

SÉM

SAINT-ÉTIENNE  
la métropole



APPROBATION : 19/12/2013

MODIFICATION n°1 : 29/06/2017

MODIFICATION n°2 : 03/10/2019

MODIFICATION n°3 : 29/09/2022



# Plan Local d'Urbanisme

## 4 Règlement



## SOMMAIRE

|   |            |
|---|------------|
| <b>TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES</b> .....   | <b>4</b>   |
| CHAPITRE I : DISPOSITIONS GENERALES .....   | 5          |
| <b>TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b> .....                        | <b>16</b>  |
| CHAPITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA.....                                  | 17         |
| CHAPITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB.....                                 | 29         |
| CHAPITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC.....                                  | 41         |
| CHAPITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE .....                                  | 52         |
| CHAPITRE VI – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UF .....                                 | 62         |
| CHAPITRE VII – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UR.....                                 | 73         |
| <b>TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</b> .....                     | <b>82</b>  |
| CHAPITRE VIII – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUc.....                               | 83         |
| CHAPITRE IX – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUf.....                                 | 95         |
| <b>TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES</b> .....                       | <b>111</b> |
| CHAPITRE X – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.....                                    | 112        |
| <b>TITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES</b><br>.....    | <b>122</b> |
| CHAPITRE XI – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N.....                                   | 123        |
| CHAPITRE XII – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Nau .....                               | 135        |
| <b>ANNEXES :</b> .....  | <b>143</b> |
| ANNEXE 1 : Définition des constructions et installations liées à l'activité agricole..... | 144        |
| ANNEXE 2 : Rapport de l'hydrogéologue et périmètres de protection .....                   | 145        |



# **TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES**

## CHAPITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement de PLU est établi en vertu des articles L123-1 et R123-1, conformément aux dispositions de l'article R123-9 du Code de l'Urbanisme relatif aux Plans locaux d'urbanisme.

### ARTICLE DG 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune d'Andrézieux-Bouthéon.

### ARTICLE DG 2 - PORTEES RESPECTIVES DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS

#### **A - Sont et demeurent applicables au territoire communal les articles suivants :**

- **R 111.2** : refus ou prescriptions spéciales pour les constructions de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.
- **R.111.4.** : refus ou prescriptions spéciales pour les constructions de nature à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.
- **R111.15.** : le projet peut être refusé ou accepté sous conditions, s'il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.
- **R 111.21** : refus ou prescriptions spéciales pour les constructions de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

**B - Restent applicables, nonobstant les dispositions de ce Plan Local d'Urbanisme, les articles L111.8, L 111.9, L 111.10, L 123.5, L123.7, et L 313.2 (alinéa 2) qui permettent d'opposer le sursis à statuer pour des travaux de construction, installations ou opérations qui sont :**

1. -Susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreux :

- soit l'exécution de travaux publics dès que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité administrative et que les terrains affectés à ce projet ont été délimités.
- soit l'exécution du futur plan, lorsque la révision d'un Plan d'Occupation des Sols a été ordonnée par l'autorité administrative (article L 123.5).

2.- A réaliser sur des terrains devant être compris dans une opération à déclarer d'utilité publique et ce, dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique (article L 111.9).

3.-Intéressant les périmètres de Zones d'Aménagement Concerté (article L 123.7).

4.- Ayant pour effet de modifier l'état des immeubles compris à l'intérieur des secteurs dits "secteurs sauvegardés" et ce, pendant la période comprise entre la délimitation du secteur et l'intervention de l'acte rendant public le plan de sauvegarde et de mise en valeur (article L 313.2 - alinéa 2).

#### **C - Prévalent sur les dispositions du PLU**

- Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol créées en application de législations particulières qui sont reportées sur un document graphique (plan des servitudes d'utilité publique) et récapitulées dans une liste de servitudes. Ces deux documents (plan et liste) sont situés dans les annexes du PLU (N° 7a et 5b). Ces servitudes concernent en particulier le PPRNPI (Plan Prévention des Risques Naturels Prévisibles

d'Inondation) de la Loire approuvé en date du 28 Novembre 1998, le PPRNPI du Furan approuvé en date du 30 novembre 2005 et le PPRT (Plan Prévention des Risques Technologiques) de l'établissement SNF SAS approuvé en date 28 décembre 2012.

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

Le code du Patrimoine et notamment son livre V et le décret 2004- 490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive et notamment l'article 7. Ces dispositions demeurent applicables à l'ensemble du territoire communal et plus particulièrement à l'intérieur des périmètres à sensibilité archéologique recensés dans le rapport de présentation.

Dans cette perspective, la procédure de consultation du service régional de l'archéologie (D.R.A.C. Rhône-Alpes) prévue par le décret précité, devra être notamment mise en œuvre par l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'urbanisme, à l'intérieur de ces périmètres à sensibilité archéologique.

La procédure de consultation concerne les demandes d'autorisation d'urbanisme (autorisation d'aménager, permis de construire, permis de démolir, demande d'installation et travaux divers).

- La loi du 31 décembre 1976, (article 72), relative à la protection de la réception normale des émissions télévisées.
- La loi n° 85.409 du 28 mai 1985 relative aux dispositions applicables aux constructions au voisinage des lacs, cours d'eau et plans d'eau.
- La loi du 3 janvier 1992 relative à la protection des ressources en eau.
- La loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit.
- La loi du 8 janvier 1993 relative à la protection et la mise en valeur des paysages.
- La loi du 2 février 1995 renforçant la loi du 10 juillet 1976 relative à la protection de l'environnement, et créant un nouvel article L 111-1-4 du code de l'urbanisme.
- La loi du 4 février 1995 d'orientation pour l'aménagement du territoire.
- Le Règlement Sanitaire Départemental.
- Le Plan d'Exposition au Bruit (PEB) approuvé le 24 février 2006 qui induit des restrictions des conditions d'utilisation des sols, en application de la loi n°85-696 du 11 juillet 1985 relative à l'urbanisme au voisinage des aéroports reprise dans les articles L 147-5 et L 147-6 du code de l'urbanisme.

#### **D - Compatibilité des règles d'opérations d'aménagements avec celles du Plan Local d'Urbanisme**

- Dans le cas où les dispositions du PLU sont plus restrictives que celles des opérations d'aménagements autorisé préalablement, ce sont les dispositions des opérations d'aménagements qui s'appliquent, pendant 5 ans à compter de l'arrêté du certificat d'achèvement des opérations d'aménagements. A l'issue de ce délai, les règles plus restrictives du PLU s'appliquent.
- Dans le cas où les dispositions des opérations d'aménagements sont plus restrictives que celles du PLU publié ou approuvé, ce sont les dispositions du règlement des opérations d'aménagements autorisé qui s'appliquent.

- A compter du 8 juillet 1988, les règlements propres aux opérations d'aménagements cessent de s'appliquer 10 ans après l'autorisation de lotir. Les règles du PLU en vigueur s'y substituent automatiquement, sauf dispositions contraires arrêtées par les co-lotis, ou modification du PLU décidée par le Conseil municipal.

### **E - Obligations spécifiques aux réseaux de télécommunications**

Selon l'article L 332.15 du Code de l'Urbanisme, le décret interministériel du 12 juin 1973 modifié par l'arrêté interministériel du 3 mai 1983, les travaux nécessaires à la viabilité et à l'équipement de la construction du terrain aménagé ou des opérations d'aménagements, en ce qui concerne les réseaux de Télécommunications, sont mis à la charge du constructeur, de l'aménageur ou du lotisseur à l'intérieur des zones urbanisées ou à urbaniser, et le pré-câblage des immeubles bâtis à usage collectif, groupés ou non, est imposé aux constructeurs.

Dans les ensembles pavillonnaires (opérations d'aménagements), les aménageurs ou constructeurs et les lotisseurs sont tenus de réaliser à leur charge les ouvrages de télécommunications en souterrain entre les constructions et le point de raccordement avec le réseau public existant. Les ouvrages de télécommunications devront être réalisés en conformité avec les documents officiels en vigueur à la date de dépôt de la demande de permis de construire.

### **ARTICLE DG 3 : CONSTRUCTIONS SOUMISES A PERMIS DE CONSTRUIRE ET REGLEMENTATION RELATIVE A DIVERS MODES D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A AUTORISATION PREALABLE ET A DECLARATION**

Rappel : Le permis de construire devra comporter des documents permettant d'apprécier l'insertion du projet par rapport aux bâtiments existants situés dans son environnement.

Le code de l'urbanisme stipule que l'édification d'une clôture située dans une commune ou partie de commune où le Conseil municipal a décidé de soumettre les clôtures à déclaration doit être précédée d'une déclaration préalable

### **ARTICLE DG 4 : PROTECTION DES LACS, PLANS D'EAU ET COURS D'EAU**

Sur tout le territoire de la commune, des espaces libres de toute construction sont réservés de part et d'autre des lacs, plans d'eau et cours d'eau. Ces espaces ne peuvent être inférieurs à 3,25 m de largeur.

Sauf en bordure des lacs, plans d'eau et cours d'eau domaniaux, où le passage doit être laissé entièrement libre (loi 65.409 du 28 mai 1965), ces espaces ne peuvent être clos que par des clôtures légères : barbelés, grillages, etc.

### **ARTICLE DG 5 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Selon l'article R 123.11 du Code de l'Urbanisme, les documents graphiques font apparaître des zones à l'intérieur desquelles s'appliquent les règles définies par le présent texte, ainsi que le coefficient d'occupation du sol : COS (défini à l'article DG 3).

#### **A- LES ZONES URBAINES**

Article R\*123-5 : Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter

**ZONE UA** : cette zone correspond à un espace urbain central en ordre continu

**ZONE UB** : cette zone correspond à un espace urbain en ordre discontinu

**ZONE UC** : cette zone correspond aux extensions pavillonnaires du tissu aggloméré du centre (habitat individuel, groupé, etc..).

**ZONE UE** : cette zone correspond à un espace urbain réservé pour les équipements (sportifs, culturels, loisirs, services à la personne etc.).

**ZONE UF** : cette zone correspond à un espace urbain réservé pour les activités économiques.

**ZONE UR** : cette zone correspond à la zone aéroportuaire.

## **B - LES ZONES A URBANISER.**

Article R\*123-6 : Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement qui existent à la périphérie immédiate d'une zone AU, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. 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 le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

**ZONE AUc** : zone à urbaniser à vocation d'habitat autorisant la construction soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements.

**ZONE AUf** : zone à urbaniser à vocation d'activités économiques autorisant la construction soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements.

## **C - LES ZONES AGRICOLES**

Article R\*123-7 : Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A. Est également autorisé, en application du 2° de l'article R. 123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement.

**ZONE A** : secteur agricole.

## **D - LES ZONES DE RICHESSES NATURELLES A PROTEGER.**

Article R\*123-8 : Les zones naturelles et forestières sont dites "zones 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, des milieux 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.

**ZONE N** : secteur naturel, en raison d'une part, de l'existence de risques ou de nuisances, d'autre part de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique et écologique.

## **E – AUTRES ZONES**

**ZONE Nau** : zone autoroutière

### **E - LES ESPACES BOISÉS A CONSERVER.**

Ils sont repérés selon un quadrillage, conformément à la légende portée au Plan de zonage.

**F - LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts.

Ils sont repérés selon un quadrillage, conformément à la légende portée au Plan de zonage et sont énumérés dans le document 6.

### **G – LES ALIGNEMENTS COMMERCIAUX A PRÉSERVER**

Ils sont repérés au plan conformément à la légende et sont précisés au règlement (article 1).

### **H/ LES PERIMETRES DE MAITRISE DE L'URBANISATION AUX ABORDS DES INSTALLATIONS A RISQUES TECHNOLOGIQUES**

Ils sont repérés au plan conformément à la légende et sont précisés au règlement (article 1).

Par ailleurs sont figurés au plan des servitudes d'utilité publique les périmètres de protection du Plan de prévention des risques technologiques (PPRT) de l'entreprise SNF SAS.

## **ARTICLE DG 6 : ADAPTATIONS MINEURES**

A - Selon l'article L 123.1 du Code de l'Urbanisme :

"Les règles de servitudes définies par un Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles, ou le caractère des constructions avoisinantes."

Par "adaptations mineures", il faut entendre les assouplissements qui peuvent être apportés à certaines règles d'urbanisme, sans aboutir à un changement du type d'urbanisme et sans porter atteinte au droit des tiers. Ces adaptations excluent tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée. Aucune adaptation mineure ne peut être apportée aux articles 1, 2 et 14 du règlement de chaque zone.

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

## **ARTICLE DG 7: ACCES ET VOIRIES**

### Limitation des accès

Rappel : Les nouveaux accès privés sur les routes départementales devront faire l'objet d'une permission de voirie du président du Conseil Général (application de l'article L113-2 du Code de la voirie routière et de l'arrêté du président du Conseil Général du 30 Mars 1988). Cette permission de voirie prescrira notamment les conditions de sécurité routière à respecter.

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer :

- a) La réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet ;
- b) La réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa de l'article R. 111-5.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existante avant le commencement des travaux.

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

Le long des routes départementales, la modification et la création d'accès privés seront soumises à une permission de voirie instruite au nom du Département, par le service gestionnaire, au titre du Code de la Voirie Routière. Cette disposition concerne l'ensemble des sections des routes départementales, qu'elles soient situées en rase campagne ou en agglomération.

Dès lors que l'accès est possible sur une autre voie publique, les nouveaux accès seront interdits au-delà des portes d'agglomération.

La permission de voirie prescrira notamment les conditions de sécurité routière à respecter :

- Regroupement des accès hors agglomération tous les 400 à 600 m.
- Distances de visibilité des accès : l'utilisateur de l'accès doit disposer du temps nécessaire pour s'informer de la présence d'un autre usager sur la route prioritaire, décider de sa manœuvre, démarrer et réaliser sa manœuvre de traversée, avant qu'un véhicule prioritaire initialement masqué ne survienne.

Toutefois, la création d'accès ne sera accordée que de façon restrictive, après étude de variantes envisageant la desserte des propriétés riveraines sur une autre voie ouverte au public ou sur une voie parallèle ou adjacente.

Dans les zones à urbaniser (AU) et dans les zones constructibles liées à l'extension de l'agglomération, s'il n'existe pas d'autres accès satisfaisants, le branchement d'une voie nouvelle de desserte d'une zone ne sera autorisé que sous réserve de l'aménagement de l'intersection avec la voie départementale dans de bonnes conditions de sécurité.

Marges de recul applicables au-delà des portes d'agglomération et recul des obstacles latéraux.

