



# VILLE D'EU

## DECLARATION DE PROJET VALANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

# APPROBATION

**4**

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du 30 septembre 2025 approuvant le plan local d'urbanisme.

Le Maire,

## REGLEMENT ET EMPLACEMENTS RESERVES

# **SOMMAIRE**

<b>TITRE I - Dispositions générales</b>	<b>Page 2</b>
<b>TITRE II - Dispositions applicables aux zones urbaines</b>	<b>Page 7</b>
CHAPITRE 1 - ZONE UA	Page 7
CHAPITRE 2 - ZONE UB	Page 22
CHAPITRE 3 - ZONE UD	Page 37
CHAPITRE 4 - ZONE UE	Page 51
CHAPITRE 5 - ZONE UF	Page 61
CHAPITRE 6 - ZONE UG	Page 70
CHAPITRE 7 - ZONE UH	Page 78
CHAPITRE 8 - ZONE UJ	Page 86
<b>TITRE III - Dispositions applicables aux zones à urbaniser</b>	<b>Page 93</b>
CHAPITRE 1 - ZONE 1AU	Page 93
CHAPITRE 2 - ZONE 2AU	Page 107
CHAPITRE 3 : ZONE 3AU	Page 116
<b>TITRE IV - Dispositions applicables aux zones naturelles</b>	<b>Page 125</b>
CHAPITRE 1 - ZONE A	Page 125
CHAPITRE 2 - ZONE N	Page 136
<b>TITRE V - Emplacements réservés</b>	<b>Page 145</b>
<b>TITRE VI - Carte du zonage pluvial</b>	<b>Page 149</b>

# **TITRE I**

## **DISPOSITIONS GENERALES**

Ce règlement est établi conformément à l'article R.123.21 du Code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE I - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

---

Le présent règlement s'applique à la Ville d'EU.

## **ARTICLE II - PORTEE RESPECTIVE A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL**

---

1) Les règles de ce plan local d'urbanisme se substituent aux règles générales d'utilisation du sol (chapitre 1er au titre premier du livre premier de la partie réglementaire du Code de l'Urbanisme), à l'exception des articles R. 111.2, R.111.14.2, R. 111.3.2, R.111.4, R. 111.15 et R. 111.21 qui demeurent applicables.

2) Les articles L. 111.9, L. 111.10, L.111.11 et L. 421.5 sont applicables nonobstant les dispositions de ce plan local d'urbanisme.

3) S'ajoutent aux règles propres du plan local d'urbanisme, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant:

- les prescriptions des règlements de construction des lotissements et celles adoptées dans les permis de construire des groupes d'habitations,
- les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol faisant l'objet d'un document annexé au P.L.U.

4) Se superposent, en outre, les règlements techniques propres à chaque type d'occupation du sol et plus particulièrement :

- le droit de la construction,
- le règlement sanitaire départemental,
- la législation des installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation ou à déclaration, ainsi que les réglementations propres à l'exercice de certaines activités,
- la législation sur les défrichements et les lotissements en zone boisée (articles L.311, L.312 et L. 431 du Code Forestier).
- la législation sur les carrières.

## **ARTICLE III - DIVISION DE TERRITOIRE EN ZONES**

---

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles.

1) Les zones urbaines (indicatif U) auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du règlement.

Les zones urbaines circonscrivent les terrains dans lesquels les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des utilisations du sol, des constructions (à usage d'habitation, d'équipements, d'activités).

Le P.L.U. de la Ville d'EU comporte 8 zones urbaines :

**ZONE UA** : Zone urbaine correspondant au centre ville

Deux secteurs ont été créés pour les quartiers anciens : **UAa et UAb**.

**ZONE UB** : Zone urbaine correspondant au centre ville dont l'urbanisation est diversifiée et de forte densité.

Un secteur de zone a été créé :

- **le secteur UBa** correspond au carrefour Albert 1<sup>er</sup> et à l'ancienne caserne militaire Morris, transformée en musée du verre et où se situe la salle des fêtes Michel Audiard.

**ZONE UD** : Zone urbaine de moyenne densité, à vocation principale d'habitat, où les commerces, les équipements et les activités d'accompagnement sont admis.

Un secteur de zone a été créé :

- **Le secteur UDa** reprend un quartier en cours de requalification urbaine mixant le logement, le commerce et les équipements scolaires...

**ZONE UE** : Zone de moyenne densité d'habitat mixte et d'activités artisanales et commerciales.

**ZONE UF** : Zone d'industries, d'artisanat, de commerces, de bureaux, services et d'installations à nuisance.

- **le secteur UFi** correspondant à des zones inondables,

**ZONE UG** : Zone correspondant à l'aérodrome situé au Nord / Est du territoire communal.

Un secteur de zone a été créé :

- **Le secteur de zone UGv** correspondant à une aire d'accueil des gens du voyage

**ZONE UH** : Zone de densité faible d'habitat, excentrée du centre ville.

**ZONE UJ** : Zone correspondant au centre de loisirs « La Hétraie ».

2) Les zones à urbaniser (indicatif AU), les zones agricoles (indicatif A) et les zones naturelles (indicatif N) auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres dutitre III du présent règlement.

Dans le P.L.U. de la Ville d'EU, on retrouve :

Les zones à urbaniser :

**ZONE 1AU** : Zone naturelle destinée à une urbanisation future essentiellement réalisée sous forme d'opérations groupées ou de lotissements. Dans la zone 1AU, les constructeurs sont tenus de réaliser ou de participer à la réalisation des équipements rendus nécessaires par les opérations autorisées.

Un secteur de zone a été créé :

- **les secteurs 1AUa** correspondent à l'accueil d'habitat et d'équipements d'hôtellerie en entrées de commune, sur la RD 1015.
- **le secteur 1AUe** correspondent à l'accueil d'équipements de santé.

**ZONE 2AU** : Cette zone couvre des terrains destinés à permettre, à court ou moyen terme, l'implantation d'activités artisanales, commerciales, de service et tertiaires.

**ZONE 3AU** : Zone réservée à l'accueil d'activités de sports, loisirs et tourisme.

Les zones agricoles :

**ZONE A** : Ce secteur reprend les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles conformément à l'article R.123-7 du code de l'urbanisme.

Un secteur de zone a été créé :

- **le secteur Aa** reprend les constructions situées dans des secteurs de taille et de capacité limitées, au sein de la zone agricole.

Les zones naturelles :

**ZONE N** : Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- soit de leur caractère d'espaces naturels.

Dans cette zone, sont inclus plusieurs secteurs particuliers :

- **le secteur Na** reprend les constructions situées dans des secteurs de taille et de capacité limitées, au sein de la zone naturelle et forestière.
- **le secteur Nb** correspondant à une activité de restauration et de thalassothérapie ainsi qu'à une partie du Parc du Château, dont le camping municipal.
- **le secteur NL** correspond à l'ancienne station d'épuration, site en structuration pour accueillir des activités sportives, de loisirs et culturelles.
- **le secteur Np** correspondant au site archéologique du Bois l'Abbé.
- **le secteur Ni** correspond au fond de vallée naturel soumis au risque d'inondations.
- **le secteur Nj** reprend les jardins familiaux.

De plus, figurent au plan :

- les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer,
- la rivière et ses berges (concernées par NATURA 2000) protégées au titre de l'article L.123-1-5-7°,
- les plantations à créer au pourtour des futures zones à urbaniser pour une insertion dans l'environnement,
- les plantations à protéger ayant un rôle hydraulique contre le ruissellement,
- des emplacements réservés pour élargir des voiries, support des zones d'extension,
- les zones de risques « ruissellements ».
- les zones de protection liées aux cavités souterraines.

#### **ARTICLE IV - ADAPTATIONS MINEURES DE CERTAINES REGLES**

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 (article L.123.1 du Code de l'Urbanisme).

#### **ARTICLE V - EXCEPTION AU RESPECT DES REGLES DE HAUTEUR**

Lorsque les caractéristiques techniques l'imposent, ou pour des raisons fonctionnelles, les équipements d'infrastructures ou de superstructures d'intérêt général ou économique (ex : antennes, pylônes, châteaux d'eau, cheminées, silos, édifices du culte, etc. ...) pourront être dispensés du respect des règles de hauteur. Cette exception concerne également les cas de reconstruction à l'identique faisant suite à un sinistre.

# **TITRE II**

## **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

## CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Qualification de la zone : Zone urbaine correspondant au centre ville  
Deux secteurs ont été créés pour les quartiers anciens : UAa et UAb.

### SECTION I - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

#### **ARTICLE UA 1 - TYPES D'OCCUPATION OU UTILISATION DES SOLS INTERDITS.**

1.1 - Les installations classées pour la protection de l'environnement sauf celles visées à l'article 2.

1.2 - Les activités industrielles, sauf celles visées à l'article 2.

1.3 - Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes : permanents et saisonniers.

1.4 - Le stationnement des caravanes.

1.5 - Les parcs d'attraction, les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes

1.6 - Les bâtiments agricoles.

1.7 - L'exploitation et l'ouverture de carrières.

1.8 - Les pylônes.

1.9 - Tout affouillement, exhaussement, artificialisation et occupation du sol dans une bande de 10 mètres comptée depuis les berges de la rivière.

1.10 - Dans les secteurs de protection des cavités souterraines, sont interdits toutes les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article UA 2.

1.11 - Suivant le schéma de gestion des eaux pluviales et le zonage d'assainissement joint en annexe de ce règlement :

1.11.1 - En zone ROUGE, inconstructible (Zone située dans une cuvette topographique ou sur un axe d'écoulement majeur), sont interdits :

- Les reconstructions de bâtiments dont tout ou partie du gros œuvre a été endommagé par une crue (débordement de cours d'eau et/ou ruissellement) ;
- Les constructions nouvelles et les créations de logements ;
- La création et l'extension des sous- sols ;
- Les créations de campings et parcs résidentiels de loisirs ;
- Et toute création qui n'est pas admise.

1.11.2 - En zone 1 « JAUNE » (Zone sensible et/ou située à l'amont d'une zone définie comme sensible, vis-à-vis de la problématique Inondation et/ou située en amont d'exutoires ou de capacités de tamponnement limité), sont interdits

- Les reconstructions de bâtiments dont tout ou partie du gros œuvre a été endommagé par une crue (débordement de cours d'eau et/ou ruissellement) ;
- La création d'équipements publics à caractères vulnérable (établissement recevant un public particulièrement vulnérable : crèche, école, maison de retraite, cliniques,...) ;
- La création d'installations classées ;

1.11.3 - En zone 2 « VERTE » (Zone ne présentant pas de contraintes particulières vis-à-vis de la problématique Inondation), sont interdits :

- Les reconstructions de bâtiments dont tout ou partie du gros œuvre a été endommagé par une crue (débordement de cours d'eau et/ou ruissellement) ;
- Le respect des modelés naturels des terrains est demandé. L'arasement de certains modelés de terrain pourra se faire s'il n'entraîne pas de conséquence sur le ruissellement des eaux pluviales. Dans le cas contraire, il sera nécessaire de mettre en œuvre des mesures compensatoires.

## **ARTICLE UA 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES.**

2.1 - Les activités artisanales, les installations classées, de services, de bureaux, commerciales et les professions libérales à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des risques de nuisances occasionnées par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion. En outre, leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement

2.2 - Sont autorisés les postes de peinture ou d'hydrocarbures à condition que des dispositions particulières soient prises pour limiter les risques d'incendie et en éviter la propagation.

2.3 - Les constructions à usage d'habitation.

2.4 - Sont autorisés :

2.4.1 - les modifications et l'extension des bâtiments existants,

2.4.2 - les annexes jointives ou non,

2.4.3 - la reconstruction d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre, y compris son extension mesurée, sauf si ce dernier est lié aux inondations et si les constructions existantes sont concernées par un axe de ruissellement et son secteur d'expansion,

2.4.4 - les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics à condition qu'ils respectent le cadre et le gabarit des immeubles environnants.

2.5 - Dans les secteurs de protection des cavités souterraines, seuls sont autorisés, si le risque n'est pas levé par une étude technique :

2.5.1 - les extensions mesurées des constructions existantes pour l'amélioration du confort des habitations, sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements ainsi que leurs annexes de faible emprise, jointives ou non,

2.5.2 - les reconstructions après sinistre sauf si ce sinistre est lié à un effondrement du sol,

2.5.3 - les aménagements ayant pour objet de vérifier ou supprimer les risques,

2.5.4 - les voiries ou ouvrages techniques.

2.6 - Suivant le schéma de gestion des eaux pluviales et le zonage d'assainissement joint en annexe de ce règlement », seuls sont autorisés :

2.6.1 - En zone ROUGE, inconstructible (Zone située dans une cuvette topographique ou sur un axe d'écoulement majeur), sont autorisés :

- Les travaux d'entretien et de gestion courants (traitement de façades, réfection de toiture, peinture) ;
- Les aménagements ou adaptations visant à améliorer la sécurité des biens et des personnes ;
- Les équipements d'intérêt général et annexes d'équipements existants, lorsque leur implantation est irréalisable hors du champ d'inondation, sous condition d'étude hydraulique et de mesures compensatoires éventuelles (compensation des volumes et surfaces occupées).

2.6.2 - En zone 1 « JAUNE » (Zone sensible et/ou située à l'amont d'une zone définie comme sensible, vis-à-vis de la problématique Inondation et/ou située en amont d'exutoires ou de capacités de tamponnement limité), sont autorisés

- Les créations de logements, d'activités ou de surface habitable, sous réserve :
- Pour les reconstructions ou aménagements de parcelles ou périmètres déjà imperméabilisés, l'imperméabilisation sera strictement limitée au taux moyen de l'imperméabilisation existante sur l'îlot dans lequel se trouve la parcelle ou l'infrastructure faisant l'objet d'aménagements.
- Pour les îlots non urbanisés, l'imperméabilisation sera plafonnée à la parcelle, à hauteur de 20% pour les constructions particulières, 30% pour les constructions publiques et les autres projets privés, 75% pour les espaces de circulation (hors jardins publics et square).

2.6.3 - En zone 2 « VERTE » (Zone ne présentant pas de contraintes particulières vis-à-vis de la problématique Inondation), sont autorisés :

- Les créations de logements, d'activités ou de surface habitable, sous réserve :
- Pour les reconstructions ou aménagements de parcelles ou périmètres déjà imperméabilisés, l'imperméabilisation sera strictement limitée au taux moyen de l'imperméabilisation existante sur l'îlot dans lequel se trouve la parcelle ou l'infrastructure faisant l'objet d'aménagements.
- Pour les îlots non urbanisés, l'imperméabilisation sera plafonnée à la parcelle, à hauteur de 20% pour les constructions particulières, 30% pour les constructions publiques et les autres projets privés, 75% pour les espaces de circulation (hors jardins publics et square).

2.7 - Si le projet est situé dans une zone à risque archéologique repérée au plan par une trame spéciale, le demandeur pourra se voir imposer des prescriptions spéciales en application de l'article R. 111.3.2 du Code de l'Urbanisme.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

---

### **ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE.**

#### 3.1 - ACCES

3.1.1 - 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 voisin.

3.1.2 - Les accès et les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, du ramassage des ordures ménagères et être adaptés à l'opération future.

3.1.3 - Les accès doivent être aménagés de telle manière que :

- la visibilité soit suffisante,
- les véhicules automobiles puissent entrer et sortir des propriétés sans avoir à effectuer de manœuvre sur la voirie,
- les rampes d'accès aux garages observent un retrait (surface plane) de 3 mètres minimum par rapport à la limite de l'emprise de la voie publique ou privée.

#### 3.2 - VOIRIE

3.2.1 - Les dimensions, forme et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

3.2.2 - Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour. Les services publics reprennent aussi bien la grande échelle des pompiers que le camion poubelle.

### **ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### 4.1 - EAU POTABLE

4.1.1 - Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par des canalisations souterraines.

#### 4.2 - ASSAINISSEMENT EAUX USEES

4.2.1 - Toute construction ou installation le nécessitant une alimentation doit être raccordée par des canalisations souterraines étanches au réseau public d'assainissement.

#### 4.3 - ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES

4.3.1 - Les dispositifs individuels ou collectif visant la gestion des eaux pluviales sont à la charge du (des) propriétaire(s).

4.3.2 - Les dispositifs de gestion des eaux pluviales des opérations d'aménagement ou de constructions et en particulier leur vidange et leur débordement, ne doivent pas constituer une aggravation des risques en amont et en aval par rapport à la situation préexistante.

4.3.3 - Les dispositifs de gestion des eaux pluviales pourront être conçus selon des techniques alternatives (noues, tranchées et chaussées à structure réservoir, etc. ...) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

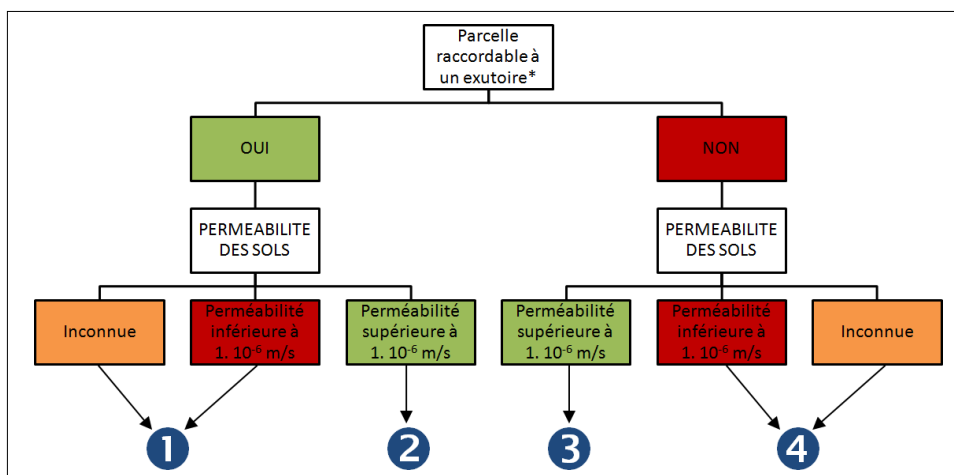
4.3.4 - L'imperméabilisation doit être limitée et maîtrisée.

4.3.5 - Les aménagements nécessaires au libre écoulement, ceux visant la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.3.6 - Pour tout nouveau projet, la gestion des eaux pluviales sera définie au cas par cas. Les modalités d'applications seront différentes en fonction de l'importance de l'emprise du projet, du contexte hydrologique et de la nature des sols.

Les règles, proposées dans les pages suivantes, s'appuient sur la plaquette de la DISE «Intégrer la gestion des eaux pluviales dans un projet d'urbanisation » établie en Mars 2012.

**Emprise de projet importante :** Un projet est considéré comme important si celui-ci est supérieur à 2 lots et/ou supérieur à 1000 m<sup>2</sup>.



\* système d'assainissement pluvial, rivière, étang, voire sous certaines conditions la voirie.

❶ - La gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et restitution (ex : cuve de stockage avec débit de fuite, bassin, noue, toiture stockante...) à l'exutoire, accompagné le cas échéant par un dispositif d'infiltration.

- Le dimensionnement du dispositif doit prendre en compte la totalité de la surface du projet et doit être calculé pour recueillir efficacement tout évènement pluviométrique de fréquence rare : la pluie locale centennale.
- Le raccordement devra être autorisé par le gestionnaire de l'exutoire (gestionnaire du réseau, de rivière, de voirie...). A minima, le débit de fuite du raccordement est limité à 2L/s/ha aménagé et doit permettre de vidanger l'ouvrage sur une période comprise entre 24h et 48h.
- En fonction des enjeux à l'aval de la parcelle, la mise en place d'une surverse dimensionnée au minimum pour la pluie locale centennale pourra être demandée.
- Le gestionnaire de l'exutoire pourra demander la mise en place d'un système de dépollution des eaux pluviales avant raccordement.

❷ - La gestion des eaux pluviales doit être assurée préférentiellement par un dispositif de stockage et infiltration (infiltration d'une pluie décennale) en prenant en compte la totalité de la surface du projet.

- Ce dispositif sera complété d'un ouvrage de stockage et restitution (ex : cuve de stockage avec débit de fuite, bassin, noue, toiture stockante...) à l'exutoire. Il devra prendre en compte la totalité de la surface du projet et être calculé pour recueillir efficacement tout évènement pluviométrique de fréquence rare : la pluie locale centennale.

- Le raccordement devra être autorisé par le gestionnaire de l'exutoire (gestionnaire du réseau, de rivière, de voirie...). A minima, le débit de fuite du raccordement est limité à 2L/s/ha aménagé et doit permettre de vidanger l'ouvrage sur une période comprise entre 24h et 48h.
- En fonction des enjeux à l'aval de la parcelle, la mise en place d'une surverse dimensionnée au minimum pour la pluie locale centennale pourra être demandée.
- Le gestionnaire de l'exutoire pourra demander la mise en place d'un système de dépollution des eaux pluviales avant raccordement.

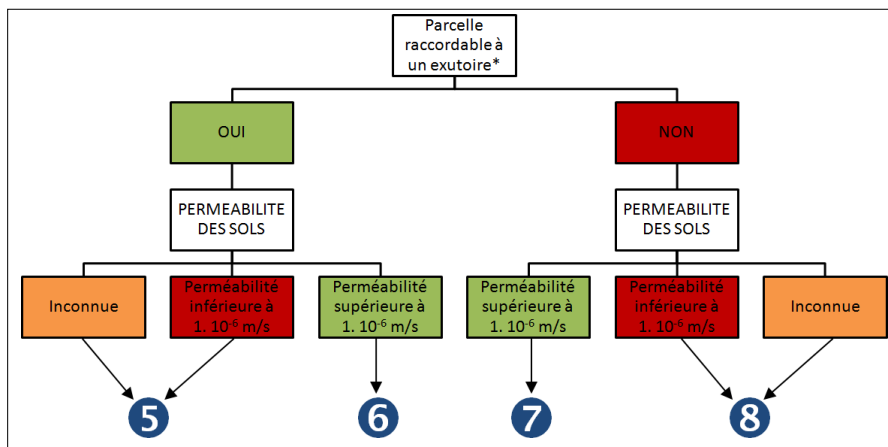
- ⑤ - La gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et infiltration.
- Le dimensionnement du dispositif doit prendre en compte la totalité de la surface du projet et être calculé sur la base de la perméabilité mesurée et de la surface d'infiltration.
  - Le dispositif doit permettre de stocker et infiltrer le volume généré par la pluie centennale la plus pénalisante en moins de 48h.
  - sauf impossibilité technique justifiée, l'ensemble des eaux pluviales de l'opération d'aménagement doit être géré de manière collective. La multiplication de dispositifs d'infiltration (1 dispositif par lot) est proscrite.
  - En fonction des enjeux à l'aval de la parcelle, la mise en place d'une surverse dimensionnée au minimum pour la pluie locale centennale pourra être demandée.
  - La mise en place d'un système de dépollution des eaux pluviales avant infiltration pourra être demandée.

Le cas numéro ④ appelle à la vigilance des élus. Lorsqu'aucun exutoire n'est disponible, et que la perméabilité des sols est réputée défavorable, les conditions pour une gestion durable des eaux pluviales ne sont pas réunies.

- ④ - La création d'un exutoire (réseau, fossé...) à la charge du (des) propriétaire(s) est obligatoire.
- Ce dispositif devra être préalablement autorisé par la collectivité exerçant la compétence « eaux pluviales ».
  - La gestion des eaux pluviales devra par ailleurs être assurée selon les modalités présentées en ①.

### Emprise de projet peu importante

Un projet est considéré comme peu important si celui-ci est inférieur à 3 lots et/ou inférieur à 1 000 m<sup>2</sup>.



\* système d'assainissement pluvial, rivière, étang, voire sous certaines conditions la voirie.

⑤ - La gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et restitution (ex : cuve de stockage avec débit de fuite, bassin, noue, toiture stockante...) à l'exutoire, accompagné le cas échéant par un dispositif d'infiltration.

- Le dimensionnement du dispositif est calculé sur la base d'une pluie de 50 mm ruisselés sur les parties imperméabilisées (soit 5 m<sup>3</sup> de stockage pour 100 m<sup>2</sup> de surface imperméabilisées).
- La vidange du dispositif devra être assurée entre 24h et 48h.
- Le raccordement du débit de fuite devra être autorisé par le gestionnaire de l'exutoire.
- Sauf dérogation accordée par le gestionnaire de l'exutoire, le débit de rejet est limité à 2L/s/ha imperméabilisé.
- Le gestionnaire de l'exutoire pourra demander la mise en place d'un système de dépollution des eaux pluviales avant raccordement.

⑥ - La gestion des eaux pluviales doit être assurée préférentiellement par un dispositif de stockage et infiltration en prenant en compte la totalité de la surface imperméabilisée du projet.

- Le dimensionnement du dispositif est calculé sur la base de la perméabilité mesurée et de la surface d'infiltration.
- Le dispositif doit permettre stocker et infiltrer le volume généré par la pluie de 50 mm ruisselée sur les parties imperméabilisées (soit 5 m<sup>3</sup> de stockage pour 100 m<sup>2</sup> de surface imperméabilisées) sur une période comprise entre 24h et 48h.
- Il pourra être complété d'un ouvrage de stockage et restitution (ex : cuve de stockage avec débit de fuite, bassin, noue, toiture stockante...) à l'exutoire. Il devra également prendre en compte la totalité de la surface imperméabilisée du projet et être calculé pour recueillir et gérer efficacement la pluie de 50 mm ruisselée (soit 5 m<sup>3</sup> de stockage pour 100 m<sup>2</sup> de surface imperméabilisées) sur une période comprise entre 24h et 48h.
- Le raccordement devra être autorisé par le gestionnaire de l'exutoire (gestionnaire du réseau, de rivière, de voirie...). A minima, le débit de fuite du raccordement est limité à 2L/s/ha aménagé et doit permettre de vidanger l'ouvrage sur une période comprise entre 24h et 48h.
- Le gestionnaire de l'exutoire pourra demander la mise en place d'un système de dépollution des eaux pluviales avant raccordement.

⑦ - La gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et infiltration.

- Le dimensionnement du dispositif doit prendre en compte la totalité de la surface imperméabilisée du projet et être calculé sur la base de la perméabilité mesurée et de la surface d'infiltration.
- Le dispositif doit permettre stocker et infiltrer le volume généré par la pluie de 50 mm ruisselée sur les parties imperméabilisées (soit 5 m<sup>3</sup> de stockage pour 100 m<sup>2</sup> de surface imperméabilisées) en moins de 48h.
- La mise en place d'un système de dépollution des eaux pluviales avant infiltration pourra être demandée.

Le cas numéro ③ appelle à la vigilance des élus. Lorsqu'aucun exutoire n'est disponible, et que la perméabilité des sols est réputée défavorable, les conditions pour une gestion durable des eaux pluviales ne sont pas réunies.

- ⑤ - La création d'un exutoire (réseau, fossé...) à la charge du (des) propriétaire(s) est obligatoire.
- Ce dispositif devra être préalablement autorisé par la collectivité exerçant la compétence «eaux pluviales».
  - La gestion des eaux pluviales devra par ailleurs être assurée selon les modalités présentées en ⑤.

#### 4.4 - ELECTRICITE, TELEPHONE ET TELEDISTRIBUTION

- 4.4.1 - Les lignes de distribution d'énergie électrique basse-tension, les lignes téléphoniques, le réseau de télédistribution seront enterrés.
- 4.4.2 - Les raccordements individuels aux réseaux seront enterrés.
- 4.4.3 - Les postes de transformation doivent être d'un modèle discret et s'inspirer de l'architecture régionale.

#### **ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.**

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

#### **ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.**

- 6.1 - Les constructions doivent être implantées obligatoirement à l'alignement
- 6.2 - Toutefois lorsqu'un terrain est bordé par deux voies opposées, les constructions peuvent être implantées à l'alignement de l'une de ces voies.
- 6.3 - Des implantations autres peuvent être autorisées :
  - 6.3.1 - dans le cas d'utilisation de terrains enclavés entre des constructions existantes et constituant un ordre continu de fait qui sera alors respecté, par l'implantation à l'alignement, soit du bâtiment, soit d'un mur de clôture, le bâtiment étant alors implanté en retrait.
  - 6.3.2 - Dans le cas de reconstruction à l'identique.

#### **ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.**

- 7.1 - Les constructions peuvent être implantées:
  - 7.1.1 - soit en limite séparative,
  - 7.1.2 - soit observer un recul par rapport à celle-ci égal à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieur à 1,90 m.
- 7.2 - Dans le cas où les constructions bordant une voie constituent un ordre continu de fait, toutes nouvelles constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre sur une profondeur maximale de 15 m à partir de l'alignement de fait. Au-delà les constructions doivent observer un recul égal à la demi hauteur du bâtiment avec minimum 3 mètres.
- 7.3 - Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante non conforme aux articles précédents ou pour l'implantation d'annexes de faible importance, des implantations autres pourront être autorisées si elles sont justifiées par des motifs techniques ou architecturaux.

7.4 - Toute construction devra respecter un recul de 10 mètres des berges de la rivière, répertoriées NATURA 2000, conformément à l'inscription et protection au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme (cf. plans de zonage).

### **ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.**

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

### **ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL**

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

### **ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.**

10.1 - La hauteur de toute construction ne doit pas excéder :

10.1.1 - dans le secteur UAa : 2 étages droits sur rez-de-chaussée, plus un comble habitable, ni 12 mètres à l'égout de toiture, ni 2 fois la plus petite distance séparant la construction des alignements opposés, sauf dans la rue de la Grande Mademoiselle et la rue Octave Lecomte où la hauteur ne peut excéder 1 étage droit sur rez-de-chaussée, plus un comble aménageable, ni 9 mètres à l'égout de toiture.

10.1.2 - dans le secteur UAb : 1 étage droit sur rez-de-chaussée plus un comble aménageable, ni 7 mètres à l'égout de toiture, ni 2 fois la plus petite distance séparant la construction des alignements opposés.

10.2 - Une continuité des lignes d'égout des toitures en façade devra être respectée.

10.3 - Des dépassements de hauteur seront autorisés :

10.3.1 - un dépassement de 1 mètre est autorisé, lorsque la hauteur telle qu'elle est déterminée au présent article, ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits ou obtenir une continuité des lignes d'égout des toits en façades avec les constructions existantes sur les terrains voisins, ou pour tenir compte éventuellement des pointes de pignon.

10.3.2 - un dépassement de 1 étage pourra être autorisé dans les secteurs UAa et UAb, sur avis favorable du Maire à la seule condition que l'immeuble à surélever jouxte un immeuble existant dépassant le minimum de hauteur autorisé, la hauteur hors tout de ce dernier constituant une limite à ne pas dépasser.

10.3.3 - des dépassements de hauteur peuvent être autorisés pour les équipements publics et pour les installations à caractère technique nécessaires au fonctionnement des établissements, telle que la mise en conformité des ascenseurs et des systèmes de ventilations et aérations.

10.4 - Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas dans le cas de reconstruction à l'identique.

## **ARTICLE UA 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS**

Rappel du code de l'urbanisme : Tout projet d'architecture d'expression contemporaine ne respectant pas les règles suivantes sera recevable dès lors que cette architecture ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### **11.1 - Généralités**

11.1.1 - Sont interdits : tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région, les imitations de matériaux tels que faux moellons, fausses pierres, fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi en parement extérieur de matériaux d'aspect défectueux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, à moins qu'ils ne soient recouverts d'un parement ou d'un enduit.

11.3 - Les vérandas ne pourront être admises que dans la mesure où elles s'intègrent de façon satisfaisante au cadre créé par les immeubles existants et par le site, tant par leur conception, leur volumétrie, que par les matériaux et les coloris utilisés.

### **11.2 - Volumes et terrassements**

11.2.1 - Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions doivent présenter une simplicité d'aspect et de volume respectant l'environnement.

11.2.2 - Les constructions annexes doivent former, avec le bâtiment principal, une unité d'aspect architectural.

11.2.3 - Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du sol et non le sol à la construction.

11.2.4 - Les constructions sur terre sont interdites.

11.2.5 - Sur les terrains plats, la côte du rez-de-chaussée ne doit pas excéder 0,50 m au dessus du terrain naturel mesuré en tout point de la construction.

### **11.3 - Toitures**

11.3.1 - Les toitures, par leur pente, la teinte de leurs matériaux de couverture et la forme de leurs ouvertures éventuelles, doivent respecter l'aspect dominant des toitures existantes dans l'environnement immédiat.

11.3.2 - Les toitures des habitations doivent respecter un angle de 33° minimum comptés par rapport à l'horizontal. L'angle minimal est ramené à 20° pour les constructions à usage d'activités.

11.3.3 - Les toitures terrasses et mono pentes peuvent avoir une pente inférieure à 35° et ne peuvent être autorisées que sur de petites surfaces, (sur une partie de la construction principale ou sur des bâtiments annexes) ou si la conception architecturale du bâtiment le justifie.

11.3.4 - L'emploi de matériaux de fortune récupérés est interdit pour les abris de jardins notamment.

### **11.4 - Matériaux de couverture**

11.4.1 - Ces matériaux doivent respecter l'aspect, notamment la teinte des matériaux de couverture dominant dans l'environnement immédiat (tuiles plates légèrement vieilles, ardoises naturelles).

11.4.2 - Les constructions annexes doivent être traitées avec des matériaux présentant un aspect identique à la construction principale.

11.4.3 - L'emploi de bardage métallique n'est autorisé que pour les constructions à usage d'activités et les équipements publics sous réserve que tous les matériaux ne

soient pas brillants et qu'ils soient traités par tous procédés évitant la rouille et masquant l'aspect de la tôle brute ou galvanisée : peinture laquée en usine par exemple) ou plaques ciment (pouvant être colorées par projection de sels métalliques).

11.4.5 - L'acier, l'innox, le cuivre et le zinc sont autorisés pour tous les types de construction.

### **11.5 - Ouvertures en toiture**

11.5.1 - Ces ouvertures, ainsi que les plaques translucides en couverture, doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la toiture et des façades.

11.5.2 - En cas de création d'ouverture en couverture, l'emploi des lucarnes est obligatoire côté rue.

11.5.3 - Les châssis de toit seront encastrés et seront de préférence installés sur la façade non visible de la voie publique. Ils auront une dimension maximale de 78 x 98 dans le sens vertical, c'est-à-dire plus haut que large.

### **11.6 - Les capteurs solaires, vérandas et antennes**

11.6.1 - Dans le cas de réalisation de vérandas ou de mise en place de capteurs solaires, les dispositions ci - avant (11.4 et 11.5) peuvent faire l'objet d'adaptations (notamment utilisation d'un matériau verrier en couverture), sous réserve d'une bonne intégration architecturale et urbaine.

11.6.2 - Les capteurs solaires seront installés sur la façade non visible de la voie publique, sauf en cas de contraintes techniques.

11.6.3 - Les antennes paraboliques et de type râteau devront participer à l'intérêt architectural. Les architectures anciennes de qualité ne peuvent être altérées dans son aspect par une installation non propice au moment de sa conception. Il conviendra de dissimuler les antennes soit à l'écart du bâtiment grâce à un écran végétal, soit dans une anfractuosité permettant de le tenir à l'abri des regards : courette, chéneau encaissé, etc.

...

11.6.4 - Pour les constructions existantes, l'emplacement doit être prévu pour apporter une intégration naturelle et la discrétion est nécessaire même si l'antenne reste visible, pour des raisons techniques : placement au sol, sur console, sur le pignon, transparence ou couleurs de la parabole, etc. ...

11.6.5 - Pour les constructions nouvelles, les paraboles et antennes ne devront pas être installés sur la façade et pignon visibles depuis l'espace public.

### **11.7 - Façades, matériaux, ouvertures en façades**

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement identique ou cohérent de toutes les façades y compris de celles des annexes visibles de la rue. Toutefois, les murs pignons et les soubassements peuvent être traités avec des matériaux différents (pignons et soubassements en briques par exemple) mais s'harmonisant entre eux.

#### **a) Matériaux des façades**

- Pour les habitations

11.7.1 - L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits ou peints (briques creuses, parpaings d'agglomérés, etc. ...) est interdit.

11.7.2 - L'emploi en façade de bardages métalliques de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus à cet usage est interdit.

11.7.3 - La couleur des enduits, des peintures de ravalement et des briques doivent s'harmoniser avec l'environnement.

11.7.4 - Les couleurs criardes et le blanc utilisées sur une grande surface sont interdits. Des tons vifs sont toutefois autorisés en petite surface lorsqu'ils ont pour objet d'affirmer un parti architectural.

11.7.5 - Le choix des couleurs et des matériaux doit, de manière générale, favoriser l'intégration dans l'environnement bâti ou naturel immédiat et assurer une perception discrète dans le paysage.

11.7.6 - Une palette de couleurs a été définie pour les menuiseries, portes, volets et façades, page suivante.

- Pour les bâtiments à usage d'activités

11.7.7 - L'emploi à nu de parpaing d'aggloméré faisant l'objet d'appareillage soigné est toléré à condition d'être peint ou teinté dans la masse.

11.7.8 - L'emploi en façade de bardages métalliques (obligatoirement traités par tous procédés évitant la rouille et masquant l'aspect de la tôle brute ou galvanisée : peinture laquée en usine par exemple) ou de plaques fibro ciment (pouvant être colorées par projection de sels métalliques) n'est autorisé que pour les bâtiments à usage d'activités et pour les équipements publics.

11.7.9 - La couleur des enduits, des peintures de ravalement et des briques doivent s'harmoniser avec l'environnement.

- Pour les abris de jardins, les annexes, les garages

11.7.10 - La nature et le coloris des matériaux employés seront en harmonie avec ceux de la construction existante.

11.7.11 - L'emploi du bois en bardage (clins) pourra être recherché pour les abris de jardin et les annexes.

11.7.12 - La réalisation des garages et abris de jardins préfabriqués en matériaux brillants métalliques, en tôle ondulée et en matériaux de récupération est interdit.

## **b) Ouvertures en façades**

11.7.13 - Les ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la façade.

11.7.14 - Le positionnement, le dimensionnement des baies ainsi que le système d'occultation et de protection solaire, par leur dessin et leurs matériaux devront répondre aux objectifs de haute qualité environnementale (isolation, confort...).

11.7.15 - Les menuiseries et volets seront en bois ou aluminium.

11.7.16 - Pour les constructions neuves et en cas de reconstruction, les coffres de volets roulants seront intégrés dans la construction et non visibles de l'extérieur.

11.7.17 - Pour les constructions neuves et en cas de reconstruction, le PVC est interdit.

11.7.18 - Les faux bois et les compartiments des vitrages devront être en harmonie avec l'ensemble du bâtiment et les constructions voisines.

**11.8 - Les pignons :** La pointe des pignons devra être traitée architecturalement pour une meilleure insertion dans le site grâce à : un bardage bois, un essentage en ardoise, une couleur d'enduit plus soutenue que le reste de la construction, les volets roulants seront de couleur sombre afin de limiter l'éblouissement et l'impact d'aplats blancs dans le paysage.

### **11.9 - Clôtures** : La pose de clôture est obligatoire :

- 11.9.1 - Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect (forme, matériaux, couleur) en harmonie avec l'environnement et la rue.
- 11.9.2 - Les clôtures sur rue devront assurer une continuité visuelle à l'alignement de la voie.
- 11.9.3 - Les clôtures doivent respecter l'harmonie du paysage et seront constituées
  - soit d'un mur traditionnel en briques, en enduit avec harpage en briques, ou surmonté de grille,
  - soit de haies composées d'essences locales. Dans ce cas, elles pourront être doublées, côté intérieur de la parcelle, par un grillage ou par un muret d'une hauteur obligatoirement inférieur à la hauteur de la haie.
- 11.9.4 - Le maintien, de tout ou partie, de murs de clôture anciens peut être imposé, avec restauration éventuelle, lorsque leur destruction ou leur modification serait de nature à compromettre l'unité paysagère existante.
- 11.9.5 - L'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus à cet usage, ainsi que les clôtures en plaques de béton armé sont interdites.
- 11.9.6 - L'emploi de grands portails en bois et en fer, en harmonie de proportion et de couleur avec les menuiseries de façade est recommandé.
- 11.9.7 - Le grillage de teinte blanche est interdit.
- 11.9.8 - Les clôtures auront une hauteur maximale de 2 mètres
- 11.9.9 - Les portes de garage et portails ne seront pas en PVC.

### **11.10 - Les enseignes et devantures**

- 11.10.1 - Les enseignes seront limitées à deux par activité ou commerce : une perpendiculaire et une en drapeau
- 11.10.2 - Elles devront être installées dans l'espace consacré au rez-de-chaussée.
- 11.10.3 - Les lettrines auront une hauteur maximale de 35 cm.
- 11.10.4 - L'éclairage sera indirect.
- 11.10.5 - Des fiches réalisées par le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine, du CAUE sont à consulter.
- 11.10.6 - Les panneaux et enseignes publicitaires devront être soumis à autorisation et conforme à la réglementation en vigueur

### **11.11 - Les couleurs**

Une palette de couleurs a été définie :

- 11.11.1 - Toutes les façades reprendront les teintes observées sur la commune : Brique / rouge ; briques / silex ; pierre naturelle ; soit enduite de ton sombre (brique) ou de ton pierre, blanc cassé.
- 11.11.2 - Les tons « pastel » sont interdits.
- 11.11.3 - Les menuiseries seront de teinte : ton bois, blanc, gris, vert foncé, bordeaux, bleu.
- 11.11.4 - Les couleurs primaires sont interdites.
- 11.11.5 - Les ravalements de façades devront respecter le bâtiment : préserver au maximum la brique afin d'éviter des enduits.
- 11.11.6 - Les façades « colombages », en silex, en pierre de Caux, en briques seront préservées.
- 11.11.7 - Tous les matériaux locaux devront être préservés.

## **ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES.**

12.1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des services, doit être assuré en nombre suffisant, dans la mesure du possible, en dehors des voies de circulation et sur la parcelle utilisée.

12.2 - Dans le cas de changement d'occupation ou d'affectation, le nombre de places de stationnement est déterminé en fonction de la totalité des besoins existants et créés.

## **ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.**

13.1 - Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en espaces verts d'agrément ou en jardins familiaux et ne peuvent être occupés par des dépôts même à titre provisoire.

13.2 - Les espaces non bâtis de toute parcelle, les espaces publics et les espaces libres des aires de stationnement, seront soigneusement entretenus.

13.3 - Doivent être sauvegardés, entretenus, rénovés et aménagés, les alignements ou bouquets d'arbres de grand développement existants qui sont nécessaires au maintien du cadrenaturel.

13.4 - Les plantations existantes doivent être maintenues, ou remplacées par des plantations constituées d'essences locales.

13.5 - Une liste des végétaux d'essences locales est annexée au rapport de présentation.

13.6 - Les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles) doivent être entourées d'une haie de végétation à feuillage persistant, faisant écran, si elles ne peuvent être enterrées. La plantation de ces végétaux se fera à une distance respectant les règles de sécurité.

13.7 - Des écrans boisés seront aménagés autour des parkings de plus de 1 000 m<sup>2</sup>.

13.8 - La rivière et ses berges (sur une largeur de 10 mètres), répertoriées NATURA 2000, signalées sur les plans de zonage sont soumises aux dispositions de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme.

## **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.**

Il n'est pas fixé de C.O.S. dans la zone UA.

## CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Qualification de la zone : Zone urbaine correspondant au centre ville dont l'urbanisation est diversifiée et de forte densité.

Le secteur UBa correspond au carrefour Albert 1<sup>er</sup> et à l'ancienne caserne militaire Morrissette, transformée en musée du verre et où se situe la salle des fêtes Michel Audiard.

### SECTION I - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

#### **ARTICLE UB 1 - TYPES D'OCCUPATION OU UTILISATION DES SOLS INTERDITS.**

1.1 - Les établissements industriels dont les nuisances résiduelles après utilisation des meilleures techniques disponibles restent incompatibles avec la vocation de la zone, sauf celles visées à l'article UB2.

1.2 - Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes : permanents et saisonniers.

1.3 - Les bâtiments agricoles.

1.4 - L'exploitation et l'ouverture de carrières.

1.5 - Tout affouillement, exhaussement, artificialisation et occupation du sol dans une bande de 10 mètres comptée depuis les berges de la rivière.

1.6 - Dans les secteurs de protection des cavités souterraines, sont interdits toutes les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article UB 2.

1.7 - Suivant le schéma de gestion des eaux pluviales et le zonage d'assainissement joint en annexe de ce règlement :

1.7.1 - En zone ROUGE, inconstructible (Zone située dans une cuvette topographique ou sur un axe d'écoulement majeur), sont interdits :

- Les reconstructions de bâtiments dont tout ou partie du gros œuvre a été endommagé par une crue (débordement de cours d'eau et/ou ruissellement) ;
- Les constructions nouvelles et les créations de logements ;
- La création et l'extension des sous- sols ;
- Les créations de campings et parcs résidentiels de loisirs ;
- Et toute création qui n'est pas admise.

1.7.2 - En zone 1 « JAUNE » (Zone sensible et/ou située à l'amont d'une zone définie comme sensible, vis-à-vis de la problématique Inondation et/ou située en amont d'exutoires ou de capacités de tamponnement limité), sont interdits

- Les reconstructions de bâtiments dont tout ou partie du gros œuvre a été endommagé par une crue (débordement de cours d'eau et/ou ruissellement) ;
- La création d'équipements publics à caractères vulnérable (établissement recevant un public particulièrement vulnérable : crèche, école, maison de retraite, cliniques,...) ;
- La création d'installations classées ;

1.7.3 - En zone 2 « VERTE » (Zone ne présentant pas de contraintes particulières vis-à-vis de la problématique Inondation), sont interdits :

- Les reconstructions de bâtiments dont tout ou partie du gros œuvre a été endommagé par une crue (débordement de cours d'eau et/ou ruissellement) ;
- Le respect des modelés naturels des terrains est demandé. L'arasement de certains modelés de terrain pourra se faire s'il n'entraîne pas de conséquence sur le ruissellement des eaux pluviales. Dans le cas contraire, il sera nécessaire de mettre en œuvre des mesures compensatoires.

## **ARTICLE UB 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES.**

2.1 - Les activités artisanales, les installations classées, de services, de bureaux, commerciales et les professions libérales à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des risques de nuisances occasionnées par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion. En outre, leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement

2.2 - Sont autorisés les postes de peinture ou d'hydrocarbures à condition que des dispositions particulières soient prises pour limiter les risques d'incendie et en éviter la propagation.

2.3 - Les constructions à usage d'habitation.

2.4 - Sont autorisés :

2.4.1 - les modifications et l'extension des bâtiments existants,

2.4.2 - les annexes jointives ou non,

2.4.3 - la reconstruction d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre, y compris son extension mesurée, sauf si ce dernier est lié aux inondations et si les constructions existantes sont concernées par un axe de ruissellement et son secteur d'expansion,

2.4.4 - les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics à condition qu'ils respectent le cadre et le gabarit des immeubles environnants.

2.5 - Dans les secteurs de protection des cavités souterraines, seuls sont autorisés, si le risque n'est pas levé par une étude technique :

2.5.1 - les extensions mesurées des constructions existantes pour l'amélioration du confort des habitations, sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements ainsi que leurs annexes de faible emprise, jointives ou non,

2.5.2 - les reconstructions après sinistre sauf si ce sinistre est lié à un effondrement du sol,

2.5.3 - les aménagements ayant pour objet de vérifier ou supprimer les risques,

2.5.4 - les voiries ou ouvrages techniques ;

2.6 - Suivant le schéma de gestion des eaux pluviales et le zonage d'assainissement joint en annexe de ce règlement », seuls sont autorisés :

2.6.1 - En zone ROUGE, inconstructible (Zone située dans une cuvette topographique ou sur un axe d'écoulement majeur), sont autorisés :

- Les travaux d'entretien et de gestion courants (traitement de façades, réfection de toiture, peinture) ;
- Les aménagements ou adaptations visant à améliorer la sécurité des biens et des personnes ;
- Les équipements d'intérêt général et annexes d'équipements existants, lorsque leur implantation est irréalisable hors du champ d'inondation, sous condition d'étude hydraulique et de mesures compensatoires éventuelles (compensation des volumes et surfaces occupées).

2.6.2 - En zone 1 « JAUNE » (Zone sensible et/ou située à l'amont d'une zone définie comme sensible, vis-à-vis de la problématique Inondation et/ou située en amont d'exutoires ou de capacités de tamponnement limité), sont autorisés

- Les créations de logements, d'activités ou de surface habitable, sous réserve :
- Pour les reconstructions ou aménagements de parcelles ou périmètres déjà imperméabilisés, l'imperméabilisation sera strictement limitée au taux moyen de l'imperméabilisation existante sur l'îlot dans lequel se trouve la parcelle ou l'infrastructure faisant l'objet d'aménagements.
- Pour les îlots non urbanisés, l'imperméabilisation sera plafonnée à la parcelle, à hauteur de 20% pour les constructions particulières, 30% pour les constructions publiques et les autres projets privés, 75% pour les espaces de circulation (hors jardins publics et square).

2.6.3 - En zone 2 « VERTE » (Zone ne présentant pas de contraintes particulières vis-à-vis de la problématique Inondation), sont autorisés :

- Les créations de logements, d'activités ou de surface habitable, sous réserve :
- Pour les reconstructions ou aménagements de parcelles ou périmètres déjà imperméabilisés, l'imperméabilisation sera strictement limitée au taux moyen de l'imperméabilisation existante sur l'îlot dans lequel se trouve la parcelle ou l'infrastructure faisant l'objet d'aménagements.
- Pour les îlots non urbanisés, l'imperméabilisation sera plafonnée à la parcelle, à hauteur de 20% pour les constructions particulières, 30% pour les constructions publiques et les autres projets privés, 75% pour les espaces de circulation (hors jardins publics et square).

2.7 - Dans le secteur UBa, sont autorisés :

- 2.7.1 - les équipements publics : culturels, de loisirs, de sports, ...
- 2.7.2 - les logements

2.8 - Si le projet est situé dans une zone à risque archéologique repérée au plan par une trame spéciale, le demandeur pourra se voir imposer des prescriptions spéciales en application de l'article R. 111.3.2 du Code de l'Urbanisme.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

---

### **ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE.**

#### **3.1 - ACCES**

3.1.1 - 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 voisin.

3.1.2 - Les accès et les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, du ramassage des ordures ménagères et être adaptés à l'opération future.

3.1.3 - Les accès doivent être aménagés de telle manière que :

- la visibilité soit suffisante,
- les véhicules automobiles puissent entrer et sortir des propriétés sans avoir à effectuer de manœuvre sur la voirie,
- les rampes d'accès aux garages observent un retrait (surface plane) de 3 mètres minimum par rapport à la limite de l'emprise de la voie publique ou privée.

#### **3.2 - VOIRIE**

3.2.1 - Les dimensions, forme et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

3.2.2 - Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour. Les services publics reprennent aussi bien la grande échelle des pompiers que le camion poubelle.

### **ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX.**

#### **4.1 - EAU POTABLE**

4.1.1 - Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par des canalisations souterraines.

#### **4.2 - ASSAINISSEMENT EAUX USEES**

4.2.1 - Toute construction ou installation le nécessitant une alimentation doit être raccordée par des canalisations souterraines étanches au réseau public d'assainissement.

#### **4.3 - ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES**

4.3.1 - Les dispositifs individuels ou collectif visant la gestion des eaux pluviales sont à la charge du (des) propriétaire(s).

4.3.2 - Les dispositifs de gestion des eaux pluviales des opérations d'aménagement ou de constructions et en particulier leur vidange et leur débordement, ne doivent pas constituer une aggravation des risques en amont et en aval par rapport à la situation préexistante.

4.3.3 - Les dispositifs de gestion des eaux pluviales pourront être conçus selon des techniques alternatives (noues, tranchées et chaussées à structure réservoir, etc. ...) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

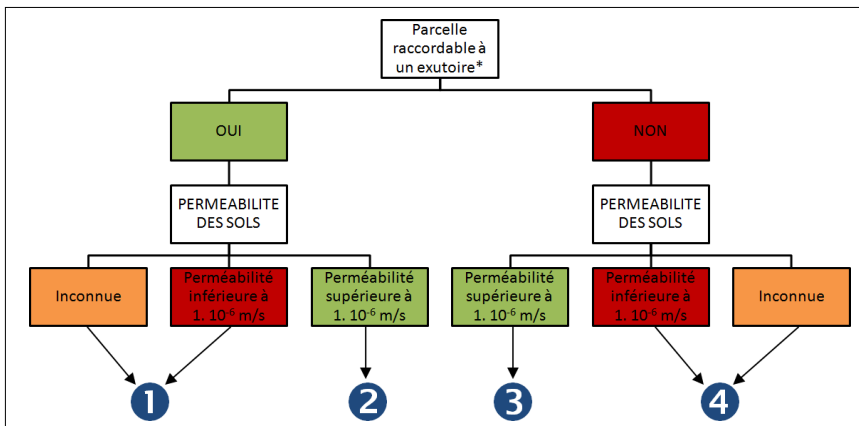
4.3.4 - L'imperméabilisation doit être limitée et maîtrisée.

4.3.5 - Les aménagements nécessaires au libre écoulement, ceux visant la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.3.6 - Pour tout nouveau projet, la gestion des eaux pluviales sera définie au cas par cas. Les modalités d'applications seront différentes en fonction de l'importance de l'emprise du projet, du contexte hydrologique et de la nature des sols.

Les règles, proposées dans les pages suivantes, s'appuient sur la plaquette de la DISE «*Intégrer la gestion des eaux pluviales dans un projet d'urbanisation* » établie en Mars 2012.

**Emprise de projet importante :** Un projet est considéré comme important si celui-ci est supérieur à 2 lots et/ou supérieur à 1000 m<sup>2</sup>.



\* système d'assainissement pluvial, rivière, étang, voire sous certaines conditions la voirie.

❶ - La gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et restitution (ex : cuve de stockage avec débit de fuite, bassin, noue, toiture stockante...) à l'exutoire, accompagné le cas échéant par un dispositif d'infiltration.

- Le dimensionnement du dispositif doit prendre en compte la totalité de la surface du projet et doit être calculé pour recueillir efficacement tout évènement pluviométrique de fréquence rare : la pluie locale centennale.
- Le raccordement devra être autorisé par le gestionnaire de l'exutoire (gestionnaire du réseau, de rivière, de voirie...). A minima, le débit de fuite du raccordement est limité à 2L/s/ha aménagé et doit permettre de vidanger l'ouvrage sur une période comprise entre 24h et 48h.
- En fonction des enjeux à l'aval de la parcelle, la mise en place d'une surverse dimensionnée au minimum pour la pluie locale centennale pourra être demandée.
- Le gestionnaire de l'exutoire pourra demander la mise en place d'un système de dépollution des eaux pluviales avant raccordement.

❷ - La gestion des eaux pluviales doit être assurée préférentiellement par un dispositif de stockage et infiltration (infiltration d'une pluie décennale) en prenant en compte la totalité de la surface du projet.

- Ce dispositif sera complété d'un ouvrage de stockage et restitution (ex : cuve de stockage avec débit de fuite, bassin, noue, toiture stockante...) à l'exutoire. Il devra prendre en compte la totalité de la surface du projet et être calculé pour recueillir efficacement tout évènement pluviométrique de fréquence rare : la pluie locale centennale.

- Le raccordement devra être autorisé par le gestionnaire de l'exutoire (gestionnaire du réseau, de rivière, de voirie...). A minima, le débit de fuite du raccordement est limité à 2L/s/ha aménagé et doit permettre de vidanger l'ouvrage sur une période comprise entre 24h et 48h.
- En fonction des enjeux à l'aval de la parcelle, la mise en place d'une surverse dimensionnée au minimum pour la pluie locale centennale pourra être demandée.
- Le gestionnaire de l'exutoire pourra demander la mise en place d'un système de dépollution des eaux pluviales avant raccordement.

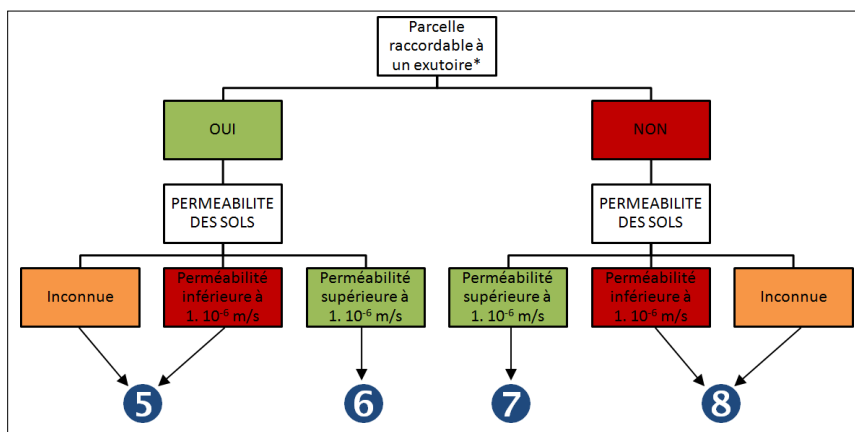
- ⑤ - La gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et infiltration.
- Le dimensionnement du dispositif doit prendre en compte la totalité de la surface du projet et être calculé sur la base de la perméabilité mesurée et de la surface d'infiltration.
  - Le dispositif doit permettre de stocker et infiltrer le volume généré par la pluie centennale la plus pénalisante en moins de 48h.
  - sauf impossibilité technique justifiée, l'ensemble des eaux pluviales de l'opération d'aménagement doit être géré de manière collective. La multiplication de dispositifs d'infiltration (1 dispositif par lot) est proscrite.
  - En fonction des enjeux à l'aval de la parcelle, la mise en place d'une surverse dimensionnée au minimum pour la pluie locale centennale pourra être demandée.
  - La mise en place d'un système de dépollution des eaux pluviales avant infiltration pourra être demandée.

Le cas numéro ④ appelle à la vigilance des élus. Lorsqu'aucun exutoire n'est disponible, et que la perméabilité des sols est réputée défavorable, les conditions pour une gestion durable des eaux pluviales ne sont pas réunies.

- ④ - La création d'un exutoire (réseau, fossé...) à la charge du (des) propriétaire(s) est obligatoire.
- Ce dispositif devra être préalablement autorisé par la collectivité exerçant la compétence « eaux pluviales ».
  - La gestion des eaux pluviales devra par ailleurs être assurée selon les modalités présentées en ①.

### **Emprise de projet peu importante**

Un projet est considéré comme peu important si celui-ci est inférieur à 3 lots et/ou inférieur à 1 000 m<sup>2</sup>.



\* système d'assainissement pluvial, rivière, étang, voire sous certaines conditions la voirie.

⑤ - La gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et restitution (ex : cuve de stockage avec débit de fuite, bassin, noue, toiture stockante...) à l'exutoire, accompagné le cas échéant par un dispositif d'infiltration.

- Le dimensionnement du dispositif est calculé sur la base d'une pluie de 50 mm ruisselés sur les parties imperméabilisées (soit 5 m<sup>3</sup> de stockage pour 100 m<sup>2</sup> de surface imperméabilisées).
- La vidange du dispositif devra être assurée entre 24h et 48h.
- Le raccordement du débit de fuite devra être autorisé par le gestionnaire de l'exutoire.
- Sauf dérogation accordée par le gestionnaire de l'exutoire, le débit de rejet est limité à 2L/s/ha imperméabilisé.
- Le gestionnaire de l'exutoire pourra demander la mise en place d'un système de dépollution des eaux pluviales avant raccordement.

⑥ - La gestion des eaux pluviales doit être assurée préférentiellement par un dispositif de stockage et infiltration en prenant en compte la totalité de la surface imperméabilisée du projet.

- Le dimensionnement du dispositif est calculé sur la base de la perméabilité mesurée et de la surface d'infiltration.
- Le dispositif doit permettre stocker et infiltrer le volume généré par la pluie de 50 mm ruisselée sur les parties imperméabilisées (soit 5 m<sup>3</sup> de stockage pour 100 m<sup>2</sup> de surface imperméabilisées) sur une période comprise entre 24h et 48h.
- Il pourra être complété d'un ouvrage de stockage et restitution (ex : cuve de stockage avec débit de fuite, bassin, noue, toiture stockante...) à l'exutoire. Il devra également prendre en compte la totalité de la surface imperméabilisée du projet et être calculé pour recueillir et gérer efficacement la pluie de 50 mm ruisselée (soit 5 m<sup>3</sup> de stockage pour 100 m<sup>2</sup> de surface imperméabilisées) sur une période comprise entre 24h et 48h.
- Le raccordement devra être autorisé par le gestionnaire de l'exutoire (gestionnaire du réseau, de rivière, de voirie...). A minima, le débit de fuite du raccordement est limité à 2L/s/ha aménagé et doit permettre de vidanger l'ouvrage sur une période comprise entre 24h et 48h.
- Le gestionnaire de l'exutoire pourra demander la mise en place d'un système de dépollution des eaux pluviales avant raccordement.

⑦ - La gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et infiltration.

- Le dimensionnement du dispositif doit prendre en compte la totalité de la surface imperméabilisée du projet et être calculé sur la base de la perméabilité mesurée et de la surface d'infiltration.
- Le dispositif doit permettre stocker et infiltrer le volume généré par la pluie de 50 mm ruisselée sur les parties imperméabilisées (soit 5 m<sup>3</sup> de stockage pour 100 m<sup>2</sup> de surface imperméabilisées) en moins de 48h.
- La mise en place d'un système de dépollution des eaux pluviales avant infiltration pourra être demandée.

Le cas numéro ⑤ appelle à la vigilance des élus. Lorsqu'aucun exutoire n'est disponible, et que la perméabilité des sols est réputée défavorable, les conditions pour une gestion durable des eaux pluviales ne sont pas réunies.

- ⑤ - La création d'un exutoire (réseau, fossé...) à la charge du (des) propriétaire(s) est obligatoire.
- Ce dispositif devra être préalablement autorisé par la collectivité exerçant la compétence «eaux pluviales».
  - La gestion des eaux pluviales devra par ailleurs être assurée selon les modalités présentées en ⑤.

#### 4.4 - ELECTRICITE, TELEPHONE ET TELEDISTRIBUTION

- 4.4.1 - Les lignes de distribution d'énergie électrique basse-tension, les lignes téléphoniques, le réseau de télédistribution seront enterrés.
- 4.4.2 - Les raccordements individuels aux réseaux seront enterrés.
- 4.4.3 - Les postes de transformation doivent être d'un modèle discret et s'inspirer de l'architecture régionale.

#### **ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.**

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

#### **ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.**

6.1 - Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement,
- soit en recul avec un minimum de 3 m, sauf en cas d'ordre continu de fait où la continuité visuelle du cadre bâti doit être respectée par les constructions ou par des murs de clôture.

6.2 - Des implantations autres peuvent être autorisées :

- dans le cas d'utilisation de terrains enclavés entre des constructions existantes et constituant un ordre continu de fait qui sera alors respecté, par l'implantation à l'alignement, soit du bâtiment, soit d'un mur de clôture, le bâtiment étant alors implanté en retrait.
- Dans le cas de reconstruction à l'identique.

6.3 - Dans le secteur UBa : Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement,
- soit en recul avec un minimum de 3 m, sauf en cas d'ordre continu de fait où la continuité visuelle du cadre bâti doit être respectée par les constructions ou par des murs de clôture.

6.4 - Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante non conforme aux articles 6.1 et 6.3 ou pour l'implantation d'annexes de faible importance, des implantations autres pourront être autorisées si elles sont justifiées par des motifs techniques ou architecturaux.

## **ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.**

7.1 - Les constructions peuvent être implantées :

7.1.1 - soit en limite séparative,

7.1.2 - soit observer un recul par rapport à celle-ci égal à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieur à 1,90 m.

7.2 - Dans le cas où les constructions bordant une voie constituent un ordre continu de fait, toutes nouvelles constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre sur une profondeur maximale de 15 mètres à partir de l'alignement de fait.

7.3 - Toutefois lorsque l'unité foncière présente une façade sur rue dont le linéaire est supérieur à 16 mètres, les constructions peuvent être édifiées en façade de la voie, accolées à l'une seulement des limites séparatives latérales.

7.4 - Au-delà de 15 mètres de profondeur, les constructions ne peuvent être édifiées en limite séparative que :

7.4.1 - lorsqu'il existe déjà en limite séparative une construction ou un mur en bon état, d'une hauteur égale ou supérieure à celle du bâtiment à réaliser permettant l'adossement.

7.4.2 - s'il s'agit de bâtiment dont la hauteur n'excède pas 3 mètres en limite séparative, et sous réserve que pour la partie du bâtiment en retrait de la limite séparative éventuellement supérieure à 3 mètres, soit observé une distance d'implantation au moins égale à la moitié de la hauteur et jamais inférieure à 4 mètres.

7.5 - Dans le secteur UBa : Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative,

- soit observer un recul par rapport à celle-ci égal à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieur à 1,90 m.

7.6 - Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante non conforme aux articles précédents ou pour l'implantation d'annexes de faible importance, des implantations autres pourront être autorisées si elles sont justifiées par des motifs techniques ou architecturaux.

7.7 - Toute construction devra respecter un recul de 10 mètres des berges de la rivière, répertoriées NATURA 2000, conformément à l'inscription et protection au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme (cf. plans de zonage).

## **ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.**

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

## **ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL**

9.1 - La projection verticale au sol de toutes constructions, y compris les décrochements et les saillies, ne doit pas excéder 60% de la superficie du terrain.

9.2 - Cette disposition ne s'applique pas pour les équipements publics nécessitant de petites parcelles, ni dans le cas d'aménagement ou de rénovation de constructions existantes, ni dans le cas de reconstruction à l'identique.

9.3 - Dans le secteur UBa, la projection verticale au sol de toutes constructions, y compris les décrochements et les saillies, ne doit pas excéder 40% de la superficie du terrain.

## **ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.**

10.1 - La hauteur de toute construction ne doit pas excéder 3 étages droits sur rez-de-chaussée, plus un comble habitable, ni 1 fois la plus petite distance horizontale séparant chaque niveau de la construction des alignements opposés défini par un plan d'alignement ou à défaut de l'alignement de fait.

10.2 - Dans tous les cas de construction sur un relief accidenté, la hauteur sera mesurée au milieu des façades et par rapport au terrain naturel.

10.3 - Des dépassements en hauteur peuvent être autorisés pour les équipements publics et pour les installations à caractère technique nécessaires au fonctionnement des établissements.

10.4 - Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas dans le cas de reconstruction à l'identique.

10.5 - Dans le secteur UBa, Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

## **ARTICLE UB 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS.**

Rappel du code de l'urbanisme : tout projet d'architecture d'expression contemporaine dérogeant aux règles suivantes sera recevable dès lors que cette architecture ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### **11.1 - Généralités**

11.1.1 - Sont interdits : tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région, les imitations de matériaux tels que faux moellons, fausses pierres, fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi en parement extérieur de matériaux d'aspect défectueux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, à moins qu'ils ne soient recouverts d'un parement ou d'un enduit.

11.3 - Les vérandas ne pourront être admises que dans la mesure où elles s'intègrent de façon satisfaisante au cadre créé par les immeubles existants et par le site, tant par leur conception, leur volumétrie, que par les matériaux et les coloris utilisés.

### **11.2 - Volumes et terrassements**

11.2.1 - Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions doivent présenter une simplicité d'aspect et de volume respectant l'environnement.

11.2.2 - Les constructions annexes doivent former, avec le bâtiment principal, une unité d'aspect architectural.

11.2.3 - Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du sol et non le sol à la construction.

11.2.4 - Les constructions sur tertre sont interdites.

11.2.5 - Sur les terrains plats, la côte du rez-de-chaussée ne doit pas excéder 0,50 m au dessus du terrain naturel mesuré en tout point de la construction.

### **11.3 - Toitures**

11.3.1 - Les toitures, par leur pente, la teinte de leurs matériaux de couverture et la forme de leurs ouvertures éventuelles, doivent respecter l'aspect dominant des toitures existantes dans l'environnement immédiat.

11.3.2 - Les toitures des habitations doivent respecter un angle de 33° minimum comptés par rapport à l'horizontal. L'angle minimal est ramené à 20° pour les constructions à usage d'activités.

11.3.3 - Les toitures terrasses et mono pentes peuvent avoir une pente inférieure à 35° et ne peuvent être autorisées que sur de petites surfaces, (sur une partie de la

construction principale ou sur des bâtiments annexes) ou si la conception architecturale du bâtiment le justifie.

11.3.4 - L'emploi de matériaux de fortune récupérés est interdit pour les abris de jardins notamment.

#### **11.4 - Matériaux de couverture**

11.4.1 - Ces matériaux doivent respecter l'aspect, notamment la teinte des matériaux de couverture dominant dans l'environnement immédiat (tuiles plates légèrement vieilles, ardoises naturelles).

11.4.2 - Les constructions annexes doivent être traitées avec des matériaux présentant un aspect identique à la construction principale.

11.4.3 - L'emploi de bardage métallique n'est autorisé que pour les constructions à usage d'activités et les équipements publics sous réserve que tous les matériaux ne soient pas brillants et qu'ils soient traités par tous procédés évitant la rouille et masquant l'aspect de la tôle brute ou galvanisée : peinture laquée en usine par exemple) ou plaques ciment (pouvant être colorées par projection de sels métalliques).

11.4.5 - L'acier, l'innox, le cuivre et le zinc sont autorisés pour tous les types de construction.

#### **11.5 - Ouvertures en toiture**

11.5.1 - Ces ouvertures, ainsi que les plaques translucides en couverture, doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la toiture et des façades.

11.5.2 - En cas de création d'ouverture en couverture, l'emploi des lucarnes est obligatoire côté rue.

11.5.3 - Les châssis de toit seront encastrés et seront de préférence installés sur la façade non visible de la voie publique. Ils auront une dimension maximale de 78 x 98 dans le sens vertical, c'est-à-dire plus haut que large.

#### **11.6 - Les capteurs solaires, vérandas et antennes**

11.6.1 - Dans le cas de réalisation de vérandas ou de mise en place de capteurs solaires, les dispositions ci - avant (11.4 et 11.5) peuvent faire l'objet d'adaptations (notamment utilisation d'un matériau verrier en couverture), sous réserve d'une bonne intégration architecturale et urbaine.

11.6.2 - Les capteurs solaires seront installés sur la façade non visible de la voie publique, sauf en cas de contraintes techniques.

11.6.3 - Les antennes paraboliques et de type râteau devront participer à l'intérêt architectural. Les architectures anciennes de qualité ne peuvent être altérées dans son aspect par une installation non propice au moment de sa conception. Il conviendra de dissimuler les antennes soit à l'écart du bâtiment grâce à un écran végétal, soit dans une anfractuosité permettant de le tenir à l'abri des regards : courette, chéneau encaissé, etc.

...

11.6.4 - Pour les constructions existantes, l'emplacement doit être prévu pour apporter une intégration naturelle et la discrétion est nécessaire même si l'antenne reste visible, pour des raisons techniques : placement au sol, sur console, sur le pignon, transparence ou couleurs de la parabole, etc. ...

11.6.5 - Pour les constructions nouvelles, les paraboles et antennes ne devront pas être installés sur la façade et pignon visibles depuis l'espace public.

### **11.7 - Façades, matériaux, ouvertures en façades**

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement identique ou cohérent de toutes les façades y compris de celles des annexes visibles de la rue. Toutefois, les murs pignons et les soubassements peuvent être traités avec des matériaux différents (pignons et soubassements en briques par exemple) mais s'harmonisant entre eux.

#### **a) Matériaux des façades**

- Pour les habitations

11.7.1 - L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits ou peints (briques creuses, parpaings d'agglomérés, etc. ...) est interdit.

11.7.2 - L'emploi en façade de bardages métalliques de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus à cet usage est interdit.

11.7.3 - La couleur des enduits, des peintures de ravalement et des briques doivent s'harmoniser avec l'environnement.

11.7.4 - Les couleurs criardes et le blanc utilisées sur une grande surface sont interdits. Des tons vifs sont toutefois autorisés en petite surface lorsqu'ils ont pour objet d'affirmer un parti architectural.

11.7.5 - Le choix des couleurs et des matériaux doit, de manière générale, favoriser l'intégration dans l'environnement bâti ou naturel immédiat et assurer une perception discrète dans le paysage.

11.7.6 - Une palette de couleurs a été définie pour les menuiseries, portes, volets et façades.

- Pour les bâtiments à usage d'activités

11.7.7 - L'emploi à nu de parpaing d'aggloméré faisant l'objet d'appareillage soigné est toléré à condition d'être peint ou teinté dans la masse.

11.7.8 - L'emploi en façade de bardages métalliques (obligatoirement traités par tous procédés évitant la rouille et masquant l'aspect de la tôle brute ou galvanisée : peinture laquée en usine par exemple) ou de plaques fibro ciment (pouvant être colorées par projection de sels métalliques) n'est autorisé que pour les bâtiments à usage d'activités et pour les équipements publics.

11.7.9 - La couleur des enduits, des peintures de ravalement et des briques doivent s'harmoniser avec l'environnement.

- Pour les abris de jardins, les annexes, les garages

11.7.10 - La nature et le coloris des matériaux employés seront en harmonie avec ceux de la construction existante.

11.7.11 - L'emploi du bois en bardage (clins) pourra être recherché pour les abris de jardin et les annexes.

11.7.12 - La réalisation des garages et abris de jardins préfabriqués en matériaux brillants métalliques, en tôle ondulée et en matériaux de récupération est interdit.

#### **b) Ouvertures en façades**

11.7.13 - Les ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la façade.

11.7.14 - Le positionnement, le dimensionnement des baies ainsi que le système d'occultation et de protection solaire, par leur dessin et leurs matériaux devront répondre aux objectifs de haute qualité environnementale (isolation, confort...).

11.7.15 - Les menuiseries et volets seront en bois ou aluminium.

11.7.16 - Pour les constructions neuves et en cas de reconstruction, les coffres de volets roulants seront intégrés dans la construction et non visibles de l'extérieur.

11.7.17 - Pour les constructions neuves et en cas de reconstruction, le PVC est interdit.

11.7.18 - Les faux bois et les compartiments des vitrages devront être en harmonie avec l'ensemble du bâtiment et les constructions voisines.

**11.8 - Les pignons :** La pointe des pignons devra être traitée architecturalement pour une meilleure insertion dans le site grâce à : un bardage bois, un essentage en ardoise, une couleur d'enduit plus soutenue que le reste de la construction, les volets roulants seront de couleur sombre afin de limiter l'éblouissement et l'impact d'aplats blancs dans le paysage.

**11.9 - Clôtures :** La pose de clôture est obligatoire :

11.9.1 - Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect (forme, matériaux, couleur) en harmonie avec l'environnement et la rue.

11.9.2 - Les clôtures sur rue devront assurer une continuité visuelle à l'alignement de la voie.

11.9.3 - Les clôtures doivent respecter l'harmonie du paysage et seront constituées

- soit par un mur traditionnel en briques, en enduit avec harpage en briques, ou surmonté de grille,
- soit de haies composées d'essences locales. Dans ce cas, elles pourront être doublées, côté intérieur de la parcelle, par un grillage ou par un muret d'une hauteur obligatoirement inférieur à la hauteur de la haie.

11.9.4 - Le maintien, de tout ou partie, de murs de clôture anciens peut être imposé, avec restauration éventuelle, lorsque leur destruction ou leur modification serait de nature à compromettre l'unité paysagère existante.

11.9.5 - L'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus à cet usage, ainsi que les clôtures en plaques de béton armé sont interdites.

11.9.6 - L'emploi de grands portails en bois et en fer, en harmonie de proportion et de couleur avec les menuiseries de façade est recommandé.

11.9.7 - Le grillage de teinte blanche est interdit.

11.9.8 - Les clôtures auront une hauteur maximale de 2 mètres.

11.9.9 - Les portes de garage et portails ne seront pas en PVC.

**11.10 - Les enseignes et devantures**

11.10.1 - Les enseignes seront limitées à deux par activité ou commerce : une perpendiculaire et une en drapeau

11.10.2 - Elles devront être installées dans l'espace consacré au rez-de-chaussée.

11.10.3 - Les lettrines auront une hauteur maximale de 35 cm.

11.10.4 - L'éclairage sera indirect.

11.10.5 - Des fiches réalisées par le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine, du CAUE sont à consulter.

11.10.6 - Les panneaux et enseignes publicitaires devront être soumis à autorisation et conforme à la réglementation en vigueur

**11.11 - Les couleurs**

Une palette de couleurs a été définie :

11.11.1 - Toutes les façades reprendront les teintes observées sur la commune : Brique / rouge ; briques / silex ; pierre naturelle ; soit enduite de ton sombre (brique) ou de ton pierre, blanc cassé.

11.11.2 - Les tons « pastel » sont interdits.

11.11.3 - Les menuiseries seront de teinte : ton bois, blanc, gris, vert foncé, bordeaux, bleu.

11.11.4 - Les couleurs primaires sont interdites.

11.11.5 - Les ravalements de façades devront respecter le bâtiment : préserver au maximum la brique afin d'éviter des enduits.

11.11.6 - Les façades « colombages », en silex, en pierre de Caux, en briques seront préservées.

11.11.7 - Tous les matériaux locaux devront être préservés.

## **ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES.**

Dans l'ensemble de la zone UB et secteur UBa :

12.1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des services, doit être assuré en nombre suffisant en dehors des voies de circulation.

12.2 - Des aires de stationnement d'au moins 25 m<sup>2</sup> chacune (y compris les accès) sont notamment exigées à raison d'un minimum de :

12.2.1 - pour les logements : 2 places par logement individuel, 1.5 place par unité de logement collectif

12.2.2 - pour les bureaux : 1 place pour 60 m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre nette

12.2.3 - pour les commerces : surface de vente supérieure à 400 m<sup>2</sup>, 1 place pour 25 m<sup>2</sup> de surface de vente

12.2.4 - pour les activités : 1 place pour 3 emplois non compris les surfaces de stationnement à réserver pour les camions.

12.3 - Ces règles pourront être adaptées en plus ou en moins selon les justifications du nombre de places de stationnement nécessaires en fonction d'une part de la nature des opérations, d'autre part de leur importance et de leur localisation par rapport aux équipements de quartier en matière de stationnement.

12.4 - Dans le cas de changement d'occupation ou d'affectation, le nombre de places de stationnement est déterminé en fonction de la totalité des besoins existants et créés.

## **ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.**

13.1 - Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en espaces verts d'agrément ou en jardins familiaux et ne peuvent être occupés par des dépôts même à titre provisoire.

13.2 - Les plantations existantes doivent être maintenues, ou remplacées par des plantations constituées d'essences locales.

13.3 - Une liste des végétaux d'essences locales est annexée au rapport de présentation.

13.4 - La rivière et ses berges (sur une largeur de 10 mètres), répertoriées NATURA 2000, signalées sur les plans de zonage sont soumises aux dispositions de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme.

## **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.**

14.1 - Pour toutes les constructions la valeur du C.O.S. est fixée à 1,5.

14.2 - Il n'est pas fixé de C.O.S. pour les établissements et équipements publics.

14.3 - Le C.O.S. peut être majoré pour permettre la reconstruction en cas de sinistre.

## CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

### Qualification de la zone :

Zone urbaine de moyenne densité, à vocation principale d'habitat, où les commerces, les équipements et les activités d'accompagnement sont admis.

**Le secteur UDa** reprend un quartier en cours de requalification urbaine mixant le logement, le commerce et les équipements scolaires...

## SECTION I - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

### **ARTICLE UD 1 - TYPES D'OCCUPATION OU UTILISATION DES SOLS INTERDITS.**

1.1 - Les établissements industriels dont les nuisances résiduelles après utilisation des meilleures techniques disponibles restent incompatibles avec la vocation de la zone, sauf celles visées à l'article UD2.

1.2 - Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes à l'exception de ceux destinés à l'accueil des gens du voyage.

1.3 - Les bâtiments agricoles.

1.4 - L'exploitation et l'ouverture de carrières.

1.5 - Tout affouillement, exhaussement, artificialisation et occupation du sol dans une bande de 10 mètres comptée depuis les berges de la rivière.

1.6 - Dans le secteur UDa, sont interdites toutes les occupations du sol sauf celles visées à l'article UD 2.

1.7 - Dans les secteurs de protection des cavités souterraines, sont interdits toutes les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article UD 2.

1.8 - Suivant le schéma de gestion des eaux pluviales et le zonage d'assainissement joint en annexe de ce règlement :

1.8.1 - En zone ROUGE, inconstructible (Zone située dans une cuvette topographique ou sur un axe d'écoulement majeur), sont interdits :

- Les reconstructions de bâtiments dont tout ou partie du gros œuvre a été endommagé par une crue (débordement de cours d'eau et/ou ruissellement) ;
- Les constructions nouvelles et les créations de logements ;
- La création et l'extension des sous- sols ;
- Les créations de campings et parcs résidentiels de loisirs ;
- Et toute création qui n'est pas admise.

1.8.2 - En zone 1 « JAUNE » (Zone sensible et/ou située à l'amont d'une zone définie comme sensible, vis-à-vis de la problématique Inondation et/ou située en amont d'exutoires ou de capacités de tamponnement limité), sont interdits :

- Les reconstructions de bâtiments dont tout ou partie du gros œuvre a été endommagé par une crue (débordement de cours d'eau et/ou ruissellement) ;
- La création d'équipements publics à caractères vulnérable (établissement recevant un public particulièrement vulnérable : crèche, école, maison de retraite, cliniques,...) ;
- La création d'installations classées ;

1.8.3 - En zone 2 « VERTE » (Zone ne présentant pas de contraintes particulières vis-à-vis de la problématique Inondation), sont interdits :

- Les reconstructions de bâtiments dont tout ou partie du gros œuvre a été endommagé par une crue (débordement de cours d'eau et/ou ruissellement) ;
- Le respect des modelés naturels des terrains est demandé. L'arasement de certains modelés de terrain pourra se faire s'il n'entraîne pas de conséquence sur le ruissellement des eaux pluviales. Dans le cas contraire, il sera nécessaire de mettre en œuvre des mesures compensatoires.

## **ARTICLE UD 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES.**

2.1 - Les activités artisanales, les installations classées, de services, de bureaux, commerciales et les professions libérales à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des risques de nuisances occasionnées par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion. En outre, leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement

2.2 - Sont autorisés les postes de peinture ou d'hydrocarbures à condition que des dispositions particulières soient prises pour limiter les risques d'incendie et en éviter la propagation.

2.3 - Les constructions à usage d'habitation.

2.4 - Sont autorisés :

2.4.1 - les modifications et l'extension des bâtiments existants,

2.4.2 - les annexes jointives ou non,

2.4.3 - la reconstruction d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre, y compris son extension mesurée, sauf si ce dernier est lié aux inondations et si les constructions existantes sont concernées par un axe de ruissellement et son secteur d'expansion,

2.4.4 - les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics à condition qu'ils respectent le cadre et le gabarit des immeubles environnants.

2.5 - Dans les secteurs de protection des cavités souterraines, seuls sont autorisés, si le risque n'est pas levé par une étude technique :

2.5.1 - les extensions mesurées des constructions existantes pour l'amélioration du confort des habitations, sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements ainsi que leurs annexes de faible emprise, jointives ou non,

2.5.2 - les reconstructions après sinistre sauf si ce sinistre est lié à un effondrement du sol,

2.5.3 - les aménagements ayant pour objet de vérifier ou supprimer les risques,

2.5.4 - les voiries ou ouvrages techniques.

2.6 - Suivant le schéma de gestion des eaux pluviales et le zonage d'assainissement joint en annexe de ce règlement », seuls sont autorisés :

2.6.1 - En zone ROUGE, inconstructible (Zone située dans une cuvette topographique ou sur un axe d'écoulement majeur), sont autorisés :

- Les travaux d'entretien et de gestion courants (traitement de façades, réfection de toiture, peinture) ;
- Les aménagements ou adaptations visant à améliorer la sécurité des biens et des personnes ;
- Les équipements d'intérêt général et annexes d'équipements existants, lorsque leur implantation est irréalisable hors du champ d'inondation, sous condition d'étude hydraulique et de mesures compensatoires éventuelles (compensation des volumes et surfaces occupées).

2.6.2 - En zone 1 « JAUNE » (Zone sensible et/ou située à l'amont d'une zone définie comme sensible, vis-à-vis de la problématique Inondation et/ou située en amont d'exutoires ou de capacités de tamponnement limité), sont autorisés

- Les créations de logements, d'activités ou de surface habitable, sous réserve :
- Pour les reconstructions ou aménagements de parcelles ou périmètres déjà imperméabilisés, l'imperméabilisation sera strictement limitée au taux moyen de l'imperméabilisation existante sur l'îlot dans lequel se trouve la parcelle ou l'infrastructure faisant l'objet d'aménagements.
- Pour les îlots non urbanisés, l'imperméabilisation sera plafonnée à la parcelle, à hauteur de 20% pour les constructions particulières, 30% pour les constructions publiques et les autres projets privés, 75% pour les espaces de circulation (hors jardins publics et square).

2.6.3 - En zone 2 « VERTE » (Zone ne présentant pas de contraintes particulières vis-à-vis de la problématique Inondation), sont autorisés :

- Les créations de logements, d'activités ou de surface habitable, sous réserve :
- Pour les reconstructions ou aménagements de parcelles ou périmètres déjà imperméabilisés, l'imperméabilisation sera strictement limitée au taux moyen de l'imperméabilisation existante sur l'îlot dans lequel se trouve la parcelle ou l'infrastructure faisant l'objet d'aménagements.
- Pour les îlots non urbanisés, l'imperméabilisation sera plafonnée à la parcelle, à hauteur de 20% pour les constructions particulières, 30% pour les constructions publiques et les autres projets privés, 75% pour les espaces de circulation (hors jardins publics et square).

2.7 - Dans le secteur UDa, sont autorisés :

2.7.1- Les constructions et installations à usage scolaires,

2.7.2 - Les constructions nécessaires au gardiennage,

2.7.3 - Les services et équipements d'accompagnement nécessaires aux équipements scolaires,

2.7.4 - Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics et opérateur de réseau ouvert au public,

2.7.5 - Les logements,

2.7.6 - Les commerces.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

---

### **ARTICLE UD 3 - ACCES ET VOIRIE.**

3.1 - 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.

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

3.3 - Ils doivent notamment être aménagés de telle manière que:

3.3.1 - la visibilité soit suffisante,

3.3.2 - les véhicules automobiles puissent entrer et sortir des propriétés et se croiser sans avoir à effectuer de manœuvres sur la voirie.