Les valeurs des marges de recul sont un minimum à respecter. Elles s'appliquent de part et d'autre de l'axe des routes existantes ou à créer. Elles doivent aussi être prises en compte dans les zones constructibles et les zones à urbaniser situées au-delà des portes d'agglomération et en bordure d'une voie départementale.

| ROUTES DEPARTEMENTALES |            |                | MARGES DE REcul<br>PAR RAPPORT A L'AXE                                       |  |
|------------------------|------------|----------------|--|--|
| Numéro                 | Nature     | Catégorie      | Habitations  | Autres constructions   |
| 1082-1                 | RIG        | 1              | 35 m   | 25 m   |
| 1982                   | RIG        | 1              | 35 m   | 25 m   |
| 1982-1                 | RIG        | 1              | 35 m   | 25 m   |
| 1982-2                 | RIG        | 1              | 35 m   | 25 m   |
| 3498                   | RS         | exceptionnelle | 50 m   | 35 m   |
| 12                     | RIL        | 2              | 25 m   | 20 m   |
| 100                    | RS         | exceptionnelle | 50 m   | 35 m   |
| 1082                   | RGC et RIG | 1              | 35 m si dérogation à la loi Barnier<br>75 m si application de la loi Barnier | 25 m si dérogation à la loi Barnier<br>75 m si application de la loi Barnier |

#### Recul des constructions :

En bordure des routes départementales, les nouvelles constructions devront prendre en compte les marges de recul inscrites sur les plans de zonage. Les valeurs données sont un minimum à respecter.

### Recul des constructions en fonction du relief, en bordure d'un projet d'aménagement d'une route existante

Les marges de recul devront d'une part respecter les valeurs indiquées sur les plans de zonage et d'autre part tenir compte de la dénivellation du terrain. Elles seront égales, par rapport à l'axe de la voie existante, à une distance égale à la somme des dimensions suivantes :

- la demi-assiette de la route projetée
- une fois et demie le dénivelé entre le niveau de la route existante et le seuil de la construction projetée
- une marge de 5 m au-delà de la limite d'emprise future du domaine public.

### Recul des obstacles latéraux

Le recul à observer est de 7 m du bord de chaussée ou de 4 m minimum derrière un dispositif de protection non agressif (glissière, fossé, banquette, ...) ou, en cas de talus amont en pente raide (1 pour 1 ou plus), le pied de l'obstacle devra être incrusté dans le talus à au moins 1,30 m au-dessus de l'accotement. Cette disposition s'applique notamment aux poteaux de clôture non fusibles (béton armé).

Le recul du portail est quant à lui de 5 m par rapport au bord de chaussée pour permettre le stationnement des véhicules hors chaussée.

### Recul des extensions de bâtiments existants

Les extensions de bâtiments existants devront, en priorité, respecter les marges de recul énoncées pour les constructions nouvelles.

En cas de difficulté motivée, le recul minimum sera celui énoncé pour les obstacles latéraux (7 m de bord de chaussée, 4 m minimum derrière un dispositif non agressif tel que glissière ou fossé). En outre, le projet d'extension ne devra pas réduire les distances de visibilité des usagers de la route, notamment en intérieur des courbes, et les possibilités d'aménagement futurs des routes départementales.

### Écoulement des eaux pluviales

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

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

- . Le rejet ne devra pas aggraver la situation existant avant la réalisation du projet, notamment en matière de débit rejeté
- . Le rejet des eaux pluviales dans le fossé sera soumis à la réalisation d'équipements de rétention pour une pluie décennale. Ces équipements devront être entretenus et maintenus à sec pour remplir pleinement leur rôle de rétention. Ils ne pourront en aucun cas servir simultanément de réservoir d'eau et de dispositif de rétention.
- . L'exutoire du rejet régulé dans le fossé devra faire l'objet d'une autorisation de voirie par le Conseil Général. Des aménagements spécifiques pourront être imposés pour préserver l'intégrité du domaine public.

## **ARTICLE DG 8 : LES RECONSTRUCTIONS EN CAS DE**

### **SINISTRE A/Zones urbanisées**

La reconstruction de bâtiments sinistrés n'est possible que dans les conditions fixées dans le règlement particulier de la zone considérée. Toutefois pour des raisons de sécurité (élargissement de voie par exemple) un retrait pourra être exigé.

### **B/Zones naturelles**

La reconstruction dans un volume sensiblement identique, sur le même terrain et pour la même destination, de bâtiments sinistrés ne respectant pas le règlement du PLU, pourra être autorisée à condition que la demande soit faite dans les cinq ans suivants le sinistre, dont le pétitionnaire doit apporter la preuve (déclaration à l'assurance et récépissé).

Ce délai de cinq ans pourra éventuellement être prorogé en cas de procédure contentieuse justifiée. Des prescriptions concernant notamment l'implantation, la hauteur, l'aspect des constructions, pourront être imposées afin d'améliorer la conformité des bâtiments à reconstruire au présent règlement du PLU.

## **ARTICLE DG 9 -PERMIS DE DEMOLIR**

Sur l'ensemble du territoire communal, quiconque désire démolir tout ou partie un bâtiment à quelque usage qu'il soit affecté doit, au préalable, obtenir un permis de démolir conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme.

## **ARTICLE DG 10 – DROIT DE PREEMPTION URBAIN**

Le droit de préemption urbain s'applique sur l'ensemble des zones U et AU de la commune.

## **ARTICLE DG 11 – ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**

Outre le présent règlement, les actions ou opérations devront être compatibles avec les orientations d'aménagement, le cas échéant (pièce n°3a du dossier du Plan Local d'Urbanisme).

## **ARTICLE DG 12 – ELEMENTS A PROTEGER A METTRE EN VALEUR OU A REQUALIFIER**

Le cas échéant, sont identifiés et localisés au document graphique les éléments de paysage, et sont délimités les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique, en application de l'article L 123-1-5 7° du code de l'urbanisme. Les prescriptions figurent dans le règlement.

## **ARTICLE DG 13 – REGLES APPLICABLES AUX SECTEURS PRESENTANT DES RISQUES NATURELS**

La commune est concernée par des risques d'inondation de la Loire et du Furan. Deux PPRNPI ont été approuvés, les règlements des deux PPRNPI s'imposent aux règles du PLU.

## **ARTICLE DG 14 – RISQUES TECHNOLOGIQUES:**

### **Canalisation de transport de Gaz :**

La commune est traversée par deux canalisations de gaz (Canalisation DN150 - La fouillouse-Chamboeuf - Canalisation DN 250 La Fouillouse-St Cyprien). Les bandes d'effets associées et les règles inhérentes à celles-ci sont figurées en annexe dans les servitudes d'utilité publique (liste et plan).

En raison des risques potentiels qu'elles présentent, outre les servitudes d'utilité publiques qu'elles engendrent, les canalisations de transport de matières dangereuses donnent lieu à la définition de trois zones de dangers dans lesquelles une forte vigilance doit être observée : la zone des dangers significatifs pour la vie humaine (correspondant aux effets irréversibles) ; la zone des dangers graves pour la vie humaine (correspondant aux premiers effets létaux) ; la zone des dangers très graves pour la vie humaine (correspondant aux effets létaux significatifs).

Il convient de faire preuve de vigilance dans une zone dénommée bande d'étude située de part et d'autre d'une canalisation de transport de matières dangereuses résultant de la zone des effets significatifs du scénario d'accident majeur retenu pour la canalisation concernée pour éviter en particulier de densifier l'urbanisation. Dans la zone des dangers significatifs, le maire devra informer le transporteur des projets de construction le plus en amont possible, afin qu'il puisse analyser l'impact du projet sur son ouvrage, et gérer un éventuel changement de la catégorie d'emplacement de la canalisation en mettant en oeuvre les dispositions compensatoires nécessaires, le cas échéant.

Dans la zone d'effets létaux significatifs (zone de dangers très graves pour la vie humaine), c'est-à-dire à moins de distance ELS de la canalisation, sont proscrits les établissements recevant du public de 1ère à 3ème catégorie, les immeubles de grande hauteur et les installations nucléaires de base.

Lorsqu'une canalisation est protégée suite à une étude de sécurité impliquant la mise en place de dispositions compensatoires de nature à réduire de façon suffisante la probabilité d'occurrence du scénario de rupture complète de la canalisation, en général suite à une agression extérieure, il convient de retenir que celles-ci rendent le risque industriel acceptable. Cependant, pour la maîtrise de l'urbanisation, les zones de dangers correspondant au scénario de référence résiduel, restent identiques et GRT Gaz souhaite être consulté pour tout nouveau projet dans la bande de dangers significatifs.

Pour tout nouveau projet d'aménagement ou de construction, notamment dans la zone de dangers significatifs, c'est-à-dire à moins de distance IRE de la canalisation, GRTGAZ - Région Rhône Méditerranée devra être consulté pour tout nouveau projet d'aménagement ou de construction, et ce dès le stade de l'avant-projet sommaire.

Il est rappelé que le code de l'environnement Livre V-TitreV-ChapitreIV impose la consultation du guichet unique + DICT.

### **Transport d'électricité :**

La commune est traversée par une ligne de transport d'électricité haute et très haute tension.

#### Transport d'électricité par la ligne HTB :

-Le gestionnaire du réseau (RTE) a la possibilité de modifier ses ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

-Les règles de prospect, d'implantation et de hauteur des constructions, définies dans le présent règlement, ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité HTB mentionnées dans les servitudes.

### Transport d'électricité par un poste de transformation :

-Dans toutes les zones du PLU sont autorisées les constructions de bâtiments techniques, les équipements et les mises en conformités des clôtures des postes de transformation.

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

### **PPRT de l'entreprise SNF SAS :**

Le PPRT de l'entreprise SNF SAS a été approuvé en date du 28 décembre 2012. Les périmètres de protection du Plan de prévention des risques technologiques (PPRT) de l'entreprise SNF SAS sont figurés au plan des servitudes d'utilité publique.

### **ARTICLE DG 15 - AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS :**

Conformément au Code de l'Urbanisme, les affouillements et exhaussements d'une surface supérieure à 100 m<sup>2</sup> et d'une profondeur ou d'une hauteur supérieure à 2 mètres doivent faire l'objet d'une autorisation. Ces travaux ne pourront être autorisés que s'ils sont nécessaires à la réalisation des constructions et activités admises dans la zone concernée.

### **ARTICLE DG 16 – PRESCRIPTION D'ISOLEMENT ACOUSTIQUE :**

Les constructions à destination d'habitation et d'enseignement situées à l'intérieur d'un périmètre d'isolement contre le bruit des infrastructures de transports terrestres, indiqué en annexes informatives du PLU (pièce n°9), sont autorisées sous réserve de satisfaire aux dispositions relatives à l'isolation acoustique contre les bruits de l'espace extérieur et selon les caractéristiques des voies concernées.

### **ARTICLE DG 16 – PRESCRIPTIONS RELATIVES A LA RESSOURCE EN EAU**

Outre les servitudes AS1 figurant dans la liste et le plan des servitudes d'utilité publique, dans les secteurs concernés repérés au document graphique (secteur des Baumes au nord ouest situé dans l'environnement du puits de Veauche), toutes occupations et utilisations du sol devront prendre en compte les éléments contenus dans le rapport de l'hydrogéologue agréé en matière d'hygiène publique, spécialement désigné par le directeur général de l'agence régionale de santé dans le cadre de la procédure de demande d'autorisation d'utilisation d'eau en vue de la consommation humaine, portant notamment sur les mesures de protection à mettre en œuvre et sur la définition des périmètres de protection mentionnés à l'article L. 1321-2.

Ce rapport ainsi que les périmètres de protection sont annexés au présent règlement.

## **TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

## CHAPITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

### Caractère de la zone UA

Il s'agit d'une zone à caractère central correspondant au cœur historique destinée à l'habitat, aux services, commerces et activités où les qualités du patrimoine architectural, urbain et paysager doivent être mises en valeur.

Elle est caractérisée par un tissu ancien dense correspondant généralement à des implantations à l'alignement des voies et en ordre continu.

La zone UA comprend deux secteurs :

- le secteur UAa correspondant au centre d'Andrézieux
- le secteur UAb correspondant au bourg de Bouthéon

Dans tous les secteurs portant l'indice « g » correspondant aux abords de la gare, toute opération de construction doit présenter une densité minimale.

### SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. Toutes occupations et utilisations du sol induisant des nuisances (sonores, olfactives, visuelles...) ou des dangers pour le voisinage ou l'environnement.
- 1.2. Les affouillements et exhaussements des sols à l'exception de ceux liés à la réalisation des constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone.
- 1.3. L'ouverture et l'exploitation de toutes carrières et gravières.
- 1.4. Les dépôts de toute nature (véhicules hors d'usage, de ferrailles, etc.).
- 1.5. Le stationnement des caravanes isolées, les habitations légères de loisirs, les terrains de camping et de caravaning.
- 1.6. Les installations classées sauf celles prévues à l'article UA 2.
- 1.7. Les constructions à usage agricole.
- 1.8. L'aménagement ou la transformation des commerces ou services existants en rez-de-chaussée, pour une utilisation autre telle que garages et logements sur les secteurs mentionnés au plan.
- 1.9. Les panneaux solaires installés en dehors des constructions autorisées et notamment les installations de panneaux solaires implantées au sol sur les jardins privatifs (individuels ou collectifs).
- 1.10. Les entrepôts non liés à des activités autorisées
- 1.11. Les constructions et installations à usage d'activités artisanales ou industrielles de production.

#### ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction, doivent, en outre, être précédés d'un permis de démolir.

- 2.1.** Les installations classées à condition qu'elles soient nécessaires à la vie des habitants de la zone (commerce de proximité ...) et que soient mises en œuvre toutes dispositions permettant d'éviter les dangers et nuisances pour le voisinage.
- 2.2.** Les modifications ou extensions apportées aux installations classées existantes sont admises, à condition qu'il en résulte pour le voisinage une atténuation des dangers ou nuisances liés au classement et que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant.
- 2.3.** Les panneaux solaires autres que ceux visés à l'article 1 sont admis sur les aires de stationnement collectif liées aux activités autorisées ou si ceux-ci sont intégrés aux éléments techniques (abris, mobilier divers....) ou de signalétique.
- 2.4.** Les éoliennes domestiques sous réserve d'être en harmonie avec l'architecture des constructions, le site et le paysage naturel ou bâti existants.
- 2.5.** Les aires de stationnement ouvertes au public sous réserve que celles-ci s'intègrent au site et au paysage et qu'elles ne soient pas de nature à présenter, par leur implantation, de gêne pour le voisinage.
- 2.6.** Dans les secteurs portant l'indice « g », toute opération de construction doit présenter une densité minimale - soit le coefficient d'occupation des sols déterminé par le rapport entre la surface de planchers et la surface du tènement - de 0,40. Cette disposition ne s'applique pas à l'aménagement, aux extensions de bâtiments existants, aux annexes ainsi qu'aux équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

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

#### **3.1. Accès :**

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. En particulier, les garages collectifs ou les groupes de garages individuels doivent être disposés de façon à ne créer qu'un seul accès sur la voie publique.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et apporter la moindre gêne à la circulation publique.