### **ARTICLE UD 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX.**

4.1 - Eau potable : Toute construction, installation ou lotissement nécessitant une alimentation en eau doit être raccordé au réseau public d'eau potable par des canalisations souterraines.

4.2 - Assainissement eaux usées: Toute construction, installation ou lotissement le nécessitant doit être raccordé par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement.

4.3 - Assainissement eaux pluviales:

4.3.1 - Les dispositifs individuels ou collectif visant la gestion des eaux pluviales sont à la charge du (des) propriétaire(s).

4.3.2 - Les dispositifs de gestion des eaux pluviales des opérations d'aménagement ou de constructions et en particulier leur vidange et leur débordement, ne doivent pas constituer une aggravation des risques en amont et en aval par rapport à la situation préexistante.

4.3.3 - Les dispositifs de gestion des eaux pluviales pourront être conçus selon des techniques alternatives (noues, tranchées et chaussées à structure réservoir, etc. ...) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

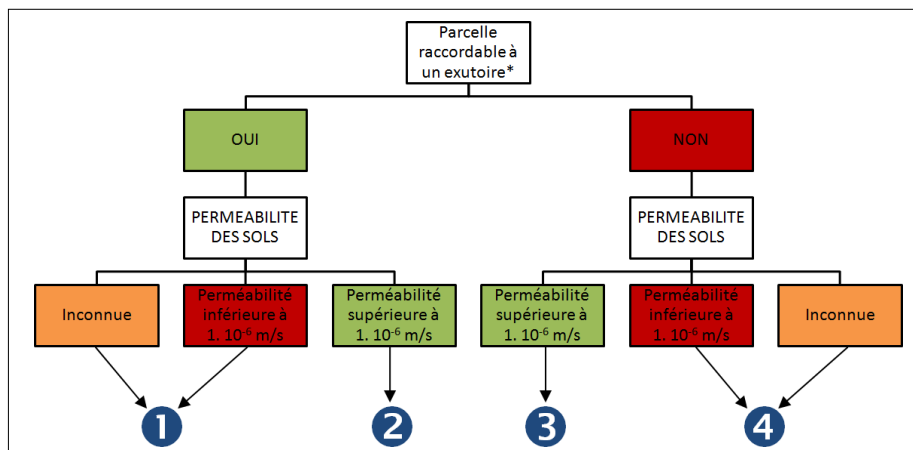
4.3.4 - L'imperméabilisation doit être limitée et maîtrisée.

4.3.5 - Les aménagements nécessaires au libre écoulement, ceux visant la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.3.6 - Pour tout nouveau projet, la gestion des eaux pluviales sera définie au cas par cas. Les modalités d'applications seront différentes en fonction de l'importance de l'emprise du projet, du contexte hydrologique et de la nature des sols.

Les règles, proposées dans les pages suivantes, s'appuient sur la plaquette de la DISE «*Intégrer la gestion des eaux pluviales dans un projet d'urbanisation* » établie en Mars 2012.

**Emprise de projet importante :** Un projet est considéré comme important si celui-ci est supérieur à 2 lots et/ou supérieur à 1000 m<sup>2</sup>.



\* système d'assainissement pluvial, rivière, étang, voire sous certaines conditions la voirie.

**①** - La gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et restitution (ex : cuve de stockage avec débit de fuite, bassin, noue, toiture stockante...) à l'exutoire, accompagné le cas échéant par un dispositif d'infiltration.

- Le dimensionnement du dispositif doit prendre en compte la totalité de la surface du projet et doit être calculé pour recueillir efficacement tout événement pluviométrique de fréquence rare : la pluie locale centennale.

- Le raccordement devra être autorisé par le gestionnaire de l'exutoire (gestionnaire du réseau, de rivière, de voirie...). A minima, le débit de fuite du raccordement est limité à 2L/s/ha aménagé et doit permettre de vidanger l'ouvrage sur une période comprise entre 24h et 48h.

- En fonction des enjeux à l'aval de la parcelle, la mise en place d'une surverse dimensionnée au minimum pour la pluie locale centennale pourra être demandée.

- Le gestionnaire de l'exutoire pourra demander la mise en place d'un système de dépollution des eaux pluviales avant raccordement.

**②** - La gestion des eaux pluviales doit être assurée préférentiellement par un dispositif de stockage et infiltration (infiltration d'une pluie décennale) en prenant en compte la totalité de la surface du projet.

- Ce dispositif sera complété d'un ouvrage de stockage et restitution (ex : cuve de stockage avec débit de fuite, bassin, noue, toiture stockante...) à l'exutoire. Il devra prendre en compte la totalité de la surface du projet et être calculé pour recueillir efficacement tout événement pluviométrique de fréquence rare : la pluie locale centennale.

- Le raccordement devra être autorisé par le gestionnaire de l'exutoire (gestionnaire du réseau, de rivière, de voirie...). A minima, le débit de fuite du raccordement est limité à 2L/s/ha aménagé et doit permettre de vidanger l'ouvrage sur une période comprise entre 24h et 48h.

- En fonction des enjeux à l'aval de la parcelle, la mise en place d'une surverse dimensionnée au minimum pour la pluie locale centennale pourra être demandée.

- Le gestionnaire de l'exutoire pourra demander la mise en place d'un système de dépollution des eaux pluviales avant raccordement.

**③** - La gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et infiltration.

- Le dimensionnement du dispositif doit prendre en compte la totalité de la surface du projet et être calculé sur la base de la perméabilité mesurée et de la surface d'infiltration.

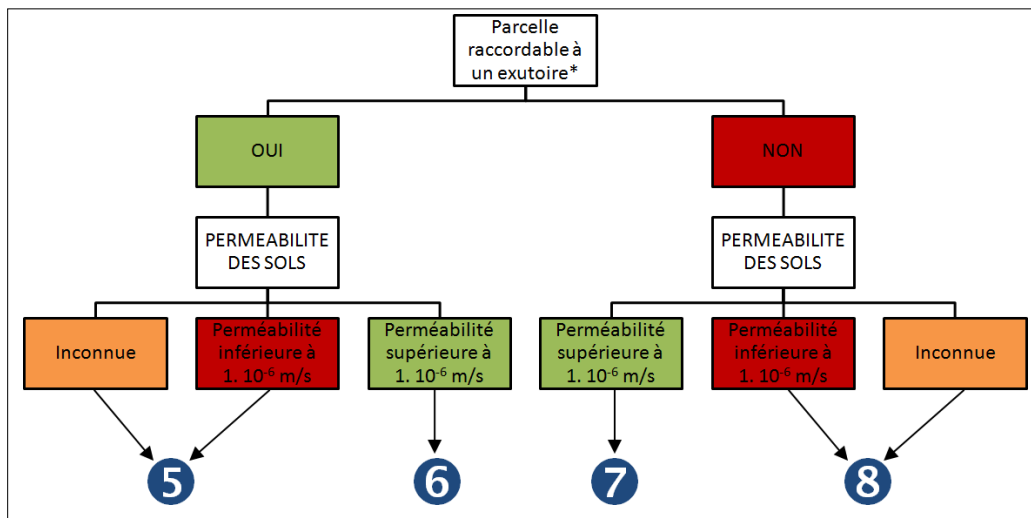
- Le dispositif doit permettre de stocker et infiltrer le volume généré par la pluie centennale la plus pénalisante en moins de 48h.
- sauf impossibilité technique justifiée, l'ensemble des eaux pluviales de l'opération d'aménagement doit être géré de manière collective. La multiplication de dispositifs d'infiltration (1 dispositif par lot) est proscrite.
- En fonction des enjeux à l'aval de la parcelle, la mise en place d'une surverse dimensionnée au minimum pour la pluie locale centennale pourra être demandée.
- La mise en place d'un système de dépollution des eaux pluviales avant infiltration pourra être demandée.

Le cas numéro ④ appelle à la vigilance des élus. Lorsqu'aucun exutoire n'est disponible, et que la perméabilité des sols est réputée défavorable, les conditions pour une gestion durable des eaux pluviales ne sont pas réunies.

- ④ - La création d'un exutoire (réseau, fossé...) à la charge du (des) propriétaire(s) est obligatoire.
- Ce dispositif devra être préalablement autorisé par la collectivité exerçant la compétence « eaux pluviales ».
- La gestion des eaux pluviales devra par ailleurs être assurée selon les modalités présentées en ①.

**Emprise de projet peu importante**

Un projet est considéré comme peu important si celui-ci est inférieur à 3 lots et/ou inférieur à 1 000 m<sup>2</sup>.



\* système d'assainissement pluvial, rivière, étang, voire sous certaines conditions la voirie.

- ⑤ - La gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et restitution (ex : cuve de stockage avec débit de fuite, bassin, noue, toiture stockante...) à l'exutoire, accompagné le cas échéant par un dispositif d'infiltration.
- Le dimensionnement du dispositif est calculé sur la base d'une pluie de 50 mm ruisselés sur les parties imperméabilisées (soit 5 m<sup>3</sup> de stockage pour 100 m<sup>2</sup> de surface imperméabilisées).
- La vidange du dispositif devra être assurée entre 24h et 48h.
- Le raccordement du débit de fuite devra être autorisé par le gestionnaire de l'exutoire.

- Sauf dérogation accordée par le gestionnaire de l'exutoire, le débit de rejet est limité à 2L/s/ha imperméabilisé.
- Le gestionnaire de l'exutoire pourra demander la mise en place d'un système de dépollution des eaux pluviales avant raccordement.

- ⑥ - La gestion des eaux pluviales doit être assurée préférentiellement par un dispositif de stockage et infiltration en prenant en compte la totalité de la surface imperméabilisée du projet.
- Le dimensionnement du dispositif est calculé sur la base de la perméabilité mesurée et de la surface d'infiltration.
- Le dispositif doit permettre stocker et infiltrer le volume généré par la pluie de 50 mm ruisselée sur les parties imperméabilisées (soit 5 m<sup>3</sup> de stockage pour 100 m<sup>2</sup> de surface imperméabilisées) sur une période comprise entre 24h et 48h.
- Il pourra être complété d'un ouvrage de stockage et restitution (ex : cuve de stockage avec débit de fuite, bassin, noue, toiture stockante...) à l'exutoire. Il devra également prendre en compte la totalité de la surface imperméabilisée du projet et être calculé pour recueillir et gérer efficacement la pluie de 50 mm ruisselée (soit 5 m<sup>3</sup> de stockage pour 100 m<sup>2</sup> de surface imperméabilisées) sur une période comprise entre 24h et 48h.
- Le raccordement devra être autorisé par le gestionnaire de l'exutoire (gestionnaire du réseau, de rivière, de voirie...). A minima, le débit de fuite du raccordement est limité à 2L/s/ha aménagé et doit permettre de vidanger l'ouvrage sur une période comprise entre 24h et 48h.
- Le gestionnaire de l'exutoire pourra demander la mise en place d'un système de dépollution des eaux pluviales avant raccordement.

- ⑦ - La gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et infiltration.
- Le dimensionnement du dispositif doit prendre en compte la totalité de la surface imperméabilisée du projet et être calculé sur la base de la perméabilité mesurée et de la surface d'infiltration.
- Le dispositif doit permettre stocker et infiltrer le volume généré par la pluie de 50 mm ruisselée sur les parties imperméabilisées (soit 5 m<sup>3</sup> de stockage pour 100 m<sup>2</sup> de surface imperméabilisées) en moins de 48h.
- La mise en place d'un système de dépollution des eaux pluviales avant infiltration pourra être demandée.

Le cas numéro ③ appelle à la vigilance des élus. Lorsqu'aucun exutoire n'est disponible, et que la perméabilité des sols est réputée défavorable, les conditions pour une gestion durable des eaux pluviales ne sont pas réunies.

- ⑧ - La création d'un exutoire (réseau, fossé...) à la charge du (des) propriétaire(s) est obligatoire.
- Ce dispositif devra être préalablement autorisé par la collectivité exerçant la compétence «eaux pluviales».
- La gestion des eaux pluviales devra par ailleurs être assurée selon les modalités présentées en ⑤.

4.4 - Electricité, téléphone et télédistribution: Les lignes de distribution d'énergie électrique basse tension, les lignes de communication téléphoniques, le réseau de télédistribution seront enterrés lorsque les opérations de construction nécessitent la réalisation de voies nouvelles.

#### **ARTICLE UD 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.**

Tout lotissement ou division de propriété doit être établi de telle sorte qu'il garantisse l'utilisation rationnelle des terrains environnants, préservant le caractère des sites et paysages et réservant en outre toute possibilité pour l'accès et l'assainissement éventuel des lots ultérieurs.

#### **ARTICLE UD 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.**

6.1 - Les constructions doivent être implantées en recul avec un minimum de 3 m de l'alignement, sauf en cas d'ordre continu de fait où la continuité visuelle du cadre bâti doit être respectée par les constructions ou par des murs de clôture.

6.2 - Des implantations autres peuvent être autorisées dans le cas d'utilisation de terrains enclavés entre des constructions existantes et constituant un ordre continu de fait qui sera alors respecté, par l'implantation à l'alignement, soit du bâtiment, soit d'un mur de clôture, le bâtiment étant alors implanté en retrait.

6.3 - Dans le secteur UD<sub>a</sub>, les constructions seront implantées :

6.3.1 - soit à l'alignement afin de poursuivre la continuité bâtie,

6.3.2 - soit en retrait de 5 m par rapport à la limite de propriété.

6.4 - Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante non conforme aux articles précédents ou pour l'implantation d'annexes de faible importance, des implantations autres pourront être autorisées si elles sont justifiées par des motifs techniques ou architecturaux.

#### **ARTICLE UD 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.**

7.1 - Les constructions peuvent être implantées:

7.1.1 - soit en limite séparative,

7.1.2 - soit observer un recul par rapport à celle-ci égal à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieur à 3 m.

7.2 - Dans le secteur UD<sub>a</sub>, les constructions seront implantées :

7.2.1 - soit en limite séparative,

7.2.2 - soit à une distance minimale des limites séparatives égale à la moitié de sa hauteur avec un minimum de 5 mètres.

7.3 - Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante non conforme aux articles précédents ou pour l'implantation d'annexes de faible importance, des implantations autres pourront être autorisées si elles sont justifiées par des motifs techniques ou architecturaux.

7.4 - Toute construction devra respecter un recul de 10 mètres des berges de la rivière, répertoriées NATURA 2000, conformément à l'inscription et protection au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme (cf. plans de zonage).

## **ARTICLE UD 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.**

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

## **ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL**

9.1 - La projection verticale au sol de toutes constructions, y compris les décrochements et les saillies, ne doit pas excéder 60% de la superficie du terrain.

9.2 - Dans le secteur UDa, il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

## **ARTICLE UD 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.**

10.1 - La hauteur de toute construction ne doit pas excéder 2 étages droits sur rez-de-chaussée, plus un comble habitable, ni 11 mètres à l'égout de toiture, ni 1 fois la plus petite distance horizontale séparant chaque niveau de la construction des alignements opposés définis par un plan d'alignement ou à défaut de l'alignement de fait.

10.2 - Toutefois une hauteur maximale de 3 étages droits sur rez-de-chaussée et 12 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère pourra être autorisée pour des immeubles entrant dans le cadre d'une opération d'ensemble et à condition que ce dépassement n'excède pas 30% de l'emprise au sol de l'ensemble des constructions.

10.3 - Des dépassements en hauteur peuvent être autorisés pour les installations à caractère technique nécessaires au fonctionnement des établissements.

10.4 - Dans tous les cas de construction sur un relief accidenté, la hauteur sera mesurée au milieu des façades et par rapport au terrain naturel.

10.5 - Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas dans le cas de reconstruction à l'identique.

10.6 - Dans le secteur UDa, il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

## **ARTICLE UD 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS.**

Rappel du code de l'urbanisme : Tout projet d'architecture d'expression contemporaine dérogeant aux règles suivantes sera recevable dès lors que cette architecture ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### **11.1 - Généralités**

11.1.1 - Sont interdits : tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région, les imitations de matériaux tels que faux moellons, fausses pierres, fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi en parement extérieur de matériaux d'aspect défectueux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, à moins qu'ils ne soient recouverts d'un parement ou d'un enduit.

11.3 - Les vérandas ne pourront être admises que dans la mesure où elles s'intègrent de façon satisfaisante au cadre créé par les immeubles existants et par le site, tant par leur conception, leur volumétrie, que par les matériaux et les coloris utilisés.

## **11.2 - Volumes et terrassements**

11.2.1 - Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions doivent présenter une simplicité d'aspect et de volume respectant l'environnement.

11.2.2 - Les constructions annexes doivent former, avec le bâtiment principal, une unité d'aspect architectural.

11.2.3 - Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du sol et non le sol à la construction.

11.2.4 - Les constructions sur terre sont interdites.

11.2.5 - Sur les terrains plats, la côte du rez-de-chaussée ne doit pas excéder 0,50 m au dessus du terrain naturel mesuré en tout point de la construction.

## **1.3 - Toitures**

11.3.1 - Les toitures, par leur pente, la teinte de leurs matériaux de couverture et la forme de leurs ouvertures éventuelles, doivent respecter l'aspect dominant des toitures existantes dans l'environnement immédiat.

11.3.2 - Les toitures des habitations doivent respecter un angle de 33° minimum comptés par rapport à l'horizontal. L'angle minimal est ramené à 20° pour les constructions à usage d'activités.

11.3.3 - Les toitures terrasses et mono pentes peuvent avoir une pente inférieure à 35° et ne peuvent être autorisées que sur de petites surfaces, (sur une partie de la construction principale ou sur des bâtiments annexes) ou si la conception architecturale du bâtiment le justifie.

11.3.4 - L'emploi de matériaux de fortune récupérés est interdit pour les abris de jardins notamment.

## **11.4 - Matériaux de couverture**

11.4.1 - Ces matériaux doivent respecter l'aspect, notamment la teinte des matériaux de couverture dominant dans l'environnement immédiat (tuiles plates légèrement vieilles, ardoises naturelles).

11.4.2 - Les constructions annexes doivent être traitées avec des matériaux présentant un aspect identique à la construction principale.

11.4.3 - L'emploi des tôles métalliques n'est autorisé que pour les constructions à usage d'activités et les équipements publics sous réserve que tous les matériaux ne soient pas brillants et qu'ils soient traités par tous procédés évitant la rouille et masquant l'aspect de la tôle brute ou galvanisée : peinture laquée en usine par exemple) ou plaques ciment (pouvant être colorées par projection de sels métalliques).

11.4.5 - L'acier, l'innox, le cuivre et le zinc sont autorisés pour tous les types de construction.

## **11.5 - Ouvertures en toiture**

11.5.1 - Ces ouvertures, ainsi que les plaques translucides en couverture, doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la toiture et des façades.

11.5.2 - En cas de création d'ouverture en couverture, l'emploi des lucarnes est obligatoire côté rue.

11.5.3 - Les châssis de toit seront encastrés et seront de préférence installés sur la façade non visible de la voie publique. Ils auront une dimension maximale de 78 x 98 et installés dans le sens vertical.

## **11.6 - Les capteurs solaires, vérandas et antennes**

11.6.1 - Dans le cas de réalisation de vérandas ou de mise en place de capteurs solaires, les dispositions ci - avant (11.4 et 11.5) peuvent faire l'objet d'adaptations (notamment utilisation d'un matériau verrier en couverture), sous réserve d'une bonne intégration architecturale et urbaine.

11.6.2 - Les capteurs solaires seront installés sur la façade non visible de la voie publique, sauf en cas de contraintes techniques.

11.6.3 - Les antennes paraboliques et de type râteau devront participer à l'intérêt architectural. Les architectures anciennes de qualité ne peuvent être altérées dans son aspect par une installation non propice au moment de sa conception. Aussi, il conviendra de dissimuler les antennes soit à l'écart du bâtiment grâce à un écran végétal, soit dans une anfractuosité permettant de le tenir à l'abri des regards : courette, chéneau encaissé, etc. ...

11.6.4 - Pour les constructions neuves, l'emplacement doit être prévu pour apporter une intégration naturelle et la discrétion est nécessaire même si l'antenne reste visible, pour des raisons techniques : placement au sol, sur console, sur le pignon, transparence ou couleurs de la parabole, etc. ...

11.6.5 - Pour les constructions existantes, les paraboles et antennes ne devront pas être installés sur la façade et pignon visibles depuis l'espace public.

## **11.7 - Façades, matériaux, ouvertures en façades**

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement identique ou cohérent de toutes les façades y compris de celles des annexes visibles de la rue. Toutefois, les murs pignons et les soubassements peuvent être traités avec des matériaux différents (pignons et soubassements en briques par exemple) mais s'harmonisant entre eux.

### **a) Matériaux des façades**

#### • Pour les habitations

11.7.1 - L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits ou peints (briques creuses, parpaings d'agglomérés, etc. ...) est interdit.

11.7.2 - L'emploi en façade de bardages métalliques de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus à cet usage est interdit.

11.7.3 - La couleur des enduits, des peintures de ravalement et des briques doivent s'harmoniser avec l'environnement.

11.7.4 - Les couleurs criardes et le blanc utilisées sur une grande surface sont interdites. Des tons vifs sont toutefois autorisés en petite surface lorsqu'ils ont pour objet d'affirmer un parti architectural.

11.7.5 - Le choix des couleurs et des matériaux doit, de manière générale, favoriser l'intégration dans l'environnement bâti ou naturel immédiat et assurer une perception discrète dans le paysage.

11.7.6 - Une palette de couleurs a été définie pour les menuiseries, portes, volets et façades.

#### • Pour les bâtiments à usage d'activités

11.7.7 - L'emploi à nu de parpaing d'aggloméré faisant l'objet d'appareillage soigné est toléré à condition d'être peint ou teinté dans la masse.

11.7.8 - L'emploi en façade de bardages métalliques (obligatoirement traités par tous procédés évitant la rouille et masquant l'aspect de la tôle brute ou galvanisée : peinture laquée en usine par exemple) ou de plaques fibro ciment (pouvant être colorées par

projection de sels métalliques) n'est autorisé que pour les bâtiments à usage d'activités et pour les équipements publics.

11.7.9 - La couleur des enduits, des peintures de ravalement et des briques doivent s'harmoniser avec l'environnement.

- Pour les abris de jardins, les annexes, les garages

11.7.10 - La nature et le coloris des matériaux employés seront en harmonie avec ceux de la construction existante.

11.7.11 - L'emploi du bois en bardage (clins) pourra être recherché pour les abris de jardin et les annexes.

11.7.12 - La réalisation des garages et abris de jardins préfabriqués en matériaux brillants métalliques, en tôle ondulée et en matériaux de récupération est interdit.

## **b) Ouvertures en façades**

11.7.13 - Les ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la façade.

11.7.14 - Le positionnement, le dimensionnement des baies ainsi que le système d'occultation et de protection solaire, par leur dessin et leurs matériaux devront répondre aux objectifs de haute qualité environnementale (isolation, confort...).

11.7.15 - Les menuiseries et volets seront en bois ou aluminium.

11.7.16 - Pour les constructions neuves et en cas de reconstruction, les coffres de volets roulants seront intégrés dans la construction et non visibles de l'extérieur.

11.7.17 - Pour les constructions neuves et en cas de reconstruction, le PVC est interdit.

11.7.18 - Les faux bois et les compartiments des vitrages devront être en harmonie.

**11.8 - Les pignons :** La pointe des pignons devra être traitée architecturalement pour une meilleure insertion dans le site grâce à : un bardage bois, un essentage en ardoise, une couleur d'enduit plus soutenue que le reste de la construction, les volets roulants seront de couleur sombre afin de limiter l'éblouissement et l'impact d'aplats blancs dans le paysage.

**11.9 - Clôtures :** La pose de clôture est obligatoire :

11.9.1 - Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect (forme, matériaux, couleur) en harmonie avec l'environnement et la rue.

11.9.2 - Les clôtures sur rue devront assurer une continuité visuelle à l'alignement de la voie.

11.9.3 - Les clôtures doivent respecter l'harmonie du paysage et seront constituées soit par un mur traditionnel en briques, en enduit avec harpage en briques, surmonté de grille, soit de haies composées d'essences locales. Dans ce cas, elles pourront être doublées, côté intérieur de la parcelle, par un grillage ou par un muret d'une hauteur obligatoirement inférieure à la hauteur de la haie.

11.9.4 - Le maintien, de tout ou partie, de murs de clôture anciens peut être imposé, avec restauration éventuelle, lorsque leur destruction ou leur modification serait de nature à compromettre l'unité paysagère existante.

11.9.5 - L'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus à cet usage, ainsi que les clôtures en plaques de béton armé sont interdites.

11.9.6 - L'emploi de grands portails en bois et en fer, en harmonie de proportion et de couleur avec les menuiseries de façade est recommandé.

11.9.7 - Le grillage de teinte blanche est interdit.

11.9.8 - Les clôtures auront une hauteur maximale de 2 mètres.

11.9.9 - Les portes de garage et portails ne seront pas en PVC.

### **11.10 - Les enseignes et devantures**

- 11.10.1 - Les enseignes seront limitées à deux par activité ou commerce : une perpendiculaire et une en drapeau
- 11.10.2 - Elles devront être installées dans l'espace consacré au rez-de-chaussée.
- 11.10.3 - Les lettrines auront une hauteur maximale de 35 cm.
- 11.10.4 - L'éclairage sera indirect.
- 11.10.5 - Les panneaux et enseignes publicitaires devront être soumis à autorisation et conforme à la réglementation en vigueur

### **11.11 - Les couleurs**

Une palette de couleurs a été définie :

- 11.11.1 - Toutes les façades reprendront les teintes observées sur la commune : Brique / rouge ; briques / silex ; pierre naturelle ; soit enduite de ton sombre (brique) ou de ton pierre, blanc cassé.
- 11.11.2 - Les tons « pastels » sont interdits.
- 11.11.3 - Les menuiseries seront de teinte : ton bois, blanc, gris, vert foncé, bordeaux, bleu.
- 11.11.4 - Les couleurs primaires sont interdites.
- 11.11.5 - Les ravalements de façades devront respecter le bâtiment : préserver au maximum la brique afin d'éviter des enduits.
- 11.11.6 - Les façades « colombages », en silex, en pierre de caux, en briques seront préservées.
- 11.11.7 - Tous les matériaux locaux devront être préservés.

## **ARTICLE UD 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES.**

Dans l'ensemble de la zone UD et secteur UDa :

- 12.1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des services, doit être assuré en nombre suffisant en dehors des voies de circulation.
- 12.2 - Des aires de stationnement d'au moins 25 m<sup>2</sup> chacune (y compris les accès) sont notamment exigées à raison d'un minimum de :
  - 12.2.1 - pour les logements : minimum 1 place par logement,
  - 12.2.2 - pour les bureaux : 1 place pour 40 m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre nette
  - 12.2.3 - pour les commerces : surface de vente supérieure à 400 m<sup>2</sup>, 1 place pour 25 m<sup>2</sup> de surface de vente
  - 12.2.4 - pour les activités : 1 place pour 3 emplois non compris les surfaces de stationnement à réserver pour les camions.
- 12.3 - Ces règles pourront être adaptées en plus ou en moins selon les justifications du nombre de places de stationnement nécessaires en fonction d'une part de la nature des opérations, d'autre part de leur importance et de leur localisation par rapport aux équipements de quartier en matière de stationnement.

## **ARTICLE UD 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.**

- 13.1 - Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en espaces verts ou en jardins d'agrément et ne peuvent être occupés par des dépôts même à titre provisoire.

13.2 - Dans le cas d'un programme d'ensemble, des espaces verts communs doivent être prévus.

13.3 - Les plantations d'alignement, les haies vives et les écrans de verdure doivent être constitués d'espèces locales appelées à atteindre un port et une dimension identiques à ceux des brise vents, vergers et haies hautes traditionnelles (hêtres, charmes, frênes, châtaigniers, merisiers, érables, noisetiers, houx, ifs...).

13.4 - Une liste des végétaux d'essences locales est annexée au rapport de présentation.

13.5 - La rivière et ses berges (sur une largeur de 10 mètres), répertoriées NATURA 2000, signalées sur les plans de zonage sont soumises aux dispositions de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme.

### **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE UD 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.**

14.1 - La valeur du COS est fixée à 0,8.

14.2 - Il n'est pas fixé de C.O.S. pour les parcelles existantes.

14.3 - Le COS ne s'applique pas aux équipements et établissements publics.

14.4 - Dans le secteur UDa, il n'est pas fixé de C.O.S.

## **CHAPITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE**

Qualification de la zone : Zone de moyenne densité d'habitat mixte et d'activités artisanales et commerciales.

### **SECTION I - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

#### **ARTICLE UE 1 - TYPES D'OCCUPATION OU UTILISATION DES SOLS INTERDITS.**

1.1 - Les établissements industriels dont les nuisances résiduelles après utilisation des meilleures techniques disponibles restent incompatibles avec la vocation de la zone, sauf celles visées à l'article UE 2.

1.2 - Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes à l'exception de ceux destinés à l'accueil des gens du voyage.

1.3 - Les bâtiments agricoles.

1.4 - L'exploitation et l'ouverture de carrières.

1.5 - Dans les secteurs de protection des cavités souterraines, sont interdits toutes les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article UE 2.

1.6 - Suivant le schéma de gestion des eaux pluviales et le zonage d'assainissement joint en annexe de ce règlement :

1.6.1 - En zone ROUGE, inconstructible (Zone située dans une cuvette topographique ou sur un axe d'écoulement majeur), sont interdits :

- Les reconstructions de bâtiments dont tout ou partie du gros œuvre a été endommagé par une crue (débordement de cours d'eau et/ou ruissellement) ;
- Les constructions nouvelles et les créations de logements ;
- La création et l'extension des sous- sols ;
- Les créations de campings et parcs résidentiels de loisirs ;
- Et toute création qui n'est pas admise.

1.6.2 - En zone 1 « JAUNE » (Zone sensible et/ou située à l'amont d'une zone définie comme sensible, vis-à-vis de la problématique Inondation et/ou située en amont d'exutoires ou de capacités de tamponnement limité), sont interdits

- Les reconstructions de bâtiments dont tout ou partie du gros œuvre a été endommagé par une crue (débordement de cours d'eau et/ou ruissellement) ;
- La création d'équipements publics à caractères vulnérable (établissement recevant un public particulièrement vulnérable : crèche, école, maison de retraite, cliniques,...) ;
- La création d'installations classées ;

1.6.3 - En zone 2 « VERTE » (Zone ne présentant pas de contraintes particulières vis-à-vis de la problématique Inondation), sont interdits :

- Les reconstructions de bâtiments dont tout ou partie du gros œuvre a été endommagé par une crue (débordement de cours d'eau et/ou ruissellement) ;
- Le respect des modelés naturels des terrains est demandé. L'arasement de certains modelés de terrain pourra se faire s'il n'entraîne pas de conséquence sur le ruissellement des eaux pluviales. Dans le cas contraire, il sera nécessaire de mettre en œuvre des mesures compensatoires.

## **ARTICLE UE 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES.**

2.1 - Les constructions d'habitation.

2.2 - Les installations industrielles, artisanales ou commerciales dont les nuisances résiduelles après utilisation des meilleures techniques disponibles sont compatibles avec la vocation de la zone.

2.3 - Les industries légères non nuisantes.

2.4 - Le maintien ou le développement modéré des établissements industriels existants dont la présence est nécessaire à l'économie de la commune.

2.5 - Sont autorisés les postes de peinture ou d'hydrocarbures à condition que les installations soient liées à des garages et que des dispositions particulières soient prises pour limiter les risques d'incendie et en éviter la propagation.

2.6 - Les installations classées à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances occasionnées par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.

2.7 - Les activités culturelles et de loisirs.

2.8 - Les extensions des établissements et installations existants visés en UE 2.1 à condition que leur importance (volumétrie, emprise, ...) soit compatible avec les caractéristiques urbaines de la zone et qu'il n'y ait pas aggravation des nuisances.

2.9 - Suivant le schéma de gestion des eaux pluviales et le zonage d'assainissement joint en annexe de ce règlement », seuls sont autorisés :

2.9.1 - En zone ROUGE, inconstructible (Zone située dans une cuvette topographique ou sur un axe d'écoulement majeur), sont autorisés :

- Les travaux d'entretien et de gestion courants (traitement de façades, réfection de toiture, peinture) ;
- Les aménagements ou adaptations visant à améliorer la sécurité des biens et des personnes ;
- Les équipements d'intérêt général et annexes d'équipements existants, lorsque leur implantation est irréalisable hors du champ d'inondation, sous condition d'étude hydraulique et de mesures compensatoires éventuelles (compensation des volumes et surfaces occupées).

2.9.2 - En zone 1 « JAUNE » (Zone sensible et/ou située à l'amont d'une zone définie comme sensible, vis-à-vis de la problématique Inondation et/ou située en amont d'exutoires ou de capacités de tamponnement limité), sont autorisés

- Les créations de logements, d'activités ou de surface habitable, sous réserve :
- Pour les reconstructions ou aménagements de parcelles ou périmètres déjà imperméabilisés, l'imperméabilisation sera strictement limitée au taux moyen de l'imperméabilisation existante sur l'îlot dans lequel se trouve la parcelle ou l'infrastructure faisant l'objet d'aménagements.
- Pour les îlots non urbanisés, l'imperméabilisation sera plafonnée à la parcelle, à hauteur de 20% pour les constructions particulières, 30% pour les constructions publiques et les autres projets privés, 75% pour les espaces de circulation (hors jardins publics et square).

2.9.3 - En zone 2 « VERTE » (Zone ne présentant pas de contraintes particulières vis-à-vis de la problématique Inondation), sont autorisés :

- Les créations de logements, d'activités ou de surface habitable, sous réserve :
- Pour les reconstructions ou aménagements de parcelles ou périmètres déjà imperméabilisés, l'imperméabilisation sera strictement limitée au taux moyen de l'imperméabilisation existante sur l'îlot dans lequel se trouve la parcelle ou l'infrastructure faisant l'objet d'aménagements.
- Pour les îlots non urbanisés, l'imperméabilisation sera plafonnée à la parcelle, à hauteur de 20% pour les constructions particulières, 30% pour les constructions publiques et les autres projets privés, 75% pour les espaces de circulation (hors jardins publics et square).

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

---

### **ARTICLE UE 3 - ACCES ET VOIRIE.**

3.1 - 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.

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

3.3 - Ils doivent notamment être aménagés de telle manière que:

3.3.1 - la visibilité soit suffisante,

3.3.2 - les véhicules automobiles puissent entrer et sortir des propriétés sans avoir à effectuer de manœuvres sur la voirie.

### **ARTICLE UE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX.**

4.1 - Eau potable : Toute construction, installation ou lotissement nécessitant une alimentation en eau doit être raccordé au réseau public d'eau potable par des canalisations souterraines.

4.2 - Assainissement eaux usées : Toute construction, installation ou lotissement le nécessitant doit être raccordé par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement.

#### 4.3 - Assainissement eaux pluviales :

4.3.1 - Les dispositifs individuels ou collectif visant la gestion des eaux pluviales sont à la charge du (des) propriétaire(s).

4.3.2 - Les dispositifs de gestion des eaux pluviales des opérations d'aménagement ou de constructions et en particulier leur vidange et leur débordement, ne doivent pas constituer une aggravation des risques en amont et en aval par rapport à la situation préexistante.

4.3.3 - Les dispositifs de gestion des eaux pluviales pourront être conçus selon des techniques alternatives (noues, tranchées et chaussées à structure réservoir, etc. ...) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

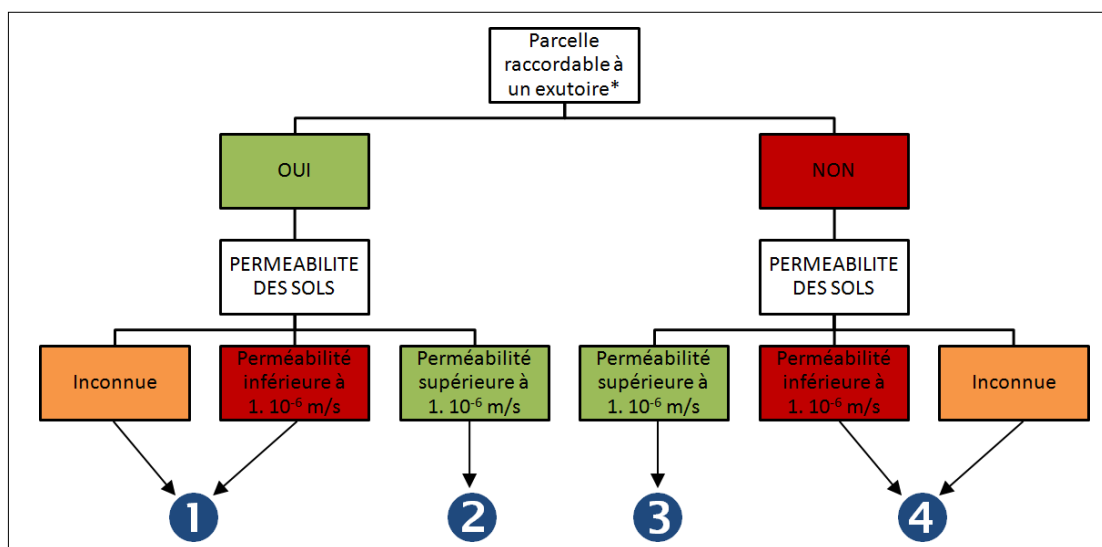
4.3.4 - L'imperméabilisation doit être limitée et maîtrisée.

4.3.5 - Les aménagements nécessaires au libre écoulement, ceux visant la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.3.6 - Pour tout nouveau projet, la gestion des eaux pluviales sera définie au cas par cas. Les modalités d'applications seront différentes en fonction de l'importance de l'emprise du projet, du contexte hydrologique et de la nature des sols.

Les règles, proposées dans les pages suivantes, s'appuient sur la plaquette de la DISE «*Intégrer la gestion des eaux pluviales dans un projet d'urbanisation* » établie en Mars 2012.

**Emprise de projet importante :** Un projet est considéré comme important si celui-ci est supérieur à 2 lots et/ou supérieur à 1000 m<sup>2</sup>.



\* système d'assainissement pluvial, rivière, étang, voire sous certaines conditions la voirie.

❶ - La gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et restitution (ex : cuve de stockage avec débit de fuite, bassin, noue, toiture stockante...) à l'exutoire, accompagné le cas échéant par un dispositif d'infiltration.  
- Le dimensionnement du dispositif doit prendre en compte la totalité de la surface du projet et doit être calculé pour recueillir efficacement tout évènement pluviométrique de fréquence rare : la pluie locale centennale.

- Le raccordement devra être autorisé par le gestionnaire de l'exutoire (gestionnaire du réseau, de rivière, de voirie...). A minima, le débit de fuite du raccordement est limité à 2L/s/ha aménagé et doit permettre de vidanger l'ouvrage sur une période comprise entre 24h et 48h.
- En fonction des enjeux à l'aval de la parcelle, la mise en place d'une surverse dimensionnée au minimum pour la pluie locale centennale pourra être demandée.
- Le gestionnaire de l'exutoire pourra demander la mise en place d'un système de dépollution des eaux pluviales avant raccordement.

- ② - La gestion des eaux pluviales doit être assurée préférentiellement par un dispositif de stockage et infiltration (infiltration d'une pluie décennale) en prenant en compte la totalité de la surface du projet.
- Ce dispositif sera complété d'un ouvrage de stockage et restitution (ex : cuve de stockage avec débit de fuite, bassin, noue, toiture stockante...) à l'exutoire. Il devra prendre en compte la totalité de la surface du projet et être calculé pour recueillir efficacement tout évènement pluviométrique de fréquence rare : la pluie locale centennale.
  - Le raccordement devra être autorisé par le gestionnaire de l'exutoire (gestionnaire du réseau, de rivière, de voirie...). A minima, le débit de fuite du raccordement est limité à 2L/s/ha aménagé et doit permettre de vidanger l'ouvrage sur une période comprise entre 24h et 48h.
  - En fonction des enjeux à l'aval de la parcelle, la mise en place d'une surverse dimensionnée au minimum pour la pluie locale centennale pourra être demandée.
  - Le gestionnaire de l'exutoire pourra demander la mise en place d'un système de dépollution des eaux pluviales avant raccordement.

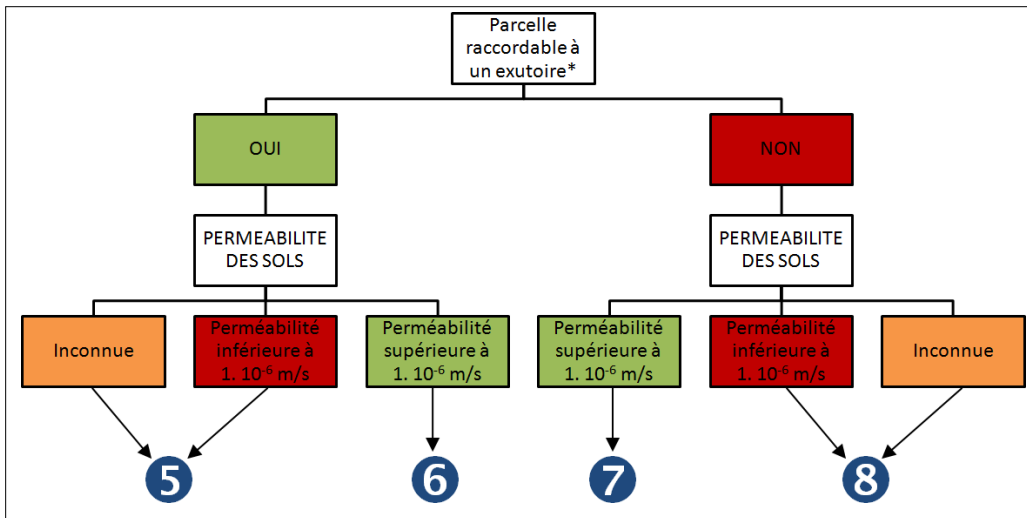
- ③ - La gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et infiltration.
- Le dimensionnement du dispositif doit prendre en compte la totalité de la surface du projet et être calculé sur la base de la perméabilité mesurée et de la surface d'infiltration.
  - Le dispositif doit permettre de stocker et infiltrer le volume généré par la pluie centennale la plus pénalisante en moins de 48h.
  - sauf impossibilité technique justifiée, l'ensemble des eaux pluviales de l'opération d'aménagement doit être géré de manière collective. La multiplication de dispositifs d'infiltration (1 dispositif par lot) est proscrite.
  - En fonction des enjeux à l'aval de la parcelle, la mise en place d'une surverse dimensionnée au minimum pour la pluie locale centennale pourra être demandée.
  - La mise en place d'un système de dépollution des eaux pluviales avant infiltration pourra être demandée.

Le cas numéro ④ appelle à la vigilance des élus. Lorsqu'aucun exutoire n'est disponible, et que la perméabilité des sols est réputée défavorable, les conditions pour une gestion durable des eaux pluviales ne sont pas réunies.

- ④ - La création d'un exutoire (réseau, fossé...) à la charge du (des) propriétaire(s) est obligatoire.
- Ce dispositif devra être préalablement autorisé par la collectivité exerçant la compétence « eaux pluviales ».
  - La gestion des eaux pluviales devra par ailleurs être assurée selon les modalités présentées en ①.

### **Emprise de projet peu importante**

Un projet est considéré comme peu important si celui-ci est inférieur à 3 lots et/ou inférieur à 1 000 m<sup>2</sup>.



\* système d'assainissement pluvial, rivière, étang, voire sous certaines conditions la voirie.

**5** - La gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et restitution (ex : cuve de stockage avec débit de fuite, bassin, noue, toiture stockante...) à l'exutoire, accompagné le cas échéant par un dispositif d'infiltration.

- Le dimensionnement du dispositif est calculé sur la base d'une pluie de 50 mm ruisselés sur les parties imperméabilisées (soit 5 m<sup>3</sup> de stockage pour 100 m<sup>2</sup> de surface imperméabilisées).
- La vidange du dispositif devra être assurée entre 24h et 48h.
- Le raccordement du débit de fuite devra être autorisé par le gestionnaire de l'exutoire.
- Sauf dérogation accordée par le gestionnaire de l'exutoire, le débit de rejet est limité à 2L/s/ha imperméabilisé.
- Le gestionnaire de l'exutoire pourra demander la mise en place d'un système de dépollution des eaux pluviales avant raccordement.

**6** - La gestion des eaux pluviales doit être assurée préférentiellement par un dispositif de stockage et infiltration en prenant en compte la totalité de la surface imperméabilisée du projet.

- Le dimensionnement du dispositif est calculé sur la base de la perméabilité mesurée et de la surface d'infiltration.
- Le dispositif doit permettre stocker et infiltrer le volume généré par la pluie de 50 mm ruisselée sur les parties imperméabilisées (soit 5 m<sup>3</sup> de stockage pour 100 m<sup>2</sup> de surface imperméabilisées) sur une période comprise entre 24h et 48h.
- Il pourra être complété d'un ouvrage de stockage et restitution (ex : cuve de stockage avec débit de fuite, bassin, noue, toiture stockante...) à l'exutoire. Il devra également prendre en compte la totalité de la surface imperméabilisée du projet et être calculé pour recueillir et gérer efficacement la pluie de 50 mm ruisselée (soit 5 m<sup>3</sup> de stockage pour 100 m<sup>2</sup> de surface imperméabilisées) sur une période comprise entre 24h et 48h.
- Le raccordement devra être autorisé par le gestionnaire de l'exutoire (gestionnaire du réseau, de rivière, de voirie...). A minima, le débit de fuite du raccordement est limité à 2L/s/ha aménagé et doit permettre de vidanger l'ouvrage sur une période comprise entre 24h et 48h.

- Le gestionnaire de l'exutoire pourra demander la mise en place d'un système de dépollution des eaux pluviales avant raccordement.

⑦ - La gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et infiltration.

- Le dimensionnement du dispositif doit prendre en compte la totalité de la surface imperméabilisée du projet et être calculé sur la base de la perméabilité mesurée et de la surface d'infiltration.
- Le dispositif doit permettre stocker et infiltrer le volume généré par la pluie de 50 mm ruisselée sur les parties imperméabilisées (soit 5 m<sup>3</sup> de stockage pour 100 m<sup>2</sup> de surface imperméabilisées) en moins de 48h.
- La mise en place d'un système de dépollution des eaux pluviales avant infiltration pourra être demandée.

Le cas numéro ③ appelle à la vigilance des élus. Lorsqu'aucun exutoire n'est disponible, et que la perméabilité des sols est réputée défavorable, les conditions pour une gestion durable des eaux pluviales ne sont pas réunies.

⑧ - La création d'un exutoire (réseau, fossé...) à la charge du (des) propriétaire(s) est obligatoire.

- Ce dispositif devra être préalablement autorisé par la collectivité exerçant la compétence «eaux pluviales».
- La gestion des eaux pluviales devra par ailleurs être assurée selon les modalités présentées en ⑤.

4.4 - Electricité, téléphone et télédistribution: Les lignes de distribution d'énergie électrique basse tension, les lignes de communication téléphoniques, le réseau de télédistribution seront enterrés lorsque les opérations de construction nécessitent la réalisation de voies nouvelles.

#### **ARTICLE UE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.**

Tout lotissement ou division de propriété doit être établi de telle sorte qu'il garantisse l'utilisation rationnelle des terrains environnants, préservant le caractère des sites et paysages et réservant en outre toute possibilité pour l'accès et l'assainissement éventuel des lots ultérieurs.

#### **ARTICLE UE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.**

6.1 - Les constructions doivent être implantées en recul avec un minimum de 5 m de l'alignement pour les bâtiments principaux, sauf en cas d'ordre continu de fait où la continuité visuelle du cadre bâti doit être respectée par les constructions ou par des murs de clôture.

6.2 - Les agrandissements, extensions mesurées des habitations (vérandas...) peuvent observés un recul de 3 mètres minimum de l'alignement.

6.3 - Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante non conforme à l'article 6.1 ou pour l'implantation d'annexes de faible importance, des implantations autres pourront être autorisées si elles sont justifiées par des motifs techniques ou architecturaux.

## **ARTICLE UE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.**

7.1 - Les constructions doivent être implantées:

7.1.1 - soit sur une limite séparative,

7.1.2 - l'autre étant située à une distance au moins égale à 2 m dans les terrains ayant une façade sur rue comprise entre 11 m et 15,99 m.

7.2 - Pour les terrains ayant une façade d'au moins 16 m, les constructions peuvent s'implanter :

7.2.1 - soit sur une limite séparative, l'autre étant située à au moins 3 m,

7.2.2 - soit en observant un recul d'au moins 3 m chacune des limites séparatives.

7.3 - Dans toute la zone UE, aucune construction ne pourra être édifiée à moins de 30 mètres de la limite des terrains boisés classés au titre de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.

7.4 - Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante non conforme aux articles précédents ou pour l'implantation d'annexes de faible importance, des implantations autres pourront être autorisées si elles sont justifiées par des motifs techniques ou architecturaux.

## **ARTICLE UE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.**

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

## **ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL**

9.1 - La projection verticale au sol de toutes constructions, y compris les décrochements et les saillies, ne doit pas excéder 50% de la superficie du terrain.

9.2 - Cette disposition ne s'applique pas aux équipements publics.

## **ARTICLE UE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.**

10.1 - La hauteur de toute construction ne doit pas excéder 1 étage droit sur rez-de-chaussée, plus un comble habitable, ni 7 mètres à l'égout de toiture, ni 1 fois la plus petite distance horizontale séparant chaque niveau de la construction des alignements opposés définis par un plan d'alignement ou à défaut de l'alignement de fait.

10.2 - Toutefois une hauteur maximale de 2 étages droits sur rez-de-chaussée et 9 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère pourra être autorisée pour des immeubles entrant dans le cadre d'une opération d'ensemble et à condition que ce dépassement n'excède pas de plus d'un étage la hauteur des constructions existantes sur les parcelles limitrophes.

10.3 - Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

10.4 - Des dépassements en hauteur peuvent être autorisés pour les installations à caractère technique nécessaires au fonctionnement des établissements.

10.5 - Dans tous les cas de construction sur un relief accidenté, la hauteur sera mesurée au milieu des façades et par rapport au terrain naturel.

10.6 - Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas dans le cas de reconstruction à l'identique.

## **ARTICLE UE 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS.**

Rappel du code de l'urbanisme : Tout projet d'architecture d'expression contemporaine ne respectant pas les règles suivantes sera recevable dès lors que cette architecture ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### 11.1 - Généralités

11.1.1 - Les constructions de quelque nature qu'elles soient, y compris les annexes et les clôtures, doivent respecter le caractère de leur environnement, notamment: leur volume, leurs matériaux, leurs percements, leur toiture, doivent être compatibles avec celui des constructions avoisinantes.

11.1.2 - Tant sur les bâtiments que sur les clôtures, les maçonneries doivent présenter des teintes en harmonie avec celles des matériaux rencontrés sur les bâtiments anciens (ce qui exclut le blanc). En cas d'enduit peint, les couleurs devront respecter les couleurs dominantes du centre bourg.

11.1.3 - Sur les terrains plats, la cote du plancher fini du rez-de-chaussée ne devra pas excéder 0.60 m au-dessus du niveau du sol naturel ; sur les terrains en pente, les constructions devront être adaptés tant par leur type que par leur conception à la topographie du sol.

### 11.2 - Toitures

11.2.1 - Les toitures doivent être au moins à deux pentes (pente comprise entre 40° et 60° et s'harmoniser avec les constructions avoisinantes).

11.2.2 - Pour les opérations groupées et dans le but de conserver une unité architecturale entre les bâtiments, les toitures peuvent avoir une pente de 30° minimum.

11.2.3 - Les toitures terrasses ou mono pentes sont interdites, sauf:

- pour les bâtiments annexes de faible volume
- pour les petits agrandissements prévus en appentis dans la mesure où ils s'intègrent de façon harmonieuse à la partie existante.
- dans le cas d'architecture contemporaine de qualité intégrée dans le site.

### 11.3 - Sont interdits :

11.3.1 - Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région.

11.3.2 - L'emploi de tous matériaux ondulés métalliques ou plastiques et de tous matériaux brillants.

11.3.3 - L'emploi à nu de tout matériau destiné à être recouvert d'un parement ou d'un enduit (briques creuses, parpaings...).

### 11.4 - Clôtures sur voies publiques

**11.4.1** - Les clôtures à édifier en limite de voies publiques doivent respecter le caractère des lieux avoisinants. Leur hauteur ne dépassera pas 2 mètres.

11.4.2 - Les murs anciens ayant un caractère régional par leur appareillage et leurs matériaux, pourront être reconstruits, étendus. Leurs dimensions respecteront les normes d'origine.

11.4.3 - Pour les clôtures végétales, les espèces d'essences locales sont obligatoires (se référer à la liste annexée au rapport de présentation). En cas de pose de grillage, celui-ci devra être de préférence situé à l'intérieur de la propriété derrière la haie.

## **ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES.**

12.1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des services, doit être assuré en nombre suffisant en dehors des voies de circulation.

12.2 - Des aires de stationnement d'au moins 25 m<sup>2</sup> chacune (y compris les accès) sont notamment exigées à raison d'un minimum de :

12.2.1 - pour les logements : 2 places par logement individuel, 1.5 place par unité de logement collectif

12.2.2 - pour les bureaux : 1 place pour 40 m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre

12.2.3 - pour les commerces : surface de vente supérieure à 400 m<sup>2</sup>, 1 place pour 25 m<sup>2</sup> de surface de vente

12.2.4 - pour les activités : 1 place pour 3 emplois non compris les surfaces de stationnement à réserver pour les camions.

12.3 - Ces règles pourront être adaptées en plus ou en moins selon les justifications du nombre de places de stationnement nécessaires en fonction d'une part de la nature des opérations, d'autre part de leur importance et de leur localisation par rapport aux équipements de quartier en matière de stationnement.

## **ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.**

13.1 - Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en espaces verts d'agrément ou en jardins familiaux et ne peuvent être occupés par des dépôts même à titre provisoire.

13.2 - Dans le cas d'un programme d'ensemble, des espaces verts communs doivent être prévus.

13.3 - Les plantations d'alignement, les haies vives et les écrans de verdure doivent être constitués d'espèces locales appelées à atteindre un port et une dimension identiques à ceux des brise vents, vergers et haies hautes traditionnelles (hêtres, charmes, frênes, châtaigniers, merisiers, érables, noisetiers, houx, ifs...).

## **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.**

14.1 - La valeur du COS est fixée à 0,6.

14.2 - Le COS ne s'applique pas aux équipements et établissements publics.

## **CHAPITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UF**

Qualification de la zone : Zone d'industries, d'artisanat, de commerces, de bureaux, services et d'installations à nuisance.

### **SECTION I - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

#### **ARTICLE UF 1 - TYPES D'OCCUPATION OU UTILISATION DES SOLS INTERDITS.**

1.1 - Les établissements industriels dont les nuisances résiduelles après utilisation des meilleures techniques disponibles restent incompatibles avec la vocation de la zone.

1.2 - Les constructions à usage d'habitation sauf celles visées à l'article 2,

1.3 - Les services non directement liés au fonctionnement des industries et installations autorisées,

1.4 - L'exploitation et l'ouverture de carrières.

1.5 - Les constructions à usage d'exploitation agricole.

1.6 - Les installations de camping et le stationnement des caravanes,

1.7 - Tout affouillement, exhaussement, artificialisation et occupation du sol dans une bande de 10 mètres comptée depuis les berges de la rivière.

1.8 - Dans les secteurs de protection des cavités souterraines, sont interdits toutes les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article UF 2.

1.9 - Suivant le schéma de gestion des eaux pluviales et le zonage d'assainissement joint en annexe de ce règlement : En zone 1 « JAUNE » (Zone sensible et/ou située à l'amont d'une zone définie comme sensible, vis-à-vis de la problématique Inondation et/ou située en amont d'exutoires ou de capacités de tamponnement limité), sont interdits

- Les reconstructions de bâtiments dont tout ou partie du gros œuvre a été endommagé par une crue (débordement de cours d'eau et/ou ruissellement) ;
- La création d'équipements publics à caractères vulnérable (établissement recevant un public particulièrement vulnérable : crèche, école, maison de retraite, cliniques,...) ;
- La création d'installations classées ;

#### **ARTICLE UF 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES.**

2.1 - Les constructions à usage d'activité industrielle, artisanale, commerciale, etc. ...

2.2 - Les installations classées, quel que soit le régime auquel elles sont soumises, à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens. En outre, leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement.

2.3 - Le logement de personnes dont la présence est nécessaire à proximité des industries ou des installations admises.

2.4 - Les bâtiments à usage de bureaux.

2.5 - Les hôtels et les commerces.

2.6 - Les aires de stationnement des campings cars.

2.7 - Dans les secteurs de protection des cavités souterraines, seuls sont autorisés, si le risque n'est pas levé par une étude technique :

2.7.1 - les extensions mesurées des constructions existantes pour l'amélioration du confort des habitations, sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements ainsi que leurs annexes de faible emprise, jointives ou non,

2.7.2 - les reconstructions après sinistre sauf si ce sinistre est lié à un effondrement du sol,

2.7.3 - les aménagements ayant pour objet de vérifier ou supprimer les risques,

2.7.4 - les voiries ou ouvrages techniques ;

2.8 - Suivant le schéma de gestion des eaux pluviales et le zonage d'assainissement joint en annexe de ce règlement », seuls sont autorisés : En zone 1 « JAUNE » (Zone sensible et/ou située à l'amont d'une zone définie comme sensible, vis-à-vis de la problématique Inondation et/ou située en amont d'exutoires ou de capacités de tamponnement limité), sont autorisés

- Les créations de logements, d'activités ou de surface habitable, sous réserve :
- Pour les reconstructions ou aménagements de parcelles ou périmètres déjà imperméabilisés, l'imperméabilisation sera strictement limitée au taux moyen de l'imperméabilisation existante sur l'îlot dans lequel se trouve la parcelle ou l'infrastructure faisant l'objet d'aménagements.
- Pour les îlots non urbanisés, l'imperméabilisation sera plafonnée à la parcelle, à hauteur de 20% pour les constructions particulières, 30% pour les constructions publiques et les autres projets privés, 75% pour les espaces de circulation (hors jardins publics et square).

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

---

### **ARTICLE UF 3 - ACCES ET VOIRIE.**

3.1 - Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, dont les caractéristiques répondent à leur destination et satisfassent aux règles minimales de desserte, notamment défense contre l'incendie, protection civile et ramassage des ordures ménagères.

3.2 - Les accès d'un établissement, d'une installation ou d'une construction sur des voies publiques doivent être aménagés de telle manière que la visibilité soit assurée de part et d'autre de l'accès.

3.3 - Aucun nouvel accès réservé aux véhicules ne devra être aménagé à moins de 30 mètres de l'axe d'un carrefour.

## **ARTICLE UF 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX.**

### 4.1 - Eau potable :

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

4.1.2 - Les prélèvements directs dans les nappes souterraines devront faire l'objet d'une autorisation des services compétents, et elles ne pourront être admises que dans la mesure où des périmètres de protection ne réduiront pas la surface utile de la zone.

### 4.2 - Assainissement des eaux usées :

4.2.1 - Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations au réseau collectif d'assainissement respectant ses caractéristiques.

4.2.2 - Les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales. Celles provenant par exemple des eaux de refroidissement qui peuvent être rejetées en milieu naturel, sans traitement, peuvent être raccordées au réseau vanne si elles sont en assez faible quantité pour que la dilution résultant du mélange n'entraîne aucune difficulté d'épuration.

4.2.3 - L'évacuation des eaux résiduaires industrielles au réseau d'assainissement public, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.

4.2.4 - Les déchets solides ou liquides seront éliminés dans des conditions satisfaisant l'environnement et selon la réglementation en vigueur sous la responsabilité du producteur.

### 4.3 - Assainissement des eaux pluviales :

4.3.1 - Les dispositifs individuels ou collectif visant la gestion des eaux pluviales sont à la charge du (des) propriétaire(s).

4.3.2 - Les dispositifs de gestion des eaux pluviales des opérations d'aménagement ou de constructions et en particulier leur vidange et leur débordement, ne doivent pas constituer une aggravation des risques en amont et en aval par rapport à la situation préexistante.

4.3.3 - Les dispositifs de gestion des eaux pluviales pourront être conçus selon des techniques alternatives (noues, tranchées et chaussées à structure réservoir, etc. ...) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

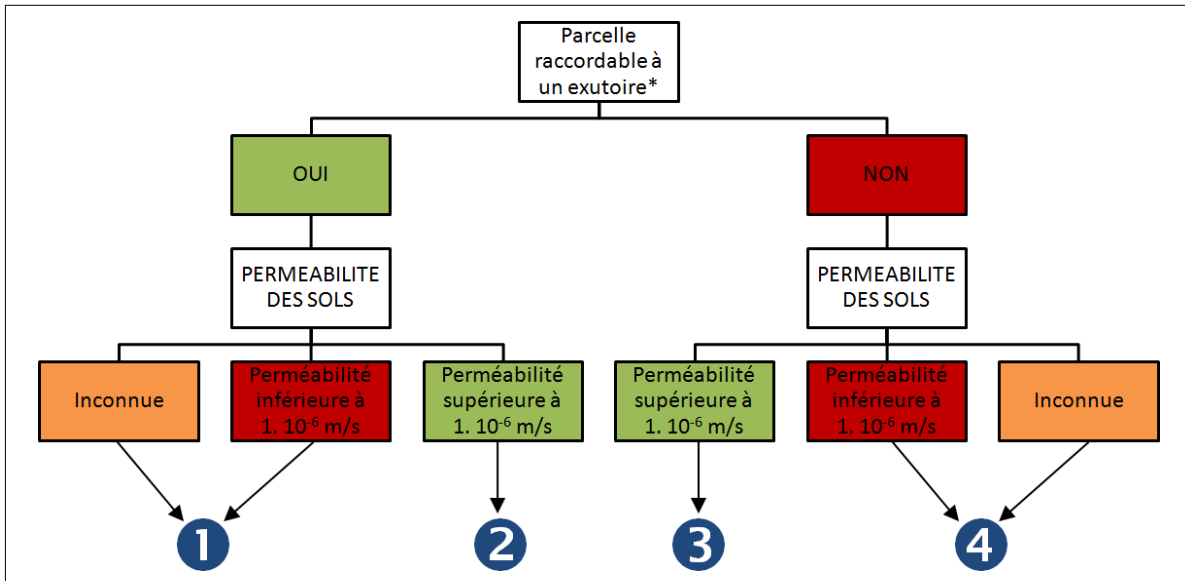
4.3.4 - L'imperméabilisation doit être limitée et maîtrisée.

4.3.5 - Les aménagements nécessaires au libre écoulement, ceux visant la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.3.6 - Pour tout nouveau projet, la gestion des eaux pluviales sera définie au cas par cas. Les modalités d'applications seront différentes en fonction de l'importance de l'emprise du projet, du contexte hydrologique et de la nature des sols.

Les règles, proposées dans les pages suivantes, s'appuient sur la plaquette de la DISE «*Intégrer la gestion des eaux pluviales dans un projet d'urbanisation* » établie en Mars 2012.

**Emprise de projet importante :** Un projet est considéré comme important si celui-ci est supérieur à 2 lots et/ou supérieur à 1000 m<sup>2</sup>.



\* système d'assainissement pluvial, rivière, étang, voire sous certaines conditions la voirie.

**①** - La gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et restitution (ex : cuve de stockage avec débit de fuite, bassin, noue, toiture stockante...) à l'exutoire, accompagné le cas échéant par un dispositif d'infiltration.

- Le dimensionnement du dispositif doit prendre en compte la totalité de la surface du projet et doit être calculé pour recueillir efficacement tout évènement pluviométrique de fréquence rare : la pluie locale centennale.
- Le raccordement devra être autorisé par le gestionnaire de l'exutoire (gestionnaire du réseau, de rivière, de voirie...). A minima, le débit de fuite du raccordement est limité à 2L/s/ha aménagé et doit permettre de vidanger l'ouvrage sur une période comprise entre 24h et 48h.
- En fonction des enjeux à l'aval de la parcelle, la mise en place d'une surverse dimensionnée au minimum pour la pluie locale centennale pourra être demandée.
- Le gestionnaire de l'exutoire pourra demander la mise en place d'un système de dépollution des eaux pluviales avant raccordement.

**②** - La gestion des eaux pluviales doit être assurée préférentiellement par un dispositif de stockage et infiltration (infiltration d'une pluie décennale) en prenant en compte la totalité de la surface du projet.

- Ce dispositif sera complété d'un ouvrage de stockage et restitution (ex : cuve de stockage avec débit de fuite, bassin, noue, toiture stockante...) à l'exutoire. Il devra prendre en compte la totalité de la surface du projet et être calculé pour recueillir efficacement tout évènement pluviométrique de fréquence rare : la pluie locale centennale.
- Le raccordement devra être autorisé par le gestionnaire de l'exutoire (gestionnaire du réseau, de rivière, de voirie...). A minima, le débit de fuite du raccordement est limité à 2L/s/ha aménagé et doit permettre de vidanger l'ouvrage sur une période comprise entre 24h et 48h.
- En fonction des enjeux à l'aval de la parcelle, la mise en place d'une surverse dimensionnée au minimum pour la pluie locale centennale pourra être demandée.

- Le gestionnaire de l'exutoire pourra demander la mise en place d'un système de dépollution des eaux pluviales avant raccordement.

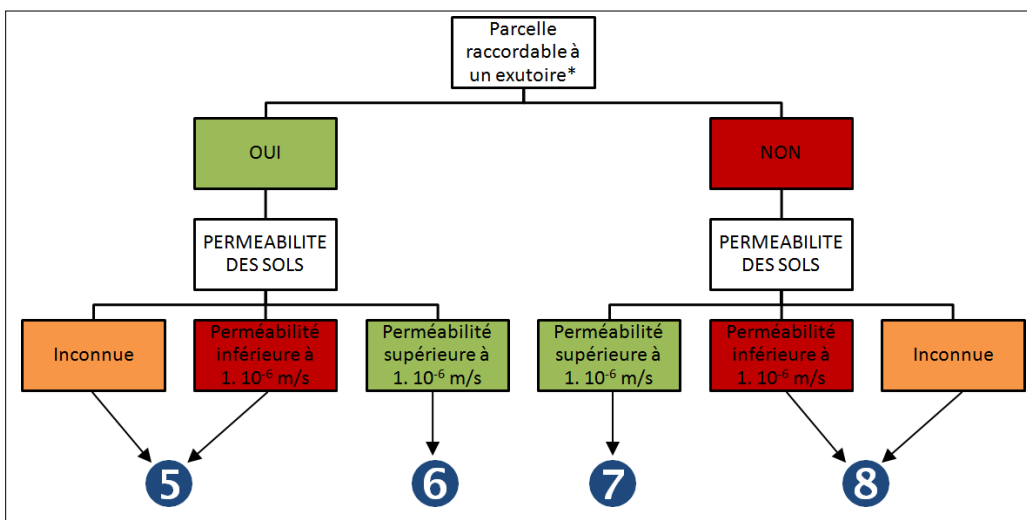
- ❸ - La gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et infiltration.
- Le dimensionnement du dispositif doit prendre en compte la totalité de la surface du projet et être calculé sur la base de la perméabilité mesurée et de la surface d'infiltration.
  - Le dispositif doit permettre de stocker et infiltrer le volume généré par la pluie centennale la plus pénalisante en moins de 48h.
  - sauf impossibilité technique justifiée, l'ensemble des eaux pluviales de l'opération d'aménagement doit être géré de manière collective. La multiplication de dispositifs d'infiltration (1 dispositif par lot) est proscrite.
  - En fonction des enjeux à l'aval de la parcelle, la mise en place d'une surverse dimensionnée au minimum pour la pluie locale centennale pourra être demandée.
  - La mise en place d'un système de dépollution des eaux pluviales avant infiltration pourra être demandée.

Le cas numéro ❹ appelle à la vigilance des élus. Lorsqu'aucun exutoire n'est disponible, et que la perméabilité des sols est réputée défavorable, les conditions pour une gestion durable des eaux pluviales ne sont pas réunies.

- ❹ - La création d'un exutoire (réseau, fossé...) à la charge du (des) propriétaire(s) est obligatoire.
- Ce dispositif devra être préalablement autorisé par la collectivité exerçant la compétence « eaux pluviales ».
  - La gestion des eaux pluviales devra par ailleurs être assurée selon les modalités présentées en ❶.

### Emprise de projet peu importante

Un projet est considéré comme peu important si celui-ci est inférieur à 3 lots et/ou inférieur à 1 000 m<sup>2</sup>.



\* système d'assainissement pluvial, rivière, étang, voire sous certaines conditions la voirie.

⑤ - La gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et restitution (ex : cuve de stockage avec débit de fuite, bassin, noue, toiture stockante...) à l'exutoire, accompagné le cas échéant par un dispositif d'infiltration.

- Le dimensionnement du dispositif est calculé sur la base d'une pluie de 50 mm ruisselés sur les parties imperméabilisées (soit 5 m<sup>3</sup> de stockage pour 100 m<sup>2</sup> de surface imperméabilisées).
- La vidange du dispositif devra être assurée entre 24h et 48h.
- Le raccordement du débit de fuite devra être autorisé par le gestionnaire de l'exutoire.
- Sauf dérogation accordée par le gestionnaire de l'exutoire, le débit de rejet est limité à 2L/s/ha imperméabilisé.
- Le gestionnaire de l'exutoire pourra demander la mise en place d'un système de dépollution des eaux pluviales avant raccordement.

⑥ - La gestion des eaux pluviales doit être assurée préférentiellement par un dispositif de stockage et infiltration en prenant en compte la totalité de la surface imperméabilisée du projet.

- Le dimensionnement du dispositif est calculé sur la base de la perméabilité mesurée et de la surface d'infiltration.
- Le dispositif doit permettre stocker et infiltrer le volume généré par la pluie de 50 mm ruisselée sur les parties imperméabilisées (soit 5 m<sup>3</sup> de stockage pour 100 m<sup>2</sup> de surface imperméabilisées) sur une période comprise entre 24h et 48h.
- Il pourra être complété d'un ouvrage de stockage et restitution (ex : cuve de stockage avec débit de fuite, bassin, noue, toiture stockante...) à l'exutoire. Il devra également prendre en compte la totalité de la surface imperméabilisée du projet et être calculé pour recueillir et gérer efficacement la pluie de 50 mm ruisselée (soit 5 m<sup>3</sup> de stockage pour 100 m<sup>2</sup> de surface imperméabilisées) sur une période comprise entre 24h et 48h.
- Le raccordement devra être autorisé par le gestionnaire de l'exutoire (gestionnaire du réseau, de rivière, de voirie...). A minima, le débit de fuite du raccordement est limité à 2L/s/ha aménagé et doit permettre de vidanger l'ouvrage sur une période comprise entre 24h et 48h.
- Le gestionnaire de l'exutoire pourra demander la mise en place d'un système de dépollution des eaux pluviales avant raccordement.

⑦ - La gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et infiltration.

- Le dimensionnement du dispositif doit prendre en compte la totalité de la surface imperméabilisée du projet et être calculé sur la base de la perméabilité mesurée et de la surface d'infiltration.
- Le dispositif doit permettre stocker et infiltrer le volume généré par la pluie de 50 mm ruisselée sur les parties imperméabilisées (soit 5 m<sup>3</sup> de stockage pour 100 m<sup>2</sup> de surface imperméabilisées) en moins de 48h.
- La mise en place d'un système de dépollution des eaux pluviales avant infiltration pourra être demandée.

Le cas numéro ⑤ appelle à la vigilance des élus. Lorsqu'aucun exutoire n'est disponible, et que la perméabilité des sols est réputée défavorable, les conditions pour une gestion durable des eaux pluviales ne sont pas réunies.

- ⑤ - La création d'un exutoire (réseau, fossé...) à la charge du (des) propriétaire(s) est obligatoire.
- Ce dispositif devra être préalablement autorisé par la collectivité exerçant la compétence «eaux pluviales».
  - La gestion des eaux pluviales devra par ailleurs être assurée selon les modalités présentées en ⑤.

#### **ARTICLE UF 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.**

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

#### **ARTICLE UF 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.**

6.1 - Les constructions doivent observer un recul de 10 m par rapport à la limite d'emprise des voies existantes. En bordure de la RD 1015, cette marge de recul est portée à 25 mètres de l'axe de cette voie.

6.2 - Cette disposition ne s'applique pas aux installations nécessaires au bon fonctionnement du service ferroviaire.

6.3 - Les constructions de guérites et de bureaux de gardiens, de faible dimension, peuvent être autorisées soit à l'alignement, soit à moins de 10 mètres de l'alignement ou de la propriété, sous réserve de présenter un aspect architectural satisfaisant.

6.4 - Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante non conforme à l'article 6.1 ou pour l'implantation d'annexes de faible importance, des implantations autres pourront être autorisées si elles sont justifiées par des motifs techniques ou architecturaux.

#### **ARTICLE UF 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.**

7.1 - Toute construction doit être implantée à 5 m au minimum par rapport aux limites séparatives.

7.2 - Cet éloignement est porté à 10 mètres en limite de toute zone urbaine.

7.3 - Ces dispositions ne s'appliquent pas aux installations nécessaires au bon fonctionnement du service public ferroviaire, ni aux constructions existantes.

7.4 - Des implantations autres pourront être autorisées dans le cas d'utilisation de terrains enclavés entre des constructions existantes, à la date d'approbation du P.L.U., constituant un ordre de fait qui sera alors respecté.

7.5 - Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante non conforme aux articles 7.1 et 7.2 ou pour l'implantation d'annexes de faible importance, des implantations autres pourront être autorisées si elles sont justifiées par des motifs techniques ou architecturaux.

7.6 - Toute construction devra respecter un recul de 10 mètres des berges de la rivière, répertoriées NATURA 2000, conformément à l'inscription et protection au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme (cf. plans de zonage).

**ARTICLE UF 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.**

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

**ARTICLE UF 9 - EMPRISE AU SOL**

9.1 - L'enveloppe des projections au sol des divers niveaux des constructions, y compris leurs annexes ne doit pas excéder 60% de la superficie totale de la parcelle.

9.2 - Cette disposition ne s'applique pas aux équipements publics.

**ARTICLE UF 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.**

10.1 - La hauteur des constructions ne doit pas excéder la plus petite distance horizontale séparant chaque niveau de la construction des alignements opposés définis par un plan des alignements ou, à défaut de l'alignement de fait, ni 15 m hors tout. Des dépassements en hauteur peuvent être autorisés pour des installations à caractère technique, et pour les équipements publics.

10.2 - Certaines constructions de hauteurs exceptionnelles nécessitées par les conditions d'exploitation de l'entreprise pourront être autorisées dans la limite de 20 m de hauteur sous réserve que leur implantation dans la parcelle de terrain ne porte aucune nuisance aux parcelles voisines. La hauteur des constructions sera mesurée au droit des façades, du pied du mur à la rive d'égout incluse.

10.3 - Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour des installations de caractère technique (cheminées, silos, ventilations, etc. ).

**ARTICLE UF 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS.**

Rappel du code de l'urbanisme : Tout projet d'architecture d'expression contemporaine dérogeant aux règles suivantes sera recevable dès lors que cette architecture ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.1 - Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

11.2 - Le revêtement des façades devra être d'une tonalité neutre ou faire l'objet d'une composition polychrome qui s'intègre à l'environnement.

11.3 - Toutes les façades, y compris les murs aveugles, seront traitées avec les mêmes matériaux et le même aspect architectural que les façades dites principales.

11.4 - Les constructions doivent être adaptées à la topographie.

11.5 - Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que les parpaings, les carreaux de plâtre et les briques, doivent l'être sur leur face extérieure.

11.6 - La tonalité de la couverture sera bleu ardoise ou brun foncé.

11.7 - Les matériaux non protégés contre la corrosion ou de caractère provisoire seront interdits.

11.8 - Les dépôts de matériaux doivent être faits à l'arrière du bâtiment principal ou dissimulé par un écran végétal.

## **ARTICLE UF 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES.**

12.1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des résidents, des usagers, des services et des visiteurs doit être assuré en nombre suffisant en dehors des voies publiques, ce nombre ne pouvant être inférieur à 1 place de parking (d'au moins 25 m<sup>2</sup> chacune y compris les accès) pour deux emplois, non compris la surface de stationnement à réserver pour les poids lourds.

12.2 - Cette règle pourra être adaptée en plus ou en moins selon les justifications du nombre de places de stationnement nécessaires, en fonction d'une part de la nature de l'opération et d'autre part de son importance et de sa localisation par rapport aux équipements en matière de stationnement.

## **ARTICLE UF 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.**

13.1 - L'industriel est tenu à l'intérieur des limites de son terrain de réaliser et d'entretenir des espaces verts plantés d'arbres et de haies arbustives de préférence d'essence locale dont la superficie ne peut être inférieure aux pourcentages cumulés ci-après de la superficie totale des terrains susvisés:

- au-dessous de 1 ha	10%	- de 1 à 5 ha	8%
- de 6 à 10 ha	7%	- de 11 à 20 ha	6%
- au-dessus de 20 ha	5%		

13.2 - Les surfaces occupées par des parcs de matériaux et autres dépôts de plein air, ainsi que celles réservées à la circulation intérieure et au stationnement ne sont pas considérées comme des espaces verts plantés.

13.3 - Les plantations d'alignement, les écrans de verdure et les haies vives devront être constituées d'essences locales (voir liste annexée au rapport de présentation).

13.4 - La marge de reculement le long du CD 1015 sera obligatoirement plantée, et les arbres existants conservés ou remplacés. Toutefois cette marge pourra être utilisée comme aire de stationnement dans une limite de 30% de sa superficie calculée parcelle par parcelle (sauf cas d'une station service où aucune limite n'est imposée).

13.5 - La rivière et ses berges (sur une largeur de 10 mètres), répertoriées NATURA 2000, signalées sur les plans de zonage sont soumises aux dispositions de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme.

## **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UF 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.**

Il n'est pas fixé de C.O.S. dans la zone UF.

## **CHAPITRE VI - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UG**

Qualification de la zone: Zone correspondant à l'aérodrome situé au Nord / Est du territoire communal

Le secteur de zone UGv correspond à l'aire d'accueil des gens du voyage.

### **SECTION I - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

#### **ARTICLE UG 1 - TYPES D'OCCUPATION OU UTILISATION DES SOLS INTERDITS.**

1.1 - Les établissements industriels dont les nuisances résiduelles après utilisation des meilleures techniques disponibles restent incompatibles avec la vocation de la zone.

1.2 - Les constructions à usage d'habitation sauf celles visées à l'article 2,

1.3 - Les services non directement liés au fonctionnement des industries et installations autorisées,

1.4 - L'exploitation et l'ouverture de carrières.

1.5 - Les constructions à usage d'exploitation agricole.

1.6 - Dans les secteurs de protection des cavités souterraines, sont interdits toutes les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article UG 2.

1.7 - Suivant le schéma de gestion des eaux pluviales et le zonage d'assainissement joint en annexe de ce règlement : En zone 1 « JAUNE » (Zone sensible et/ou située à l'amont d'une zone définie comme sensible, vis-à-vis de la problématique Inondation et/ou située en amont d'exutoires ou de capacités de tamponnement limité), sont interdits

- Les reconstructions de bâtiments dont tout ou partie du gros œuvre a été endommagé par une crue (débordement de cours d'eau et/ou ruissellement) ;
- La création d'équipements publics à caractères vulnérable (établissement recevant un public particulièrement vulnérable : crèche, école, maison de retraite, cliniques,...) ;
- La création d'installations classées ;

#### **ARTICLE UG 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES.**

2.1 - Toutes installations ou infrastructures liées à l'aménagement ou à l'extension de l'aérodrome.

2.2 - Dans le secteur UGv :

2.2.1 - les installations et aménagements nécessaires à l'aire d'accueil des gens du voyage.

2.2.2 - les installations sanitaires, telles que blocs sanitaires.

2.3 - Dans les secteurs de protection des cavités souterraines, seuls sont autorisés, si le risque n'est pas levé par une étude technique :

- 2.3.1 - les extensions mesurées des constructions existantes pour l'amélioration du confort des habitations, sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements ainsi que leurs annexes de faible emprise, jointives ou non,
- 2.3.2 - les reconstructions après sinistre sauf si ce sinistre est lié à un effondrement du sol,
- 2.3.3 - les aménagements ayant pour objet de vérifier ou supprimer les risques,
- 2.3.4 - les voiries ou ouvrages techniques ;

2.4 - Suivant le schéma de gestion des eaux pluviales et le zonage d'assainissement joint en annexe de ce règlement », seuls sont autorisés : En zone 1 « JAUNE » (Zone sensible et/ou située à l'amont d'une zone définie comme sensible, vis-à-vis de la problématique Inondation et/ou située en amont d'exutoires ou de capacités de tamponnement limité), sont autorisés

- Les créations de logements, d'activités ou de surface habitable, sous réserve :
- Pour les reconstructions ou aménagements de parcelles ou périmètres déjà imperméabilisés, l'imperméabilisation sera strictement limitée au taux moyen de l'imperméabilisation existante sur l'îlot dans lequel se trouve la parcelle ou l'infrastructure faisant l'objet d'aménagements.
- Pour les îlots non urbanisés, l'imperméabilisation sera plafonnée à la parcelle, à hauteur de 20% pour les constructions particulières, 30% pour les constructions publiques et les autres projets privés, 75% pour les espaces de circulation (hors jardins publics et square).

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

---

### **ARTICLE UG 3 - ACCES ET VOIRIE.**

3.1 - Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, dont les caractéristiques répondent à leur destination et satisfassent aux règles minimales de desserte, notamment défense contre l'incendie, protection civile et ramassage des ordures ménagères.

3.2 - Les accès d'un établissement, d'une installation ou d'une construction sur des voies publiques doivent être aménagés de telle manière que la visibilité soit assurée de part et d'autre de l'accès.

3.3 - Aucun nouvel accès réservé aux véhicules ne devra être aménagé à moins de 30 mètres de l'axe d'un carrefour.

### **ARTICLE UG 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX.**

4.1 - Eau potable:

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

4.1.2 - Les prélèvements directs dans les nappes souterraines devront faire l'objet d'une autorisation des services compétents, et elles ne pourront être admises que dans la mesure où des périmètres de protection ne réduiront pas la surface utile de la zone.

#### 4.2 - Assainissement des eaux usées :

4.2.1 - Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations au réseau collectif d'assainissement respectant ses caractéristiques.

4.2.2 - Les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales. Celles provenant par exemple des eaux de refroidissement qui peuvent être rejetées en milieu naturel, sans traitement, peuvent être raccordées au réseau vanne si elles sont en assez faible quantité pour que la dilution résultant du mélange n'entraîne aucune difficulté d'épuration.

4.2.3 - L'évacuation des eaux résiduaires industrielles au réseau d'assainissement public, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.

4.2.4 - Les déchets solides ou liquides seront éliminés dans des conditions satisfaisant l'environnement et selon la réglementation en vigueur sous la responsabilité du producteur.

#### 4.3 - Assainissement des eaux pluviales :

4.3.1 - Les dispositifs individuels ou collectif visant la gestion des eaux pluviales sont à la charge du (des) propriétaire(s).

4.3.2 - Les dispositifs de gestion des eaux pluviales des opérations d'aménagement ou de constructions et en particulier leur vidange et leur débordement, ne doivent pas constituer une aggravation des risques en amont et en aval par rapport à la situation préexistante.

4.3.3 - Les dispositifs de gestion des eaux pluviales pourront être conçus selon des techniques alternatives (noues, tranchées et chaussées à structure réservoir, etc. ...) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

4.3.4 - L'imperméabilisation doit être limitée et maîtrisée.

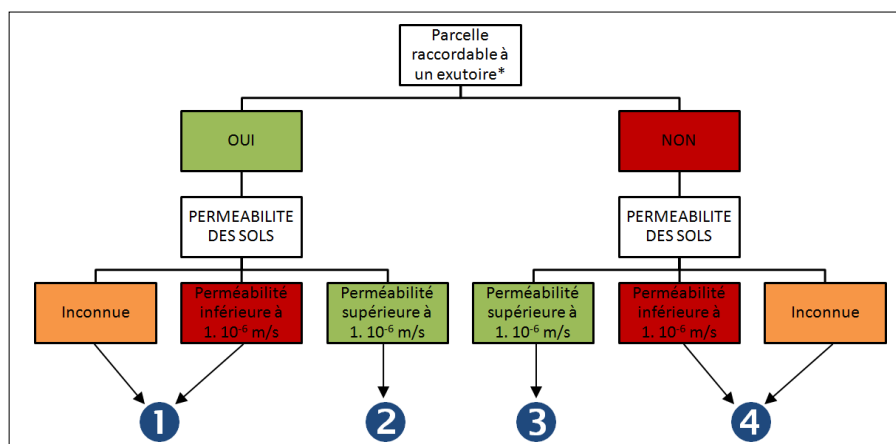
4.3.5 - Les aménagements nécessaires au libre écoulement, ceux visant la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.3.6 - Pour tout nouveau projet, la gestion des eaux pluviales sera définie au cas par cas. Les modalités d'applications seront différentes en fonction de l'importance de l'emprise du projet, du contexte hydrologique et de la nature des sols.

Les règles, proposées dans les pages suivantes, s'appuient sur la plaquette de la DISE «*Intégrer la gestion des eaux pluviales dans un projet d'urbanisation* » établie en Mars 2012.

**Emprise de projet importante** : Un projet est considéré comme important si celui-ci est

supérieur à 2 lots et/ou supérieur à 1000 m<sup>2</sup>.



\* système d'assainissement pluvial, rivière, étang, voire sous certaines conditions la voirie.

❶ - La gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et restitution (ex : cuve de stockage avec débit de fuite, bassin, noue, toiture stockante...) à l'exutoire, accompagné le cas échéant par un dispositif d'infiltration.

- Le dimensionnement du dispositif doit prendre en compte la totalité de la surface du projet et doit être calculé pour recueillir efficacement tout événement pluviométrique de fréquence rare : la pluie locale centennale.

- Le raccordement devra être autorisé par le gestionnaire de l'exutoire (gestionnaire du réseau, de rivière, de voirie...). A minima, le débit de fuite du raccordement est limité à 2L/s/ha aménagé et doit permettre de vidanger l'ouvrage sur une période comprise entre 24h et 48h.