L'aménagement des accès doit respecter l'écoulement des eaux pluviales.

#### **3.2. Voirie :**

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Celles-ci devront être compatibles avec un aménagement d'ensemble de la zone.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Dans les opérations d'aménagements, les voiries devront comporter un espace réservé aux piétons matérialisé et protégé de la chaussée.

### **3.3. Cheminements modes doux :**

Des cheminements dédiés pour piétons et 2 roues non motorisés seront aménagés sur la parcelle et organisés de nature à faciliter les accès aux transports en commun, le cas échéant, sauf en cas d'impossibilité technique.

### **3.4. Emplacements pour la collecte des déchets :**

Des emplacements collectifs pour le tri et la collecte des déchets ménagers devront être aménagés dans les opérations d'aménagement.

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

Rappel : Comme stipulé à l'article 2, les constructions sont admises sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires et leur raccordement aux réseaux publics, au fur et à mesure de leur réalisation, à la charge de l'opérateur.

### 4.1. Eau potable

#### 4.1.1 Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'usage d'eau potable pour son fonctionnement doit être raccordée au réseau public de distribution. Le compteur d'eau potable sera implanté en limite de propriété.

#### 4.1.2. Disconnection :

Toutes les mesures doivent être prises pour protéger le réseau public d'eau potable et les réseaux intérieurs privés destinés aux usages sanitaires, contre les risques de retour d'eau polluée, par un dispositif agréé.

Toute communication entre des installations privées (alimentées par des puits, forages ou réutilisation des eaux de pluies) et les canalisations de la distribution publique est formellement interdite.

### 4.2. Assainissement

#### 4.2.1. Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle produisant des eaux usées domestiques ou des eaux usées assimilées domestiques, doivent être raccordées au réseau public d'assainissement par des canalisations souterraines conçues en système séparatif.

Les eaux usées assimilées domestiques peuvent être raccordées au réseau d'assainissement mais sous certaines conditions techniques (système de prétraitement,...).

Les eaux usées autres que domestiques doivent être soumises à une autorisation pour être raccordées au réseau public d'assainissement.

Cette autorisation peut être subordonnée, à certaines conditions, notamment à un prétraitement approprié.

L'ensemble de ces eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

Dans l'attente du réseau collectif d'assainissement, la réalisation ou la réfection de dispositifs d'assainissement autonome pourra être admise sous réserve de la réglementation en vigueur.

#### 4.2.2. Eaux pluviales :

a) Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales prioritairement sur place et subsidiairement dans le réseau collecteur s'il existe (y compris les accès donnant sur la voie publique).

Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées en cas d'existence de réseau séparatif.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

b) La rétention (infiltration et/ou ouvrage de rétention) à la parcelle est

indispensable. On distingue 2 types d'aménagement :

Aménagement inférieur à 4000m<sup>2</sup> :

l'infiltration à la parcelle est favorisée (l'étude de sol est dans ce cas préconisée)

Si l'infiltration est impossible, la mise en œuvre d'un ouvrage de rétention avec débit de fuite est obligatoire (selon SAGE et recommandations particulières)

Aménagement sup à 4000m<sup>2</sup> :

l'infiltration à la parcelle est favorisée (elle devra être approuvée par une étude de sol obligatoire, de façon à garantir la viabilité de la technique retenue, ainsi que les conditions de réalisation de celles-ci).

Si l'infiltration est impossible, la mise en œuvre d'un ouvrage de rétention avec débit de fuite est obligatoire (selon SAGE et recommandations particulières)

Chaque projet, selon sa superficie, sera accompagné d'une notice hydraulique, d'un dossier de déclaration ou d'une autorisation loi sur l'eau, réalisé par un bureau d'études agréé, présentant la solution optimum pour la rétention des eaux pluviales sur la zone du projet concerné.

c) La réutilisation des eaux pluviales est fortement préconisée.

#### Réseaux secs

Electricité :

Les réseaux de distribution en électricité haute tension A, basse tension et branchement devront être réalisés en souterrain, ou à défaut, intégrés à l'aspect extérieur des façades en cas d'impossibilité technique.

Gaz :

Les réseaux de distribution de gaz, devront être réalisés en souterrain.

Télécommunications- réseaux numériques :

L'ensemble des nouveaux réseaux de télécommunications (téléphone, fibre etc.) sera réalisé en souterrain en câble passé sous gaine, ou à défaut, intégrés à l'aspect extérieur des façades en cas d'impossibilité technique.

Eclairage public :

L'ensemble des nouveaux réseaux d'éclairage public sera réalisé en souterrain en câble passé sous gaine

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

Non réglementé.

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

### **6.1. : Dans le secteur UAa :**

Les constructions doivent s'implanter :

- soit au ras de l'alignement ou, si elle existe, de la marge de recul.
- soit en recul de 5 m maximum à partir de l'alignement ou, si elle existe, de la marge de recul.

### **6.2 : Dans le secteur UAb :**

Les constructions doivent s'implanter au ras de l'alignement ou, si elle existe, à la marge de recul portée au plan.

Rue de Beauregard, l'implantation des constructions devra se faire à 4m de l'axe de la voie, lorsque l'alignement est à moins de 4m de cet axe.

Cette disposition du bâtiment s'applique :

- soit à la totalité de la façade,
- soit à un pignon,
- soit à 1/3 de la façade, les 2/3 restants devant être implantés à une distance de 5 m comptée à partir de l'alignement ou si elle existe, à la marge de recul portée au plan n° 1A.

### **6.3 : Dans l'ensemble de la zone :**

**6.3.0.** : L'implantation des constructions devra prendre en compte le paysage existant et notamment l'implantation des bâtiments existants situés dans leur environnement.

**6.3.1.** : Dans le cas où un espace libre est créé, celui-ci doit être traité et entretenu et il doit être édifié à l'alignement, un mur, une grille ou toute autre réalisation ou aménagement, qui par sa taille, et le matériau utilisé, permette de préserver la continuité architecturale de la rue.

**6.3.2.** : Dans le cas de voies privées comportant déjà des constructions implantées à l'alignement, les constructions nouvelles doivent s'implanter au ras de la limite effective de la voie. Ces règles s'appliquent également aux voies de desserte des opérations d'aménagements.

**6.3.3.** : Pour dégager la visibilité dans les carrefours ou permettre leur aménagement ultérieur, il peut être imposé d'établir un pan coupé de 5 m minimum à l'angle de deux alignements.

**6.3.4.** : Dans le cas des constructions implantées à l'alignement, les balcons et ouvrages assimilés sont autorisés dans les conditions définies par le code de la voirie routière.

**6.3.5.** : Des implantations autres que celles prévues au paragraphe 6.1 et 6.2 peuvent être autorisées lorsque, sous réserve d'une bonne intégration d'ensemble, il s'agit :

- de piscines découvertes ou d'annexes (abris de jardin, veranda, poolhouse...)
- de constructions en sous-sol ;
- d'un projet de construction qui intéresse une façade complète d'îlot, la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots ;
- d'un bâtiment sur rue comprend des ailes en retour joignant l'alignement ;
- pour des motifs architecturaux ;
- de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

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

**7.2.** En façade sur rue, sur une profondeur maximum de 17 m comptée à partir de l'alignement ou si elle existe, de la marge de recul portée au plan, les constructions peuvent s'implanter :

- soit d'une limite séparative à l'autre,
- soit sur une des limites séparatives, la distance à l'autre étant supérieure ou égale à la moitié de la hauteur du bâtiment et jamais inférieure à 4 m.
- soit à une distance des limites séparatives égale à la moitié de la hauteur du bâtiment et jamais inférieure à 4 m.

**7.3.** Au-delà de la profondeur de 17 m, les constructions peuvent s'implanter :

a) soit en limite séparative :

- à condition de s'appuyer sur une construction existante en limite séparative sur la parcelle voisine et de respecter la même hauteur ou une hauteur inférieure.
- sur toute la profondeur de la parcelle à condition que la hauteur n'excède pas 4 mètres

b) soit à une distance des limites séparatives supérieure ou égale à la ½ hauteur du bâtiment et jamais inférieure à 4 mètres.

Des implantations autres que celles prévues au paragraphe 7.2 et 7.3 peuvent être autorisées en limite ou en recul :

a) lorsque le projet de construction est implanté sur une parcelle ou un groupe de parcelles limité des deux côtés opposés par une emprise publique. Dans ce cas, la construction principale devra être édifiée sur toute la profondeur du terrain entre alignements.

b) pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**7.4.** Des implantations autres que celles prévues dans l'ensemble des articles ci-dessus peuvent être autorisées pour :

- les piscines découvertes
- les constructions en sous-sol
- les annexes autres que garages (abris de jardins,...)
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**7.5.** Aucun débord n'est autorisé au-delà des limites séparatives (toitures, balcons, éléments d'architecture, ouvrages techniques...).

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

### **10 .1. Dispositions générales**

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures (cages d'ascenseurs et d'escaliers, éoliennes domestiques ...) exclus.

Sur les terrains en pente et si le terrain est de dimension importante, il est partagé en sections nivelées de 30 m maximum dans le sens de la pente, la hauteur moyenne d'une section se mesurant comme indiqué ci-dessus.

- La hauteur ne doit pas excéder une limite résultant :

- . d'une hauteur absolue
- . d'une hauteur relative par rapport à la largeur de la voie.

### **10.2. Hauteur absolue**

La hauteur de toute construction ne doit pas excéder 14 m dans le secteur UAa et 10 m dans le secteur UAb.

### **10.3. Hauteur relative**

La différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé ne doit pas excéder le double de la distance comptée horizontalement entre ces deux points augmentée de 3 mètres ( $H < 2 L + 3$ ).

Dans le cas d'une voie ou d'un espace privé à usage collectif, la limite effective de la voie ou de l'espace collectif se substitue à l'alignement. Devant le débouché d'une voie, la hauteur maximale autorisée est calculée en fonction de l'alignement fictif joignant les deux angles des alignements du débouché.

Lorsque la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégale largeur, la hauteur relative est mesurée par rapport à la voie la plus large avec un retour sur la voie la plus étroite qui ne peut excéder 10 m.

Dans le cas d'équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur admise peut être supérieure à celle découlant de l'application des règles 10.2 et 10.3.

#### **10.4. Adaptations pour les dispositifs d'économie d'énergie et production d'énergie renouvelable**

Dans le secteur UAa :

-Les panneaux solaires implantés sur les toitures terrasses sont admis au-delà des hauteurs autorisées dans la limite de 1,50 mètre et que ceux-ci ne soient le moins visibles possible depuis l'espace public.

-Ce dépassement pourra être porté à 2 mètres maximum pour les bâtiments existants dans les mêmes conditions.

Dans le secteur UAb :

-Les panneaux solaires implantés sur les toitures terrasses sont admis au-delà des hauteurs autorisées dans la limite de 1,50 mètre et que ceux-ci ne soient pas visibles depuis l'espace public dans un rayon de 500 mètres du Château de Bouthéon.

-Ce dépassement pourra être porté à 2 mètres maximum pour les bâtiments existants dans les mêmes conditions.

### **ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR**

#### **11.1 : Insertion des constructions dans le site et le paysage**

11.1.2 : Les constructions nouvelles et ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures doivent être en harmonie avec le site et le paysage naturel ou bâti existant, notamment dans leur implantation, leurs abords, leur volume, leur sens de faitage, leur aspect général ou certains détails de façades. Cette disposition s'applique également aux annexes qui devront être en harmonie avec les autres bâtiments.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Il sera fait référence à la notice exigée pour toute demande de permis de construire (volet paysager).

#### **11.2 : Aspect des constructions**

##### 11.2.1 : Toitures

Les toitures seront à 2 pans minimum, la ligne de faitage dans le sens de la plus grande dimension par volume. Leur pente sera comprise entre 30 et 40 %.

Toutefois, les corps de bâtiments accolés à la construction principale ainsi que les constructions annexes et notamment les abris de jardin de petite dimension pourront ne comporter qu'un seul pan.

Le faitage doit être réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction, sauf dans le cas de construction à l'alignement et en ordre continu où le faitage sera parallèle à l'alignement.

Les couvertures seront exécutées en tuiles canale de terre cuite couleur rouge.

Les ouvertures éventuelles devront être intégrées à l'architecture du bâtiment et à l'environnement bâti existant.

Des toitures terrasses végétalisées pourront être autorisées à condition d'être intégrées dans l'architecture du bâtiment. Les terrasses non accessibles en dehors des nécessités d'entretien devront être végétalisées.

D'autres types de toitures et de couvertures pourront être autorisés, notamment pour des impératifs techniques, selon la situation de la parcelle et le caractère du site, entre autres pour les piscines couvertes et les vérandas, sous réserve de présenter une architecture en harmonie avec le paysage naturel ou bâti existant. Il sera fait référence à la notice du permis de construire relative au volet paysager

#### 11.2.2 : Façades

Toutes les façades (annexes comprises) devront faire l'objet d'un traitement en harmonie avec le paysage naturel ou bâti existant.

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature ou par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques qui ne sont pas de parement, les parpaings agglomérés, etc.

Les enduits de façade auront une couleur s'intégrant dans l'environnement bâti existant. On se référera au nuancier tenu à disposition en mairie.

Les extensions seront réalisées avec les mêmes traitements de façades que les bâtiments existants, à l'exception des vérandas et autres éléments d'architecture sous réserve d'être en harmonie avec ceux-ci.

#### 11.2.3. Equipements techniques

Les équipements techniques liés aux énergies renouvelables doivent être intégrés à l'architecture des constructions.

Les panneaux solaires devront s'intégrer harmonieusement à la toiture : position des panneaux, coloris...

La pose formant une pente différente de celle du toit est interdite.

### **11.3 : Abords des constructions et installations**

#### 11.3.1. Adaptation des constructions au terrain naturel

Les constructions doivent être implantées de manière à modifier le moins possible le sol naturel et garantir une bonne protection de la construction contre les eaux de ruissellement. La pente des talus, qui devront être plantés, n'excédera pas 100% par rapport au terrain naturel.

#### 11.3.2 : Clôtures

Les clôtures, facultatives, seront traitées en harmonie avec les façades et clôtures environnantes et devront présenter une dominante végétale.

Les clôtures sur rue ou espace public seront constituées d'un mur bahut enduit de 0,40 m à 0,60m, pouvant être surmonté par une grille ou un dispositif à claire-voie, et devront comporter une haie, la hauteur totale en tout point ne devant pas excéder 2 m.