- En fonction des enjeux à l'aval de la parcelle, la mise en place d'une surverse dimensionnée au minimum pour la pluie locale centennale pourra être demandée.

- Le gestionnaire de l'exutoire pourra demander la mise en place d'un système de dépollution des eaux pluviales avant raccordement.

❷ - La gestion des eaux pluviales doit être assurée préférentiellement par un dispositif de stockage et infiltration (infiltration d'une pluie décennale) en prenant en compte la totalité de la surface du projet.

- Ce dispositif sera complété d'un ouvrage de stockage et restitution (ex : cuve de stockage avec débit de fuite, bassin, noue, toiture stockante...) à l'exutoire. Il devra prendre en compte la totalité de la surface du projet et être calculé pour recueillir efficacement tout événement pluviométrique de fréquence rare : la pluie locale centennale.

- Le raccordement devra être autorisé par le gestionnaire de l'exutoire (gestionnaire du réseau, de rivière, de voirie...). A minima, le débit de fuite du raccordement est limité à 2L/s/ha aménagé et doit permettre de vidanger l'ouvrage sur une période comprise entre 24h et 48h.

- En fonction des enjeux à l'aval de la parcelle, la mise en place d'une surverse dimensionnée au minimum pour la pluie locale centennale pourra être demandée.

- Le gestionnaire de l'exutoire pourra demander la mise en place d'un système de dépollution des eaux pluviales avant raccordement.

❸ - La gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et infiltration.

- Le dimensionnement du dispositif doit prendre en compte la totalité de la surface du projet et être calculé sur la base de la perméabilité mesurée et de la surface d'infiltration.

- Le dispositif doit permettre de stocker et infiltrer le volume généré par la pluie centennale la plus pénalisante en moins de 48h.

- sauf impossibilité technique justifiée, l'ensemble des eaux pluviales de l'opération d'aménagement doit être géré de manière collective. La multiplication de dispositifs d'infiltration (1 dispositif par lot) est proscrite.

- En fonction des enjeux à l'aval de la parcelle, la mise en place d'une surverse dimensionnée au minimum pour la pluie locale centennale pourra être demandée.

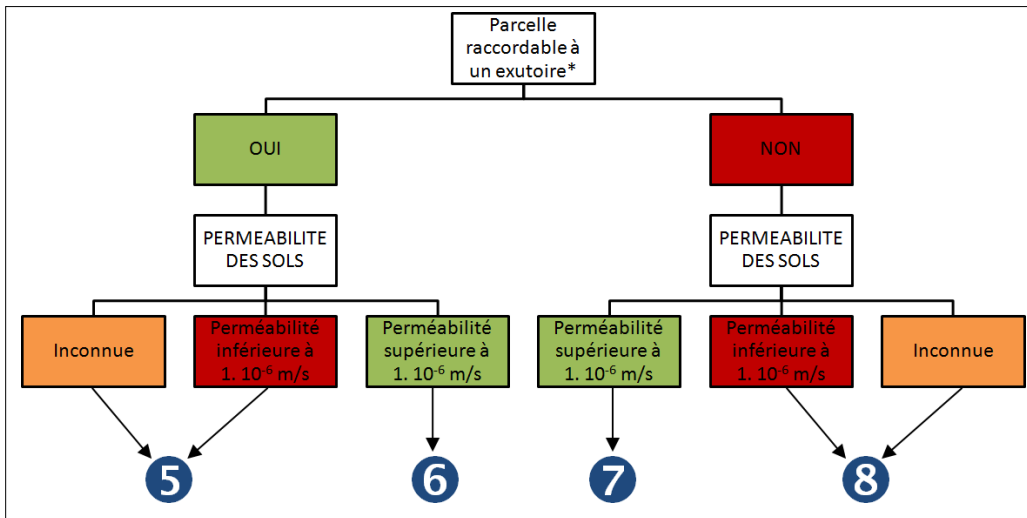
- La mise en place d'un système de dépollution des eaux pluviales avant infiltration pourra être demandée.

Le cas numéro ❹ appelle à la vigilance des élus. Lorsqu'aucun exutoire n'est disponible, et que la perméabilité des sols est réputée défavorable, les conditions pour une gestion durable des eaux pluviales ne sont pas réunies.

- ④ - La création d'un exutoire (réseau, fossé...) à la charge du (des) propriétaire(s) est obligatoire.
- Ce dispositif devra être préalablement autorisé par la collectivité exerçant la compétence « eaux pluviales ».
  - La gestion des eaux pluviales devra par ailleurs être assurée selon les modalités présentées en ①.

### **Emprise de projet peu importante**

Un projet est considéré comme peu important si celui-ci est inférieur à 3 lots et/ou inférieur à 1 000 m<sup>2</sup>.



\* système d'assainissement pluvial, rivière, étang, voire sous certaines conditions la voirie.

- ⑤ - La gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et restitution (ex : cuve de stockage avec débit de fuite, bassin, noue, toiture stockante...) à l'exutoire, accompagné le cas échéant par un dispositif d'infiltration.
- Le dimensionnement du dispositif est calculé sur la base d'une pluie de 50 mm ruisselés sur les parties imperméabilisées (soit 5 m<sup>3</sup> de stockage pour 100 m<sup>2</sup> de surface imperméabilisées).
  - La vidange du dispositif devra être assurée entre 24h et 48h.
  - Le raccordement du débit de fuite devra être autorisé par le gestionnaire de l'exutoire.
  - Sauf dérogation accordée par le gestionnaire de l'exutoire, le débit de rejet est limité à 2L/s/ha imperméabilisé.
  - Le gestionnaire de l'exutoire pourra demander la mise en place d'un système de dépollution des eaux pluviales avant raccordement.

- ⑥ - La gestion des eaux pluviales doit être assurée préférentiellement par un dispositif de stockage et infiltration en prenant en compte la totalité de la surface imperméabilisée du projet.
- Le dimensionnement du dispositif est calculé sur la base de la perméabilité mesurée et de la surface d'infiltration.
  - Le dispositif doit permettre stocker et infiltrer le volume généré par la pluie de 50 mm ruisselée sur les parties imperméabilisées (soit 5 m<sup>3</sup> de stockage pour 100 m<sup>2</sup> de surface imperméabilisées) sur une période comprise entre 24h et 48h.

- Il pourra être complété d'un ouvrage de stockage et restitution (ex : cuve de stockage avec débit de fuite, bassin, noue, toiture stockante...) à l'exutoire. Il devra également prendre en compte la totalité de la surface imperméabilisée du projet et être calculé pour recueillir et gérer efficacement la pluie de 50 mm ruisselée (soit 5 m<sup>3</sup> de stockage pour 100 m<sup>2</sup> de surface imperméabilisées) sur une période comprise entre 24h et 48h.
- Le raccordement devra être autorisé par le gestionnaire de l'exutoire (gestionnaire du réseau, de rivière, de voirie...). A minima, le débit de fuite du raccordement est limité à 2L/s/ha aménagé et doit permettre de vidanger l'ouvrage sur une période comprise entre 24h et 48h.
- Le gestionnaire de l'exutoire pourra demander la mise en place d'un système de dépollution des eaux pluviales avant raccordement.

- ⑦ - La gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et infiltration.
- Le dimensionnement du dispositif doit prendre en compte la totalité de la surface imperméabilisée du projet et être calculé sur la base de la perméabilité mesurée et de la surface d'infiltration.
- Le dispositif doit permettre stocker et infiltrer le volume généré par la pluie de 50 mm ruisselée sur les parties imperméabilisées (soit 5 m<sup>3</sup> de stockage pour 100 m<sup>2</sup> de surface imperméabilisées) en moins de 48h.
- La mise en place d'un système de dépollution des eaux pluviales avant infiltration pourra être demandée.

Le cas numéro ⑧ appelle à la vigilance des élus. Lorsqu'aucun exutoire n'est disponible, et que la perméabilité des sols est réputée défavorable, les conditions pour une gestion durable des eaux pluviales ne sont pas réunies.

- ⑧ - La création d'un exutoire (réseau, fossé...) à la charge du (des) propriétaire(s) est obligatoire.
- Ce dispositif devra être préalablement autorisé par la collectivité exerçant la compétence «eaux pluviales».
- La gestion des eaux pluviales devra par ailleurs être assurée selon les modalités présentées en ⑤.

## **ARTICLE UG 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.**

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

## **ARTICLE UG 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.**

6.1 - Les constructions doivent observer un recul de 10 m par rapport à la limite d'emprise des voies existantes. En bordure de la RD 940, cette marge de recul est portée à 25 mètres de l'axe de cette voie.

6.2 - Cette disposition ne s'applique pas aux installations nécessaires au bon fonctionnement du service ferroviaire.

6.3 - Les constructions de guérites et de bureaux de gardiens, de faible dimension, peuvent être autorisées soit à l'alignement, soit à moins de 10 mètres de l'alignement ou de la propriété, sous réserve de présenter un aspect architectural satisfaisant.

6.4 - Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante non conforme à l'article 6.1 ou pour l'implantation d'annexes de faible importance, des implantations autres pourront être autorisées si elles sont justifiées par des motifs techniques ou architecturaux.

#### **ARTICLE UG 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.**

7.1 - Toute construction doit être implantée à 5 m au minimum par rapport aux limites séparatives.

7.2 - Cet éloignement est porté à 10 mètres en limite de toute zone urbaine.

7.3 - Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante non conforme aux articles précédents ou pour l'implantation d'annexes de faible importance, des implantations autres pourront être autorisées si elles sont justifiées par des motifs techniques ou architecturaux.

#### **ARTICLE UG 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.**

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

#### **ARTICLE UG 9 - EMPRISE AU SOL**

Dans le secteur UGy, l'enveloppe des projections au sol des divers niveaux des constructions y compris leurs annexes ne doit pas excéder 25 % de la superficie totale de la parcelle.

#### **ARTICLE UG 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.**

Dans le secteur UGy, la hauteur maximale autorisée est fixée à 4,50 mètres calculée par rapport à la côte NGF du terrain naturel et ce en tout point du bâtiment.

#### **ARTICLE UG 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS.**

11.1 - Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

11.2 - Le revêtement des façades devra être d'une tonalité neutre ou faire l'objet d'une composition polychrome qui s'intègre à l'environnement.

11.3 - Toutes les façades, y compris les murs aveugles, seront traitées avec les mêmes matériaux et le même aspect architectural que les façades dites principales.

11.4 - Les constructions doivent être adaptées à la topographie.

11.5 - Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que les parpaings, les carreaux de plâtre et les briques, doivent l'être sur leur face extérieure.

11.6 - La tonalité de la couverture sera bleu ardoise ou brun foncé.

11.7 - Les matériaux non protégés contre la corrosion ou de caractère provisoire seront interdits.

### **ARTICLE UG 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES.**

12.1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des résidents, des usagers, des services et des visiteurs doit être assuré en nombre suffisant en dehors des voies publiques, ce nombre ne pouvant être inférieur à 1 place de parking (d'au moins 25 m<sup>2</sup> chacune y compris les accès) pour deux emplois, non compris la surface de stationnement à réserver pour les poids lourds.

12.2 - Cette règle pourra être adaptée en plus ou en moins selon les justifications du nombre de places de stationnement nécessaires, en fonction d'une part de la nature de l'opération et d'autre part de son importance et de sa localisation par rapport aux équipements en matière de stationnement.

12.3 - Dans le secteur UGv, les parkings seront engazonnés.

### **ARTICLE UG 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.**

13.1 - Le propriétaire est tenu à l'intérieur des limites de son terrain de réaliser et d'entretenir des espaces verts plantés d'arbres et de haies arbustives de préférence d'essence locale dont la superficie ne peut être inférieure aux pourcentages cumulés ci-après de la superficie totale des terrains susvisés:

- au-dessous de 1 ha	10%	- de 1 à 5 ha	8%
- de 6 à 10 ha	7%	- de 11 à 20 ha	6%
- au-dessus de 20 ha	5%		

13.2 - Les surfaces occupées par des parcs de matériaux et autres dépôts de plein air, ainsi que celles réservées à la circulation intérieure et au stationnement ne sont pas considérées comme des espaces verts plantés.

13.3 - Les plantations d'alignement, les écrans de verdure et les haies vives devront être constituées d'essences locales (voir liste annexée au rapport de présentation).

13.4 - La marge de reculement le long du CD 940 sera obligatoirement plantée, et les arbres existants conservés ou remplacés.

Toutefois cette marge pourra être utilisée comme aire de stationnement dans une limite de 30% de sa superficie calculée parcelle par parcelle (sauf cas d'une station service où aucune limite n'est imposée).

## **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UG 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.**

Il n'est pas fixé de C.O.S. dans la zone UG.

## **CHAPITRE VII - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH**

Qualification de la zone : Zone de densité faible d'habitat, excentrée du centre ville.

### **SECTION I - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

#### **ARTICLE UH 1 - TYPES D'OCCUPATION OU UTILISATION DES SOLS INTERDITS.**

1.1 - Sont interdits toutes les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article UH 2.

1.2 - Suivant le schéma de gestion des eaux pluviales et le zonage d'assainissement joint en annexe de ce règlement :

En zone 2 « VERTE » (Zone ne présentant pas de contraintes particulières vis-à-vis de la problématique Inondation), sont interdits :

- Les reconstructions de bâtiments dont tout ou partie du gros œuvre a été endommagé par une crue (débordement de cours d'eau et/ou ruissellement) ;
- Le respect des modelés naturels des terrains est demandé. L'arasement de certains modelés de terrain pourra se faire s'il n'entraîne pas de conséquence sur le ruissellement des eaux pluviales. Dans le cas contraire, il sera nécessaire de mettre en œuvre des mesures compensatoires.

#### **ARTICLE UH 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES.**

2.1 - Les constructions d'habitations et leurs annexes.

2.2 - L'extension des constructions existantes et la reconstruction des immeubles détruits à la suite d'un sinistre.

2.3 - Suivant le schéma de gestion des eaux pluviales et le zonage d'assainissement joint en annexe de ce règlement », seuls sont autorisés :

En zone 2 « VERTE » (Zone ne présentant pas de contraintes particulières vis-à-vis de la problématique Inondation), sont autorisés :

- Les créations de logements, d'activités ou de surface habitable, sous réserve :
- Pour les reconstructions ou aménagements de parcelles ou périmètres déjà imperméabilisés, l'imperméabilisation sera strictement limitée au taux moyen de l'imperméabilisation existante sur l'îlot dans lequel se trouve la parcelle ou l'infrastructure faisant l'objet d'aménagements.
- Pour les îlots non urbanisés, l'imperméabilisation sera plafonnée à la parcelle, à hauteur de 20% pour les constructions particulières, 30% pour les constructions publiques et les autres projets privés, 75% pour les espaces de circulation (hors jardins publics et square).

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UH 3 - ACCES ET VOIRIE.**

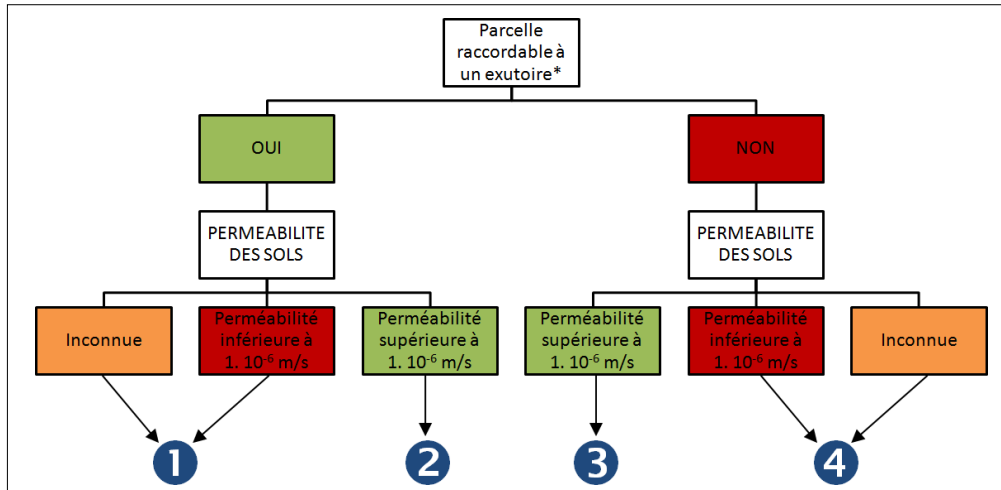
- 3.1 - Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.
- 3.2 - Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, ramassage des ordures ménagères et être adaptés à l'opération future.
- 3.3 - Ils doivent notamment être aménagés de telle manière que:
- 3.3.1 - la visibilité soit suffisante,
  - 3.3.2 - les véhicules automobiles puissent entrer et sortir des propriétés sans avoir à effectuer de manœuvres sur la voirie.

### **ARTICLE UH 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX.**

- 4.1 - Eau potable : Toute construction, installation ou lotissement nécessitant une alimentation en eau doit être raccordé au réseau public d'eau potable par des canalisations souterraines.
- 4.2 - Assainissement eaux usées :
- 4.2.1 - Toute construction, installation ou lotissement le nécessitant doit être raccordé par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement.
  - 4.2.2 - En cas d'absence ou d'impossibilité de raccordement au réseau d'assainissement collectif, un dispositif d'assainissement individuel est autorisé conformément au schéma d'assainissement de la commune et à la réglementation en vigueur. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et à permettre le raccordement direct de la construction au réseau, si celui-ci devait être réalisé.
  - 4.2.3 - Ce raccordement au réseau collectif, lorsqu'il existera, sera obligatoire et à la charge du propriétaire.
- 4.3 - Assainissement eaux pluviales :
- 4.3.1 - Les dispositifs individuels ou collectif visant la gestion des eaux pluviales sont à la charge du (des) propriétaire(s).
  - 4.3.2 - Les dispositifs de gestion des eaux pluviales des opérations d'aménagement ou de constructions et en particulier leur vidange et leur débordement, ne doivent pas constituer une aggravation des risques en amont et en aval par rapport à la situation préexistante.
  - 4.3.3 - Les dispositifs de gestion des eaux pluviales pourront être conçus selon des techniques alternatives (noues, tranchées et chaussées à structure réservoir, etc. ...) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.
  - 4.3.4 - L'imperméabilisation doit être limitée et maîtrisée.
  - 4.3.5 - Les aménagements nécessaires au libre écoulement, ceux visant la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
  - 4.3.6 - Pour tout nouveau projet, la gestion des eaux pluviales sera définie au cas par cas. Les modalités d'applications seront différentes en fonction de l'importance de l'emprise du projet, du contexte hydrologique et de la nature des sols.

Les règles, proposées dans les pages suivantes, s'appuient sur la plaquette de la DISE «*Intégrer la gestion des eaux pluviales dans un projet d'urbanisation* » établie en Mars 2012.

**Emprise de projet importante :** Un projet est considéré comme important si celui-ci est supérieur à 2 lots et/ou supérieur à 1000 m<sup>2</sup>.



\* système d'assainissement pluvial, rivière, étang, voire sous certaines conditions la voirie.

**①** - La gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et restitution (ex : cuve de stockage avec débit de fuite, bassin, noue, toiture stockante...) à l'exutoire, accompagné le cas échéant par un dispositif d'infiltration.

- Le dimensionnement du dispositif doit prendre en compte la totalité de la surface du projet et doit être calculé pour recueillir efficacement tout événement pluviométrique de fréquence rare : la pluie locale centennale.

- Le raccordement devra être autorisé par le gestionnaire de l'exutoire (gestionnaire du réseau, de rivière, de voirie...). A minima, le débit de fuite du raccordement est limité à 2L/s/ha aménagé et doit permettre de vidanger l'ouvrage sur une période comprise entre 24h et 48h.

- En fonction des enjeux à l'aval de la parcelle, la mise en place d'une surverse dimensionnée au minimum pour la pluie locale centennale pourra être demandée.

- Le gestionnaire de l'exutoire pourra demander la mise en place d'un système de dépollution des eaux pluviales avant raccordement.

**②** - La gestion des eaux pluviales doit être assurée préférentiellement par un dispositif de stockage et infiltration (infiltration d'une pluie décennale) en prenant en compte la totalité de la surface du projet.

- Ce dispositif sera complété d'un ouvrage de stockage et restitution (ex : cuve de stockage avec débit de fuite, bassin, noue, toiture stockante...) à l'exutoire. Il devra prendre en compte la totalité de la surface du projet et être calculé pour recueillir efficacement tout événement pluviométrique de fréquence rare : la pluie locale centennale.

- Le raccordement devra être autorisé par le gestionnaire de l'exutoire (gestionnaire du réseau, de rivière, de voirie...). A minima, le débit de fuite du raccordement est limité à 2L/s/ha aménagé et doit permettre de vidanger l'ouvrage sur une période comprise entre 24h et 48h.

- En fonction des enjeux à l'aval de la parcelle, la mise en place d'une surverse dimensionnée au minimum pour la pluie locale centennale pourra être demandée.

- Le gestionnaire de l'exutoire pourra demander la mise en place d'un système de dépollution des eaux pluviales avant raccordement.

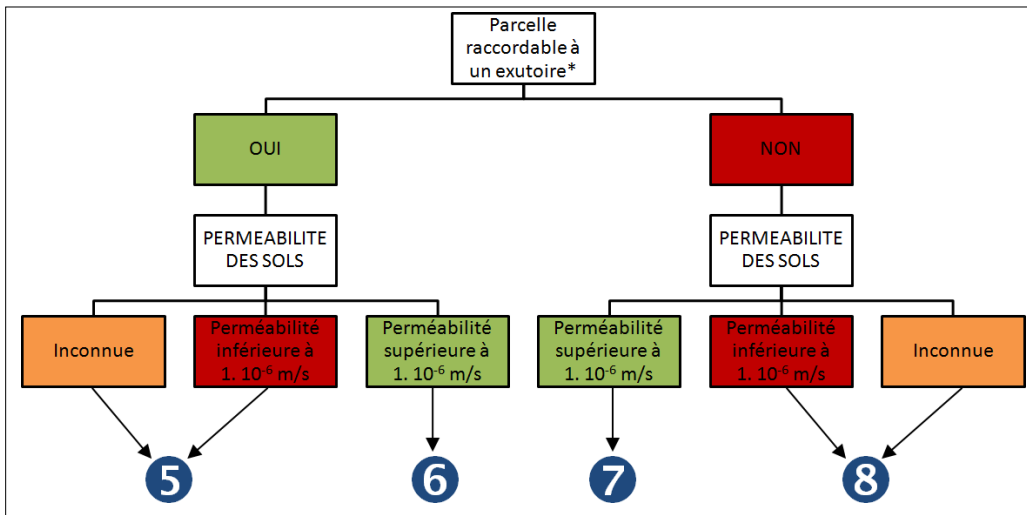
- ⑤ - La gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et infiltration.
  - Le dimensionnement du dispositif doit prendre en compte la totalité de la surface du projet et être calculé sur la base de la perméabilité mesurée et de la surface d'infiltration.
  - Le dispositif doit permettre de stocker et infiltrer le volume généré par la pluie centennale la plus pénalisante en moins de 48h.
  - sauf impossibilité technique justifiée, l'ensemble des eaux pluviales de l'opération d'aménagement doit être géré de manière collective. La multiplication de dispositifs d'infiltration (1 dispositif par lot) est proscrite.
  - En fonction des enjeux à l'aval de la parcelle, la mise en place d'une surverse dimensionnée au minimum pour la pluie locale centennale pourra être demandée.
  - La mise en place d'un système de dépollution des eaux pluviales avant infiltration pourra être demandée.

Le cas numéro ④ appelle à la vigilance des élus. Lorsqu'aucun exutoire n'est disponible, et que la perméabilité des sols est réputée défavorable, les conditions pour une gestion durable des eaux pluviales ne sont pas réunies.

- ④ - La création d'un exutoire (réseau, fossé...) à la charge du (des) propriétaire(s) est obligatoire.
  - Ce dispositif devra être préalablement autorisé par la collectivité exerçant la compétence « eaux pluviales ».
  - La gestion des eaux pluviales devra par ailleurs être assurée selon les modalités présentées en ①.

### Emprise de projet peu importante

Un projet est considéré comme peu important si celui-ci est inférieur à 3 lots et/ou inférieur à 1 000 m<sup>2</sup>.



\* système d'assainissement pluvial, rivière, étang, voire sous certaines conditions la voirie.

- ⑤ - La gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et restitution (ex : cuve de stockage avec débit de fuite, bassin, noue, toiture stockante...) à l'exutoire, accompagné le cas échéant par un dispositif d'infiltration.

- Le dimensionnement du dispositif est calculé sur la base d'une pluie de 50 mm ruisselés sur les parties imperméabilisées (soit 5 m<sup>3</sup> de stockage pour 100 m<sup>2</sup> de surface imperméabilisées).
- La vidange du dispositif devra être assurée entre 24h et 48h.
- Le raccordement du débit de fuite devra être autorisé par le gestionnaire de l'exutoire.
- Sauf dérogation accordée par le gestionnaire de l'exutoire, le débit de rejet est limité à 2L/s/ha imperméabilisé.
- Le gestionnaire de l'exutoire pourra demander la mise en place d'un système de dépollution des eaux pluviales avant raccordement.

- ⑥ - La gestion des eaux pluviales doit être assurée préférentiellement par un dispositif de stockage et infiltration en prenant en compte la totalité de la surface imperméabilisée du projet.
- Le dimensionnement du dispositif est calculé sur la base de la perméabilité mesurée et de la surface d'infiltration.
  - Le dispositif doit permettre stocker et infiltrer le volume généré par la pluie de 50 mm ruisselée sur les parties imperméabilisées (soit 5 m<sup>3</sup> de stockage pour 100 m<sup>2</sup> de surface imperméabilisées) sur une période comprise entre 24h et 48h.
  - Il pourra être complété d'un ouvrage de stockage et restitution (ex : cuve de stockage avec débit de fuite, bassin, noue, toiture stockante...) à l'exutoire. Il devra également prendre en compte la totalité de la surface imperméabilisée du projet et être calculé pour recueillir et gérer efficacement la pluie de 50 mm ruisselée (soit 5 m<sup>3</sup> de stockage pour 100 m<sup>2</sup> de surface imperméabilisées) sur une période comprise entre 24h et 48h.
  - Le raccordement devra être autorisé par le gestionnaire de l'exutoire (gestionnaire du réseau, de rivière, de voirie...). A minima, le débit de fuite du raccordement est limité à 2L/s/ha aménagé et doit permettre de vidanger l'ouvrage sur une période comprise entre 24h et 48h.
  - Le gestionnaire de l'exutoire pourra demander la mise en place d'un système de dépollution des eaux pluviales avant raccordement.

- ⑦ - La gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et infiltration.
- Le dimensionnement du dispositif doit prendre en compte la totalité de la surface imperméabilisée du projet et être calculé sur la base de la perméabilité mesurée et de la surface d'infiltration.
  - Le dispositif doit permettre stocker et infiltrer le volume généré par la pluie de 50 mm ruisselée sur les parties imperméabilisées (soit 5 m<sup>3</sup> de stockage pour 100 m<sup>2</sup> de surface imperméabilisées) en moins de 48h.
  - La mise en place d'un système de dépollution des eaux pluviales avant infiltration pourra être demandée.

Le cas numéro ⑥ appelle à la vigilance des élus. Lorsqu'aucun exutoire n'est disponible, et que la perméabilité des sols est réputée défavorable, les conditions pour une gestion durable des eaux pluviales ne sont pas réunies.

- ⑧ - La création d'un exutoire (réseau, fossé...) à la charge du (des) propriétaire(s) est obligatoire.
- Ce dispositif devra être préalablement autorisé par la collectivité exerçant la compétence «eaux pluviales».

- La gestion des eaux pluviales devra par ailleurs être assurée selon les modalités présentées en 5.

4.4 - Electricité, téléphone et télédistribution: Les lignes de distribution d'énergie électrique basse tension, les lignes de communication téléphoniques, le réseau de télédistribution seront enterrés lorsque les opérations de construction nécessitent la réalisation de voies nouvelles.

#### **ARTICLE UH 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.**

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

#### **ARTICLE UH 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.**

6.1 - Les constructions doivent observer un recul par rapport à la limite de propriété existante de 3 mètres minimum.

6.2 - Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante non conforme à l'article 6.1 ou pour l'implantation d'annexes de faible importance, des implantations autres pourront être autorisées si elles sont justifiées par des motifs techniques ou architecturaux.

#### **ARTICLE UH 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.**

7.1 - Les constructions doivent être implantées:

7.1.1 - soit en limite séparative,

7.1.2 - soit en observant un recul d'au moins 3 m.

7.2 - Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante non conforme à l'article précédent ou pour l'implantation d'annexes de faible importance, des implantations autres pourront être autorisées si elles sont justifiées par des motifs techniques ou architecturaux.

#### **ARTICLE UH 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.**

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

#### **ARTICLE UH 9 - EMPRISE AU SOL**

9.1 - La projection verticale au sol de toutes constructions, y compris les décrochements et les saillies, ne doit pas excéder 40% de la superficie du terrain.

9.2 - Cette disposition ne s'applique pas aux équipements publics.

## **ARTICLE UH 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.**

10.1 - La hauteur de toute construction ne doit pas excéder un rez-de-chaussée, plus un comble habitable.

10.2 - Dans tous les cas de construction sur un relief accidenté, la hauteur sera mesurée au milieu des façades et par rapport au terrain naturel.

## **ARTICLE UH 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS.**

Rappel du code de l'urbanisme : Tout projet d'architecture d'expression contemporaine ne respectant pas les règles suivantes sera recevable dès lors que cette architecture ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### 11.1 - Généralités

11.1.1 - Les constructions de quelque nature qu'elles soient, y compris les annexes et les clôtures, doivent respecter le caractère de leur environnement, notamment: leur volume, leurs matériaux, leurs percements, leur toiture, doivent être compatibles avec celui des constructions avoisinantes.

11.1.2 - Tant sur les bâtiments que sur les clôtures, les maçonneries doivent présenter des teintes en harmonie avec celles des matériaux rencontrés sur les bâtiments anciens (ce qui exclut le blanc). En cas d'enduit peint, les couleurs devront respecter les couleurs dominantes du centre bourg.

11.1.3 - Sur les terrains plats, la cote du plancher fini du rez-de-chaussée ne devra pas excéder 0.60 m au-dessus du niveau du sol naturel ; sur les terrains en pente, les constructions devront être adaptés tant par leur type que par leur conception à la topographie du sol.

### 11.2 - Toitures

11.2.1 - Les toitures doivent être au moins à deux pentes (pente comprise entre 40° et 60° et s'harmoniser avec les constructions avoisinantes).

11.2.2 - Pour les opérations groupées et dans le but de conserver une unité architecturale entre les bâtiments, les toitures peuvent avoir une pente de 30° minimum.

11.2.3 - Les toitures terrasses ou mono pentes sont interdites, sauf:

- pour les bâtiments annexes de faible volume
- pour les petits agrandissements prévus en appentis dans la mesure où ils s'intègrent de façon harmonieuse à la partie existante.
- dans le cas d'architecture contemporaine de qualité intégrée dans le site.

### 11.3 - Sont interdits :

11.3.1 - Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région.

11.3.2 - L'emploi de tous matériaux ondulés métalliques ou plastiques et de tous matériaux brillants.

11.3.3 - L'emploi à nu de tout matériau destiné à être recouvert d'un parement ou d'un enduit (briques creuses, parpaings...).

#### 11.4 - Clôtures sur voies publiques

**11.4.1** - Les clôtures à édifier en limite de voies publiques doivent respecter le caractère des lieux avoisinants. Leur hauteur ne dépassera pas 2 mètres.

11.4.2 - Les murs anciens ayant un caractère régional par leur appareillage et leurs matériaux, pourront être reconstruits, étendus. Leurs dimensions respecteront les normes d'origine.

11.4.3 - Pour les clôtures végétales, les espèces d'essences locales sont obligatoires (se référer à la liste annexée au rapport de présentation). En cas de pose de grillage, celui-ci devra être de préférence situé à l'intérieur de la propriété derrière la haie.

#### **ARTICLE UH 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES.**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des services, doit être assuré en nombre suffisant en dehors des voies de circulation.

#### **ARTICLE UH 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.**

13.1 - Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en espaces verts d'agrément ou en jardins familiaux et ne peuvent être occupés par des dépôts même à titre provisoire.

13.2 - Les plantations d'alignement, les haies vives et les écrans de verdure doivent être constitués d'essences végétales locales (hêtres, charmes, frênes, châtaigniers, merisiers, érables, noisetiers, houx, ifs...).

13.3 - Une liste des végétaux d'essences locales est annexée au rapport de présentation.

### **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE UH 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.**

La valeur du COS est fixée à 0,3.

## **CHAPITRE VIII - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UJ**

Qualification de la zone : Zone correspondant au centre de loisirs « La Hêtraie ».

### **SECTION I - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

#### **ARTICLE UJ 1 - TYPES D'OCCUPATION OU UTILISATION DES SOLS INTERDITS.**

1.1 - Les établissements industriels dont les nuisances résiduelles après utilisation des meilleures techniques disponibles restent incompatibles avec la vocation de la zone.

1.2 - Les constructions à usage d'habitation sauf celles visées à l'article 2,

1.3 - Les services non directement liés au fonctionnement des industries et installations autorisées,

1.4 - L'exploitation et l'ouverture de carrières.

1.5 - Les constructions à usage d'exploitation agricole.

1.6 - Suivant le schéma de gestion des eaux pluviales et le zonage d'assainissement joint en annexe de ce règlement :

En zone 2 « VERTE » (Zone ne présentant pas de contraintes particulières vis-à-vis de la problématique Inondation), sont interdits :

- Les reconstructions de bâtiments dont tout ou partie du gros œuvre a été endommagé par une crue (débordement de cours d'eau et/ou ruissellement) ;
- Le respect des modelés naturels des terrains est demandé. L'arasement de certains modelés de terrain pourra se faire s'il n'entraîne pas de conséquence sur le ruissellement des eaux pluviales. Dans le cas contraire, il sera nécessaire de mettre en œuvre des mesures compensatoires.

#### **ARTICLE UJ 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES.**

2.1 - Toutes constructions ou installations nécessaires aux activités de loisirs, culturelles et sportives.

2.2 - En zone 2 « VERTE » (Zone ne présentant pas de contraintes particulières vis-à-vis de la problématique Inondation), sont autorisés :

- Pour les reconstructions ou aménagements de parcelles ou périmètres déjà imperméabilisés, l'imperméabilisation sera strictement limitée au taux moyen de l'imperméabilisation existante sur l'îlot dans lequel se trouve la parcelle ou l'infrastructure faisant l'objet d'aménagements.
- Pour les îlots non urbanisés, l'imperméabilisation sera plafonnée à la parcelle, à hauteur de 20% pour les constructions particulières, 30% pour les constructions publiques et les autres projets privés, 75% pour les espaces de circulation (hors jardins publics et square).

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

---

### **ARTICLE UJ 3 - ACCES ET VOIRIE.**

- 3.1 - Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, dont les caractéristiques répondent à leur destination et satisfassent aux règles minimales de desserte, notamment défense contre l'incendie, protection civile et ramassage des ordures ménagères.
- 3.2 - Les accès d'un établissement, d'une installation ou d'une construction sur des voies publiques doivent être aménagés de telle manière que la visibilité soit assurée de part et d'autre de l'accès.

### **ARTICLE UJ 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX.**

#### 4.1 - Eau potable :

- 4.1.1 - Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.
- 4.1.2 - Les prélèvements directs dans les nappes souterraines devront faire l'objet d'une autorisation des services compétents, et elles ne pourront être admises que dans la mesure où des périmètres de protection ne réduiront pas la surface utile de la zone.

#### 4.2 - Assainissement des eaux usées :

- 4.2.1 - Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations au réseau collectif d'assainissement respectant ses caractéristiques.
- 4.2.2 - Les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales. Celles provenant par exemple des eaux de refroidissement qui peuvent être rejetées en milieu naturel, sans traitement, peuvent être raccordées au réseau vanne si elles sont en assez faible quantité pour que la dilution résultant du mélange n'entraîne aucune difficulté d'épuration.
- 4.2.3 - L'évacuation des eaux résiduaires industrielles au réseau d'assainissement public, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.
- 4.2.4 - Les déchets solides ou liquides seront éliminés dans des conditions satisfaisant l'environnement et selon la réglementation en vigueur sous la responsabilité du producteur.

#### 4.3 - Assainissement des eaux pluviales :

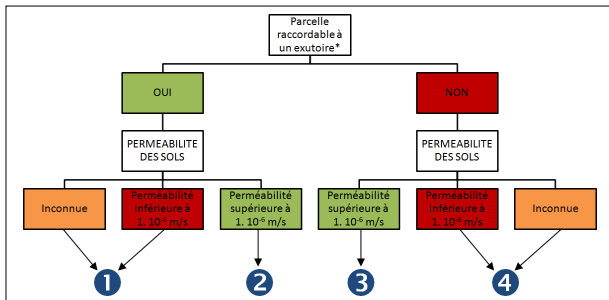
- 4.3.1 - Les dispositifs individuels ou collectifs visant la gestion des eaux pluviales sont à la charge du (des) propriétaire(s).
- 4.3.2 - Les dispositifs de gestion des eaux pluviales des opérations d'aménagement ou de constructions et en particulier leur vidange et leur débordement, ne doivent pas constituer une aggravation des risques en amont et en aval par rapport à la situation préexistante.
- 4.3.3 - Les dispositifs de gestion des eaux pluviales pourront être conçus selon des techniques alternatives (noues, tranchées et chaussées à structure réservoir, etc. ...) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.
- 4.3.4 - L'imperméabilisation doit être limitée et maîtrisée.

4.3.5 - Les aménagements nécessaires au libre écoulement, ceux visant la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.3.6 - Pour tout nouveau projet, la gestion des eaux pluviales sera définie au cas par cas. Les modalités d'applications seront différentes en fonction de l'importance de l'emprise du projet, du contexte hydrologique et de la nature des sols.

Les règles, proposées dans les pages suivantes, s'appuient sur la plaquette de la DISE «Intégrer la gestion des eaux pluviales dans un projet d'urbanisation » établie en Mars 2012.

**Emprise de projet importante :** Un projet est considéré comme important si celui-ci est supérieur à 2 lots et/ou supérieur à 1000 m<sup>2</sup>.



\* système d'assainissement pluvial, rivière, étang, voire sous certaines conditions la voirie.

**①** - La gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et restitution (ex : cuve de stockage avec débit de fuite, bassin, noue, toiture stockante...) à l'exutoire, accompagné le cas échéant par un dispositif d'infiltration.

- Le dimensionnement du dispositif doit prendre en compte la totalité de la surface du projet et doit être calculé pour recueillir efficacement tout évènement pluviométrique de fréquence rare : la pluie locale centennale.

- Le raccordement devra être autorisé par le gestionnaire de l'exutoire (gestionnaire du réseau, de rivière, de voirie...). A minima, le débit de fuite du raccordement est limité à 2L/s/ha aménagé et doit permettre de vidanger l'ouvrage sur une période comprise entre 24h et 48h.

- En fonction des enjeux à l'aval de la parcelle, la mise en place d'une surverse dimensionnée au minimum pour la pluie locale centennale pourra être demandée.

- Le gestionnaire de l'exutoire pourra demander la mise en place d'un système de dépollution des eaux pluviales avant raccordement.

**②** - La gestion des eaux pluviales doit être assurée préférentiellement par un dispositif de stockage et infiltration (infiltration d'une pluie décennale) en prenant en compte la totalité de la surface du projet.

- Ce dispositif sera complété d'un ouvrage de stockage et restitution (ex : cuve de stockage avec débit de fuite, bassin, noue, toiture stockante...) à l'exutoire. Il devra prendre en compte la totalité de la surface du projet et être calculé pour recueillir efficacement tout évènement pluviométrique de fréquence rare : la pluie locale centennale.

- Le raccordement devra être autorisé par le gestionnaire de l'exutoire (gestionnaire du réseau, de rivière, de voirie...). A minima, le débit de fuite du raccordement est limité à 2L/s/ha aménagé et doit permettre de vidanger l'ouvrage sur une période comprise entre 24h et 48h.

- En fonction des enjeux à l'aval de la parcelle, la mise en place d'une surverse dimensionnée au minimum pour la pluie locale centennale pourra être demandée.

- Le gestionnaire de l'exutoire pourra demander la mise en place d'un système de dépollution des eaux pluviales avant raccordement.

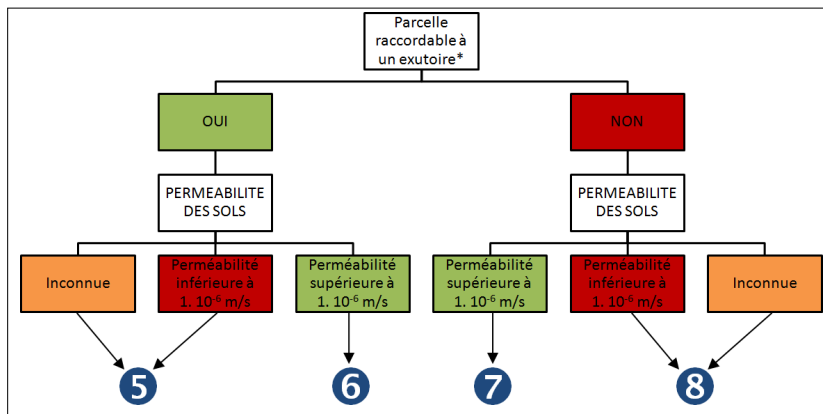
- ⑤ - La gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et infiltration.
- Le dimensionnement du dispositif doit prendre en compte la totalité de la surface du projet et être calculé sur la base de la perméabilité mesurée et de la surface d'infiltration.
  - Le dispositif doit permettre de stocker et infiltrer le volume généré par la pluie centennale la plus pénalisante en moins de 48h.
  - sauf impossibilité technique justifiée, l'ensemble des eaux pluviales de l'opération d'aménagement doit être géré de manière collective. La multiplication de dispositifs d'infiltration (1 dispositif par lot) est proscrite.
  - En fonction des enjeux à l'aval de la parcelle, la mise en place d'une surverse dimensionnée au minimum pour la pluie locale centennale pourra être demandée.
  - La mise en place d'un système de dépollution des eaux pluviales avant infiltration pourra être demandée.

Le cas numéro ④ appelle à la vigilance des élus. Lorsqu'aucun exutoire n'est disponible, et que la perméabilité des sols est réputée défavorable, les conditions pour une gestion durable des eaux pluviales ne sont pas réunies.

- ④ - La création d'un exutoire (réseau, fossé...) à la charge du (des) propriétaire(s) est obligatoire.
- Ce dispositif devra être préalablement autorisé par la collectivité exerçant la compétence « eaux pluviales ».
  - La gestion des eaux pluviales devra par ailleurs être assurée selon les modalités présentées en ①.

### Emprise de projet peu importante

Un projet est considéré comme peu important si celui-ci est inférieur à 3 lots et/ou inférieur à 1 000 m<sup>2</sup>.



\* système d'assainissement pluvial, rivière, étang, voire sous certaines conditions la voirie.

- ⑤ - La gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et restitution (ex : cuve de stockage avec débit de fuite, bassin, noue, toiture stockante...) à l'exutoire, accompagné le cas échéant par un dispositif d'infiltration.
- Le dimensionnement du dispositif est calculé sur la base d'une pluie de 50 mm ruisselés sur les parties imperméabilisées (soit 5 m<sup>3</sup> de stockage pour 100 m<sup>2</sup> de surface imperméabilisées).
  - La vidange du dispositif devra être assurée entre 24h et 48h.

- Le raccordement du débit de fuite devra être autorisé par le gestionnaire de l'exutoire.
- Sauf dérogation accordée par le gestionnaire de l'exutoire, le débit de rejet est limité à 2L/s/ha imperméabilisé.
- Le gestionnaire de l'exutoire pourra demander la mise en place d'un système de dépollution des eaux pluviales avant raccordement.

- ⑥ - La gestion des eaux pluviales doit être assurée préférentiellement par un dispositif de stockage et infiltration en prenant en compte la totalité de la surface imperméabilisée du projet.
- Le dimensionnement du dispositif est calculé sur la base de la perméabilité mesurée et de la surface d'infiltration.
  - Le dispositif doit permettre stocker et infiltrer le volume généré par la pluie de 50 mm ruisselée sur les parties imperméabilisées (soit 5 m<sup>3</sup> de stockage pour 100 m<sup>2</sup> de surface imperméabilisées) sur une période comprise entre 24h et 48h.
  - Il pourra être complété d'un ouvrage de stockage et restitution (ex : cuve de stockage avec débit de fuite, bassin, noue, toiture stockante...) à l'exutoire. Il devra également prendre en compte la totalité de la surface imperméabilisée du projet et être calculé pour recueillir et gérer efficacement la pluie de 50 mm ruisselée (soit 5 m<sup>3</sup> de stockage pour 100 m<sup>2</sup> de surface imperméabilisées) sur une période comprise entre 24h et 48h.
  - Le raccordement devra être autorisé par le gestionnaire de l'exutoire (gestionnaire du réseau, de rivière, de voirie...). A minima, le débit de fuite du raccordement est limité à 2L/s/ha aménagé et doit permettre de vidanger l'ouvrage sur une période comprise entre 24h et 48h.
  - Le gestionnaire de l'exutoire pourra demander la mise en place d'un système de dépollution des eaux pluviales avant raccordement.

- ⑦ - La gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et infiltration.
- Le dimensionnement du dispositif doit prendre en compte la totalité de la surface imperméabilisée du projet et être calculé sur la base de la perméabilité mesurée et de la surface d'infiltration.
  - Le dispositif doit permettre stocker et infiltrer le volume généré par la pluie de 50 mm ruisselée sur les parties imperméabilisées (soit 5 m<sup>3</sup> de stockage pour 100 m<sup>2</sup> de surface imperméabilisées) en moins de 48h.
  - La mise en place d'un système de dépollution des eaux pluviales avant infiltration pourra être demandée.

Le cas numéro ⑧ appelle à la vigilance des élus. Lorsqu'aucun exutoire n'est disponible, et que la perméabilité des sols est réputée défavorable, les conditions pour une gestion durable des eaux pluviales ne sont pas réunies.

- ⑧ - La création d'un exutoire (réseau, fossé...) à la charge du (des) propriétaire(s) est obligatoire.
- Ce dispositif devra être préalablement autorisé par la collectivité exerçant la compétence «eaux pluviales».
  - La gestion des eaux pluviales devra par ailleurs être assurée selon les modalités présentées en ⑤.

### **ARTICLE UJ 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.**

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

### **ARTICLE UJ 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.**

6.1 - Les constructions doivent observer un recul de 5 m par rapport à la limite d'emprise des voies existantes.

6.2 - Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante non conforme à l'article 6.1 ou pour l'implantation d'annexes de faible importance, des implantations autres pourront être autorisées si elles sont justifiées par des motifs techniques ou architecturaux.

### **ARTICLE UJ 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.**

7.1 - Toute construction doit être implantée à 5 m au minimum par rapport aux limites séparatives.

7.2 - Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante non conforme à l'article précédent ou pour l'implantation d'annexes de faible importance, des implantations autres pourront être autorisées si elles sont justifiées par des motifs techniques ou architecturaux.

### **ARTICLE UJ 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.**

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

### **ARTICLE UJ 9 - EMPRISE AU SOL**

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

### **ARTICLE UJ 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.**

La hauteur maximale autorisée est fixée un rez-de-chaussée + 1 étage + 1 niveau de combles aménagés.

### **ARTICLE UJ 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS.**

11.1 - Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

11.2 - Le revêtement des façades devra être d'une tonalité neutre ou faire l'objet d'une composition polychrome qui s'intègre à l'environnement.

11.3 - Les constructions doivent être adaptées à la topographie.

11.4 - Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que les parpaings, les carreaux de plâtre et les briques, doivent l'être sur leur face extérieure.

11.5 - La tonalité de la couverture sera bleu ardoise ou brun foncé.

11.6 - Les matériaux non protégés contre la corrosion ou de caractère provisoire seront interdits.

### **ARTICLE UJ 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES.**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des résidents, des usagers, des services et des visiteurs doit être assuré en nombre suffisant en dehors des voies publiques.

### **ARTICLE UJ 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.**

13.1 - Devront être sauvegardés, entretenus, rénovés et aménagés les alignements d'arbres de grand développement.

13.2 - Les plantations d'alignement, les haies vives et les écrans de verdure doivent être constitués d'essences végétales locales (hêtres, charmes, frênes, châtaigniers, merisiers, érables, noisetiers, houx, ifs...).

13.3 - Une liste des végétaux d'essences locales est annexée au rapport de présentation.

## **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UJ 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.**

Il n'est pas fixé de C.O.S. dans la zone Uj.

# **TITRE III**

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

## CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

### Qualification de la zone :

Zone naturelle destinée à une urbanisation future. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et ce règlement. Les constructeurs sont tenus de réaliser ou de participer à la réalisation des équipements rendus nécessaires par les opérations autorisées.

Un secteur de zone a été créé :

- **le secteur 1AUa** correspondant à l'accueil d'habitat et d'équipements d'hôtellerie en entrées de commune, sur la RD 1015.
- **le secteur 1AUe** correspondant à l'accueil d'équipements de santé.

Les orientations d'aménagement jointes en pièce n°6 du PLU devront être respectées.

La déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU approuvé le ... a abouti à la mise en place d'une zone 1AUe pour permettre l'implantation d'un hôpital et d'un EHPAD. Cette zone est couverte par une Orientation d'Aménagement et de Programmation valant règlement au titre du R.151-8 du code de l'urbanisme.

## SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

---

### **ARTICLE 1AU 1 - TYPES D'OCCUPATION OU UTILISATION DES SOLS INTERDITS**

1.1 - Le stationnement des caravanes.

1.2 - Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes : permanents et saisonniers.

1.3 - L'ouverture et l'exploitation de carrières.

1.4 - Les constructions à usage d'activité commerciale, industrielle, agricole, de bureau, d'entrepôts commerciaux...), sauf celles prévues à l'article 2.

1.5 - Les petits hangars et garages individuels ne constituent pas des annexes des constructions existantes ou de nature à compromettre une utilisation rationnelle du sol, la salubrité et l'aspect des lieux avoisinants.

1.6 - Les installations classées pour la protection de l'environnement sauf celles visées à l'article 1AU 2.

1.7 - Les dépôts de ferrailles et de véhicules.

1.8 - Les bâtiments agricoles.

1.9 - Les affouillements et exhaussements des sols, sauf ceux nécessaires aux ouvrages techniques et à la création d'ouvrages de lutte contre les inondations.

1.10 - Le remblaiement des mares ou la suppression de tout obstacle naturel aux ruissellements (haies, talus, ...) est interdit.

1.11 - Dans les secteurs de protection des cavités souterraines, sont interdits toutes les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article 1AU 2.

1.12 - Suivant le schéma de gestion des eaux pluviales et le zonage d'assainissement joint en annexe de ce règlement : En zone 1 « JAUNE » (Zone sensible et/ou située à l'amont d'une zone définie comme sensible, vis-à-vis de la problématique Inondation et/ou située en amont d'exutoires ou de capacités de tamponnement limité), sont interdits

- Les reconstructions de bâtiments dont tout ou partie du gros œuvre a été endommagé par une crue (débordement de cours d'eau et/ou ruissellement) ;
- La création d'équipements publics à caractères vulnérable (établissement recevant un public particulièrement vulnérable : crèche, école, maison de retraite, cliniques,...) ;
- La création d'installations classées ;

## **ARTICLE 1AU 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOU MIS A CONDITIONS SPECIALES**

2.1 - Les constructions d'habitation.

2.2 - Les activités artisanales, les installations classées, de services, de bureaux, commerciales et les professions libérales à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des risques de nuisances occasionnées par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion. En outre, leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement

2.3 - Sont autorisés :

2.3.1 - les modifications et l'extension des bâtiments existants,

2.3.2 - les annexes jointives ou non,

2.3.3 - la reconstruction d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre, y compris son extension mesurée, sauf si ce dernier est lié aux inondations et si les constructions existantes sont concernées par un axe de ruissellement et son secteur d'expansion,

2.3.4 - les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics à condition qu'ils respectent le cadre et le gabarit des immeubles environnants.

2.4 - Dans les secteurs de protection des cavités souterraines, seuls sont autorisés, si le risque n'est pas levé par une étude technique :

2.4.1 - les extensions mesurées des constructions existantes pour l'amélioration du confort des habitations, sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements ainsi que leurs annexes de faible emprise, jointives ou non,

2.4.2 - les reconstructions après sinistre sauf si ce sinistre est lié à un effondrement du sol,

2.4.3 - les aménagements ayant pour objet de vérifier ou supprimer les risques,

2.4.4 - les voiries ou ouvrages techniques.

2.5 - Suivant le schéma de gestion des eaux pluviales et le zonage d'assainissement joint en annexe de ce règlement », seuls sont autorisés : En zone 1 « JAUNE » (Zone sensible et/ou située à l'amont d'une zone définie comme sensible, vis-à-vis de la problématique Inondation et/ou située en amont d'exutoires ou de capacités de tamponnement limité), sont autorisés

- Les créations de logements, d'activités ou de surface habitable, sous réserve :
- Pour les reconstructions ou aménagements de parcelles ou périmètres déjà imperméabilisés, l'imperméabilisation sera strictement limitée au taux moyen de l'imperméabilisation existante sur l'îlot dans lequel se trouve la parcelle ou l'infrastructure faisant l'objet d'aménagements.
- Pour les îlots non urbanisés, l'imperméabilisation sera plafonnée à la parcelle, à hauteur de 20% pour les constructions particulières, 30% pour les constructions publiques et les autres projets privés, 75% pour les espaces de circulation (hors jardins publics et square).

2.6 - Dans le secteur 1AUa sont autorisés :

2.6.1 - Les constructions d'habitations,

2.6.2 - Les équipements liés à l'hôtellerie et à la restauration.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

---

### **ARTICLE 1AU 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **3.1 - ACCES**

3.1.1 - 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 voisin.

3.1.2 - Les accès et les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, du ramassage des ordures ménagères, et être adaptés à l'opération future.

3.1.3 - Les accès doivent être aménagés de telle manière que :

- la visibilité soit suffisante,
- les véhicules automobiles puissent entrer et sortir des propriétés sans avoir à effectuer de manœuvre sur la voirie.

3.1.4 - Toutes dispositions doivent être prises pour assurer la visibilité des véhicules sortant des propriétés. Les garages situés en contre bas de la voie d'accès devront être aménagés de telle façon qu'il soit réservé une aire horizontale de 4 m de profondeur entre l'alignement et le sommet de la rampe d'accès.

#### **3.2 - VOIRIE**

3.2.1 - Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

3.2.2 - Les voies en impasse et les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules lourds.

3.2.3 - Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour. Les services publics reprennent aussi bien la grande échelle des pompiers que le camion poubelle.

## **ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **4.1 - EAU POTABLE**

4.1.1 - Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par des canalisations souterraines.

### **4.2 - ASSAINISSEMENT EAUX USEES**

4.2.1 - Toute construction ou installation le nécessitant une alimentation doit être raccordée par des canalisations souterraines étanches au réseau public d'assainissement.

### **4.3 - ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES**

4.3.1 - Les dispositifs individuels ou collectif visant la gestion des eaux pluviales sont à la charge du (des) propriétaire(s).

4.3.2 - Les dispositifs de gestion des eaux pluviales des opérations d'aménagement ou de constructions et en particulier leur vidange et leur débordement, ne doivent pas constituer une aggravation des risques en amont et en aval par rapport à la situation préexistante.

4.3.3 - Les dispositifs de gestion des eaux pluviales pourront être conçus selon des techniques alternatives (noues, tranchées et chaussées à structure réservoir, etc. ...) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

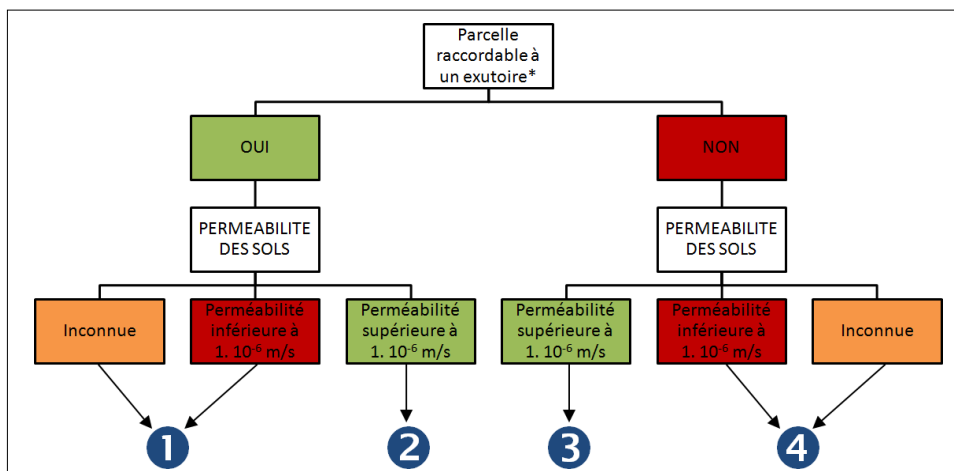
4.3.4 - L'imperméabilisation doit être limitée et maîtrisée.

4.3.5 - Les aménagements nécessaires au libre écoulement, ceux visant la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.3.6 - Pour tout nouveau projet, la gestion des eaux pluviales sera définie au cas par cas. Les modalités d'applications seront différentes en fonction de l'importance de l'emprise du projet, du contexte hydrologique et de la nature des sols.

Les règles, proposées dans les pages suivantes, s'appuient sur la plaquette de la DISE «Intégrer la gestion des eaux pluviales dans un projet d'urbanisation » établie en Mars 2012.

**Emprise de projet importante :** Un projet est considéré comme important si celui-ci est supérieur à 2 lots et/ou supérieur à 1000 m<sup>2</sup>.



\* système d'assainissement pluvial, rivière, étang, voire sous certaines conditions la voirie.

❶ - La gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et restitution (ex : cuve de stockage avec débit de fuite, bassin, noue, toiture stockante...) à l'exutoire, accompagné le cas échéant par un dispositif d'infiltration.

- Le dimensionnement du dispositif doit prendre en compte la totalité de la surface du projet et doit être calculé pour recueillir efficacement tout événement pluviométrique de fréquence rare : la pluie locale centennale.

- Le raccordement devra être autorisé par le gestionnaire de l'exutoire (gestionnaire du réseau, de rivière, de voirie...). A minima, le débit de fuite du raccordement est limité à 2L/s/ha aménagé et doit permettre de vidanger l'ouvrage sur une période comprise entre 24h et 48h.

- En fonction des enjeux à l'aval de la parcelle, la mise en place d'une surverse dimensionnée au minimum pour la pluie locale centennale pourra être demandée.

- Le gestionnaire de l'exutoire pourra demander la mise en place d'un système de dépollution des eaux pluviales avant raccordement.

❷ - La gestion des eaux pluviales doit être assurée préférentiellement par un dispositif de stockage et infiltration (infiltration d'une pluie décennale) en prenant en compte la totalité de la surface du projet.

- Ce dispositif sera complété d'un ouvrage de stockage et restitution (ex : cuve de stockage avec débit de fuite, bassin, noue, toiture stockante...) à l'exutoire. Il devra prendre en compte la totalité de la surface du projet et être calculé pour recueillir efficacement tout événement pluviométrique de fréquence rare : la pluie locale centennale.

- Le raccordement devra être autorisé par le gestionnaire de l'exutoire (gestionnaire du réseau, de rivière, de voirie...). A minima, le débit de fuite du raccordement est limité à 2L/s/ha aménagé et doit permettre de vidanger l'ouvrage sur une période comprise entre 24h et 48h.

- En fonction des enjeux à l'aval de la parcelle, la mise en place d'une surverse dimensionnée au minimum pour la pluie locale centennale pourra être demandée.

- Le gestionnaire de l'exutoire pourra demander la mise en place d'un système de dépollution des eaux pluviales avant raccordement.

❸ - La gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et infiltration.

- Le dimensionnement du dispositif doit prendre en compte la totalité de la surface du projet et être calculé sur la base de la perméabilité mesurée et de la surface d'infiltration.

- Le dispositif doit permettre de stocker et infiltrer le volume généré par la pluie centennale la plus pénalisante en moins de 48h.

- sauf impossibilité technique justifiée, l'ensemble des eaux pluviales de l'opération d'aménagement doit être géré de manière collective. La multiplication de dispositifs d'infiltration (1 dispositif par lot) est proscrite.

- En fonction des enjeux à l'aval de la parcelle, la mise en place d'une surverse dimensionnée au minimum pour la pluie locale centennale pourra être demandée.

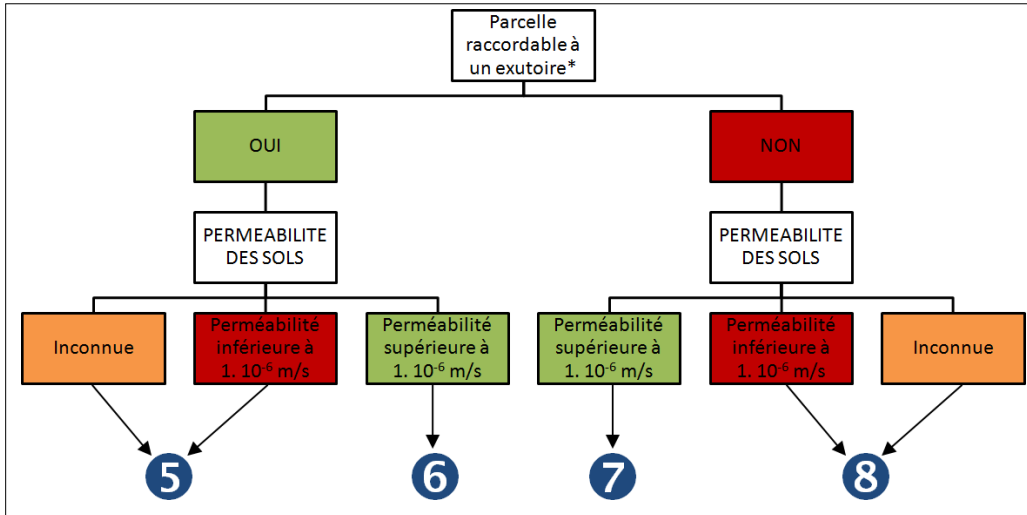
- La mise en place d'un système de dépollution des eaux pluviales avant infiltration pourra être demandée.

Le cas numéro ❹ appelle à la vigilance des élus. Lorsqu'aucun exutoire n'est disponible, et que la perméabilité des sols est réputée défavorable, les conditions pour une gestion durable des eaux pluviales ne sont pas réunies.

- ④ - La création d'un exutoire (réseau, fossé...) à la charge du (des) propriétaire(s) est obligatoire.
- Ce dispositif devra être préalablement autorisé par la collectivité exerçant la compétence « eaux pluviales ».
  - La gestion des eaux pluviales devra par ailleurs être assurée selon les modalités présentées en ①.

### Emprise de projet peu importante

Un projet est considéré comme peu important si celui-ci est inférieur à 3 lots et/ou inférieur à 1 000 m<sup>2</sup>.



\* système d'assainissement pluvial, rivière, étang, voire sous certaines conditions la voirie.

- ⑤ - La gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et restitution (ex : cuve de stockage avec débit de fuite, bassin, noue, toiture stockante...) à l'exutoire, accompagné le cas échéant par un dispositif d'infiltration.
- Le dimensionnement du dispositif est calculé sur la base d'une pluie de 50 mm ruisselés sur les parties imperméabilisées (soit 5 m<sup>3</sup> de stockage pour 100 m<sup>2</sup> de surface imperméabilisées).
  - La vidange du dispositif devra être assurée entre 24h et 48h.
  - Le raccordement du débit de fuite devra être autorisé par le gestionnaire de l'exutoire.
  - Sauf dérogation accordée par le gestionnaire de l'exutoire, le débit de rejet est limité à 2L/s/ha imperméabilisé.
  - Le gestionnaire de l'exutoire pourra demander la mise en place d'un système de dépollution des eaux pluviales avant raccordement.

- ⑥ - La gestion des eaux pluviales doit être assurée préférentiellement par un dispositif de stockage et infiltration en prenant en compte la totalité de la surface imperméabilisée du projet.
- Le dimensionnement du dispositif est calculé sur la base de la perméabilité mesurée et de la surface d'infiltration.
  - Le dispositif doit permettre stocker et infiltrer le volume généré par la pluie de 50 mm ruisselée sur les parties imperméabilisées (soit 5 m<sup>3</sup> de stockage pour 100 m<sup>2</sup> de surface imperméabilisées) sur une période comprise entre 24h et 48h.

- Il pourra être complété d'un ouvrage de stockage et restitution (ex : cuve de stockage avec débit de fuite, bassin, noue, toiture stockante...) à l'exutoire. Il devra également prendre en compte la totalité de la surface imperméabilisée du projet et être calculé pour recueillir et gérer efficacement la pluie de 50 mm ruisselée (soit 5 m<sup>3</sup> de stockage pour 100 m<sup>2</sup> de surface imperméabilisées) sur une période comprise entre 24h et 48h.
- Le raccordement devra être autorisé par le gestionnaire de l'exutoire (gestionnaire du réseau, de rivière, de voirie...). A minima, le débit de fuite du raccordement est limité à 2L/s/ha aménagé et doit permettre de vidanger l'ouvrage sur une période comprise entre 24h et 48h.
- Le gestionnaire de l'exutoire pourra demander la mise en place d'un système de dépollution des eaux pluviales avant raccordement.

- ⑦ - La gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et infiltration.
- Le dimensionnement du dispositif doit prendre en compte la totalité de la surface imperméabilisée du projet et être calculé sur la base de la perméabilité mesurée et de la surface d'infiltration.
- Le dispositif doit permettre stocker et infiltrer le volume généré par la pluie de 50 mm ruisselée sur les parties imperméabilisées (soit 5 m<sup>3</sup> de stockage pour 100 m<sup>2</sup> de surface imperméabilisées) en moins de 48h.
- La mise en place d'un système de dépollution des eaux pluviales avant infiltration pourra être demandée.

Le cas numéro ⑧ appelle à la vigilance des élus. Lorsqu'aucun exutoire n'est disponible, et que la perméabilité des sols est réputée défavorable, les conditions pour une gestion durable des eaux pluviales ne sont pas réunies.

- ⑧ - La création d'un exutoire (réseau, fossé...) à la charge du (des) propriétaire(s) est obligatoire.
- Ce dispositif devra être préalablement autorisé par la collectivité exerçant la compétence «eaux pluviales».
- La gestion des eaux pluviales devra par ailleurs être assurée selon les modalités présentées en ⑤.

#### 4.4 - ELECTRICITE, TELEPHONE ET TELEDISTRIBUTION

- 4.4.1 - Les lignes de distribution d'énergie électrique basse-tension, les lignes téléphoniques, le réseau de télédistribution seront enterrés.
- 4.4.2 - Les raccordements individuels aux réseaux seront enterrés.
- 4.4.3 - Les postes de transformation doivent être d'un modèle discret et s'inspirer de l'architecture régionale.

4.5 - ANTENNES : Lors de la réalisation de lotissement, une antenne commune à l'ensemble des constructions devra être privilégiée.

### **ARTICLE 1AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

5.1 - Il n'est pas fixé de minimum parcellaire.

5.2 - Tout lotissement ou division de propriété doit être établi de telle sorte qu'il garantisse l'utilisation rationnelle des terrains environnants, préservant le caractère des sites et paysages et réservant en outre toute possibilité pour l'accès et l'assainissement éventuel des lots ultérieurs.

### **ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

6.1 - Les constructions doivent observer un recul par rapport à la limite de propriété existante de 3 mètres minimum.

6.2 - Les constructions doivent respecter une marge de recul de 5 mètres minimum par rapport à tout espace boisé classé.

### **ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

7.1 - Les constructions pourront être implantées :

7.1.1 - soit en limite séparative,

7.1.2 - soit à une distance minimale des limites séparatives égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 3 m,

7.1.3 - et à 3 mètres en limite de fond de parcelle.

### **ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

### **ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL**

La projection verticale au sol de toutes les constructions, y compris les décrochements et les saillies, ne doit pas excéder 40% de la superficie du terrain.

### **ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

10.1 - Les constructions ne doivent pas excéder deux étages droits sur rez-de-chaussée, plus un comble aménageable.

10.2 - La règle définie au 10.1 ne s'applique pas pour les équipements publics et les constructions ou installations à caractère technique nécessaires au fonctionnement des établissements autorisés.

10.3 - En cas de relief accidenté, la hauteur sera mesurée au milieu de la façade ayant vue sur rue et par rapport au terrain naturel.

## **Article 1AU 11 - Aspect des constructions**

Rappel du code de l'urbanisme : Tout projet d'architecture d'expression contemporaine ne respectant pas les règles suivantes sera recevable dès lors que cette architecture ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### **11.1 - Généralités**

11.1.1 - Sont interdits : tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région, les imitations de matériaux tels que faux moellons, fausses pierres, fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi en parement extérieur de matériaux d'aspect défectueux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, à moins qu'ils ne soient recouverts d'un parement ou d'un enduit.

11.3 - Les vérandas ne pourront être admises que dans la mesure où elles s'intègrent de façon satisfaisante au cadre créé par les immeubles existants et par le site, tant par leur conception, leur volumétrie, que par les matériaux et les coloris utilisés.

### **11.2 - Volumes et terrassements**

11.2.1 - Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions doivent présenter une simplicité d'aspect et de volume respectant l'environnement.

11.2.2 - Les constructions annexes doivent former, avec le bâtiment principal, une unité d'aspect architectural.

11.2.3 - Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du sol et non le sol à la construction.

11.2.4 - Les constructions sur terre sont interdites.

11.2.5 - Sur les terrains plats, la côte du rez-de-chaussée ne doit pas excéder 0,50 m au dessus du terrain naturel mesuré en tout point de la construction.

### **11.3 - Toitures**

11.3.1 - Les toitures, par leur pente, la teinte de leurs matériaux de couverture et la forme de leurs ouvertures éventuelles, doivent respecter l'aspect dominant des toitures existantes dans l'environnement immédiat.

11.3.2 - Les toitures des habitations doivent respecter un angle de 33° minimum comptés par rapport à l'horizontal. L'angle minimal est ramené à 20° pour les constructions à usage d'activités.

11.3.3 - Les toitures terrasses et mono pentes peuvent avoir une pente inférieure à 35° et ne peuvent être autorisées que sur de petites surfaces, (sur une partie de la construction principale ou sur des bâtiments annexes) ou si la conception architecturale du bâtiment le justifie.

11.3.4 - L'emploi de matériaux de fortune récupérés est interdit pour les abris de jardins notamment.

### **11.4 - Matériaux de couverture**

11.4.1 - Ces matériaux doivent respecter l'aspect, notamment la teinte des matériaux de couverture dominant dans l'environnement immédiat (tuiles plates légèrement vieilles, ardoises naturelles).

11.4.2 - Les constructions annexes doivent être traitées avec des matériaux présentant un aspect identique à la construction principale.

11.4.3 - L'emploi de bardage métallique n'est autorisé que pour les constructions à usage d'activités et les équipements publics sous réserve que tous les matériaux ne

soient pas brillants et qu'ils soient traités par tous procédés évitant la rouille et masquant l'aspect de la tôle brute ou galvanisée : peinture laquée en usine par exemple) ou plaques ciment (pouvant être colorées par projection de sels métalliques).

11.4.5 - L'acier, l'innox, le cuivre et le zinc sont autorisés pour tous les types de construction.

### **11.5 - Ouvertures en toiture**

11.5.1 - Ces ouvertures, ainsi que les plaques translucides en couverture, doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la toiture et des façades.

11.5.2 - En cas de création d'ouverture en couverture, l'emploi des lucarnes est recommandé côté rue.

11.5.3 - Les châssis de toit seront encastrés et seront de préférence installés sur la façade non visible de la voie publique. Ils auront une dimension maximale de 78 x 98 dans le sens vertical, c'est-à-dire plus haut que large.

### **11.6 - Les capteurs solaires, vérandas et antennes**

11.6.1 - Dans le cas de réalisation de vérandas ou de mise en place de capteurs solaires, les dispositions ci - avant (11.4 et 11.5) peuvent faire l'objet d'adaptations (notamment utilisation d'un matériau verrier en couverture), sous réserve d'une bonne intégration architecturale et urbaine.

11.6.2 - Les capteurs solaires seront installés sur la façade non visible de la voie publique, sauf en cas de contraintes techniques.

11.6.3 - Les antennes paraboliques et de type râteau devront participer à l'intérêt architectural. Les architectures anciennes de qualité ne peuvent être altérées dans son aspect par une installation non propice au moment de sa conception. Il conviendra de dissimuler les antennes soit à l'écart du bâtiment grâce à un écran végétal, soit dans une anfractuosité permettant de le tenir à l'abri des regards : courette, chéneau encaissé, etc.

...

11.6.4 - Pour les constructions existantes, l'emplacement doit être prévu pour apporter une intégration naturelle et la discrétion est nécessaire même si l'antenne reste visible, pour des raisons techniques : placement au sol, sur console, sur le pignon, transparence ou couleurs de la parabole, etc. ...

11.6.5 - Pour les constructions nouvelles, les paraboles et antennes ne devront pas être installés sur la façade et pignon visibles depuis l'espace public.

### **11.7 - Façades, matériaux, ouvertures en façades**

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement identique ou cohérent de toutes les façades y compris de celles des annexes visibles de la rue. Toutefois, les murs pignons et les soubassements peuvent être traités avec des matériaux différents (pignons et soubassements en briques par exemple) mais s'harmonisant entre eux.

#### **a) Matériaux des façades**

- Pour les habitations

11.7.1 - L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits ou peints (briques creuses, parpaings d'agglomérés, etc. ...) est interdit.

11.7.2 - L'emploi en façade de bardages métalliques de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus à cet usage est interdit.

11.7.3 - La couleur des enduits, des peintures de ravalement et des briques doivent s'harmoniser avec l'environnement.

11.7.4 - Les couleurs criardes et le blanc utilisées sur une grande surface sont interdits. Des tons vifs sont toutefois autorisés en petite surface lorsqu'ils ont pour objet d'affirmer un parti architectural.

11.7.5 - Le choix des couleurs et des matériaux doit, de manière générale, favoriser l'intégration dans l'environnement bâti ou naturel immédiat et assurer une perception discrète dans le paysage.

11.7.6 - Une palette de couleurs a été définie pour les menuiseries, portes, volets et façades.

- Pour les bâtiments à usage d'activités

11.7.7 - L'emploi à nu de parpaing d'aggloméré faisant l'objet d'appareillage soigné est toléré à condition d'être peint ou teinté dans la masse.

11.7.8 - L'emploi en façade de bardages métalliques (obligatoirement traités par tous procédés évitant la rouille et masquant l'aspect de la tôle brute ou galvanisée : peinture laquée en usine par exemple) ou de plaques fibro ciment (pouvant être colorées par projection de sels métalliques) n'est autorisé que pour les bâtiments à usage d'activités et pour les équipements publics.

11.7.9 - La couleur des enduits, des peintures de ravalement et des briques doivent s'harmoniser avec l'environnement.

- Pour les abris de jardins, les annexes, les garages

11.7.10 - La nature et le coloris des matériaux employés seront en harmonie avec ceux de la construction existante.

11.7.11 - L'emploi du bois en bardage (clins) pourra être recherché pour les abris de jardin et les annexes.

11.7.12 - La réalisation des garages et abris de jardins préfabriqués en matériaux brillants métalliques, en tôle ondulée et en matériaux de récupération est interdit.

## **b) Ouvertures en façades**

11.7.13 - Les ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la façade.

11.7.14 - Le positionnement, le dimensionnement des baies ainsi que le système d'occultation et de protection solaire, par leur dessin et leurs matériaux devront répondre aux objectifs de haute qualité environnementale (isolation, confort...).

11.7.15 - Les menuiseries et volets seront en bois ou aluminium.

11.7.16 - Pour les constructions neuves et en cas de reconstruction, les coffres de volets roulants seront intégrés dans la construction et non visibles de l'extérieur.

11.7.17 - Pour les constructions neuves et en cas de reconstruction, le PVC est interdit.

11.7.18 - Les faux bois et les compartiments des vitrages devront être en harmonie avec l'ensemble du bâtiment et les constructions voisines.

**11.8 - Les pignons :** La pointe des pignons devra être traitée architecturalement pour une meilleure insertion dans le site grâce à : un bardage bois, un essentage en ardoise, une couleur d'enduit plus soutenue que le reste de la construction, les volets roulants seront de couleur sombre afin de limiter l'éblouissement et l'impact d'aplats blancs dans le paysage.

### **11.9 - Clôtures :** La pose de clôture n'a pas de caractère obligatoire :

11.9.1 - Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect (forme, matériaux, couleur) en harmonie avec l'environnement et la rue.

11.9.2 - Les clôtures sur rue devront assurer une continuité visuelle à l'alignement de la voie.

11.9.3 - Les clôtures doivent respecter l'harmonie du paysage et seront constituées

- soit par un mur traditionnel en briques, en enduit avec harpage en briques, ou surmonté de grille,
- soit de haies composées d'essences locales. Dans ce cas, elles pourront être doublées, côté intérieur de la parcelle, par un grillage ou par un muret d'une hauteur obligatoirement inférieure à la hauteur de la haie.

11.9.4 - Le maintien, de tout ou partie, de murs de clôture ancien peut être imposé, avec restauration éventuelle, lorsque leur destruction ou leur modification serait de nature à compromettre l'unité paysagère existante.

11.9.5 - L'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus à cet usage, ainsi que les clôtures en plaques de béton armé sont interdites.

11.9.6 - L'emploi de grands portails en bois et en fer, en harmonie de proportion et de couleur avec les menuiseries de façade est recommandé.

11.9.7 - Le grillage de teinte blanche est interdit.

11.9.8 - Les clôtures auront une hauteur maximale de 2 mètres.

11.9.9 - Les portes de garage et portails ne seront pas en PVC.

### **11.10 - Les enseignes et devantures**

11.10.1 - Les enseignes seront limitées à deux par activité ou commerce : une perpendiculaire et une en drapeau

11.10.2 - Elles devront être installées dans l'espace consacré au rez-de-chaussée.

11.10.3 - Les lettrines auront une hauteur maximale de 35 cm.

11.10.4 - L'éclairage sera indirect.

11.10.5 - Des fiches réalisées par le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine, du CAUE sont à consulter.

11.10.6 - Les panneaux et enseignes publicitaires devront être soumis à autorisation et conforme à la réglementation en vigueur

### **11.11 - Les couleurs**

Une palette de couleurs a été définie :

11.11.1 - Toutes les façades reprendront les teintes observées sur la commune : Brique / rouge ; briques / silex ; pierre naturelle ; soit enduite de ton sombre (brique) ou de ton pierre, blanc cassé.

11.11.2 - Les tons « pastel » sont interdits.

11.11.3 - Les menuiseries seront de teinte : ton bois, blanc, gris, vert foncé, bordeaux, bleu.

11.11.4 - Les couleurs primaires sont interdites.

11.11.5 - Les ravalements de façades devront respecter le bâtiment : préserver au maximum la brique afin d'éviter des enduits.

11.11.6 - Tous les matériaux locaux devront être préservés.

## **ARTICLE 1AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

12.1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des services, doit être assuré en nombre suffisant en dehors des voies publiques.

12.2 - Des aires de stationnement sont exigées, à raison d'un minimum de :

- 2 places par logement isolé ou groupé, aménagées sur la propriété, dont une couverte,
- 1,5 places par logement faisant partie d'un ensemble collectif de logements,
- 1 place par 25 m<sup>2</sup> de surface de bureaux hors œuvre nette,
- 1 place par 25 m<sup>2</sup> de surface de vente,
- 1 place pour 3 emplois pour les autres activités,

non compris les surfaces de stationnement à réserver pour les camions, et divers véhicules utilitaires.

12.3 - L'ouverture du portail se fera à l'intérieur de la parcelle.

## **ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

13.1 - Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en espaces verts d'agrément et ne peuvent être occupés par des dépôts, même à titre provisoire.

13.2 - Les plantations existantes doivent être maintenues, ou remplacées par des plantations constituées d'essences locales. Une liste des végétaux d'essences locales est annexée au rapport de présentation. Si les limites séparatives sont plantées, elles le seront également avec des essences locales.

13.3 - Les constructions doivent être accompagnées d'au moins un arbre par fraction de 200 m<sup>2</sup> de parcelle.

13.4 - Les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles) doivent être entourées d'une haie de végétation à feuillage persistant, faisant écran, si elles ne peuvent être enterrées. La plantation de ces végétaux se fera à une distance respectant les règles de sécurité.

13.5 - Des écrans boisés seront aménagés autour des parkings de plus de 1 000 m<sup>2</sup>.

13.6 - Une surface égale ou supérieure à 40% de la parcelle devra être traitée en espaces verts.

13.7 - Les marges de reculement dans les zones d'habitation doivent être parfaitement entretenues et ne peuvent être occupées, même à titre provisoire, par des installations ou dépôts quelconques.

13.8 - Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales pour les équipements publics.

## **SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Pour toutes les constructions, le COS est fixé à 0,6.

## **CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUe**

La zone urbaine 1AUe (installation d'un hôpital et d'un EHPAD) correspond à un secteur de projet localisé en extension de l'urbanisation le long de la route des Mancheville ; les conditions d'aménagement et d'équipement de cette zone ne sont pas définies par les dispositions du présent règlement mais par une OAP valant règlement.

## **CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU**

### Caractère et vocation de la zone :

Cette zone couvre des terrains destinés à permettre, à court ou moyen terme, l'implantation d'activités artisanales, commerciales, de service, tertiaires et établissements de santé.

## **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE 2AU 1 - TYPES D'OCCUPATION OU UTILISATION DES SOLS INTERDITS**

1.1 - Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles soumises à des conditions particulières à l'article 2, et les constructions à usage de productions agricoles ;

1.2 - Les activités, installations ou établissements qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient susceptibles de provoquer des désagréments olfactifs, acoustiques, ou encore visuels trop importants pour le voisinage, de porter atteinte au milieu naturel, de perturber la circulation ;

1.3 - Les terrains de campings et de caravaning,

1.4 - L'ouverture de carrière,

1.5 - Les affouillements et exhaussement de sols non liés à des impératifs techniques ;

1.6 - Les dépôts d'objets encombrants et de déchets.

1.7 - Suivant le schéma de gestion des eaux pluviales et le zonage d'assainissement joint en annexe de ce règlement : En zone 2 « VERTE » (Zone ne présentant pas de contraintes particulières vis-à-vis de la problématique Inondation), sont interdits :

- Les reconstructions de bâtiments dont tout ou partie du gros œuvre a été endommagé par une crue (débordement de cours d'eau et/ou ruissellement) ;
- Le respect des modelés naturels des terrains est demandé. L'arasement de certains modelés de terrain pourra se faire s'il n'entraîne pas de conséquence sur le ruissellement des eaux pluviales. Dans le cas contraire, il sera nécessaire de mettre en œuvre des mesures compensatoires.

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

2.1 - Les activités artisanales, de services, tertiaires et commerciales.

2.2 - Les établissements de santé.

2.3 - Le logement de personnes dont la présence est nécessaire à proximité des activités admises.

2.4 - Suivant le schéma de gestion des eaux pluviales et le zonage d'assainissement joint en annexe de ce règlement », seuls sont autorisés :

En zone 2 « VERTE » (Zone ne présentant pas de contraintes particulières vis-à-vis de la problématique Inondation), sont autorisés :

- Les créations de logements, d'activités ou de surface habitable, sous réserve :

- Pour les reconstructions ou aménagements de parcelles ou périmètres déjà imperméabilisés, l'imperméabilisation sera strictement limitée au taux moyen de l'imperméabilisation existante sur l'îlot dans lequel se trouve la parcelle ou l'infrastructure faisant l'objet d'aménagements.
- Pour les îlots non urbanisés, l'imperméabilisation sera plafonnée à la parcelle, à hauteur de 20% pour les constructions particulières, 30% pour les constructions publiques et les autres projets privés, 75% pour les espaces de circulation (hors jardins publics et square).

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

---

### **ARTICLE 2AU 3 - ACCES ET VOIRIE**

3.1 - Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée permettant la circulation automobile et en état de viabilité.

3.2 - Cet accès devra se faire : soit directement par une façade sur rue, soit par l'intermédiaire d'un passage privé, d'une largeur suffisante pour permettre les conditions de desserte appropriées.

3.3 - Un seul accès pour l'ensemble de chaque zone, implantée de part et d'autre de l'axe routier, est autorisé sur la RD 925.

### **ARTICLE 2AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

4.1 - Eau potable : Toute construction ou installation le nécessitant doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2 - Assainissement eaux usées :

4.2.1 - Eaux usées domestiques

Toute construction nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

En cas d'impossibilité technique de raccordement ou d'absence provisoire du réseau collectif d'assainissement, les eaux usées sont dirigées vers des dispositifs autonomes de traitement répondant à la réglementation en vigueur. Ces dispositifs autonomes de traitement répondant à la réglementation en vigueur. Ces dispositifs devront être, en tout état de cause, conçus pour être raccordés ultérieurement au réseau public.

4.2.2 - Eaux usées industrielles

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle.

Les installations industrielles doivent rejeter dans le réseau public uniquement des effluents pré-épurés conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

#### 4.3 - Assainissement eaux pluviales

4.3.1 - Les dispositifs individuels ou collectif visant la gestion des eaux pluviales sont à la charge du (des) propriétaire(s).

4.3.2 - Les dispositifs de gestion des eaux pluviales des opérations d'aménagement ou de constructions et en particulier leur vidange et leur débordement, ne doivent pas constituer une aggravation des risques en amont et en aval par rapport à la situation préexistante.