Celles-ci pourront être constituées d'un mur plein de 2 m maximum à condition qu'il s'intègre dans le contexte existant comportant notamment des murs pleins.

En limite séparative, la hauteur totale en tout point des clôtures ne devra pas excéder 2 m.

Les coffrets extérieurs destinés au branchement et au comptage des divers fluides, devront être encastrés dans les clôtures ou dans les murs de façades et non pas disposés en applique ou isolément.

Les installations techniques de type appareils thermiques et aérauliques, climatiseurs, pompes à chaleur, devront être intégrées, dissimulées ou disposées sur des parties des immeubles non visibles de l'espace public, sauf impossibilité technique à justifier.

### 11.3.3. Aménagement des abords et installations annexes

Les abords des constructions doivent être aménagés de telle sorte que l'aspect de la zone ne s'en trouve pas altéré.

La création ou l'extension d'installations ou de bâtiments à usage d'activités, lorsqu'ils sont autorisés, peuvent être subordonnés à l'aménagement d'écrans de verdure, à l'observation d'une marge de recul supérieure au minimum exigé ou à l'établissement de clôtures permettant d'obtenir un masque équivalent.

Les dispositifs de récupération des eaux pluviales (citernes pour arrosage des jardins, bassins,...) devront être intégrés à la construction et à l'aménagement de la parcelle.

**11.4.** Des dispositions particulières par rapport aux règles mentionnées au présent article pourront être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que pour les commerces et activités sous réserve du respect des dispositions générales mentionnées ci-dessus.

**11.5.** Par ailleurs, les règles mentionnées au présent article ne s'appliquent pas pour les constructions inférieures à 10m<sup>2</sup> de surface au sol.

## **ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT**

Afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé:

12.1. - Pour les constructions à usage d'habitation :

1 place par logement.

Pour les habitations collectives, des aires de stationnement nécessaires aux deux roues doivent également être prévues.

12.2. Pour les constructions à usage de bureaux (y compris les bâtiments publics) de commerce et d'activités :

Une surface nécessaire à l'évolution et au stationnement des véhicules de livraison, de service, du personnel et des visiteurs.

Le parc destiné au personnel peut se situer sur une parcelle voisine.

12.3. Pour les établissements hôteliers :

Une place par chambre et une place pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

12.4. - Pour les établissements d'enseignement :

- 1 place par classe s'il s'agit d'établissements du premier degré.

- 2 places par classe s'il s'agit d'établissements du second degré.

12.5. - Pour les établissements hospitaliers et les

cliniques : Une place de stationnement pour 2 lits.

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

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager le nombre d'aires de stationnement nécessaires sur le terrain de la construction, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier, les surfaces de stationnement qui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

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

### **13.1. Espaces libres :**

Les surfaces libres de toute construction privilégieront un revêtement perméable.

### **13.2. Plantations-espaces verts :**

L'aménagement du site devra prendre en compte les alignements d'arbres et lignes végétales caractéristiques du paysage. Les plantations existantes doivent être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes dans la proportion de 2 pour 1.

Les surfaces libres de toute construction, d'aires de circulation et de stationnement devront être aménagées en espaces verts et plantées d'arbres de haute tige. En outre, 30 % de ces surfaces en espaces verts devra être réalisé en pleine terre.

Les ouvrages techniques de gestion de l'eau et leurs abords (bassins de rétention ou d'infiltration...) devront faire l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale intégrés dans l'environnement naturel et bâti.

Les stationnements devront être plantés d'arbres de haute tige, à raison d'un arbre pour 2 places.

Les plantations devront correspondre aux espèces locales, en veillant à leur diversité.

### **13.3. Espaces verts collectifs :**

Dans toutes les opérations d'aménagement, de plus de 50 logements, une superficie d'au moins 20 % de la surface du terrain doit être aménagée en espaces verts collectifs à usage de jeux, de détente et de loisirs ou d'agrément, intégrés dans la composition d'ensemble et prenant en compte le paysage et les continuités écologiques, le cas échéant.

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

### **ARTICLE UA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

## **SECTION IV – AUTRES DISPOSITIONS**

### **ARTICLE UA 15 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé

### **ARTICLE UA 16 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé

## CHAPITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

### Caractère de la zone UB

Il s'agit d'une zone urbaine à caractère central contigüe au bourg d'Andrézieux.

Elle comprend deux secteurs :

- le secteur UBa qui présente une relative continuité du bâti à renforcer;
- le secteur UBb qui présente un caractère plus aéré. Il comprend un sous-secteur UBb1 autorisant les toitures contemporaines et des hauteurs plus importantes. Ce secteur inclut l'ancienne ZAC de la Chapelle et des terrasses d'Andrézieux.

Dans tous les secteurs portant l'indice « g » correspondant aux abords de la gare, toute opération de construction doit présenter une densité minimale.

### SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. Toutes occupations et utilisations du sol susceptibles d'induire des nuisances (sonores, olfactives, visuelles...) ou des dangers pour le voisinage ou l'environnement.
- 1.2. Les affouillements et exhaussements des sols à l'exception de ceux liés à la réalisation des constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone.
- 1.3. L'ouverture et l'exploitation de toutes carrières et gravières.
- 1.4. Les dépôts de toute nature (véhicules hors d'usage, de ferrailles, etc.).
- 1.5. Le stationnement des caravanes isolées, les habitations légères de loisirs, les terrains de camping et de caravaning.
- 1.6. Les installations classées sauf celles prévues à l'article UB 2.
- 1.7. Les constructions à usage agricole.
- 1.8. Les panneaux solaires installés en dehors des constructions autorisées et notamment les installations de panneaux solaires implantées au sol sur les jardins privatifs (individuels ou collectifs).
- 1.9. Les entrepôts non liés à des activités autorisées.
- 1.10. Les constructions et installations à usage d'activités artisanales ou industrielles de production, à l'exception des constructions et installations existantes.
- 1.11. Les commerces de détail autres que ceux prévus à l'article UB 2.

## **ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

**2.1.** Les installations classées à condition qu'elles soient nécessaires à la vie des habitants de la zone (commerce de proximité ...) et que soient mises en œuvre toutes dispositions permettant d'éviter les dangers et nuisances pour le voisinage.

**2.2.** Les modifications ou extensions apportées aux installations classées existantes sont admises, à condition qu'il en résulte pour le voisinage une atténuation des dangers ou nuisances liés au classement et que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant.

**2.3.** Les panneaux solaires autres que ceux visés à l'article 1 sont admis sur les aires de stationnement collectif liées aux activités autorisées ou si ceux-ci sont intégrés aux éléments techniques (abris, mobilier divers....) ou de signalétique.

**2.4.** Les éoliennes domestiques sous réserve d'être en harmonie avec l'architecture des constructions, le site et le paysage naturel ou bâti existants.

**2.5.** Les aires de stationnement ouvertes au public sous réserve que celles-ci s'intègrent au site et au paysage et qu'elles ne soient pas de nature à présenter, par leur implantation, de gêne pour le voisinage.

**2.6.** Les constructions à destination d'habitation et d'enseignement aux abords de la plate-forme de la RD 498 (périmètre d'isolement contre le bruit des infrastructures de transports terrestres, indiqué en annexes informatives du PLU), sont autorisées sous réserve de satisfaire aux dispositions relatives à l'isolation acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur et selon les caractéristiques des voies concernées (arrêté du 6 Octobre 1978 modifié par l'arrêté du 23 Février 1983).

**2.7.** L'aménagement et l'extension modérée des constructions et installations à usage d'activités artisanales ou industrielles de production existantes.

**2.8.** Les actions ou opérations devront être compatibles avec les orientations d'aménagement, le cas échéant (pièce n°3a du dossier du Plan Local d'Urbanisme).

**2.9.** Dans les secteurs identifiés par la servitude prévue par le Code de l'Urbanisme, des logements sociaux doivent être réalisés suivant le pourcentage indiqué dans le document mixité sociale (7a).

**2.10.** Les commerces de détail (commerce de proximité) strictement nécessaires au fonctionnement de la zone sont autorisés.

**2.11.** Dans les secteurs portant l'indice « g », toute opération de construction doit présenter une densité minimale - soit le coefficient d'occupation des sols déterminé par le rapport entre la surface de planchers et la surface du tènement - de 0,40. Cette disposition ne s'applique pas à l'aménagement, aux extensions de bâtiments existants, aux annexes ainsi qu'aux équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

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

#### **3.1. Accès :**

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. En particulier, les garages collectifs ou les groupes de garages individuels doivent être disposés de façon à ne créer qu'un seul accès sur la voie publique.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et apporter la moindre gêne à la circulation publique.

L'aménagement des accès doit respecter l'écoulement des eaux pluviales.

#### **3.2. Voirie :**

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Celles-ci devront être compatibles avec un aménagement d'ensemble de la zone.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Dans les opérations d'aménagements, les voiries devront comporter un espace réservé aux piétons matérialisé et protégé de la chaussée.

#### **3.3. Cheminements modes doux :**

Des cheminements dédiés pour piétons et 2 roues non motorisés seront aménagés sur la parcelle et organisés de nature à faciliter les accès aux transports en commun, le cas échéant, sauf en cas d'impossibilité technique.

#### **3.4. Emplacements pour la collecte des déchets :**

Des emplacements collectifs pour le tri et la collecte des déchets ménagers devront être aménagés dans les opérations d'aménagement.

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

Rappel : Comme stipulé à l'article 2, les constructions sont admises sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires et leur raccordement aux réseaux publics, au fur et à mesure de leur réalisation, à la charge de l'opérateur.

## 4.1. Eau potable

### 4.1.1 Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'usage d'eau potable pour son fonctionnement doit être raccordée au réseau public de distribution. Le compteur d'eau potable sera implanté en limite de propriété.

### 4.1.2. Disconnection :

Toutes les mesures doivent être prises pour protéger le réseau public d'eau potable et les réseaux intérieurs privés destinés aux usages sanitaires, contre les risques de retour d'eau polluée, par un dispositif agréé.

Toute communication entre des installations privées (alimentées par des puits, forages ou réutilisation des eaux de pluies) et les canalisations de la distribution publique est formellement interdite.

## 4.2. Assainissement

### 4.2.1. Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle produisant des eaux usées domestiques ou des eaux usées assimilées domestiques, doivent être raccordées au réseau public d'assainissement par des canalisations souterraines conçues en système séparatif.

Les eaux usées assimilées domestiques peuvent être raccordées au réseau d'assainissement mais sous certaines conditions techniques (système de prétraitement,...).

Les eaux usées autres que domestiques doivent être soumises à une autorisation pour être raccordées au réseau public d'assainissement.

Cette autorisation peut être subordonnée, à certaines conditions, notamment à un prétraitement approprié.

L'ensemble de ces eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

Dans l'attente du réseau collectif d'assainissement, la réalisation ou la réfection de dispositifs d'assainissement autonome pourra être admise sous réserve de la réglementation en vigueur.

### 4.2.2. Eaux pluviales :

a) Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales prioritairement sur place et subsidiairement dans le réseau collecteur s'il existe (y compris les accès donnant sur la voie publique).

Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées en cas d'existence de réseau séparatif.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

b) La rétention (infiltration et/ou ouvrage de rétention) à la parcelle est indispensable. On distingue 2 types d'aménagement :

Aménagement inférieur à 4000m<sup>2</sup> :

l'infiltration à la parcelle est favorisée (l'étude de sol est dans ce cas préconisée)

Si l'infiltration est impossible, la mise en œuvre d'un ouvrage de rétention avec débit de fuite est obligatoire (selon SAGE et recommandations particulières)

Aménagement sup à 4000m<sup>2</sup> :

l'infiltration à la parcelle est favorisée (elle devra être approuvée par une étude de sol obligatoire, de façon à garantir la viabilité de la technique retenue, ainsi que les conditions de réalisation de celles-ci).

Si l'infiltration est impossible, la mise en œuvre d'un ouvrage de rétention avec débit de fuite est obligatoire (selon SAGE et recommandations particulières)

Chaque projet, selon sa superficie, sera accompagné d'une notice hydraulique, d'un dossier de déclaration ou d'une autorisation loi sur l'eau, réalisé par un bureau d'études agréé, présentant la solution optimum pour la rétention des eaux pluviales sur la zone du projet concerné.

c) La réutilisation des eaux pluviales est fortement préconisée.

#### Réseaux secs

Electricité :

Les réseaux de distribution en électricité haute tension A, basse tension et branchement devront être réalisés en souterrain, ou à défaut, intégrés à l'aspect extérieur des façades en cas d'impossibilité technique.

Gaz :

Les réseaux de distribution de gaz, devront être réalisés en souterrain.

Télécommunications- réseaux numériques :

L'ensemble des nouveaux réseaux de télécommunications (téléphone, fibre etc.) sera réalisé en souterrain en câble passé sous gaine, ou à défaut, intégrés à l'aspect extérieur des façades en cas d'impossibilité technique.

Eclairage public :

L'ensemble des nouveaux réseaux d'éclairage public sera réalisé en souterrain en câble passé sous gaine

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

Non réglementé.

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

### **6.1. : Dans le secteur UBa :**

Les constructions peuvent s'implanter :

- soit au ras de l'alignement ou, si elle existe, de la marge de recul.

- soit en recul de 5 m maximum à partir de l'alignement ou, si elle existe, de la marge de recul, à condition que l'espace libre ainsi créé soit traité et entretenu, et que soit édifié à l'alignement, un mur, une grille ou toute autre réalisation ou aménagement, qui par sa taille, et le matériaux utilisé, permette de préserver la continuité architecturale de la rue.

### **6.2 : Dans le secteur UBb (UBb, UBb1) :**

Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement à condition qu'il n'y ait aucune gêne pour la visibilité, ou en recul, à condition de respecter une continuité avec les bâtiments implantés sur les parcelles voisines.

### **6.3 : Dans l'ensemble de la zone :**

**6.3.1.** L'implantation des constructions devra prendre en compte le paysage existant et notamment l'implantation des bâtiments existants situés dans leur environnement.

**6.3.2.** Pour dégager la visibilité dans les carrefours, il peut être imposé d'établir un pan coupé de 5 m minimum à l'angle de deux alignements.

**6.3.3.** Dans le cas des constructions implantées à l'alignement, les balcons et ouvrages assimilés sont autorisés dans les conditions définies par le code de la voirie routière.

**6.3.4.** Des implantations autres que celles prévues aux paragraphes 6.1 et 6.2 peuvent être autorisées :

- lorsque le projet de construction intéresse un côté complet d'îlot, la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots
- lorsque le bâtiment sur rue comprend des ailes en retour joignant l'alignement
- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état édifiée en retrait
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- pour des motifs architecturaux
- lorsque, sous réserve d'une bonne intégration d'ensemble, il s'agit de piscines découvertes, d'annexes ou de constructions en sous-sol

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

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

**7.2.** Sur une profondeur maximum de 17 m comptée à partir de l'alignement ou si elle existe, de la marge de recul portée au plan, les constructions peuvent s'implanter :

- a) soit d'une limite séparative à l'autre,
- b) soit sur une des limites séparatives, la distance à l'autre étant supérieure ou égale à la moitié de la hauteur du bâtiment et jamais inférieure à 4 m.
- c) soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la ½ hauteur du bâtiment et jamais inférieure à 4 mètres.

**7.3.** Au-delà de la profondeur de 17 m, les constructions peuvent s'implanter :

a) soit le long des limites séparatives :

- si leur hauteur n'excède pas 4 m

- à condition de s'appuyer sur une construction existante en limite séparative sur la parcelle voisine et de respecter la même hauteur ou une hauteur inférieure.

b) soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la ½ hauteur du bâtiment et jamais inférieure à 4 mètres.

**7.4.** Des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être autorisées en limite ou en recul pour :

- les piscines découvertes

- les constructions en sous-sol

- les annexes autres que garages (abris de jardins,...)

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**7.5.** Aucun débord n'est autorisé au-delà des limites séparatives (toitures, balcons, éléments d'architecture, ouvrages techniques...).

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

Non règlementé.

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

Non règlementé.

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

### **10 .1. Dispositions générales**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures (cages d'ascenseurs et d'escaliers, éoliennes domestiques...) exclus, sous réserve d'intégration.

Sur les terrains en pente et si le terrain est de dimension importante, il est partagé en sections nivelées de 30 m maximum dans le sens de la pente, la hauteur moyenne d'une section se mesurant comme indiqué ci-dessus.

La hauteur ne doit pas excéder une limite résultant :

- d'une hauteur absolue

- d'une hauteur relative par rapport à la largeur de la voie.

## 10.2. Hauteur absolue

La hauteur de toute nouvelle construction ne doit pas excéder :

- 12 m dans le secteur UBa
- 9 m dans les secteurs UBb
- 15 m dans le secteur UBb1

## 10.3. Hauteur relative

La différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points ( $H < L$ ).

Dans le cas d'une voie ou d'un espace privé à usage collectif, la limite effective de la voie ou de l'espace collectif se substitue à l'alignement. Devant le débouché d'une voie, la hauteur maximale autorisée est calculée en fonction de l'alignement fictif joignant les deux angles des alignements du débouché.

Lorsqu'une construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégale largeur, la hauteur relative est mesurée par rapport à la voie la plus large avec un retour sur la voie la plus étroite qui ne peut excéder 10 m.

**10.4.** Dans le cas d'équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur admise peut être supérieure à celle découlant de l'application des règles 10.2 et 10.3.

## 10.5. Adaptations pour les dispositifs d'économie d'énergie et production d'énergie renouvelable

Les panneaux solaires implantés sur les toitures terrasses sont admis au-delà des hauteurs autorisées dans la limite de 1,50 mètre et que ceux-ci ne soient le moins visibles possible depuis l'espace public.

Ce dépassement pourra être porté à 2 mètres maximum pour les bâtiments existants dans les mêmes conditions.

# ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

## 11.1 : Insertion des constructions dans le site et le paysage

Les constructions nouvelles doivent être en harmonie avec le site et le paysage naturel ou bâti existant, notamment dans leur implantation, leurs abords, leur volume, leur sens de faitage, leur aspect général ou certains détails de façades. Cette disposition s'applique également aux annexes qui devront être en harmonie avec les autres bâtiments.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Il sera fait référence à la notice exigée pour toute demande de permis de construire (volet paysager).

## 11.2 : Aspect des constructions

### 11.2.1 : Toitures

A l'exception du secteur UBb1 où celles-ci pourront être de formes contemporaines, les toitures seront à 2 pans minimum par volume, la ligne de faitage dans le sens de la plus grande dimension par volume. Leur pente sera comprise entre 30 et 40 %.

Toutefois, les corps de bâtiments accolés à la construction principale ainsi que les constructions annexes et notamment les abris de jardin de petite dimension pourront ne comporter qu'un seul pan.

Le faitage doit être réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction, sauf dans le cas de construction à l'alignement et en ordre continu où le faitage sera parallèle à l'alignement.

Les couvertures seront exécutées en tuiles canale de terre cuite rouge.

Les ouvertures éventuelles devront être intégrées à l'architecture du bâtiment et à l'environnement bâti existant.

Des toitures terrasses végétalisées pourront être autorisées à condition d'être intégrés dans l'architecture du bâtiment. Les terrasses non accessibles en dehors des nécessités d'entretien devront être végétalisées.

D'autres types de toitures et de couvertures pourront être autorisés, notamment pour des impératifs techniques, selon la situation de la parcelle et le caractère du site, notamment pour les piscines couvertes et les vérandas, sous réserve de présenter une architecture en harmonie avec le paysage naturel ou bâti existant.

Il sera fait référence à la notice du permis de construire relative au volet paysager.

### 11.2.2 : Façades

Toutes les façades (annexes comprises) devront faire l'objet d'un traitement en harmonie avec le paysage naturel ou bâti existant.

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature ou par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques qui ne sont pas de parement, les parpaings agglomérés, etc.

Les enduits de façade auront une couleur s'intégrant dans l'environnement bâti existant. On se référera au nuancier tenu à disposition en mairie.

Les extensions seront réalisées avec les mêmes traitements de façades que les bâtiments existants, à l'exception des vérandas et autres éléments d'architecture sous réserve d'être en harmonie avec ceux-ci.

### 11.2.3. Equipements techniques

Les équipements techniques liés aux énergies renouvelables doivent être intégrés à l'architecture des constructions.

Les panneaux solaires devront s'intégrer harmonieusement à la toiture : position des panneaux, coloris...

La pose formant une pente différente de celle du toit est interdite.

### **11.3 : Abords des constructions et installations**

#### **11.3.1. Adaptation des constructions au terrain naturel**

Les constructions doivent être implantées de manière à modifier le moins possible le sol naturel et garantir une bonne protection de la construction contre les eaux de ruissellement. La pente des talus, qui devront être plantés, n'excédera pas 100% par rapport au terrain naturel.

#### **11.3.2 : Clôtures**

Les clôtures, facultatives, seront traitées en harmonie avec les façades et clôtures environnantes et devront présenter une dominante végétale.

Les clôtures sur rue ou espace public seront constituées d'un mur bahut enduit de 0,40 m à 0,60m, pouvant être surmonté par une grille ou un dispositif à claire-voie, et devront comporter une haie, la hauteur totale en tout point ne devant pas excéder 2 m.

Celles-ci pourront être constituées d'un mur plein de 2 m maximum à condition qu'il s'intègre dans le contexte existant comportant notamment des murs pleins.

Les coffrets extérieurs destinés au branchement et au comptage des divers fluides, devront être intégrés dans les clôtures ou dans les murs de façades et non pas disposés en applique ou en limite séparative, la hauteur totale en tout point des clôtures ne devra pas excéder 2 m.

Les installations techniques de type appareils thermiques et aérauliques, climatiseurs, pompes à chaleur, devront être intégrées, dissimulées ou disposées sur des parties des immeubles non visibles de l'espace public, sauf impossibilité technique à justifier.

#### **11.3.3. Aménagement des abords et installations annexes**

Les abords des constructions doivent être aménagés de telle sorte que l'aspect de la zone ne s'en trouve pas altéré.

La création ou l'extension d'installations ou de bâtiments à usage d'activités, lorsqu'ils sont autorisés, peuvent être subordonnés à l'aménagement d'écrans de verdure, à l'observation d'une marge de recul supérieure au minimum exigé ou à l'établissement de clôtures permettant d'obtenir un masque équivalent.

Les dispositifs de récupération des eaux pluviales (citernes pour arrosage des jardins, bassins,...) devront être intégrés à la construction et à l'aménagement de la parcelle.

**11.4 :** Des dispositions particulières par rapport aux règles mentionnées au présent article pourront être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que pour les commerces et activités sous réserve du respect des dispositions générales mentionnées ci-dessus.

**11.5 :** Par ailleurs, les règles mentionnées au présent article ne s'appliquent pas pour les constructions inférieures à 10m<sup>2</sup> de surface au sol.

## ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT

Afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé:

### 12.1. Pour les constructions à usage d'habitation

- 1,5 place par logement

Pour les habitations collectives, des aires de stationnement nécessaires aux deux roues doivent également être prévues à raison d'une place par logement avec une surface minimale de 1m<sup>2</sup> par place.

### 12.2. Pour les constructions à usage de bureaux (y compris les bâtiments publics) et d'activités :

Une surface nécessaire à l'évolution et au stationnement des véhicules de livraison, de service, du personnel et des visiteurs.

Le parc destiné au personnel peut se situer sur une parcelle voisine.

### 12.3. Pour les établissements hôteliers :

Une place par chambre et une place pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

### 12.4. Pour les établissements d'enseignement :

- 1 place par classe s'il s'agit d'établissements du premier degré.

- 2 places par classe s'il s'agit d'établissements du second degré.

### 12.5. Pour les établissements hospitaliers et les cliniques :

Une place de stationnement pour 2 lits.

### 12.6. Pour les commerces :

Une place de stationnement pour 25 m<sup>2</sup> de surface de vente

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

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager le nombre d'aires de stationnement nécessaires sur le terrain de la construction, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier, les surfaces de stationnement qui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

## ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

### 13.1. Espaces libres :

Les surfaces libres de toute construction privilégieront un revêtement perméable.

### 13.2. Plantations-espaces verts :

L'aménagement du site devra prendre en compte les alignements d'arbres et lignes végétales caractéristiques du paysage. Les plantations existantes doivent être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes dans la proportion de 2 pour 1.

Les surfaces libres de toute construction, d'aires de circulation et de stationnement devront être aménagées en espaces verts et plantées d'arbres de haute tige.

L'ensemble de ces espaces verts devra représenter 20% de la surface de la parcelle.

Les plantations pourront être réalisées en toitures végétalisées et/ou murs végétaux.

En outre, 30 % de ces surfaces en espaces verts devra être réalisé en pleine terre.

Les ouvrages techniques de gestion de l'eau et leurs abords (bassins de rétention ou d'infiltration...) devront faire l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale intégré dans l'environnement naturel et bâti.

Les stationnements devront être plantés d'arbres de haute tige, à raison d'un arbre pour 2 places.

Les plantations devront correspondre aux espèces locales, en veillant à leur diversité.

Les marges de recul et retraits des constructions par rapport à l'alignement des voies et espaces publics doivent faire l'objet d'un traitement en harmonie avec le paysage de la rue, notamment si celle-ci présente un caractère végétal affirmé.

### 13.3. Espaces verts collectifs :

Dans toutes les opérations d'aménagement, de plus de 50 logements, une superficie d'au moins 20 % de la surface du terrain doit être aménagée en espaces verts collectifs à usage de jeux, de détente et de loisirs ou d'agrément, intégrés dans la composition d'ensemble et prenant en compte le paysage et les continuités écologiques, le cas échéant.

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

### **ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

## **SECTION IV – AUTRES DISPOSITIONS**

### **ARTICLE UB 15 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé

### **ARTICLE UB 16 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé

## **CHAPITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC**

### **Caractère de la zone UC**

Il s'agit d'une zone correspondant aux extensions récentes où les bâtiments sont généralement construits en ordre discontinu sous forme pavillonnaire.

Elle présente un tissu relativement lâche avec des constructions de faible densité.

Dans tous les secteurs portant l'indice « g » correspondant aux abords de la gare, toute opération de construction doit présenter une densité minimale.

Par ailleurs en zone UC, aux abords de l'aéroport, les occupations et installations sont soumises aux dispositions du Plan d'exposition au bruit en vigueur à la date d'application du droit des sols (cf annexe : PEB).

## **SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**1.1.** Toutes occupations et utilisations du sol induisant des nuisances (sonores, olfactives, visuelles...) ou des dangers pour le voisinage ou l'environnement.

**1.2.** Les affouillements et exhaussements des sols à l'exception de ceux liés à la réalisation des constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone.

**1.3.** L'ouverture et l'exploitation de toutes carrières et gravières.

**1.4.** Les dépôts de toute nature (véhicules hors d'usage, de ferrailles, etc.).

**1.5.** Le stationnement des caravanes isolées, les habitations légères de loisirs, les terrains de camping et de caravaning.

**1.6.** Les installations classées sauf celles prévues à l'article UC 2.

**1.7.** Les constructions à usage agricole.

**1.8.** Les panneaux solaires installés en dehors des constructions autorisées et notamment les installations de panneaux solaires implantées au sol sur les jardins privés (individuels ou collectifs).

**1.9.** Les entrepôts non liés à des activités autorisées.

**1.10.** Les constructions et installations à usage d'activités artisanales ou industrielles de production.

**1.11.** Les commerces de détail autres que ceux prévus à l'article UC 2.

**1.12.** Sur les territoires concernés, toutes les occupations et utilisations interdites par le Plan d'Exposition au Bruit (PEB).

## **ARTICLE UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

**2.1.** Les installations classées à condition qu'elles soient nécessaires à la vie des habitants de la zone (commerce de proximité ...) et que soient mises en œuvre toutes dispositions permettant d'éviter les dangers et nuisances pour le voisinage.

**2.2.** Les modifications ou extensions apportées aux installations classées existantes sont admises, à condition qu'il en résulte pour le voisinage une atténuation des dangers ou nuisances liés au classement et que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant.

**2.3.** Les panneaux solaires autres que ceux visés à l'article 1 sont admis sur les aires de stationnement collectif liées aux activités autorisées ou si ceux-ci sont intégrés aux éléments techniques (abris, mobilier divers...) ou de signalétique.

**2.4.** Les éoliennes domestiques sous réserve d'être en harmonie avec l'architecture des constructions, le site et le paysage naturel ou bâti existants.

**2.5.** Les aires de stationnement ouvertes au public sous réserve que celles-ci s'intègrent au site et au paysage et qu'elles ne soient pas de nature à présenter, par leur implantation, de gêne pour le voisinage.

**2.6.** Les commerces de détail (commerce de proximité) strictement nécessaires au fonctionnement de la zone sont autorisés.

**2.7.** Dans les secteurs portant l'indice « g », toute opération de construction doit présenter une densité minimale - soit le coefficient d'occupation des sols déterminé par le rapport entre la surface de planchers et la surface du tènement - de 0,40. Cette disposition ne s'applique pas à l'aménagement, aux extensions de bâtiments existants, aux annexes ainsi qu'aux équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**2.8.** Sur les territoires concernés, toutes les occupations et utilisations sous réserve des dispositions du Plan d'Exposition au Bruit (PEB).