4.3.3 - Les dispositifs de gestion des eaux pluviales pourront être conçus selon des techniques alternatives (noues, tranchées et chaussées à structure réservoir, etc. ...) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

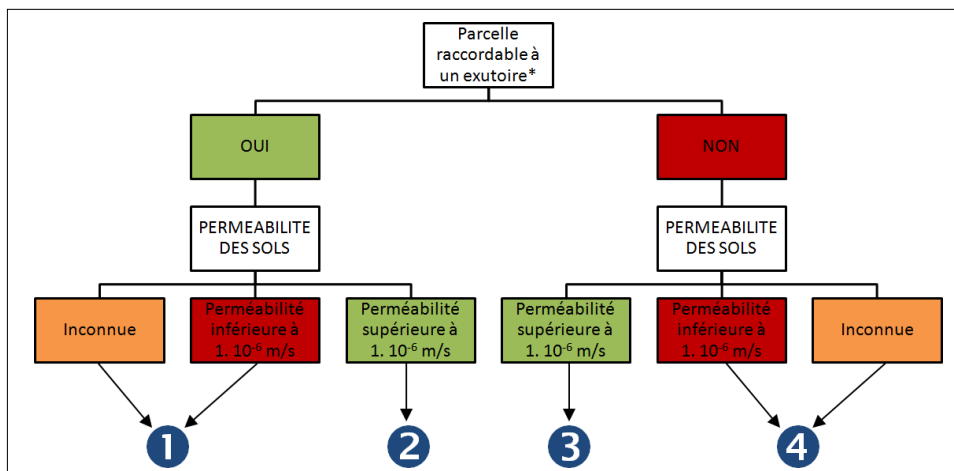
4.3.4 - L'imperméabilisation doit être limitée et maîtrisée.

4.3.5 - Les aménagements nécessaires au libre écoulement, ceux visant la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.3.6 - Pour tout nouveau projet, la gestion des eaux pluviales sera définie au cas par cas. Les modalités d'applications seront différentes en fonction de l'importance de l'emprise du projet, du contexte hydrologique et de la nature des sols.

Les règles, proposées dans les pages suivantes, s'appuient sur la plaquette de la DISE «Intégrer la gestion des eaux pluviales dans un projet d'urbanisation » établie en Mars 2012.

**Emprise de projet importante :** Un projet est considéré comme important si celui-ci est supérieur à 2 lots et/ou supérieur à 1000 m<sup>2</sup>.



\* système d'assainissement pluvial, rivière, étang, voire sous certaines conditions la voirie.

❶ - La gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et restitution (ex : cuve de stockage avec débit de fuite, bassin, noue, toiture stockante...) à l'exutoire, accompagné le cas échéant par un dispositif d'infiltration.

- Le dimensionnement du dispositif doit prendre en compte la totalité de la surface du projet et doit être calculé pour recueillir efficacement tout évènement pluviométrique de fréquence rare : la pluie locale centennale.

- Le raccordement devra être autorisé par le gestionnaire de l'exutoire (gestionnaire du réseau, de rivière, de voirie...). A minima, le débit de fuite du raccordement est limité à 2L/s/ha aménagé et doit permettre de vidanger l'ouvrage sur une période comprise entre 24h et 48h.

- En fonction des enjeux à l'aval de la parcelle, la mise en place d'une surverse dimensionnée au minimum pour la pluie locale centennale pourra être demandée.

- Le gestionnaire de l'exutoire pourra demander la mise en place d'un système de dépollution des eaux pluviales avant raccordement.

② - La gestion des eaux pluviales doit être assurée préférentiellement par un dispositif de stockage et infiltration (infiltration d'une pluie décennale) en prenant en compte la totalité de la surface du projet.

- Ce dispositif sera complété d'un ouvrage de stockage et restitution (ex : cuve de stockage avec débit de fuite, bassin, noue, toiture stockante...) à l'exutoire. Il devra prendre en compte la totalité de la surface du projet et être calculé pour recueillir efficacement tout événement pluviométrique de fréquence rare : la pluie locale centennale.

- Le raccordement devra être autorisé par le gestionnaire de l'exutoire (gestionnaire du réseau, de rivière, de voirie...). A minima, le débit de fuite du raccordement est limité à 2L/s/ha aménagé et doit permettre de vidanger l'ouvrage sur une période comprise entre 24h et 48h.

- En fonction des enjeux à l'aval de la parcelle, la mise en place d'une surverse dimensionnée au minimum pour la pluie locale centennale pourra être demandée.

- Le gestionnaire de l'exutoire pourra demander la mise en place d'un système de dépollution des eaux pluviales avant raccordement.

③ - La gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et infiltration.

- Le dimensionnement du dispositif doit prendre en compte la totalité de la surface du projet et être calculé sur la base de la perméabilité mesurée et de la surface d'infiltration.

- Le dispositif doit permettre de stocker et infiltrer le volume généré par la pluie centennale la plus pénalisante en moins de 48h.

- sauf impossibilité technique justifiée, l'ensemble des eaux pluviales de l'opération d'aménagement doit être géré de manière collective. La multiplication de dispositifs d'infiltration (1 dispositif par lot) est proscrite.

- En fonction des enjeux à l'aval de la parcelle, la mise en place d'une surverse dimensionnée au minimum pour la pluie locale centennale pourra être demandée.

- La mise en place d'un système de dépollution des eaux pluviales avant infiltration pourra être demandée.

Le cas numéro ④ appelle à la vigilance des élus. Lorsqu'aucun exutoire n'est disponible, et que la perméabilité des sols est réputée défavorable, les conditions pour une gestion durable des eaux pluviales ne sont pas réunies.

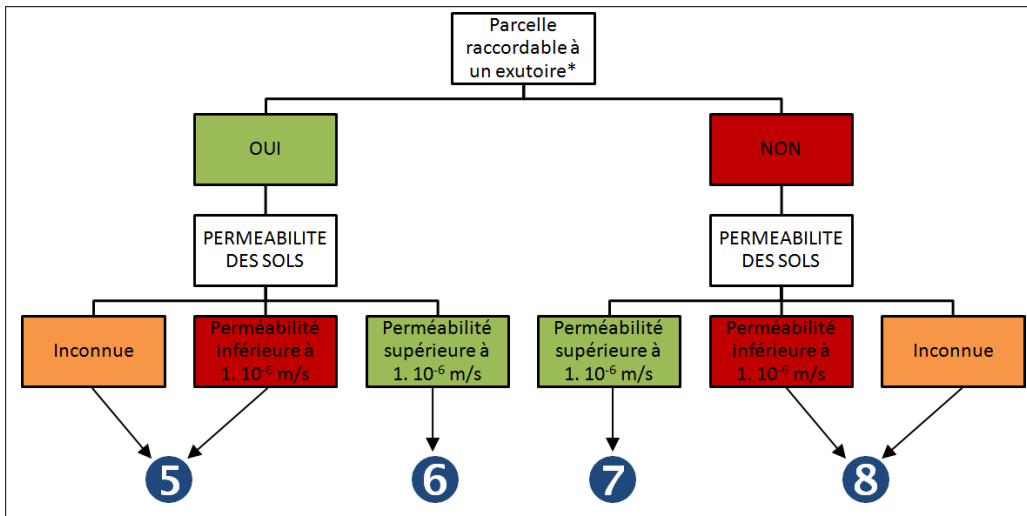
④ - La création d'un exutoire (réseau, fossé...) à la charge du (des) propriétaire(s) est obligatoire.

- Ce dispositif devra être préalablement autorisé par la collectivité exerçant la compétence « eaux pluviales ».

- La gestion des eaux pluviales devra par ailleurs être assurée selon les modalités présentées en ①.

### **Emprise de projet peu importante**

Un projet est considéré comme peu important si celui-ci est inférieur à 3 lots et/ou inférieur à 1 000 m<sup>2</sup>.



\* système d'assainissement pluvial, rivière, étang, voire sous certaines conditions la voirie.

**5** - La gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et restitution (ex : cuve de stockage avec débit de fuite, bassin, noue, toiture stockante...) à l'exutoire, accompagné le cas échéant par un dispositif d'infiltration.

- Le dimensionnement du dispositif est calculé sur la base d'une pluie de 50 mm ruisselés sur les parties imperméabilisées (soit 5 m<sup>3</sup> de stockage pour 100 m<sup>2</sup> de surface imperméabilisées).
- La vidange du dispositif devra être assurée entre 24h et 48h.
- Le raccordement du débit de fuite devra être autorisé par le gestionnaire de l'exutoire.
- Sauf dérogation accordée par le gestionnaire de l'exutoire, le débit de rejet est limité à 2L/s/ha imperméabilisé.
- Le gestionnaire de l'exutoire pourra demander la mise en place d'un système de dépollution des eaux pluviales avant raccordement.

**6** - La gestion des eaux pluviales doit être assurée préférentiellement par un dispositif de stockage et infiltration en prenant en compte la totalité de la surface imperméabilisée du projet.

- Le dimensionnement du dispositif est calculé sur la base de la perméabilité mesurée et de la surface d'infiltration.
- Le dispositif doit permettre stocker et infiltrer le volume généré par la pluie de 50 mm ruisselée sur les parties imperméabilisées (soit 5 m<sup>3</sup> de stockage pour 100 m<sup>2</sup> de surface imperméabilisées) sur une période comprise entre 24h et 48h.
- Il pourra être complété d'un ouvrage de stockage et restitution (ex : cuve de stockage avec débit de fuite, bassin, noue, toiture stockante...) à l'exutoire. Il devra également prendre en compte la totalité de la surface imperméabilisée du projet et être calculé pour recueillir et gérer efficacement la pluie de 50 mm ruisselée (soit 5 m<sup>3</sup> de stockage pour 100 m<sup>2</sup> de surface imperméabilisées) sur une période comprise entre 24h et 48h.
- Le raccordement devra être autorisé par le gestionnaire de l'exutoire (gestionnaire du réseau, de rivière, de voirie...). A minima, le débit de fuite du raccordement est limité à 2L/s/ha aménagé et doit permettre de vidanger l'ouvrage sur une période comprise entre 24h et 48h.

- Le gestionnaire de l'exutoire pourra demander la mise en place d'un système de dépollution des eaux pluviales avant raccordement.

⑦ - La gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et infiltration.  
- Le dimensionnement du dispositif doit prendre en compte la totalité de la surface imperméabilisée du projet et être calculé sur la base de la perméabilité mesurée et de la surface d'infiltration.  
- Le dispositif doit permettre stocker et infiltrer le volume généré par la pluie de 50 mm ruisselée sur les parties imperméabilisées (soit 5 m<sup>3</sup> de stockage pour 100 m<sup>2</sup> de surface imperméabilisées) en moins de 48h.  
- La mise en place d'un système de dépollution des eaux pluviales avant infiltration pourra être demandée.

Le cas numéro ⑧ appelle à la vigilance des élus. Lorsqu'aucun exutoire n'est disponible, et que la perméabilité des sols est réputée défavorable, les conditions pour une gestion durable des eaux pluviales ne sont pas réunies.

⑧ - La création d'un exutoire (réseau, fossé...) à la charge du (des) propriétaire(s) est obligatoire.  
- Ce dispositif devra être préalablement autorisé par la collectivité exerçant la compétence «eaux pluviales».  
- La gestion des eaux pluviales devra par ailleurs être assurée selon les modalités présentées en ⑤.

4.4 - Electricité, téléphone et télédistribution : Les lignes de distribution d'énergie électrique basse tension, les lignes de communication téléphoniques, le réseau de télédistribution seront enterrés lorsque les opérations de construction nécessitent la réalisation de voies nouvelles.

## **ARTICLE 2AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

5.1 - Il n'est pas fixé de minimum parcellaire.

5.2 - Tout lotissement ou division de propriété doit être établi de telle sorte qu'il garantisse l'utilisation rationnelle des terrains environnants, préservant le caractère des sites et paysages et réservant en outre toute possibilité pour l'accès et l'assainissement éventuel des lots ultérieurs.

## **ARTICLE 2AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

6.1 - En respect de l'article L.111.1.4 du code de l'urbanisme, les constructions devront être implantées à 75 m de l'axe de la RD 925.

6.2 - A l'intérieur de la zone 2AU, en bordure des voiries créées, les constructions devront s'implanter avec un retrait au moins égal à 5 mètres par rapport à la limite de propriété.

### **ARTICLE 2AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

7.1 - Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur avec un minimum de 5 m.

7.2 - Les constructions en limite de la zone d'habitat devront s'implanter à 10 m minimum de celle-ci.

7.3 - Toutefois à l'intérieur de la zone, les constructions pourront être implantées en limite.

7.4 - L'implantation des constructions doit permettre le passage des véhicules de sécurité à la périphérie de la parcelle.

### **ARTICLE 2AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

### **ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL**

La projection verticale au sol de toutes les constructions, y compris les décrochements et les saillies, ne doit pas excéder 60 % de la superficie de la parcelle.

### **ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

10.1 - La hauteur maximale à l'égout des toitures est limitée à 15 mètres, des adaptations étant possibles sur justifications techniques pour prendre en considération la nature de l'activité ainsi que l'affectation des bâtiments.

10.2 - L'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant, d'une hauteur supérieure à celle autorisée, la hauteur maximum dans ce cas étant elle de l'existant.

### **ARTICLE 2AU 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS**

Rappel du code de l'urbanisme : Tout projet d'architecture d'expression contemporaine ne respectant pas les règles suivantes sera recevable dès lors que cette architecture ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.1 - Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

11.2 - Le revêtement des façades devra être d'une tonalité neutre ou faire l'objet d'une composition polychrome qui s'intègre à l'environnement.

11.3 - Toutes les façades, y compris les murs aveugles, seront traitées avec les mêmes matériaux et le même aspect architectural que les façades dites principales.

11.4 - Les constructions doivent être adaptées à la topographie.

11.5 - Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que les parpaings, les carreaux de plâtre et les briques, doivent l'être sur leur face extérieure.

11.6 - La tonalité de la couverture sera bleu ardoise ou brun foncé.

11.7 - Les matériaux non protégés contre la corrosion ou de caractère provisoire seront interdits.

11.8 - Les dépôts de matériaux doivent être faits à l'arrière du bâtiment principal ou dissimulé par un écran végétal.

## **ARTICLE 2AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

12.1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations et à leur destination doit être assuré en dehors des voies publiques. Cependant, en cas d'impossibilités technique, urbanistique ou architecturale qui ne sont pas imputables au constructeur, il s'agira de recourir à des solutions de remplacement prévues par l'article L421-3 du code de l'urbanisme.

12.2 - Il est exigé :

### 12.2.1 - Pour les établissements artisanaux

Une place de stationnement pour les voitures à raison de 25 m<sup>2</sup> de la surface hors œuvre de construction. Ce nombre peut être moindre (sans être néanmoins inférieur à une place pour 200 m<sup>2</sup> de la surface hors œuvre brute) si la densité d'occupation des locaux industriels à construire se situe en dessous d'un emploi par 25 m<sup>2</sup>.

A ces places de stationnement pour les voitures personnelles s'ajoutent celles destinées aux camions et divers véhicules utilitaires.

### 12.2.2 - Pour les constructions à usage de bureaux (bâtiments publics compris)

Au moins 60 % de la surface de plancher hors œuvre construite nette doivent être affectés au stationnement.

### 12.2.3 - Pour les établissements commerciaux

Au moins 60% de la surface de plancher hors œuvre nette de l'établissement, à partir de 100 m<sup>2</sup> de surface de vente, doivent être affectés au stationnement.

### 12.2.4 - Autres

La règle applicable aux constructions non prévues ci-dessus est celle qui se rapproche le plus de leurs besoins en matière de stationnement.

## **ARTICLE 2AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

13.1 - Il est recommandé d'utiliser les essences locales pour toute plantation et d'éviter les alignements de conifères. Les thuyas sont interdits.

13.2 - Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.

13.3 - Il doit être planté au moins un arbre de moyenne ou haute tige pour 100 m<sup>2</sup> de surface non destinés à la construction.

13.4 - Les parcs de stationnement doivent être également plantés. S'ils atteignent une superficie supérieure à 1 000 m<sup>2</sup> ; ils doivent comporter des écrans boisés. Lorsque la surface dépasse 2 000 m<sup>2</sup>, les parkings seront divisés par des rangées d'arbres ou des haies vives afin d'en atténuer l'impact visuel.

- 13.5 - Des rideaux d'arbres pourront être exigés pour marquer certains dépôts ou installations.
- 13.5.1 - Les clôtures doivent être végétales et la parcelle devra être traitée en espace vert.
- 13.5.2 - Les haies et plantations d'alignement à réaliser devront être constituées d'espèces d'essence locale.

### **SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE 2AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Il n'est pas fixé de COS.

## CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 3AU

Caractère et vocation de la zone : Zone réservée à l'accueil d'activités de sports, loisirs et tourisme.

### SECTION I - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

#### **Article 3AU 1 - Types d'occupation ou utilisation des sols interdits.**

- 1.1 - Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles énumérées à l'article 2.  
1.2 - Tout affouillement, exhaussement, artificialisation et occupation du sol dans une bande de 10 mètres comptée depuis les berges de la rivière.  
1.3 - Suivant le schéma de gestion des eaux pluviales et le zonage d'assainissement joint en annexe de ce règlement : En zone 2 « VERTE » (Zone ne présentant pas de contraintes particulières vis-à-vis de la problématique Inondation), sont interdits :
- Les reconstructions de bâtiments dont tout ou partie du gros œuvre a été endommagé par une crue (débordement de cours d'eau et/ou ruissellement) ;
  - Le respect des modelés naturels des terrains est demandé. L'arasement de certains modelés de terrain pourra se faire s'il n'entraîne pas de conséquence sur le ruissellement des eaux pluviales. Dans le cas contraire, il sera nécessaire de mettre en œuvre des mesures compensatoires.

#### **Article 3AU 2 - Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions spéciales.**

- 2.1 - Les constructions et installations à usage de sports, de loisirs, de tourisme.  
2.2 - Les constructions nécessaires au gardiennage.  
2.3 - Les habitations légères de loisirs, conformément à l'article R.444-3-b-c du Code de l'Urbanisme et à condition:
- 2.3.1 - que l'occupation du sol s'intègre dans un schéma préalable à l'urbanisation de la zone afin d'aboutir à un aménagement d'ensemble cohérent et à une bonne insertion dans l'environnement naturel et bâti préservant ainsi le caractère des lieux avoisinants;
  - 2.3.2 - que le constructeur ou le lotisseur prenne à sa charge la réalisation des équipements propres à la zone sans préjudice des participations éventuellement exigibles.
- 2.4 - Les équipements hôteliers.  
2.5 - Suivant le schéma de gestion des eaux pluviales et le zonage d'assainissement joint en annexe de ce règlement », seuls sont autorisés :

En zone 2 « VERTE » (Zone ne présentant pas de contraintes particulières vis-à-vis de la problématique Inondation), sont autorisés :

- Les créations de logements, d'activités ou de surface habitable, sous réserve :
- Pour les reconstructions ou aménagements de parcelles ou périmètres déjà imperméabilisés, l'imperméabilisation sera strictement limitée au taux moyen de

l'imperméabilisation existante sur l'îlot dans lequel se trouve la parcelle ou l'infrastructure faisant l'objet d'aménagements.

- Pour les îlots non urbanisés, l'imperméabilisation sera plafonnée à la parcelle, à hauteur de 20% pour les constructions particulières, 30% pour les constructions publiques et les autres projets privés, 75% pour les espaces de circulation (hors jardins publics et square).

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

---

### **Article 3AU 3 - Accès et voirie.**

3.1 - 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.

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

3.3 - Ils doivent notamment être aménagés de telle manière que:

3.3.1 - la visibilité soit suffisante,

3.3.2 - les véhicules automobiles puissent entrer et sortir des propriétés sans avoir à effectuer de manœuvres sur la voirie.

### **Article 3AU 4 - Desserte par les réseaux.**

4.1 - Eau potable : Toute construction, installation ou lotissement nécessitant une alimentation en eau doit être raccordé au réseau public d'eau potable par des canalisations souterraines.

4.2 - Assainissement eaux usées : Toute construction, installation ou lotissement le nécessitant doit être raccordé au réseau public d'assainissement.

4.3 - Assainissement eaux pluviales :

4.3.1 - Les dispositifs individuels ou collectif visant la gestion des eaux pluviales sont à la charge du (des) propriétaire(s).

4.3.2 - Les dispositifs de gestion des eaux pluviales des opérations d'aménagement ou de constructions et en particulier leur vidange et leur débordement, ne doivent pas constituer une aggravation des risques en amont et en aval par rapport à la situation préexistante.

4.3.3 - Les dispositifs de gestion des eaux pluviales pourront être conçus selon des techniques alternatives (noues, tranchées et chaussées à structure réservoir, etc. ...) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

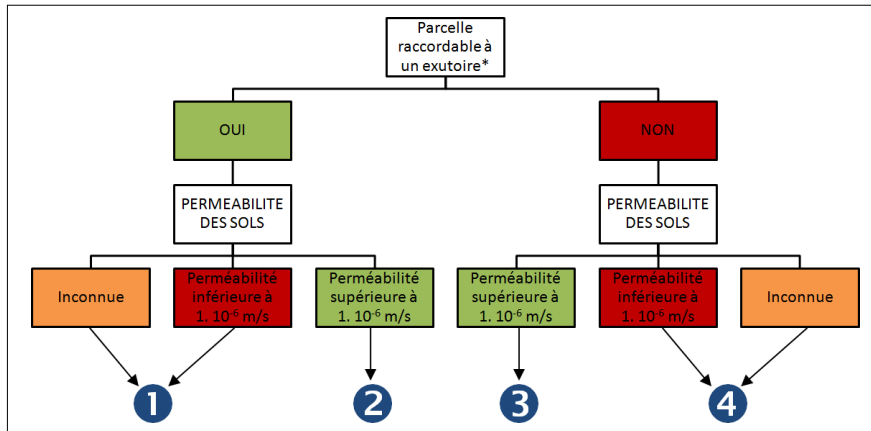
4.3.4 - L'imperméabilisation doit être limitée et maîtrisée.

4.3.5 - Les aménagements nécessaires au libre écoulement, ceux visant la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.3.6 - Pour tout nouveau projet, la gestion des eaux pluviales sera définie au cas par cas. Les modalités d'applications seront différentes en fonction de l'importance de l'emprise du projet, du contexte hydrologique et de la nature des sols.

Les règles, proposées dans les pages suivantes, s'appuient sur la plaquette de la DISE «Intégrer la gestion des eaux pluviales dans un projet d'urbanisation » établie en Mars 2012.

**Emprise de projet importante :** Un projet est considéré comme important si celui-ci est supérieur à 2 lots et/ou supérieur à 1000 m<sup>2</sup>.



\* système d'assainissement pluvial, rivière, étang, voire sous certaines conditions la voirie.

**①** - La gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et restitution (ex : cuve de stockage avec débit de fuite, bassin, noue, toiture stockante...) à l'exutoire, accompagné le cas échéant par un dispositif d'infiltration.

- Le dimensionnement du dispositif doit prendre en compte la totalité de la surface du projet et doit être calculé pour recueillir efficacement tout événement pluviométrique de fréquence rare : la pluie locale centennale.

- Le raccordement devra être autorisé par le gestionnaire de l'exutoire (gestionnaire du réseau, de rivière, de voirie...). A minima, le débit de fuite du raccordement est limité à 2L/s/ha aménagé et doit permettre de vidanger l'ouvrage sur une période comprise entre 24h et 48h.

- En fonction des enjeux à l'aval de la parcelle, la mise en place d'une surverse dimensionnée au minimum pour la pluie locale centennale pourra être demandée.

- Le gestionnaire de l'exutoire pourra demander la mise en place d'un système de dépollution des eaux pluviales avant raccordement.

**②** - La gestion des eaux pluviales doit être assurée préférentiellement par un dispositif de stockage et infiltration (infiltration d'une pluie décennale) en prenant en compte la totalité de la surface du projet.

- Ce dispositif sera complété d'un ouvrage de stockage et restitution (ex : cuve de stockage avec débit de fuite, bassin, noue, toiture stockante...) à l'exutoire. Il devra prendre en compte la totalité de la surface du projet et être calculé pour recueillir efficacement tout événement pluviométrique de fréquence rare : la pluie locale centennale.

- Le raccordement devra être autorisé par le gestionnaire de l'exutoire (gestionnaire du réseau, de rivière, de voirie...). A minima, le débit de fuite du raccordement est limité à 2L/s/ha aménagé et doit permettre de vidanger l'ouvrage sur une période comprise entre 24h et 48h.

- En fonction des enjeux à l'aval de la parcelle, la mise en place d'une surverse dimensionnée au minimum pour la pluie locale centennale pourra être demandée.

- Le gestionnaire de l'exutoire pourra demander la mise en place d'un système de dépollution des eaux pluviales avant raccordement.

**③** - La gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et infiltration.

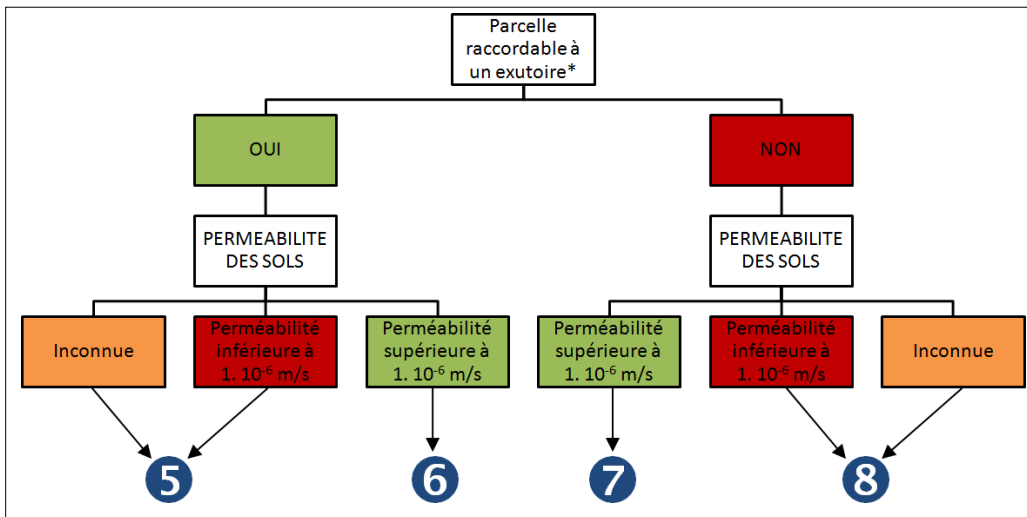
- Le dimensionnement du dispositif doit prendre en compte la totalité de la surface du projet et être calculé sur la base de la perméabilité mesurée et de la surface d'infiltration.
- Le dispositif doit permettre de stocker et infiltrer le volume généré par la pluie centennale la plus pénalisante en moins de 48h.
- sauf impossibilité technique justifiée, l'ensemble des eaux pluviales de l'opération d'aménagement doit être géré de manière collective. La multiplication de dispositifs d'infiltration (1 dispositif par lot) est proscrite.
- En fonction des enjeux à l'aval de la parcelle, la mise en place d'une surverse dimensionnée au minimum pour la pluie locale centennale pourra être demandée.
- La mise en place d'un système de dépollution des eaux pluviales avant infiltration pourra être demandée.

Le cas numéro ④ appelle à la vigilance des élus. Lorsqu'aucun exutoire n'est disponible, et que la perméabilité des sols est réputée défavorable, les conditions pour une gestion durable des eaux pluviales ne sont pas réunies.

- ④ - La création d'un exutoire (réseau, fossé...) à la charge du (des) propriétaire(s) est obligatoire.
- Ce dispositif devra être préalablement autorisé par la collectivité exerçant la compétence « eaux pluviales ».
- La gestion des eaux pluviales devra par ailleurs être assurée selon les modalités présentées en ①.

### Emprise de projet peu importante

Un projet est considéré comme peu important si celui-ci est inférieur à 3 lots et/ou inférieur à 1 000 m<sup>2</sup>.



\* système d'assainissement pluvial, rivière, étang, voire sous certaines conditions la voirie.

- ⑤ - La gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et restitution (ex : cuve de stockage avec débit de fuite, bassin, noue, toiture stockante...) à l'exutoire, accompagné le cas échéant par un dispositif d'infiltration.
- Le dimensionnement du dispositif est calculé sur la base d'une pluie de 50 mm ruisselés sur les parties imperméabilisées (soit 5 m<sup>3</sup> de stockage pour 100 m<sup>2</sup> de surface imperméabilisées).

- La vidange du dispositif devra être assurée entre 24h et 48h.
- Le raccordement du débit de fuite devra être autorisé par le gestionnaire de l'exutoire.
- Sauf dérogation accordée par le gestionnaire de l'exutoire, le débit de rejet est limité à 2L/s/ha imperméabilisé.
- Le gestionnaire de l'exutoire pourra demander la mise en place d'un système de dépollution des eaux pluviales avant raccordement.

- ⑥ - La gestion des eaux pluviales doit être assurée préférentiellement par un dispositif de stockage et infiltration en prenant en compte la totalité de la surface imperméabilisée du projet.
- Le dimensionnement du dispositif est calculé sur la base de la perméabilité mesurée et de la surface d'infiltration.
  - Le dispositif doit permettre stocker et infiltrer le volume généré par la pluie de 50 mm ruisselée sur les parties imperméabilisées (soit 5 m<sup>3</sup> de stockage pour 100 m<sup>2</sup> de surface imperméabilisées) sur une période comprise entre 24h et 48h.
  - Il pourra être complété d'un ouvrage de stockage et restitution (ex : cuve de stockage avec débit de fuite, bassin, noue, toiture stockante...) à l'exutoire. Il devra également prendre en compte la totalité de la surface imperméabilisée du projet et être calculé pour recueillir et gérer efficacement la pluie de 50 mm ruisselée (soit 5 m<sup>3</sup> de stockage pour 100 m<sup>2</sup> de surface imperméabilisées) sur une période comprise entre 24h et 48h.
  - Le raccordement devra être autorisé par le gestionnaire de l'exutoire (gestionnaire du réseau, de rivière, de voirie...). A minima, le débit de fuite du raccordement est limité à 2L/s/ha aménagé et doit permettre de vidanger l'ouvrage sur une période comprise entre 24h et 48h.
  - Le gestionnaire de l'exutoire pourra demander la mise en place d'un système de dépollution des eaux pluviales avant raccordement.

- ⑦ - La gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et infiltration.
- Le dimensionnement du dispositif doit prendre en compte la totalité de la surface imperméabilisée du projet et être calculé sur la base de la perméabilité mesurée et de la surface d'infiltration.
  - Le dispositif doit permettre stocker et infiltrer le volume généré par la pluie de 50 mm ruisselée sur les parties imperméabilisées (soit 5 m<sup>3</sup> de stockage pour 100 m<sup>2</sup> de surface imperméabilisées) en moins de 48h.
  - La mise en place d'un système de dépollution des eaux pluviales avant infiltration pourra être demandée.

Le cas numéro ⑧ appelle à la vigilance des élus. Lorsqu'aucun exutoire n'est disponible, et que la perméabilité des sols est réputée défavorable, les conditions pour une gestion durable des eaux pluviales ne sont pas réunies.

- ⑧ - La création d'un exutoire (réseau, fossé...) à la charge du (des) propriétaire(s) est obligatoire.
- Ce dispositif devra être préalablement autorisé par la collectivité exerçant la compétence «eaux pluviales».
  - La gestion des eaux pluviales devra par ailleurs être assurée selon les modalités présentées en ⑤.

4.4 - Electricité, téléphone et télédistribution: Les lignes de distribution d'énergie électrique basse tension, les lignes de communication téléphoniques, le réseau de télédistribution seront enterrés lorsque les opérations de construction nécessitent la réalisation de voies nouvelles.

#### **Article 3AU 5 - Caractéristiques des terrains.**

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

#### **Article 3AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques.**

6.1 - Les constructions doivent observer un recul d'au moins 5 m de l'alignement défini par un plan d'alignement ou à défaut de l'alignement de fait.

6.2 - Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante non conforme à l'article 6.1 ou pour l'implantation d'annexes de faible importance, des implantations autres pourront être autorisées si elles sont justifiées par des motifs techniques ou architecturaux.

#### **Article 3AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.**

7.1 - Les constructions peuvent être implantées:

7.1.1 - soit en limite séparative,

7.1.2 - soit observer un recul par rapport à celle-ci égal à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieur à 3 m.

7.2 - Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante non conforme à l'article 1.1 ou pour l'implantation d'annexes de faible importance, des implantations autres pourront être autorisées si elles sont justifiées par des motifs techniques ou architecturaux.

7.3 - Toute construction devra respecter un recul de 10 mètres des berges de la rivière, répertoriées NATURA 2000, conformément à l'inscription et protection au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme (cf. plans de zonage).

#### **Article 3AU 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.**

8.1 - Les constructions peuvent être soit jointives, soit séparées d'une distance au moins égale à 4 mètres.

8.2 - Des implantations autres peuvent être autorisées dans le cas de bâtiments constituant une annexe à la construction principale.

#### **Article 3AU 9 - Emprise au sol**

9.1 - La projection verticale au sol de toutes constructions, y compris les décrochements et les saillies, ne doit pas excéder 40% de la superficie du terrain.

### **Article 3AU 10 - Hauteur des constructions.**

10.1 - La hauteur de toute construction ne doit pas excéder 2 étages droits sur rez-de-chaussée, plus un comble habitable.

### **Article 3AU 11 - Aspect des constructions.**

Rappel du code de l'urbanisme : Tout projet d'architecture d'expression contemporaine ne respectant pas les règles suivantes sera recevable dès lors que cette architecture ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

#### 11.1 - Généralités

11.1.1 - Les constructions, de quelque nature qu'elles soient, y compris les annexes et les clôtures, doivent respecter le caractère de leur environnement, notamment, leur volume, leurs matériaux, leurs percements, leur toiture, doivent être compatibles avec celui des constructions avoisinantes.

11.1.2 - La cote du rez-de-chaussée fini ne devra pas excéder 0,60 au dessus du sol naturel mesuré au point le plus bas en périphérie de la construction.

#### 11.2 - Toitures

11.2.1 - Les toitures doivent être au moins à deux pentes (pente entre 33° et 45°).

11.2.2 - Les toitures terrasses ou mono pentes sont interdites sauf:

- pour les bâtiments annexes de faible volume,
- pour les petits agrandissements dans la mesure où ils s'intègrent de façon satisfaisante à la partie existante,
- pour les bâtiments s'inscrivant sur des terrains à forte pente,
- dans le cas d'architecture contemporaine de qualité intégrée dans le site.

#### 11.3 - Sont interdits

11.3.1 - Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région.

11.3.2 - L'emploi de tous matériaux ondulés, métalliques ou plastiques, et de tous matériaux brillants

11.3.3 - L'emploi à nu de tout matériau destiné à être recouvert d'un parement ou d'un enduit (briques creuses, parpaings...).

#### 11.4 - Clôtures sur voies publiques

11.4.1 - Les clôtures à édifier en limite de voies publiques doivent être traités en harmonie avec les façades des constructions et respecter le caractère des lieux avoisinants.

11.4.2 - Les murs anciens ayant un caractère régional par leur appareillage et leurs matériaux, pourront être reconstruits, étendus. Leurs dimensions respecteront les normes d'origine.

11.4.3 - Pour les clôtures végétales, les espèces d'essences locales sont obligatoires (se référer à la liste annexée au rapport de présentation).

**Article 3AU 12 - Stationnement des véhicules.**

12.1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des services, doit être assuré en nombre suffisant en dehors des voies de circulation.

**Article 3AU 13 - Espaces libres et plantations.**

13.1 - Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés et ne peuvent être occupés par des dépôts, même à titre provisoire.

13.2 - Dans le cas d'un programme d'ensemble, des espaces verts communs doivent être prévus.

13.3 - Les plantations d'alignement, les haies vives et les écrans de verdure doivent être constitués d'espèces locales appelées à atteindre un port et une dimension identiques à ceux des brise vents, vergers et haies hautes traditionnelles (hêtres, charmes, frênes, châtaigniers, merisiers, érables, noisetiers, houx, ifs...).

13.4 - Une liste des végétaux d'essences locales est annexée au rapport de présentation.

13.5 - La rivière et ses berges (sur une largeur de 10 mètres), répertoriées NATURA 2000, signalées sur les plans de zonage sont soumises aux dispositions de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme.

**SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**Article 3AU 14 - Coefficient d'occupation des sols.**

Il n'est pas fixé de C.O.S. dans la zone 3AU.

# **TITRE IV**

## **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES, NATURELLES ET FORESTIERES**

## CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Qualification de la zone : Ce secteur reprend les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles conformément à l'article R.123-7 du code de l'urbanisme.

Un secteur de zone a été créé :

- **le secteur Aa** reprend les constructions situées dans des secteurs de taille et de capacité limitées, au sein de la zone agricole.

### SECTION I - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

#### ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 - Toute occupation ou utilisation du sol sauf celles visées à l'article A 2.

1.2 - Les affouillements et exhaussements des sols, sauf ceux nécessaires aux ouvrages techniques et à la création d'ouvrages de lutte contre les inondations.

1.3 - Le remblaiement des mares ou la suppression de tout obstacle naturel aux ruissellements (haies, talus, ...) est interdit.

1.4 - Dans les secteurs de protection des cavités souterraines, sont interdits toutes les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article A 2.

1.5 - Suivant le schéma de gestion des eaux pluviales et le zonage d'assainissement joint en annexe de ce règlement :

1.5.1 - En zone ROUGE, inconstructible (Zone située dans une cuvette topographique ou sur un axe d'écoulement majeur), sont interdits :

- Les reconstructions de bâtiments dont tout ou partie du gros œuvre a été endommagé par une crue (débordement de cours d'eau et/ou ruissellement) ;
- Les constructions nouvelles et les créations de logements ;
- La création et l'extension des sous- sols ;
- Les créations de campings et parcs résidentiels de loisirs ;
- Et toute création qui n'est pas admise.

1.5.2 - En zone 1 « JAUNE » (Zone sensible et/ou située à l'amont d'une zone définie comme sensible, vis-à-vis de la problématique Inondation et/ou située en amont d'exutoires ou de capacités de tamponnement limité), sont interdits :

- Les reconstructions de bâtiments dont tout ou partie du gros œuvre a été endommagé par une crue (débordement de cours d'eau et/ou ruissellement) ;
- La création d'équipements publics à caractères vulnérable (établissement recevant un public particulièrement vulnérable : crèche, école, maison de retraite, cliniques,...) ;
- La création d'installations classées ;

1.5.3 - En zone 2 « VERTE » (Zone ne présentant pas de contraintes particulières vis-à-vis de la problématique Inondation), sont interdits :

- Les reconstructions de bâtiments dont tout ou partie du gros œuvre a été endommagé par une crue (débordement de cours d'eau et/ou ruissellement) ;
- Le respect des modelés naturels des terrains est demandé. L'arasement de certains modelés de terrain pourra se faire s'il n'entraîne pas de conséquence sur le ruissellement des eaux pluviales. Dans le cas contraire, il sera nécessaire de mettre en œuvre des mesures compensatoires.

## **ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS SPECIALES.**

2.1 - Les constructions d'habitation liées et nécessaires à l'exploitation agricole,

2.2 - Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole,

2.3 - Les installations classées liées à l'exploitation agricole,

2.4 - Les exhaussements et affouillements de sols nécessaires à la régulation des eaux pluviales.

2.5 - Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou aux services publics, sous réserve qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

2.6 - Dans les secteurs Aa, sont autorisées :

2.6.1 - les extensions des bâtiments existants,

2.6.2 - la réhabilitation des constructions existantes,

2.6.3 - la construction d'annexes jointives ou non,

2.6.4 - la reconstruction d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre, y compris son extension mesurée.

2.7 - Dans les secteurs de protection des cavités souterraines, seuls sont autorisés, si le risque n'est pas levé par une étude technique :

2.7.1 - les extensions mesurées des constructions existantes pour l'amélioration du confort des habitations, sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements ainsi que leurs annexes de faible emprise, jointives ou non,

2.7.2 - les reconstructions après sinistre sauf si ce sinistre est lié à un effondrement du sol,

2.7.3 - les aménagements ayant pour objet de vérifier ou supprimer les risques,

2.7.4 - les voiries ou ouvrages techniques ;

2.7.5 - la mise en conformité des installations agricoles existantes.

2.8 - Suivant le schéma de gestion des eaux pluviales et le zonage d'assainissement joint en annexe de ce règlement », seuls sont autorisés :

2.8.1 - En zone ROUGE, inconstructible (Zone située dans une cuvette topographique ou sur un axe d'écoulement majeur), sont autorisés :

- Les travaux d'entretien et de gestion courants (traitement de façades, réfection de toiture, peinture) ;

- Les aménagements ou adaptations visant à améliorer la sécurité des biens et des personnes ;
- Les équipements d'intérêt général et annexes d'équipements existants, lorsque leur implantation est irréalisable hors du champ d'inondation, sous condition d'étude hydraulique et de mesures compensatoires éventuelles (compensation des volumes et surfaces occupées),
- la mise en conformité des installations agricoles existantes.

2.8.2 - En zone 1 « JAUNE » (Zone sensible et/ou située à l'amont d'une zone définie comme sensible, vis-à-vis de la problématique Inondation et/ou située en amont d'exutoires ou de capacités de tamponnement limité), sont autorisés

- les créations de logements, d'activités ou de surface habitable, sous réserve :
  - Pour les reconstructions ou aménagements de parcelles ou périmètres déjà imperméabilisés, l'imperméabilisation sera strictement limitée au taux moyen de l'imperméabilisation existante sur l'îlot dans lequel se trouve la parcelle ou l'infrastructure faisant l'objet d'aménagements.
  - Pour les îlots non urbanisés, l'imperméabilisation sera plafonnée à la parcelle, à hauteur de 20% pour les constructions particulières, 30% pour les constructions publiques et les autres projets privés, 75% pour les espaces de circulation (hors jardins publics et square).
- la mise en conformité des installations agricoles existantes.

2.8.3 - En zone 2 « VERTE » (Zone ne présentant pas de contraintes particulières vis-à-vis de la problématique Inondation), sont autorisés :

- les créations de logements, d'activités ou de surface habitable, sous réserve :
  - Pour les reconstructions ou aménagements de parcelles ou périmètres déjà imperméabilisés, l'imperméabilisation sera strictement limitée au taux moyen de l'imperméabilisation existante sur l'îlot dans lequel se trouve la parcelle ou l'infrastructure faisant l'objet d'aménagements.
  - Pour les îlots non urbanisés, l'imperméabilisation sera plafonnée à la parcelle, à hauteur de 20% pour les constructions particulières, 30% pour les constructions publiques et les autres projets privés, 75% pour les espaces de circulation (hors jardins publics et square).
- la mise en conformité des installations agricoles existantes.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

---

### **ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE**

3.1 - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

3.2 - Les caractéristiques des accès doivent répondre aux besoins de défenses contre l'incendie, protection civile, ramassage des ordures ménagères.

## **ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

4.1 - Eau potable : Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable par des canalisations souterraines.

4.2 - Assainissement eaux usées :

4.2.1 - Toutes les eaux vannes et usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement conformément à la réglementation en vigueur.

4.2.2 - En cas d'impossibilité de raccordement au réseau d'assainissement collectif, un dispositif d'assainissement individuel est autorisé conformément au schéma d'assainissement de la commune et à la réglementation en vigueur. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et à permettre le raccordement direct de la construction au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

4.2.3 - Ce raccordement au réseau collectif, lorsqu'il existera, sera obligatoire et à la charge du propriétaire.

4.2.4 - Cette règle ne s'applique pas aux bâtiments agricoles. Ces derniers doivent respecter le règlement sanitaire départemental.

4.3 - Eaux pluviales :

4.3.1 - Les dispositifs individuels ou collectif visant la gestion des eaux pluviales sont à la charge du (des) propriétaire(s).