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

### **ARTICLE UC 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **3.1. Accès :**

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. En particulier, les garages collectifs ou les groupes de garages individuels doivent être disposés de façon à ne créer qu'un seul accès sur la voie publique.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et apporter la moindre gêne à la circulation publique.

L'aménagement des accès doit respecter l'écoulement des eaux pluviales.

### **3.2. Voirie :**

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Celles-ci devront être compatibles avec un aménagement d'ensemble de la zone.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Dans les opérations d'aménagements, les voiries devront comporter un espace réservé aux piétons matérialisé et protégé de la chaussée.

### **3.3. Cheminements modes doux :**

Des cheminements dédiés pour piétons et 2 roues non motorisés seront aménagés sur la parcelle et organisés de nature à faciliter les accès aux transports en commun, le cas échéant, sauf en cas d'impossibilité technique.

### **3.4. Emplacements pour la collecte des déchets :**

Des emplacements collectifs pour le tri et la collecte des déchets ménagers devront être aménagés dans les opérations d'aménagement.

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

Rappel : Comme stipulé à l'article 2, les constructions sont admises sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires et leur raccordement aux réseaux publics, au fur et à mesure de leur réalisation, à la charge de l'opérateur.

### 4.1. Eau potable

#### 4.1.1 Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'usage d'eau potable pour son fonctionnement doit être raccordée au réseau public de distribution. Le compteur d'eau potable sera implanté en limite de propriété.

#### 4.1.2. Disconnection :

Toutes les mesures doivent être prises pour protéger le réseau public d'eau potable et les réseaux intérieurs privés destinés aux usages sanitaires, contre les risques de retour d'eau polluée, par un dispositif agréé.

Toute communication entre des installations privées (alimentées par des puits, forages ou réutilisation des eaux de pluies) et les canalisations de la distribution publique est formellement interdite.

## 4.2. Assainissement

### 4.2.1. Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle produisant des eaux usées domestiques ou des eaux usées assimilées domestiques, doivent être raccordées au réseau public d'assainissement par des canalisations souterraines conçues en système séparatif.

Les eaux usées assimilées domestiques peuvent être raccordées au réseau d'assainissement mais sous certaines conditions techniques (système de prétraitement,...).

Les eaux usées autres que domestiques doivent être soumises à une autorisation pour être raccordées au réseau public d'assainissement.

Cette autorisation peut être subordonnée, à certaines conditions, notamment à un prétraitement approprié.

L'ensemble de ces eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

Dans l'attente du réseau collectif d'assainissement, la réalisation ou la réfection de dispositifs d'assainissement autonome pourra être admise sous réserve de la réglementation en vigueur.

### 4.2.2. Eaux pluviales :

a) Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales prioritairement sur place et subsidiairement dans le réseau collecteur s'il existe (y compris les accès donnant sur la voie publique).

Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées en cas d'existence de réseau séparatif.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

b) La rétention (infiltration et/ou ouvrage de rétention) à la parcelle est

indispensable. On distingue 2 types d'aménagement :

Aménagement inférieur à 4000m<sup>2</sup> :

l'infiltration à la parcelle est favorisée (l'étude de sol est dans ce cas préconisée)

Si l'infiltration est impossible, la mise en œuvre d'un ouvrage de rétention avec débit de fuite est obligatoire (selon SAGE et recommandations particulières)

Aménagement sup à 4000m<sup>2</sup> :

l'infiltration à la parcelle est favorisée (elle devra être approuvée par une étude de sol obligatoire, de façon à garantir la viabilité de la technique retenue, ainsi que les conditions de réalisation de celles-ci).

Si l'infiltration est impossible, la mise en œuvre d'un ouvrage de rétention avec débit de fuite est obligatoire (selon SAGE et recommandations particulières)

Chaque projet, selon sa superficie, sera accompagné d'une notice hydraulique, d'un dossier de déclaration ou d'une autorisation loi sur l'eau, réalisé par un bureau d'études agréé, présentant la solution optimum pour la rétention des eaux pluviales sur la zone du projet concerné.

c) La réutilisation des eaux pluviales est fortement préconisée.

### Réseaux secs

Electricité :

Les réseaux de distribution en électricité haute tension A, basse tension et branchement devront être réalisés en souterrain, ou à défaut, intégrés à l'aspect extérieur des façades en cas d'impossibilité technique.

Gaz :

Les réseaux de distribution de gaz, devront être réalisés en souterrain.

Télécommunications- réseaux numériques :

L'ensemble des nouveaux réseaux de télécommunications (téléphone, fibre etc.) sera réalisé en souterrain en câble passé sous gaine, ou à défaut, intégrés à l'aspect extérieur des façades en cas d'impossibilité technique.

Eclairage public :

L'ensemble des nouveaux réseaux d'éclairage public sera réalisé en souterrain en câble passé sous gaine

## **ARTICLE UC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé

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

**6.1** : Sauf indication contraire portée au plan, toute construction peut être implantée à l'alignement ou en recul, sous réserve toutefois qu'elle ne gêne pas la visibilité ou ne compromette pas un aménagement éventuel de la voie.

L'implantation des constructions devra prendre en compte le paysage existant et notamment l'implantation des bâtiments existants situés sur la parcelle ou les propriétés contigües ou la topographie des lieux.

**6.2** : Lorsque la parcelle est située à l'angle de deux voies, il peut être imposé un recul supplémentaire pour dégager la visibilité dans les carrefours ou permettre leur aménagement ultérieur.

**6.3** : Des implantations autres que celles prévues au paragraphe 6.1 peuvent être autorisées :

- lorsque le projet de construction intéresse une façade complète d'îlot, la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots
- lorsque, sous réserve d'une bonne intégration d'ensemble, il s'agit de :
  - . piscines découvertes ou d'annexes,
  - . constructions en sous-sol
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

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

**7.2.** Les constructions peuvent s'implanter :

a) soit en limite séparative :

- à condition de s'appuyer sur une construction existante en limite séparative sur la parcelle voisine et de respecter la même hauteur ou une hauteur inférieure
- à condition que la hauteur n'excède pas 4 mètres

b) soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la ½ hauteur du bâtiment et jamais inférieure à 4 mètres.

**7.3.** Des implantations autres que celles prévues au 7.2. peuvent être autorisées pour :

- les piscines découvertes
- les constructions en sous-sol
- les annexes autres que garages (abris de jardins,...)
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**7.4.** Aucun débord n'est autorisé au-delà des limites séparatives (toitures, balcons, éléments d'architecture, ouvrages techniques...).

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

**8.1** La distance entre deux constructions implantées sur la même propriété doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus haute sans jamais être inférieure à 4 mètres.

**8.2.** Des implantations autres que celles prévues au 8.1 peuvent être autorisées pour :

- les piscines découvertes
- les constructions en sous-sol
- les garages et les annexes
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL

Article non règlementé

## ARTICLE UC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

### 10.1. Dispositions générales

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures (cages d'ascenseurs et d'escaliers, éoliennes domestiques...) exclus, sous réserve d'intégration.

Sur les terrains en pente et si le terrain est de dimension importante, il est partagé en sections nivelées de 30 m maximum dans le sens de la pente, la hauteur moyenne d'une section se mesurant comme indiqué ci-dessus.

### 10.2. Hauteur

La hauteur de toute construction ne doit pas excéder 9 mètres.  
Pour les toitures terrasses, la hauteur ne doit pas excéder 7,5 mètres.

**10.4.** Dans le cas d'équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur admise peut être supérieure à celle découlant de l'application des règles 10.2 et 10.3, sans toutefois excéder 12 m.

### 10.5. Adaptations pour les dispositifs d'économie d'énergie et production d'énergie renouvelable

Les panneaux solaires implantés sur les toitures terrasses sont admis au-delà des hauteurs autorisées dans la limite de 1,50 mètre et si ceux-ci sont le moins visibles possible depuis l'espace public.

Ce dépassement pourra être porté à 2 mètres maximum pour les bâtiments existants dans les mêmes conditions.

## ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR

### 11.1 : Insertion des constructions dans le site et le paysage

Les constructions nouvelles doivent être en harmonie avec le site et le paysage naturel ou bâti existant, notamment dans leur implantation, leurs abords, leur volume, leur sens de faitage, leur aspect général ou certains détails de façades. Cette disposition s'applique également aux annexes qui devront être en harmonie avec les autres bâtiments.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Il sera fait référence à la notice exigée pour toute demande de permis de construire (volet paysager).

### 11.2 : Aspect des constructions

#### 11.2.1 : Toitures

Les toitures seront à 2 pans minimum par volume, la ligne de faitage dans le sens de la plus grande dimension par volume. Leur pente sera comprise entre 30 et 40 %.

Toutefois, les corps de bâtiments accolés à la construction principale ainsi que les constructions annexes et notamment les abris de jardin de petite dimension pourront ne comporter qu'un seul pan.

Le faîtage doit être réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction, sauf dans le cas de construction à l'alignement et en ordre continu où le faîtage sera parallèle à l'alignement.

Les couvertures seront exécutées en tuiles canale de terre cuite rouge.

Les ouvertures éventuelles devront être intégrées à l'architecture du bâtiment et à l'environnement bâti existant.

Des toitures terrasses végétalisées pourront être autorisées à condition d'être intégrées dans l'architecture du bâtiment. Les terrasses non accessibles en dehors des nécessités d'entretien devront être végétalisées.

D'autres types de toitures et de couvertures pourront être autorisés, notamment pour des impératifs techniques, selon la situation de la parcelle et le caractère du site, notamment pour les piscines couvertes et les vérandas, sous réserve de présenter une architecture en harmonie avec le paysage naturel ou bâti existant.

Il sera fait référence à la notice du permis de construire relative au volet paysager.

#### 11.2.2 : Façades

Toutes les façades (annexes comprises) devront faire l'objet d'un traitement en harmonie avec le paysage naturel ou bâti existant.

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature ou par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques qui ne sont pas de parement, les parpaings agglomérés, etc.

Les enduits de façade auront une couleur s'intégrant dans l'environnement bâti existant. On se référera au nuancier tenu à disposition en mairie.

Les extensions seront réalisées avec les mêmes traitements de façades que les bâtiments existants, à l'exception des vérandas et autres éléments d'architecture sous réserve d'être en harmonie avec ceux-ci.

#### 11.2.3. Equipements techniques

Les équipements techniques liés aux énergies renouvelables doivent être intégrés à l'architecture des constructions.

Les panneaux solaires devront s'intégrer harmonieusement à la toiture : position des panneaux, coloris...

La pose formant une pente différente de celle du toit est interdite.

### **11.3 : Abords des constructions et installations**

#### 11.3.1. Adaptation des constructions au terrain naturel

Les constructions doivent être implantées de manière à modifier le moins possible le sol naturel et garantir une bonne protection de la construction contre les eaux de ruissellement.

La pente des talus, qui devront être plantés, n'excédera pas 100% par rapport au terrain naturel.

### 11.3.2 : Clôtures

Les clôtures, facultatives, seront traitées en harmonie avec les façades et clôtures environnantes et présenter une dominante végétale.

Les clôtures sur rue ou espace public seront constituées d'un mur bahut enduit de 0,40 m à 0,60m, pouvant être surmonté par une grille ou un dispositif à claire-voie, et devront comporter une haie, la hauteur totale en tout point ne devant pas excéder 2 m.

Celles-ci pourront être constituées d'un mur plein de 2 m maximum à condition qu'il s'intègre dans le contexte existant comportant notamment des murs pleins.

Les coffrets extérieurs destinés au branchement et au comptage des divers fluides, devront être encastrés dans les clôtures ou dans les murs de façades et non pas disposés en applique ou en limite séparative, la hauteur totale en tout point des clôtures ne devra pas excéder 2 m.

Les installations techniques de type appareils thermiques et aérauliques, climatiseurs, pompes à chaleur, devront être intégrées, dissimulées ou disposées sur des parties des immeubles non visibles de l'espace public, sauf impossibilité technique à justifier.

### 11.3.3. Aménagement des abords et installations annexes

Les abords des constructions doivent être aménagés de telle sorte que l'aspect de la zone ne s'en trouve pas altéré.

La création ou l'extension d'installations ou de bâtiments à usage d'activités, lorsqu'ils sont autorisés, ainsi que les constructions légères ou provisoires peuvent être subordonnés à l'aménagement d'écrans de verdure, à l'observation d'une marge de recul supérieure au minimum exigé ou à l'établissement de clôtures permettant d'obtenir un masque équivalent.

Les dispositifs de récupération des eaux pluviales (citernes pour arrosage des jardins, bassins,...) devront être intégrés à la construction ou à l'aménagement de la parcelle.

**11.4.** Des dispositions particulières par rapport aux règles mentionnées au présent article pourront être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve du respect des dispositions générales mentionnées ci-dessus.

**11.5.** Par ailleurs, les règles mentionnées au présent article ne s'appliquent pas pour les constructions inférieures à 10m<sup>2</sup> de surface au sol.

## ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT

Afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé:

### 12.1. Pour les constructions à usage d'habitation

- 2 places par logement

Pour les habitations collectives, des aires de stationnement sécurisées nécessaires aux deux roues doivent également être prévues à raison d'une place par logement avec une surface minimale de 1m<sup>2</sup> par place.

Les opérations d'ensemble d'habitat devront comporter, en plus, des stationnements banalisés pour les visiteurs à raison d'une place par tranche de 3 logements.

**12.2.** Pour les constructions à usage de bureaux (y compris les bâtiments publics) et d'activités :

Une surface nécessaire à l'évolution et au stationnement des véhicules de livraison, de service, du personnel et des visiteurs.

Le parc destiné au personnel peut se situer sur une parcelle voisine.

**12.3.** Pour les établissements hôteliers :

Une place par chambre et une place pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

**12.4.** Pour les établissements d'enseignement :

- 1 place par classe s'il s'agit d'établissements du premier degré.

- 2 places par classe s'il s'agit d'établissements du second degré.

**12.5.** Pour les établissements hospitaliers et les cliniques :

Une place de stationnement pour 2 lits.

**12.6.** Pour les commerces :

Une place de stationnement pour 25 m<sup>2</sup> de surface de vente.

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

Pour les constructions à usage autre que d'habitation, en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager le nombre d'aires de stationnement nécessaires sur le terrain de la construction, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier, les surfaces de stationnement qui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

## **ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

**13.1. Espaces libres :**

Les surfaces libres de toute construction privilégieront un revêtement perméable.

**13.2. Plantations-espaces verts :**

L'aménagement du site devra prendre en compte les alignements d'arbres et lignes végétales caractéristiques du paysage. Les plantations existantes doivent être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes dans la proportion de 2 pour 1.

Les surfaces libres de toute construction, d'aires de circulation et de stationnement devront être aménagées en espaces verts et plantées d'arbres de haute tige. En outre, 30 % de ces surfaces en espaces verts devra être réalisé en pleine terre.

Pour les constructions nouvelles, la parcelle doit être aménagée avec **un minimum de 50% d'espace vert.**

Les ouvrages techniques de gestion de l'eau et leurs abords (bassins de rétention ou d'infiltration...) devront faire l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale intégrés dans l'environnement naturel et bâti.

Les stationnements devront être plantés d'arbres de haute tige, à raison d'un arbre pour 2 places.

Les plantations devront correspondre aux essences locales, en veillant à leur diversité.

Les marges de recul et retraits des constructions par rapport à l'alignement des voies et espaces publics doivent faire l'objet d'un traitement en harmonie avec le paysage de la rue, notamment si celle-ci présente un caractère végétal affirmé.

### **13.3. Espaces verts collectifs :**

Dans toutes les opérations d'aménagement de plus de 50 logements, une superficie d'au moins 20% de la surface du terrain doit être aménagée en espaces verts collectifs à usage de jeux, de détente et de loisirs ou d'agrément, comportant des plantations et intégrés dans la composition d'ensemble et prenant en compte le paysage et les continuités écologiques, le cas échéant.

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

### **ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé

## **SECTION IV – AUTRES DISPOSITIONS**

### **ARTICLE UC 15 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé

### **ARTICLE UC 16 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé

## **CHAPITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE**

### **Caractère de la zone UE :**

La zone UE recouvre les secteurs d'extension du centre bourg dédiés à des équipements publics ou d'intérêt collectif, en ordre discontinu. Celle-ci a été étendue pour prendre en compte les réalisations intervenues et permettre des évolutions possibles.

## **SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- 1.1. Les affouillements et exhaussements des sols à l'exception de ceux liés à la réalisation des constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone.
- 1.2. L'ouverture et l'exploitation de toutes carrières et gravières.
- 1.3. Les dépôts de ferrailles ou de véhicules hors d'usage.
- 1.4. Le stationnement des caravanes isolées, les habitations légères de loisirs, les terrains de camping et de caravaning.
- 1.5. Les installations classées autres que celles mentionnées à l'article 2.
- 1.6. Les constructions à usage agricole.
- 1.7. Les constructions et installations à usage d'activité industrielle, artisanale.
- 1.8. Les commerces de détail.
- 1.9. L'extension des établissements commerciaux existants.
- 1.10. Les constructions à usage d'habitation autres que celles mentionnées à l'article 2.
- 1.11. Les panneaux solaires installés en dehors des constructions autorisées et notamment les installations de panneaux solaires implantées au sol sur les jardins privatifs (individuels ou collectifs).

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

- 2.1. Les installations classées liées aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions permettant d'éviter les dangers et nuisances pour le voisinage.
- 2.2. Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente dans la zone est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone. Un seul logement pourra être créé par équipements ou activités artisanale, industrielle.
- 2.3. L'extension des constructions à usage d'habitation existantes sans création de logement supplémentaire.
- 2.4. Les commerces de détail strictement nécessaires au fonctionnement de la zone.

**2.5.** Les panneaux solaires autres que ceux visés à l'article 1 sont admis sur les aires de stationnement collectif liées aux activités autorisées ou si ceux-ci sont intégrés aux éléments techniques (abris, mobilier divers....) ou de signalétique.

**2.6.** Les éoliennes domestiques sous réserve d'être en harmonie avec l'architecture des constructions, le site et le paysage naturel ou bâti existants.

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

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

#### **3.1. Accès :**

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. En particulier, les garages collectifs ou les groupes de garages individuels doivent être disposés de façon à ne créer qu'un seul accès sur la voie publique.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et apporter la moindre gêne à la circulation publique. L'aménagement des accès doit respecter l'écoulement des eaux pluviales.

#### **3.2. Voirie :**

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Celles-ci devront être compatibles avec un aménagement d'ensemble de la zone.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Dans les opérations d'aménagements, les voiries devront comporter un espace réservé aux piétons matérialisé et protégé de la chaussée.

#### **3.3. Cheminements modes doux :**

Des cheminements dédiés pour piétons et 2 roues non motorisés seront aménagés sur la parcelle et organisés de nature à faciliter les accès aux transports en commun, le cas échéant.

#### **3.4. Emplacements pour la collecte des déchets :**

Des emplacements collectifs pour le tri et la collecte des déchets ménagers devront être aménagés dans les opérations d'aménagement.

## ARTICLE UE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Rappel : Comme stipulé à l'article 2, les constructions sont admises sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires et leur raccordement aux réseaux publics, au fur et à mesure de leur réalisation, à la charge de l'opérateur.

### 4.1. Eau potable

#### 4.1.1 Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'usage d'eau potable pour son fonctionnement doit être raccordée au réseau public de distribution. Le compteur d'eau potable sera implanté en limite de propriété.

#### 4.1.2. Disconnection :

Toutes les mesures doivent être prises pour protéger le réseau public d'eau potable et les réseaux intérieurs privés destinés aux usages sanitaires, contre les risques de retour d'eau polluée, par un dispositif agréé.

Toute communication entre des installations privées (alimentées par des puits, forages ou réutilisation des eaux de pluies) et les canalisations de la distribution publique est formellement interdite.

### 4.2. Assainissement

#### 4.2.1. Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle produisant des eaux usées domestiques ou des eaux usées assimilées domestiques, doivent être raccordées au réseau public d'assainissement par des canalisations souterraines conçues en système séparatif.

Les eaux usées assimilées domestiques peuvent être raccordées au réseau d'assainissement mais sous certaines conditions techniques (système de prétraitement,...).

Les eaux usées autres que domestiques doivent être soumises à une autorisation pour être raccordées au réseau public d'assainissement.

Cette autorisation peut être subordonnée, à certaines conditions, notamment à un prétraitement approprié.

L'ensemble de ces eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

Dans l'attente du réseau collectif d'assainissement, la réalisation ou la réfection de dispositifs d'assainissement autonome pourra être admise sous réserve de la réglementation en vigueur.

#### 4.2.2. Eaux pluviales :

a) Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales prioritairement sur place et subsidiairement dans le réseau collecteur s'il existe (y compris les accès donnant sur la voie publique).

Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées en cas d'existence de réseau séparatif.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

b) La rétention (infiltration et/ou ouvrage de rétention) à la parcelle est

indispensable. On distingue 2 types d'aménagement :

Aménagement inférieur à 4000m<sup>2</sup> :

l'infiltration à la parcelle est favorisée (l'étude de sol est dans ce cas préconisée)

Si l'infiltration est impossible, la mise en œuvre d'un ouvrage de rétention avec débit de fuite est obligatoire (selon SAGE et recommandations particulières)

Aménagement sup à 4000m<sup>2</sup> :

l'infiltration à la parcelle est favorisée (elle devra être approuvée par une étude de sol obligatoire, de façon à garantir la viabilité de la technique retenue, ainsi que les conditions de réalisation de celles-ci).

Si l'infiltration est impossible, la mise en œuvre d'un ouvrage de rétention avec débit de fuite est obligatoire (selon SAGE et recommandations particulières)

Chaque projet, selon sa superficie, sera accompagné d'une notice hydraulique, d'un dossier de déclaration ou d'une autorisation loi sur l'eau, réalisé par un bureau d'études agréé, présentant la solution optimum pour la rétention des eaux pluviales sur la zone du projet concerné.

c) La réutilisation des eaux pluviales est fortement préconisée.

### Réseaux secs

Electricité :

Les réseaux de distribution en électricité haute tension A, basse tension et branchement devront être réalisés en souterrain, ou à défaut, intégrés à l'aspect extérieur des façades en cas d'impossibilité technique.

Gaz :

Les réseaux de distribution de gaz, devront être réalisés en souterrain.

Télécommunications- réseaux numériques :

L'ensemble des nouveaux réseaux de télécommunications (téléphone, fibre etc.) sera réalisé en souterrain en câble passé sous gaine, ou à défaut, intégrés à l'aspect extérieur des façades en cas d'impossibilité technique.

Eclairage public :

L'ensemble des nouveaux réseaux d'éclairage public sera réalisé en souterrain en câble passé sous gaine

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

Non réglementé

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

**6.1** : Sauf indication contraire portée au plan, toute construction peut s'implanter à l'alignement ou en recul par rapport à l'alignement ou, si elle existe, la marge de recul portée au plan (recul de 5m).

L'implantation des bâtiments devra prendre en compte le paysage existant et notamment l'implantation des constructions existantes situés sur la parcelle ou sur les propriétés contiguës et la topographie des lieux.

**6.2** : Lorsque la parcelle est située à l'angle de deux voies, il peut être imposé un recul pour dégager la visibilité dans les carrefours ou permettre leur aménagement ultérieur.

**6.3** : Des implantations autres que celles prévues au paragraphe 6.1 peuvent être autorisées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

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

**7.2.** Les constructions doivent s'implanter :

a) soit en limite séparative, à condition que le mur implanté en limite réponde aux exigences réglementaires relatives à la sécurité incendie :

- à condition de s'appuyer sur une construction existante en limite séparative sur la parcelle voisine et de respecter la même hauteur ;

- à condition que la hauteur n'excède pas 4 mètres ;

b) soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans toutefois être inférieure à 5 mètres.

**7.3.** En limite des zones autorisant l'habitation, la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la hauteur du bâtiment avec un minimum de 6 mètres.

**7.4.** Des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être autorisées pour :

- les piscines découvertes

- les constructions en sous-sol

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

- les annexes autres que garages (abris de jardins,...)

Dans ces cas, les constructions pourront s'implanter en limite ou en recul.

7.5. Aucun débord n'est autorisé au-delà des limites séparatives (toitures, balcons, éléments d'architecture, ouvrages techniques...).

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

Non réglementé

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

Non réglementé

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

### **10.1. Dispositions générales**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures (cages d'ascenseurs et d'escaliers, éoliennes domestiques...) exclus.

Sur les terrains en pente et si le terrain est de dimension importante, il est partagé en sections nivelées de 30 m maximum dans le sens de la pente, la hauteur moyenne d'une section se mesurant comme indiqué ci-dessus.

### **10.2. Hauteur**

La hauteur de toute nouvelle construction ne doit pas excéder 15 mètres.

Toutefois, des dépassements ponctuels répondant à des impératifs techniques pourront être autorisés.

**10.3** Dans le cas d'équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur admise peut être supérieure à celle découlant de l'application de la règle 10.2, sans toutefois excéder 18 m.

### **10.4. Adaptations pour les dispositifs d'économie d'énergie et production d'énergie renouvelable**

Les panneaux solaires implantés sur les toitures terrasses sont admis au-delà des hauteurs autorisées dans la limite de 1,50 mètre et que ceux-ci ne soient le moins visibles possible depuis l'espace public.

Ce dépassement pourra être porté à 2 mètres maximum pour les bâtiments existants dans les mêmes conditions.

## **ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR**

### **11.1. Insertion des constructions dans le site et le paysage**

Les constructions nouvelles doivent être en harmonie avec le site et le paysage naturel ou bâti existant, notamment dans leur implantation, leurs abords, leur volume, leur sens de faitage, leur aspect général ou certains détails de façades. Cette disposition s'applique également aux annexes qui devront être en harmonie avec les autres bâtiments.

Les constructions nouvelles doivent être en harmonie avec le site et le paysage naturel ou bâti existant, notamment dans leur implantation, leurs abords, leur volume, leur sens de faitage, leur aspect général ou certains détails de façades. Cette disposition s'applique également aux annexes qui devront être en harmonie avec les autres bâtiments.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Il sera fait référence à la notice exigée pour toute demande de permis de construire (volet paysager).

## **11.2 Aspect des constructions**

### **11.2.1 : Toitures**

Les toitures doivent être en harmonie avec le site et le paysage naturel ou bâti existant. Cette disposition s'applique également aux annexes qui devront être en harmonie avec les autres bâtiments.

Les couvertures seront de nature à ne pas créer d'effets de réflexion pour les secteurs situés dans l'environnement de la zone, rapproché ou éloigné.

Les équipements en toitures devront être intégrés dans l'architecture des bâtiments.

### **11.2.2 : Façades**

Toutes les façades (annexes comprises) devront faire l'objet d'un traitement en harmonie avec le paysage naturel ou bâti existant en proscrivant l'emploi de couleurs vives ainsi que le blanc cru sur de grandes surfaces. Une unité de couleur par bâtiment devra être assurée.

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature ou par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques qui ne sont pas de parement, les parpaings agglomérés, etc.

Les façades sur voies publiques devront comporter des ouvertures.

Les extensions seront réalisées avec les mêmes traitements de façades que les bâtiments existants, à l'exception des vérandas et autres éléments d'architecture sous réserve d'être en harmonie avec ceux-ci.

### **11.2.3. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

Des dispositions particulières par rapport aux règles mentionnées au présent article pourront être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve du respect des dispositions générales mentionnées ci-dessus.

### **11.2.4. Equipements techniques**

Les équipements techniques liés aux énergies renouvelables doivent être intégrés à l'architecture des constructions.

Les panneaux solaires devront s'intégrer harmonieusement à la toiture : position des panneaux, coloris...

### **11.3 : Abords des constructions et installations**

#### **11.3.1. Adaptation des constructions au terrain naturel**

Les constructions doivent être implantées de manière à modifier le moins possible le sol naturel et garantir une bonne protection de la construction contre les eaux de ruissellement. Les remblais déblais ne sont autorisés qu'en dessous de 1 m.

#### **11.3.2 : Clôtures**

Les clôtures, facultatives, seront traitées en harmonie avec les façades et clôtures environnantes.

Les clôtures sur voies ou espaces publics seront constituées d'une grille en treillis de couleur verte, la hauteur totale ne devant pas excéder 2 m.

Les coffrets extérieurs destinés au branchement et au comptage des divers fluides et éléments techniques, devront être encastrés dans les clôtures ou dans les murs de façades et non pas disposés en applique ou En limite séparative, la hauteur totale en tout point des clôtures ne devra pas excéder 2 m.

Les installations techniques de type appareils thermiques et aérauliques, climatiseurs, pompes à chaleur, devront être intégrées, dissimulés ou disposées sur des parties des immeubles non visibles de l'espace public, sauf impossibilité technique à justifier.

#### **11.3.3. Aménagement des abords et installations annexes**

Les abords des constructions doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouve pas altéré.