4.3.2 - Les dispositifs de gestion des eaux pluviales des opérations d'aménagement ou de constructions et en particulier leur vidange et leur débordement, ne doivent pas constituer une aggravation des risques en amont et en aval par rapport à la situation préexistante.

4.3.3 - Les dispositifs de gestion des eaux pluviales pourront être conçus selon des techniques alternatives (noues, tranchées et chaussées à structure réservoir, etc. ...) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

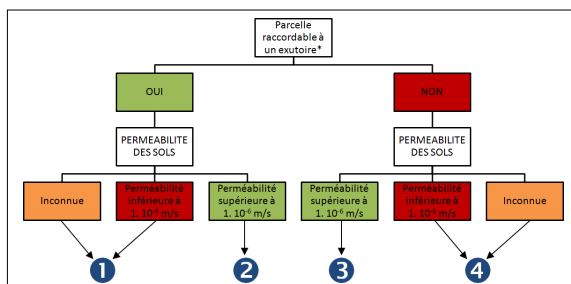
4.3.4 - L'imperméabilisation doit être limitée et maîtrisée.

4.3.5 - Les aménagements nécessaires au libre écoulement, ceux visant la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.3.6 - Pour tout nouveau projet, la gestion des eaux pluviales sera définie au cas par cas. Les modalités d'applications seront différentes en fonction de l'importance de l'emprise du projet, du contexte hydrologique et de la nature des sols.

Les règles, proposées dans les pages suivantes, s'appuient sur la plaquette de la DISE «*Intégrer la gestion des eaux pluviales dans un projet d'urbanisation* » établie en Mars 2012.

**Emprise de projet importante** : Un projet est considéré comme important si celui-ci est supérieur à 2 lots et/ou supérieur à 1000 m<sup>2</sup>.



\* système d'assainissement pluvial, rivière, étang, voire sous certaines conditions la voirie.

❶ - La gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et restitution (ex : cuve de stockage avec débit de fuite, bassin, noue, toiture stockante...) à l'exutoire, accompagné le cas échéant par un dispositif d'infiltration.

- Le dimensionnement du dispositif doit prendre en compte la totalité de la surface du projet et doit être calculé pour recueillir efficacement tout événement pluviométrique de fréquence rare : la pluie locale centennale.

- Le raccordement devra être autorisé par le gestionnaire de l'exutoire (gestionnaire du réseau, de rivière, de voirie...). A minima, le débit de fuite du raccordement est limité à 2L/s/ha aménagé et doit permettre de vidanger l'ouvrage sur une période comprise entre 24h et 48h.

- En fonction des enjeux à l'aval de la parcelle, la mise en place d'une surverse dimensionnée au minimum pour la pluie locale centennale pourra être demandée.

- Le gestionnaire de l'exutoire pourra demander la mise en place d'un système de dépollution des eaux pluviales avant raccordement.

❷ - La gestion des eaux pluviales doit être assurée préférentiellement par un dispositif de stockage et infiltration (infiltration d'une pluie décennale) en prenant en compte la totalité de la surface du projet.

- Ce dispositif sera complété d'un ouvrage de stockage et restitution (ex : cuve de stockage avec débit de fuite, bassin, noue, toiture stockante...) à l'exutoire. Il devra prendre en compte la totalité de la surface du projet et être calculé pour recueillir efficacement tout événement pluviométrique de fréquence rare : la pluie locale centennale.

- Le raccordement devra être autorisé par le gestionnaire de l'exutoire (gestionnaire du réseau, de rivière, de voirie...). A minima, le débit de fuite du raccordement est limité à 2L/s/ha aménagé et doit permettre de vidanger l'ouvrage sur une période comprise entre 24h et 48h.

- En fonction des enjeux à l'aval de la parcelle, la mise en place d'une surverse dimensionnée au minimum pour la pluie locale centennale pourra être demandée.

- Le gestionnaire de l'exutoire pourra demander la mise en place d'un système de dépollution des eaux pluviales avant raccordement.

❸ - La gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et infiltration.

- Le dimensionnement du dispositif doit prendre en compte la totalité de la surface du projet et être calculé sur la base de la perméabilité mesurée et de la surface d'infiltration.

- Le dispositif doit permettre de stocker et infiltrer le volume généré par la pluie centennale la plus pénalisante en moins de 48h.

- sauf impossibilité technique justifiée, l'ensemble des eaux pluviales de l'opération d'aménagement doit être géré de manière collective. La multiplication de dispositifs d'infiltration (1 dispositif par lot) est proscrite.

- En fonction des enjeux à l'aval de la parcelle, la mise en place d'une surverse dimensionnée au minimum pour la pluie locale centennale pourra être demandée.

- La mise en place d'un système de dépollution des eaux pluviales avant infiltration pourra être demandée.

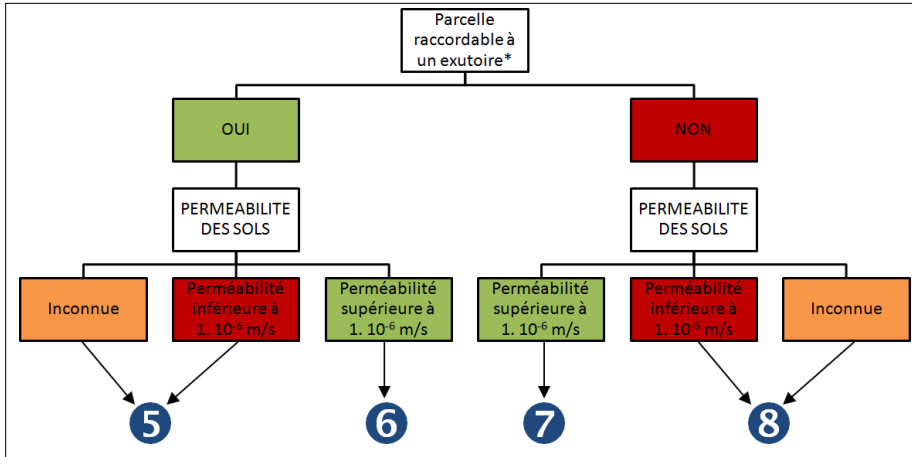
Le cas numéro ❹ appelle à la vigilance des élus. Lorsqu'aucun exutoire n'est disponible, et que la perméabilité des sols est réputée défavorable, les conditions pour une gestion durable des eaux pluviales ne sont pas réunies.

❹ - La création d'un exutoire (réseau, fossé...) à la charge du (des) propriétaire(s) est obligatoire.

- Ce dispositif devra être préalablement autorisé par la collectivité exerçant la compétence « eaux pluviales ».
- La gestion des eaux pluviales devra par ailleurs être assurée selon les modalités présentées en ❶.

### **Emprise de projet peu importante**

Un projet est considéré comme peu important si celui-ci est inférieur à 3 lots et/ou inférieur à 1 000 m<sup>2</sup>.



\* système d'assainissement pluvial, rivière, étang, voire sous certaines conditions la voirie.

- ❶ - La gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et restitution (ex : cuve de stockage avec débit de fuite, bassin, noue, toiture stockante...) à l'exutoire, accompagné le cas échéant par un dispositif d'infiltration.
- Le dimensionnement du dispositif est calculé sur la base d'une pluie de 50 mm ruisselés sur les parties imperméabilisées (soit 5 m<sup>3</sup> de stockage pour 100 m<sup>2</sup> de surface imperméabilisées).
  - La vidange du dispositif devra être assurée entre 24h et 48h.
  - Le raccordement du débit de fuite devra être autorisé par le gestionnaire de l'exutoire.
  - Sauf dérogation accordée par le gestionnaire de l'exutoire, le débit de rejet est limité à 2L/s/ha imperméabilisé.
  - Le gestionnaire de l'exutoire pourra demander la mise en place d'un système de dépollution des eaux pluviales avant raccordement.

- ❷ - La gestion des eaux pluviales doit être assurée préférentiellement par un dispositif de stockage et infiltration en prenant en compte la totalité de la surface imperméabilisée du projet.
- Le dimensionnement du dispositif est calculé sur la base de la perméabilité mesurée et de la surface d'infiltration.
  - Le dispositif doit permettre stocker et infiltrer le volume généré par la pluie de 50 mm ruisselée sur les parties imperméabilisées (soit 5 m<sup>3</sup> de stockage pour 100 m<sup>2</sup> de surface imperméabilisées) sur une période comprise entre 24h et 48h.
  - Il pourra être complété d'un ouvrage de stockage et restitution (ex : cuve de stockage avec débit de fuite, bassin, noue, toiture stockante...) à l'exutoire. Il devra également prendre en compte la totalité de la surface imperméabilisée du projet et être calculé pour recueillir et gérer efficacement la pluie de 50 mm ruisselée (soit 5 m<sup>3</sup> de stockage pour 100 m<sup>2</sup> de surface imperméabilisées) sur une période comprise entre 24h et 48h.

- Le raccordement devra être autorisé par le gestionnaire de l'exutoire (gestionnaire du réseau, de rivière, de voirie...). A minima, le débit de fuite du raccordement est limité à 2L/s/ha aménagé et doit permettre de vidanger l'ouvrage sur une période comprise entre 24h et 48h.
- Le gestionnaire de l'exutoire pourra demander la mise en place d'un système de dépollution des eaux pluviales avant raccordement.

- ⑦ - La gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et infiltration.
- Le dimensionnement du dispositif doit prendre en compte la totalité de la surface imperméabilisée du projet et être calculé sur la base de la perméabilité mesurée et de la surface d'infiltration.
- Le dispositif doit permettre stocker et infiltrer le volume généré par la pluie de 50 mm ruisselée sur les parties imperméabilisées (soit 5 m<sup>3</sup> de stockage pour 100 m<sup>2</sup> de surface imperméabilisées) en moins de 48h.
- La mise en place d'un système de dépollution des eaux pluviales avant infiltration pourra être demandée.

Le cas numéro ③ appelle à la vigilance des élus. Lorsqu'aucun exutoire n'est disponible, et que la perméabilité des sols est réputée défavorable, les conditions pour une gestion durable des eaux pluviales ne sont pas réunies.

- ⑧ - La création d'un exutoire (réseau, fossé...) à la charge du (des) propriétaire(s) est obligatoire.
- Ce dispositif devra être préalablement autorisé par la collectivité exerçant la compétence «eaux pluviales».
- La gestion des eaux pluviales devra par ailleurs être assurée selon les modalités présentées en ⑤.

## **ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

## **ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

6.1 - Les constructions d'habitation doivent être implantées à une distance minimum de 5 m par rapport à l'alignement.

6.2 - Les bâtiments agricoles doivent être implantés à une distance minimum de 15 m par rapport à l'alignement.

6.3 - Dans le secteur Aa : les nouvelles constructions pourront être implantées :

6.3.1 - soit à l'alignement de l'espace public,

6.3.2 - soit à 3 m minimum de l'alignement, constitué par la limite de l'espace public.

6.4 - Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante non conforme aux articles précédents ou pour l'implantation d'annexes de faible importance, des implantations autres pourront être autorisées si elles sont justifiées par des motifs techniques ou architecturaux.

## **ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

7.1 - Les constructions d'habitation pourront être implantées :

7.1.1 - soit en limite séparative,

7.1.2 - à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans jamais être inférieure à 3 m.

7.2 - Les constructions agricoles devront être implantées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans jamais être inférieure à 5 m.

7.3 - Dans le secteur Aa : Les constructions pourront être implantées :

7.3.1 - soit en limite séparative,

7.3.2 - soit à une distance minimale des limites séparatives égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 3 m.

7.4 - Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante non conforme aux articles précédents ou pour l'implantation d'annexes de faible importance, des implantations autres pourront être autorisées si elles sont justifiées par des motifs techniques ou architecturaux.

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

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

## **ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL**

La projection verticale au sol de toutes les constructions, y compris les décrochements et les saillies, ne doit pas excéder 60% de la superficie du terrain.

## **ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

10.1 - Les constructions d'habitations ne doivent pas excéder un étage droit sur rez-de-chaussée, plus un comble aménageable.

10.2 - La hauteur des bâtiments agricoles ne devra pas excéder 9 mètres à l'égout de toiture ni 15 mètres au faîtage.

10.3 - Des dépassements en hauteur peuvent être autorisés pour les installations de caractère technique ou superstructures nécessaires au fonctionnement des établissements et pour les équipements d'infrastructure.

## **ARTICLE A 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS**

Rappel du code de l'urbanisme : Tout projet d'architecture d'expression contemporaine ne respectant pas les règles suivantes sera recevable dès lors que cette architecture ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

## **11.1 - Généralités :**

### **POUR LES BATIMENTS AGRICOLES :**

11.1.1 - Les constructions de quelque nature qu'elles soient, y compris les annexes et les clôtures, doivent respecter le caractère de leur environnement, notamment : leur volume, leurs matériaux, leurs percements, leur toiture, doivent être compatibles avec celui des constructions avoisinantes.

11.1.2 - Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions doivent présenter une simplicité d'aspect et de volume respectant l'environnement. Les constructions annexes doivent former, avec le bâtiment principal, une unité d'aspect architectural.

11.1.3 - Le bâtiment agricole devra s'adapter au sol sauf en cas de contraintes techniques d'exploitation.

11.1.4 - On privilégiera les clins de bois en façade. Si l'on choisit le bardage métallique ou matériaux ondulés, ils seront de couleur sombre.

11.1.5 - Les parties en maçonneries visibles de l'extérieur devront être enduites en chaux grattée ou lissée obligatoirement de couleur foncée.

### **POUR LES CONSTRUCTIONS D'HABITATION :**

11.1.6 - L'unité d'aspect des constructions d'habitation doit être recherchée par un traitement identique ou cohérent de toutes les façades. Toutefois les murs pignons et les soubassements peuvent être traités avec des matériaux différents (briques, briques/pierres, bois) mais s'harmonisent entre eux.

11.1.7 - Les architectures contemporaines sont autorisées à condition qu'elles s'inscrivent dans le paysage.

11.1.8 - Les constructions à usage d'habitation se référant au bâti traditionnel et pourvues de formes architecturales empruntées au passé (queue de geai, fenêtre à petits bois, etc. ...) devront affirmer ce parti pris et pour cela :

- respecter les proportions de l'habitat régional, bas, étroit, en longueur.
- posséder des pentes de toits égales ou supérieures à 40° et des lucarnes rampantes ou à deux versants.
- utiliser des coloris de façades s'harmonisant à l'environnement traditionnel.

11.1.9 - Les vérandas ne pourront être admises que dans la mesure où elles s'intègrent de façon satisfaisante au cadre créé par les immeubles existants et par le site, tant par leur conception, leur volumétrie, que par les matériaux et les coloris utilisés.

## **11.2 - Toitures**

### **POUR LES BATIMENTS AGRICOLES**

11.2.1 - les toitures de faible pente sont acceptées tout en respectant les normes techniques des matériaux de couverture.

11.2.2 - Les matériaux de couverture seront de couleur sombre.

### **POUR LES HABITATIONS**

11.2.3 - Les toitures terrasses et mono pentes peuvent avoir une pente inférieure à 35° et ne peuvent être autorisées que sur de petites surfaces, (sur une partie de la construction principale ou sur des bâtiments annexes) ou si la conception architecturale du bâtiment le justifie.

11.2.4 - En cas de création d'ouverture en couverture, l'emploi des lucarnes est recommandé côté rue.

11.2.5 - Les châssis de toit seront de préférence installés sur la façade non visible de la voie publique.

11.2.6 - Les châssis de toit seront de préférence installés sur la façade non visible de la voie publique. Ils auront une dimension maximale de 78 \* 98 dans le sens vertical.

### **11.3 - Sont interdits**

11.3.1 - Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région.

11.3.2 - L'emploi à nu de matériaux de type : briques creuses, parpaings... non recouverts d'un parement ou d'un enduit.

11.3.3 - L'emploi de tous matériaux brillants et de fortune et de récupération.

### **11.4 - Les clôtures**

11.4.1 - Les clôtures doivent être constituées de haies vives d'essences locales (charmille, houx, hêtre noisetier, lilas, prunellier, cytise...).

11.4.2 - Les haies constituées d'alignement d'essences à feuillage persistant (thuyas, conifères...) sont interdites.

11.4.3 - Une liste de végétaux d'essences locales est jointe au rapport de présentation.

11.4.4 - Les grillages sont admis doublés d'une haie vive ainsi que les murs de maçonnerie de même nature et en continuité du bâtiment principal ou reliant les bâtiments annexes.

11.4.5 - Le grillage de teinte blanche est interdit.

11.4.6 - Les clôtures devront être ajourées afin de permettre la libre circulation des eaux.

## **ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, installations ou exploitations diverses doit être assuré en nombre suffisant en dehors des voies publiques.

## **ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

13.1 - Les bâtiments de grand impact dans le paysage seront accompagnés de plantations (arbres ou haies) constituées d'essences locales.

13.2 - Les plantations existantes doivent être maintenues, ou remplacées par des plantations constituées d'essences locales. Une liste des végétaux d'essences locales est annexée au rapport de présentation. Si les limites séparatives sont plantées, elles le seront également avec des essences locales.

13.3 - Les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles) doivent être entourées d'une haie de végétation à feuillage persistant, faisant écran, si elles ne peuvent être enterrées. La plantation de ces végétaux se fera à une distance respectant les règles de sécurité.

13.4 - Tous les talus en friche ou boisés sur l'ensemble du territoire seront maintenus afin d'assurer la stabilité des sols et aussi dans un intérêt écologique (faune).

13.5 - Toute construction doit s'accompagner de la plantation de feuillus, constitués d'essences locales favorisant une meilleure intégration dans le paysage.

**SECTION III - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Il n'est pas fixé de C.O.S. en zone A.

## CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

### Qualification de la zone :

Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- soit de leur caractère d'espaces naturels.

Dans cette zone, sont inclus plusieurs secteurs particuliers :

- **le secteur Na** reprend les constructions situées dans des secteurs de taille et de capacité limitées, au sein de la zone naturelle et forestière.
- **le secteur Nb** correspondant à une activité de restauration et de thalassothérapie ainsi qu'à une partie du Parc du Château, dont le camping municipal.
- **le secteur NL** correspond à l'ancienne station d'épuration, site en structuration pour accueillir des activités sportives, de loisirs et culturelles.
- **le secteur Np** correspondant au site archéologique du Bois l'Abbé.
- **le secteur Ni** correspond au fond de vallée naturel soumis au risque d'inondations.
- **le secteur Nj** reprend les jardins familiaux.

## SECTION I - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

### **ARTICLE N 1 - TYPES D'OCCUPATION OU UTILISATION DES SOLS INTERDITS.**

1.1 - Dans la zone N et secteurs de zone, tout type d'occupation du sol, sauf ceux visés à l'article N 2.

1.2 - Tout affouillement, exhaussement, artificialisation et occupation du sol dans une bande de 10 mètres comptée depuis les berges de la rivière.

1.3 - Dans les secteurs de protection des cavités souterraines, sont interdits toutes les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article N 2.

1.4 - Suivant le schéma de gestion des eaux pluviales et le zonage d'assainissement joint en annexe de ce règlement :

1.4.1 - En zone ROUGE, inconstructible (Zone située dans une cuvette topographique ou sur un axe d'écoulement majeur), sont interdits :

- Les reconstructions de bâtiments dont tout ou partie du gros œuvre a été endommagé par une crue (débordement de cours d'eau et/ou ruissellement) ;
- Les constructions nouvelles et les créations de logements ;
- La création et l'extension des sous- sols ;
- Les créations de campings et parcs résidentiels de loisirs ;
- Et toute création qui n'est pas admise.

1.4.2 - En zone 1 « JAUNE » (Zone sensible et/ou située à l'amont d'une zone définie comme sensible, vis-à-vis de la problématique Inondation et/ou située en amont d'exutoires ou de capacités de tamponnement limité), sont interdits :

- Les reconstructions de bâtiments dont tout ou partie du gros œuvre a été endommagé par une crue (débordement de cours d'eau et/ou ruissellement) ;
- La création d'équipements publics à caractères vulnérable (établissement recevant un public particulièrement vulnérable : crèche, école, maison de retraite, cliniques,...) ;
- La création d'installations classées ;

1.4.3 - En zone 2 « VERTE » (Zone ne présentant pas de contraintes particulières vis-à-vis de la problématique Inondation), sont interdits :

- Les reconstructions de bâtiments dont tout ou partie du gros œuvre a été endommagé par une crue (débordement de cours d'eau et/ou ruissellement) ;
- Le respect des modelés naturels des terrains est demandé. L'arasement de certains modelés de terrain pourra se faire s'il n'entraîne pas de conséquence sur le ruissellement des eaux pluviales. Dans le cas contraire, il sera nécessaire de mettre en œuvre des mesures compensatoires.

## **ARTICLE N 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES.**

2.1 - Dans l'ensemble de la zone N et des sous secteurs, sont autorisés :

2.1.1 - Les équipements d'infrastructure, en particulier ceux liés à la voirie, et les équipements d'intérêt général.

2.1.2 - Les ouvrages techniques d'intérêt public à condition qu'ils ne soient pas destinés à recevoir du public ou à être utilisés par celui-ci.

2.1.3 - Le maintien de toutes constructions existantes, pour lesquelles sont autorisées tous travaux d'entretien, rénovation ou aménagements divers ne présentant pas une augmentation notable de leur volume.

2.1.4 - Les constructions nécessaires à la gestion de la forêt.

2.2 - Dans le secteur Na, sont autorisées :

2.2.1 - les extensions des bâtiments existants,

2.2.2 - la réhabilitation des constructions existantes,

2.2.3 - la construction d'annexes jointives ou non,

2.2.4 - la reconstruction d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre, y compris son extension mesurée.

2.3 - Dans le secteur Nb, sont autorisés :

2.3.1 - La réhabilitation des bâtiments existants,

2.3.2 - La construction d'équipements d'accompagnement liés à l'activité existante,

2.3.3 - La construction de structures de loisirs telles que piscine, équipements de thalasso et balnéo,

2.3.4 - Les cheminements piétons légers et paysagers,

2.3.5 - L'installation de mobiliers urbains, de type table d'orientation panoramique,

2.3.6 - L'intervention sur le site pour une mise en valeur paysagée,

2.3.7 - La création de promontoires, belvédères dans l'objectif de découvrir le paysage.

2.3.8 - l'extension des constructions existantes.

2.4 - Dans le secteur Np, sont autorisés :

2.4.1 - les aménagements légers démontables contribuant à la mise en valeur du site archéologique et à son bon fonctionnement,

2.4.2 - l'extension des constructions existantes.

2.5 - Dans le secteur NL, sont autorisés les activités sportives, de loisirs et culturelles.

2.6 - Dans le secteur Nj, sont autorisés les abris de jardin.

2.7 - Dans les secteurs de protection des cavités souterraines, seuls sont autorisés, si le risque n'est pas levé par une étude technique :

2.7.1 - les extensions mesurées des constructions existantes pour l'amélioration du confort des habitations, sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements ainsi que leurs annexes de faible emprise, jointives ou non,

2.7.2 - les reconstructions après sinistre sauf si ce sinistre est lié à un effondrement du sol,

2.7.3 - les aménagements ayant pour objet de vérifier ou supprimer les risques,

2.7.4 - les voiries ou ouvrages techniques ;

2.8 - Suivant le schéma de gestion des eaux pluviales et le zonage d'assainissement joint en annexe de ce règlement », seuls sont autorisés :

2.8.1 - En zone ROUGE, inconstructible (Zone située dans une cuvette topographique ou sur un axe d'écoulement majeur), sont autorisés :

- Les travaux d'entretien et de gestion courants (traitement de façades, réfection de toiture, peinture) ;
- Les aménagements ou adaptations visant à améliorer la sécurité des biens et des personnes ;
- Les équipements d'intérêt général et annexes d'équipements existants, lorsque leur implantation est irréalisable hors du champ d'inondation, sous condition d'étude hydraulique et de mesures compensatoires éventuelles (compensation des volumes et surfaces occupées).

2.8.2 - En zone 1 « JAUNE » (Zone sensible et/ou située à l'amont d'une zone définie comme sensible, vis-à-vis de la problématique Inondation et/ou située en amont d'exutoires ou de capacités de tamponnement limité), sont autorisés

- Les créations de logements, d'activités ou de surface habitable, sous réserve :
- Pour les reconstructions ou aménagements de parcelles ou périmètres déjà imperméabilisés, l'imperméabilisation sera strictement limitée au taux moyen de l'imperméabilisation existante sur l'îlot dans lequel se trouve la parcelle ou l'infrastructure faisant l'objet d'aménagements.
- Pour les îlots non urbanisés, l'imperméabilisation sera plafonnée à la parcelle, à hauteur de 20% pour les constructions particulières, 30% pour les constructions publiques et les autres projets privés, 75% pour les espaces de circulation (hors jardins publics et square).

2.8.3 - En zone 2 « VERTE » (Zone ne présentant pas de contraintes particulières vis-à-vis de la problématique Inondation), sont autorisés :

- Les créations de logements, d'activités ou de surface habitable, sous réserve :
- Pour les reconstructions ou aménagements de parcelles ou périmètres déjà imperméabilisés, l'imperméabilisation sera strictement limitée au taux moyen de l'imperméabilisation existante sur l'îlot dans lequel se trouve la parcelle ou l'infrastructure faisant l'objet d'aménagements.
- Pour les îlots non urbanisés, l'imperméabilisation sera plafonnée à la parcelle, à hauteur de 20% pour les constructions particulières, 30% pour les constructions publiques et les autres projets privés, 75% pour les espaces de circulation (hors jardins publics et square).

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE.**

#### **3.1 - ACCES**

3.1.1 - 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 voisin.

3.1.2 - Les accès et les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, du ramassage des ordures ménagères et être adaptés à l'opération future.

3.1.3 - Les accès doivent être aménagés de telle manière que :

- la visibilité soit suffisante,
- les véhicules automobiles puissent entrer et sortir des propriétés sans avoir à effectuer de manœuvre sur la voirie,
- les rampes d'accès aux garages observent un retrait (surface plane) de 3 mètres minimum par rapport à la limite de l'emprise de la voie publique ou privée.

#### **3.2 - VOIRIE**

3.2.1 - Les dimensions, forme et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

3.2.2 - Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour. Les services publics reprennent aussi bien la grande échelle des pompiers que le camion poubelle.

### **ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX.**

**4.1 - EAU POTABLE :** Toute construction ou installation nouvelle, le nécessitant, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

#### **4.2 - EAUX USEES VANNES :**

4.2.1 - Toutes les eaux vannes et usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement conformément à la réglementation en vigueur.

4.2.2 - En cas d'impossibilité de raccordement au réseau d'assainissement collectif, un dispositif d'assainissement individuel est autorisé conformément au schéma

d'assainissement de la commune et à la réglementation en vigueur notamment à l'arrêté interministériel du 6 Mai 1996 et le DTU 64.1. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et à permettre le raccordement direct de la construction au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

#### 4.3 - EAUX PLUVIALES :

4.3.1 - Les dispositifs individuels ou collectif visant la gestion des eaux pluviales sont à la charge du (des) propriétaire(s).

4.3.2 - Les dispositifs de gestion des eaux pluviales des opérations d'aménagement ou de constructions et en particulier leur vidange et leur débordement, ne doivent pas constituer une aggravation des risques en amont et en aval par rapport à la situation préexistante.

4.3.3 - Les dispositifs de gestion des eaux pluviales pourront être conçus selon des techniques alternatives (noues, tranchées et chaussées à structure réservoir, etc. ...) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

4.3.4 - L'imperméabilisation doit être limitée et maîtrisée.

4.3.5 - Les aménagements nécessaires au libre écoulement, ceux visant la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.3.6 - Pour tout nouveau projet, la gestion des eaux pluviales sera définie au cas par cas. Les modalités d'applications seront différentes en fonction de l'importance de l'emprise du projet, du contexte hydrologique et de la nature des sols.

4.4 - ELECTRICITE, TELEPHONE, CABLE, RESEAU OPTIQUE ET AUTRES RESEAUX : Les lignes de distribution d'énergie électrique basse tension, les lignes de communication téléphoniques et autres

#### **ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.**

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

#### **ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.**

Dans l'ensemble de la zone N et secteurs de zone :

6.1 - La réhabilitation des constructions existantes devra respecter l'emprise d'origine.

6.2 - Les constructions neuves et extensions devront respecter une distance minimale des voies et emprises publiques de 5 m.

6.3 - Les constructions doivent respecter une marge de recul de 10 mètres minimum par rapport à tout espace boisé classé.

6.4 - Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante non conforme aux articles précédents ou pour l'implantation d'annexes de faible importance, des implantations autres pourront être autorisées si elles sont justifiées par des motifs techniques ou architecturaux.

## **ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.**

Dans l'ensemble de la zone N et secteurs de zone :

- 7.1 - La réhabilitation des constructions existantes devra respecter l'emprise d'origine.
- 7.2 - Les constructions neuves et extensions devront respecter une distance minimale des limites séparatives égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 5 m.
- 7.3 - Les constructions doivent respecter une marge de recul de 10 mètres minimum par rapport à tout espace boisé classé.
- 7.4 - Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante non conforme aux articles précédents ou pour l'implantation d'annexes de faible importance, des implantations autres pourront être autorisées si elles sont justifiées par des motifs techniques ou architecturaux.
- 7.5 - Toute construction devra respecter un recul de 10 mètres des berges de la rivière, répertoriées NATURA 2000, conformément à l'inscription et protection au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme (cf. plans de zonage).

## **ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.**

Sur un terrain d'assiette, les constructions doivent être implantées :

- 8.1 - soit jointivement,
- 8.2 - soit avec un espacement de 5 m minimum.

## **ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL**

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

## **ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.**

Dans l'ensemble de la zone N et secteurs de zone :

- 10.1 - En cas de réhabilitation, modification et extension de bâtiments existants, la hauteur de toute construction s'organisera en harmonie avec le bâtiment existant.
- 10.2 - En cas de construction de nouveau bâtiment, la hauteur de toute construction ne doit pas excéder un étage droit sur rez-de-chaussée, plus un comble aménageable et s'inspirer des gabarits rencontrés sur la parcelle d'assiette du projet.

## **ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Rappel du code de l'urbanisme : Tout projet d'architecture d'expression contemporaine ne respectant pas les règles suivantes sera recevable dès lors que cette architecture ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### 11.1 - Généralités

- 11.1.1 - Les constructions de quelque nature qu'elles soient, y compris les annexes et les clôtures, doivent respecter le caractère de leur environnement, notamment: leur

volume, leurs matériaux, leurs percements, leur toiture, doivent être compatibles avec celui des constructions avoisinantes.

11.1.2 - Tant sur les bâtiments que sur les clôtures, les maçonneries doivent présenter des teintes en harmonie.

### 11.2 - Toitures

11.2.1 - Les toitures doivent avoir au moins 2 pentes (pente comprise entre 33° et 45°).

11.2.2 - Les toitures terrasses ou mono pentes sont interdites sauf :

- pour les bâtiments annexes de faible volume,
- pour les petits agrandissements prévus en appentis dans la mesure où ils s'intègrent de façon harmonieuse à la partie existante.
- pour les bâtiments s'inscrivant sur des terrains à forte pente,
- dans le cas d'architecture contemporaine de qualité intégrée dans le site.

### 11.3 - Sont interdits

11.3.1 - Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région.

11.3.2 - L'emploi de tous matériaux ondulés, métalliques ou plastiques, et de tous matériaux brillants.

11.3.3 - L'emploi à nu de tout matériau destiné à être recouvert d'un parement ou d'un enduit (briques creuses, parpaings...).

### 11.4 - Clôtures sur voies publiques:

11.4.1 - Les clôtures à édifier en limite de voies publiques doivent respecter le caractère des lieux avoisinants.

11.4.2 - Les clôtures peuvent être édifiées sous réserve que le soubassement en matériaux opaque n'excède pas 0,45 m, il pourra être surmonté d'un dispositif végétal ou à claire voie, la hauteur totale ne devant pas dépasser 1,40 m. Cette règle ne s'applique pas pour les murs de soutènement réalisés en pierre, en grès ou en briques et silex, ni dans le cas de rénovation des murs existants présentant cet aspect.

11.4.3 - Les murs anciens ayant un caractère régional par leur appareillage et leurs matériaux, pourront être reconstruits, étendus. Leurs dimensions respecteront les normes d'origine.

11.4.4 - Pour les clôtures végétales, les espèces d'essences locales sont obligatoires (se référer à la liste annexée au rapport de présentation).

## **ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES.**

12.1 - Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors de la voie publique.

12.2 - Dans les secteurs Na et Nb, les parkings visiteurs seront visuellement engazonnés, la technique utilisée restant au choix du propriétaire.

## **ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.**

13.1 - Devront être sauvegardés, entretenus, rénovés et aménagés les alignements d'arbres de grand développement nécessaires au maintien du microclimat favorable à l'agriculture.

13.2 - Les espaces boisés classés et les alignements brise-vent classés figurant aux plans de zonage correspondant à des espaces plantés ou à planter d'arbres de grand développement sont soumis aux dispositions de l'article L. 130.1 du Code de l'Urbanisme.

13.3 - Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements sont interdits.

13.4 - Les plantations d'alignement, les haies vives et les écrans de verdure doivent être constitués d'espèces locales appelées à atteindre un port et une dimension identiques à ceux des brise vents, vergers et haies hautes traditionnelles (hêtres, charmes, frênes, châtaigniers, merisiers, érables, noisetiers, houx, ifs...).

13.5 - Les plantations d'alignements et de haies seront constituées de végétaux d'essences locales.

13.6 - Une liste des végétaux d'essences locales est annexée au rapport de présentation.

13.7 - La rivière et ses berges (sur une largeur de 10 mètres), répertoriées NATURA 2000, signalées sur les plans de zonage sont soumises aux dispositions de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme.

### **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

---

#### **ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.**

Le coefficient des sols appliqué à l'ensemble des zones N est fixé à 0,25.

# TITRE V

## EMPLACEMENTS RESERVES

## **EMPLACEMENTS RESERVES**

### **AU PLAN LOCAL D'URBANISME**

### **DE LA VILLE D'EU**

---

L'inscription d'un emplacement réservé au plan local d'urbanisme permet d'éviter qu'un terrain, destiné à servir d'emprise à un équipement public fasse l'objet d'une utilisation incompatible avec sa destination future.

Le nouvel article L.211-1 et suivants du code de l'urbanisme dispose que le P.L.U. peut fixer les emplacements réservés aux :

- voies et ouvrages publics,
- installations d'intérêt général,
- espaces verts.

Tout propriétaire d'un bien soumis au droit de préemption peut proposer au titulaire de ce droit l'acquisition de ce bien, en indiquant le prix qu'il en demande. Le titulaire doit se prononcer dans un délai de deux mois à compter de ladite proposition dont copie doit être transmise par le maire au directeur des services fiscaux.

A défaut d'accord amiable, le prix est fixé par la juridiction compétente en matière d'expropriation selon les règles mentionnées à l'article L. 213-4.

En cas d'acquisition, le titulaire du droit de préemption devra régler le prix au plus tard six mois après sa décision d'acquiescer le bien au prix demandé ou six mois après la décision définitive de la juridiction.

En cas de refus ou à défaut de réponse du titulaire du droit de préemption dans le délai de deux mois prévu à l'alinéa premier, le propriétaire bénéficie des dispositions de l'article L. 213-8.

En l'absence de paiement ou, s'il y a obstacle au paiement, de consignation de la somme due à l'expiration du délai prévu au troisième alinéa, le bien est, sur leur demande, rétrocédé à l'ancien propriétaire ou à ses ayants cause universels ou à titre universel qui en reprennent la libre disposition. Dans le cas où le transfert de propriété n'a pas été constaté par un acte notarié ou authentique en la forme administrative, la rétrocession s'opère par acte sous seing privé.

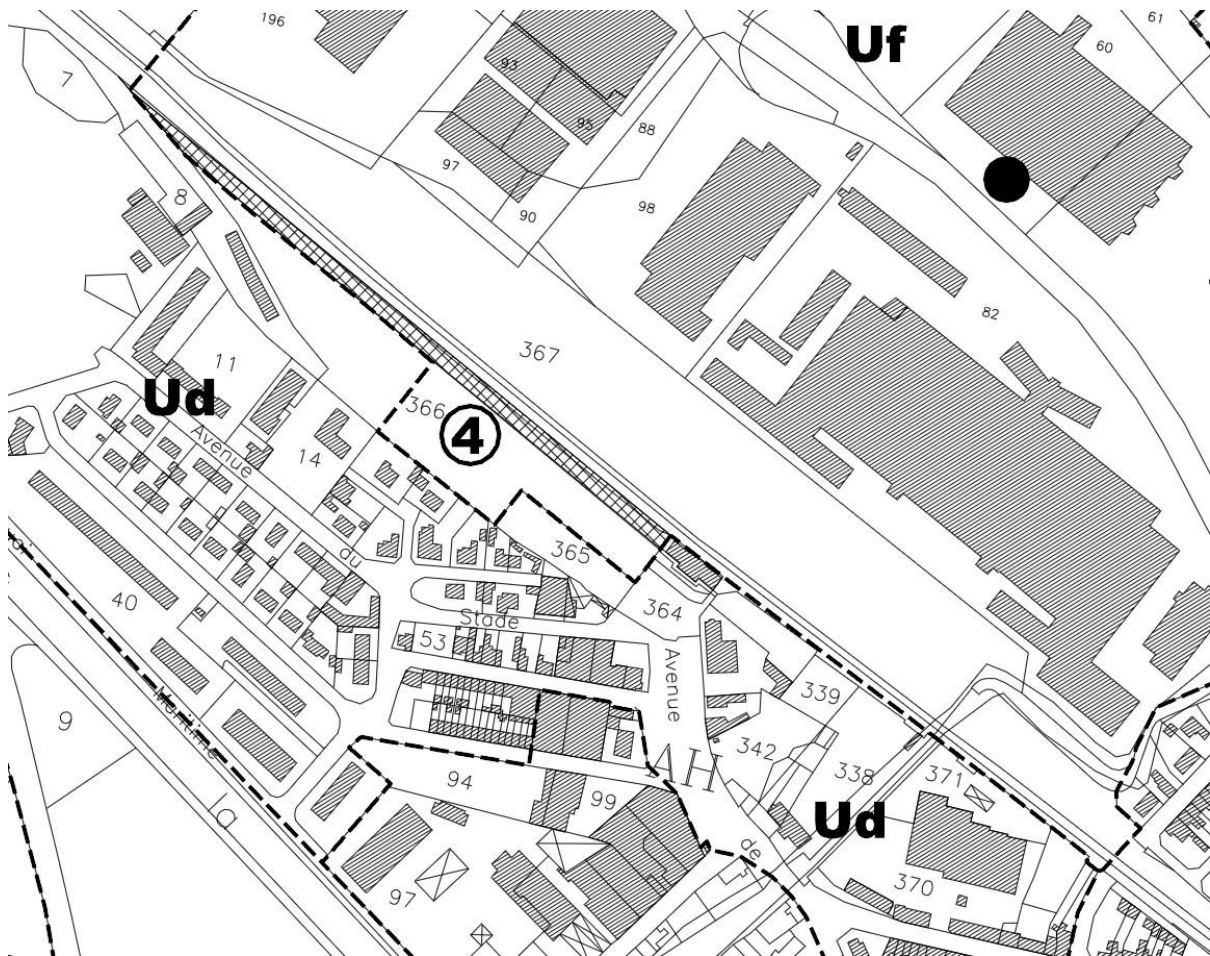
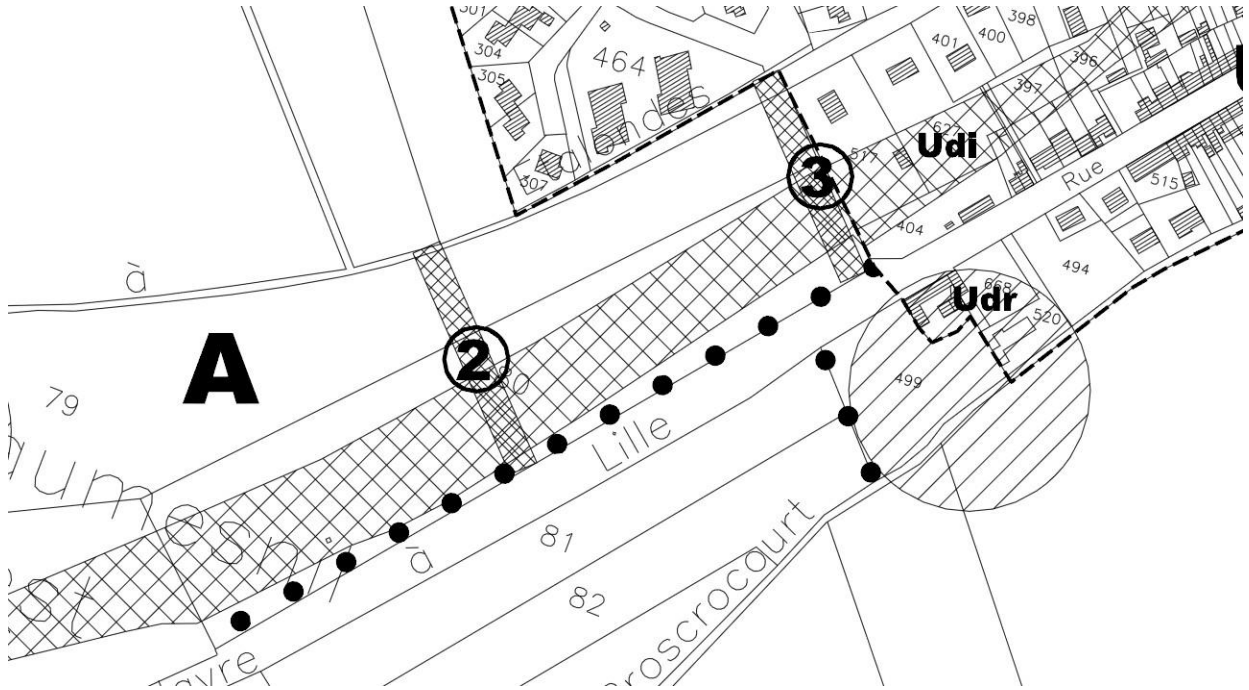
Les dispositions des articles L. 213-11 et L. 213-12 ne sont pas applicables à un bien acquis dans les conditions prévues par le présent article.

Le Plan Local d'Urbanisme de EU a créé 4 emplacements réservés.

Désignation de l'opération	Bénéficiaire	Superficie
1 - Aménagement du carrefour	La commune	2 700 m <sup>2</sup>
2 - Création d'une voirie pour désenclavement	La commune	1 750 m <sup>2</sup>
3 - Création d'une voirie pour désenclavement	La commune	1 550 m <sup>2</sup>
4 - Création d'une voirie pour désenclavement et aménagement d'un parking	La commune	3 200 m <sup>2</sup>

Les plans des emplacements réservés sont joints dans les pages suivantes.





# TITRE VI

## CARTE DU ZONAGE PLUVIAL



COMMUNE D'EU

SCHEMA DE GESTION DES EAUX PLUVIALES

CARTE DE ZONAGE PLUVIAL

- Réseau hydrographique principal
- Prescriptions au titre de la lutte contre le ruissellement et les inondations :
  - Zone I (d'après le contexte hydrologique)
  - Zone II (d'après le contexte hydrologique)
  - Zone Inconstructible
- Aléa inondation (PPRI) :
  - Aléa moyen
  - Aléa fort

09CT00984

Septembre 2010