Les aires de stockages de matériaux ou de déchets ainsi que les installations ou équipements annexes devront être implantés de manière à ne pas être visibles des voies publiques. Ceux-ci devront être masqués par un écran minéral ou végétal intégré à la composition d'ensemble des abords.

Les aménagements techniques et notamment les dispositifs de récupération des eaux pluviales (citernes pour arrosage des jardins, bassins,...) devront faire l'objet d'un traitement afin d'être intégrés dans la composition paysagère d'ensemble des abords.

**11.4.** Des dispositions particulières par rapport aux règles mentionnées au présent article pourront être admises pour les équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**11.5.** Par ailleurs, les règles mentionnées au présent article ne s'appliquent pas pour les constructions inférieures à 10m<sup>2</sup> de surface au sol.

## **ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT**

Afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé:

**12.1.** Pour les constructions à usage d'habitation autorisées :

2 places par logement

**12.2.** Pour les autres constructions :

Une surface nécessaire à l'évolution et au stationnement des véhicules de livraison, de service, du personnel et des visiteurs.

Le parc destiné au personnel peut se situer sur une parcelle voisine.

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

Pour les constructions à usage autre que d'habitation, en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager le nombre d'aires de stationnement nécessaires sur le terrain de la construction, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier, les surfaces de stationnement qui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

**12.4.** Dans les opérations d'ensemble, le stationnement des véhicules nécessaires aux visiteurs devra être prévu sur les parties communes.**ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS****13.1.** Espaces libres :

Les surfaces libres de toute construction privilégieront un revêtement perméable.

**13.2.** Plantations-espaces verts :

L'aménagement du site devra prendre en compte les alignements d'arbres et lignes végétales caractéristiques du paysage. Les plantations existantes doivent être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les surfaces libres de toute construction, d'aires de circulation et de stationnement devront être aménagées en espaces verts et plantées en harmonie avec la composition paysagère de la zone et entretenus.

Une surface minimum de 10 % de la surface du terrain doit être traitée en espaces verts. Celle-ci devra être plantée d'arbres de hautes tiges intégrés dans une composition paysagère d'ensemble.

Les ouvrages techniques de gestion de l'eau et leurs abords (bassins de rétention ou d'infiltration...) devront faire l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale intégrés dans l'environnement naturel et bâti.

Les stationnements devront faire l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale.

Les plantations devront correspondre aux essences locales, en veillant à leur diversité.

Les marges de recul et retraits des constructions par rapport à l'alignement des voies et espaces publics doivent faire l'objet d'un traitement en harmonie avec le paysage de la rue, notamment si celle-ci présente un caractère végétal affirmé.

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

#### **ARTICLE UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

### **SECTION IV – AUTRES DISPOSITIONS**

#### **ARTICLE UE 15 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé

#### **ARTICLE UE 16 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé

## CHAPITRE VI – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UF

### Caractère de la zone UF :

Il s'agit d'une zone urbaine à usage d'activités économiques. Elle comprend trois secteurs :

- Le secteur UFa correspondant à une zone urbaine occupée par des bâtiments à usage d'activité économique, à l'exception des commerces, construits en ordre discontinu.
- Le secteur UFb autorisant également les halls d'exposition et de vente directement liés aux activités artisanales ou industrielles autorisées et limités en surface.
- Le secteur UFc n'interdisant pas les commerces.

Dans tous les secteurs portant l'indice « g » correspondant aux abords de la gare, toute opération de construction doit présenter une densité minimale.

NOTA : Une partie du secteur UFa inclut des périmètres de maîtrise de l'urbanisation (zone rouge, zone bleue B1 et zone bleue B2) issus du Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) de l'usine SNF SAS et figurés au plan des servitudes.

Par ailleurs en zone UF, aux abords de l'aéroport, les occupations et installations sont soumises aux dispositions du Plan d'exposition au bruit en vigueur à la date d'application du droit des sols (cf annexe : PEB).

## SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE UF 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

**1.1.** Les affouillements et exhaussements des sols à l'exception de ceux liés à la réalisation des constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone.

**1.2.** L'ouverture et l'exploitation de toutes carrières et gravières.

**1.3.** Les dépôts de ferrailles ou de véhicules hors d'usage.

**1.4.** Le stationnement des caravanes isolées, les habitations légères de loisirs, les terrains de camping et de caravaning.

**1.5.** Les constructions à usage agricole.

**1.6.** Les constructions et transformations à usage d'habitation autres que celles mentionnées à l'article UF2.

**1.7.** Tous commerces dans le secteur UFa

**1.8.** Dans le secteur UFb : les commerces autres que ceux mentionnés à l'article UF2.

**1.9.** Dans le secteur UFa concerné par le Plan de Prévention des Risques Technologiques de l'usine SNF SAS s'appliquent les dispositions du PPRT en vigueur à la date d'application du droit des sols (cf annexe : PPRT).

**1.10.** Les panneaux solaires installés en dehors des constructions autorisées et notamment les installations de panneaux solaires implantées au sol sur les jardins privatifs (individuels ou collectifs) en dehors de ceux visés à l'article 2.

**1.11.** Sur les territoires concernés, toutes les occupations et utilisations interdites par le Plan d'Exposition au Bruit (PEB).

**1.12.** : Les entrepôts non directement liés aux activités autorisées sur les secteurs UFb.

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

**2.1.** En zones UFb et UFc : Les installations classées ou non à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions permettant d'éviter les dangers et nuisances pour le voisinage.

**2.2.** Les éoliennes domestiques sous réserve d'être en harmonie avec l'architecture des constructions, le site et le paysage naturel ou bâti existants.

**2.3.** : Dans les secteurs UFa et UFb : les installations de logistique directement liées aux besoins des activités autorisées

**2.4.** Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente dans la zone est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone. Un seul logement pourra être créé par équipements ou activités artisanale, industrielle. Le logement devra obligatoirement être intégré dans le volume bâti existant et sera limité à une superficie de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**2.5.** L'extension des constructions à usage d'habitation existantes sans création de logement supplémentaire

**2.6.** Les constructions à usage de bureaux, d'équipements liées aux activités autorisées.

**2.7.** : Dans le secteur UFb : Les surfaces d'exposition ou de vente directement liés aux activités industrielles ou artisanales autorisées, sous réserve que ceux-ci s'insèrent dans un aménagement paysager du site et que leur surface de vente n'excède pas 500m<sup>2</sup>.

**2.8.** Sur les territoires concernés, toutes les occupations et utilisations sous réserve des dispositions du Plan d'Exposition au Bruit (PEB).

**2.9.** Les actions ou opérations devront être compatibles avec les orientations d'aménagement, le cas échéant (pièce n°3a du dossier du Plan Local d'Urbanisme).

**2.10.** Dans les secteurs portant l'indice « g », toute opération de construction doit présenter une densité minimale - soit le coefficient d'occupation des sols déterminé par le rapport entre la surface de planchers et la surface du tènement - de 0,40. Cette disposition ne s'applique pas à l'aménagement, aux extensions de bâtiments existants, aux annexes ainsi qu'aux équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**2.11.** Les stockages extérieurs sous réserve des conditions définies à l'article 11.

**2.12.** Dans le secteur UFap uniquement : Les panneaux solaires installés en dehors des constructions autorisées et notamment les installations de panneaux solaires implantées au sol.

**2.13** : Dans le secteur UFa2g les activités de loisirs et leurs annexes

## SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UF 3 - ACCES ET VOIRIE

#### 3.1. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. En particulier, les garages collectifs ou les groupes de garages individuels doivent être disposés de façon à ne créer qu'un seul accès sur la voie publique.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et apporter la moindre gêne à la circulation publique. L'aménagement des accès doit respecter l'écoulement des eaux pluviales.

#### 3.2. Voirie :

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Celles-ci devront être compatibles avec un aménagement d'ensemble de la zone.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Dans les opérations d'aménagements, les voiries devront comporter un espace réservé aux piétons matérialisé et protégé de la chaussée.

#### 3.3. Cheminements modes doux :

Des cheminements dédiés pour piétons et 2 roues non motorisés seront aménagés sur la parcelle et organisés de nature à faciliter les accès aux transports en commun, le cas échéant.

#### 3.4. Emplacements pour la collecte des déchets :

Des emplacements collectifs pour le tri et la collecte des déchets ménagers devront être aménagés dans les opérations d'aménagement.

### ARTICLE UF 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Rappel : Comme stipulé à l'article 2, les constructions sont admises sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires et leur raccordement aux réseaux publics, au fur et à mesure de leur réalisation, à la charge de l'opérateur.

#### 4.1. Eau potable

##### 4.1.1 Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'usage d'eau potable pour son fonctionnement doit être raccordée au réseau public de distribution. Le compteur d'eau potable sera implanté en limite de propriété.

#### 4.1.2. Disconnection :

Toutes les mesures doivent être prises pour protéger le réseau public d'eau potable et les réseaux intérieurs privés destinés aux usages sanitaires, contre les risques de retour d'eau polluée, par un dispositif agréé.

Toute communication entre des installations privées (alimentées par des puits, forages ou réutilisation des eaux de pluies) et les canalisations de la distribution publique est formellement interdite.

### 4.2. Assainissement

#### 4.2.1. Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle produisant des eaux usées domestiques ou des eaux usées assimilées domestiques, doivent être raccordées au réseau public d'assainissement par des canalisations souterraines conçues en système séparatif.

Les eaux usées assimilées domestiques peuvent être raccordées au réseau d'assainissement mais sous certaines conditions techniques (système de prétraitement,...).

Les eaux usées autres que domestiques doivent être soumises à une autorisation pour être raccordées au réseau public d'assainissement.

Cette autorisation peut être subordonnée, à certaines conditions, notamment à un prétraitement approprié.

L'ensemble de ces eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

Dans l'attente du réseau collectif d'assainissement, la réalisation ou la réfection de dispositifs d'assainissement autonome pourra être admise sous réserve de la réglementation en vigueur.

#### 4.2.2. Eaux pluviales :

a) Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales prioritairement sur place et subsidiairement dans le réseau collecteur s'il existe (y compris les accès donnant sur la voie publique).

Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées en cas d'existence de réseau séparatif.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

b) La rétention (infiltration et/ou ouvrage de rétention) à la parcelle est indispensable.

On distingue 2 types d'aménagement :

Aménagement inférieur à 4000m<sup>2</sup> :

l'infiltration à la parcelle est favorisée (l'étude de sol est dans ce cas préconisée)

Si l'infiltration est impossible, la mise en œuvre d'un ouvrage de rétention avec débit de fuite est obligatoire (selon SAGE et recommandations particulières)

Aménagement sup à 4000m<sup>2</sup> :

l'infiltration à la parcelle est favorisée (elle devra être approuvée par une étude de sol obligatoire, de façon à garantir la viabilité de la technique retenue, ainsi que les conditions de réalisation de celles-ci).

Si l'infiltration est impossible, la mise en œuvre d'un ouvrage de rétention avec débit de fuite est obligatoire (selon SAGE et recommandations particulières)

Chaque projet, selon sa superficie, sera accompagné d'une notice hydraulique, d'un dossier de déclaration ou d'une autorisation loi sur l'eau, réalisé par un bureau d'études agréé, présentant la solution optimum pour la rétention des eaux pluviales sur la zone du projet concerné.

c) La réutilisation des eaux pluviales est fortement préconisée.

#### Réseaux secs

Electricité :

Les réseaux de distribution en électricité haute tension A, basse tension et branchement devront être réalisés en souterrain, ou à défaut, intégrés à l'aspect extérieur des façades en cas d'impossibilité technique.

Gaz :

Les réseaux de distribution de gaz, devront être réalisés en souterrain.

Télécommunications- réseaux numériques :

L'ensemble des nouveaux réseaux de télécommunications (téléphone, fibre etc.) sera réalisé en souterrain en câble passé sous gaine, ou à défaut, intégrés à l'aspect extérieur des façades en cas d'impossibilité technique.

Eclairage public :

L'ensemble des nouveaux réseaux d'éclairage public sera réalisé en souterrain en câble passé sous gaine

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

Non réglementé.

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

**6.1** : Sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent s'implanter à une distance minimum de 5 m comptée à partir de l'alignement, ou, si elle existe, de la marge de recul, sous réserve toutefois qu'il ne gêne pas la visibilité ou ne compromette pas un aménagement éventuel de la voie.

Le recul de 5 m peut être réduit pour des motifs d'intégration au paysage existant et notamment pour tenir compte de l'implantation des bâtiments existants situés sur la parcelle ou les propriétés contigües ou la topographie des lieux.

**6.2** : Lorsque la parcelle est située à l'angle de deux voies, il peut être imposé un recul supplémentaire ou un pan coupé pour dégager la visibilité dans les carrefours ou permettre leur aménagement ultérieur.

**6.3** : Des implantations autres que celles prévues au paragraphe 6.1 peuvent être autorisées :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- pour les piscines découvertes et annexes, sous réserve d'une bonne intégration d'ensemble.

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

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

**7.2.** Les constructions doivent s'implanter:

- soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans toutefois être inférieure à 5 m ;
- soit le long des limites séparatives à condition que le mur implanté en limite réponde aux exigences réglementaires relatives à la sécurité incendie.

**7.3.** En limite des zones autorisant l'habitation, la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la hauteur du bâtiment avec un minimum de 6 mètres.

**7.4.** Des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être autorisées pour :

- les piscines découvertes
- les constructions en sous-sol
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- les annexes autres que garages (abris de jardins,...)

Dans ces cas, les constructions pourront s'implanter en limite ou en recul.

**7.5.** Aucun débord n'est autorisé au-delà des limites séparatives (toitures, balcons, éléments d'architecture, ouvrages techniques...).

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

Non réglementé.

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

Le coefficient d'emprise au sol est limité à 0,6.

Il est totalement supprimé pour les zones UFa strictes ou indicées.

## ARTICLE UF 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

### 10.1. Dispositions générales

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures (cages d'ascenseurs et d'escaliers, éoliennes domestiques...) exclus, sous réserve d'intégration.

Sur les terrains en pente et si le terrain est de dimension importante, il est partagé en sections nivelées de 30 m maximum dans le sens de la pente, la hauteur moyenne d'une section se mesurant comme indiqué ci-dessus.

### 10.2. Hauteur

La hauteur de toute nouvelle construction ne doit pas excéder 15 mètres et 18 mètres en zone UFa1.

Toutefois, des dépassements ponctuels répondant à des impératifs techniques pourront être autorisés.

**10.3** : Dans le cas d'équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur admise peut être supérieure à celle découlant de l'application de la règle 10.2, sans toutefois excéder 18 m.

### 10.4. Adaptations pour les dispositifs d'économie d'énergie et production d'énergie renouvelable

Les panneaux solaires implantés sur les toitures terrasses sont admis au-delà des hauteurs autorisées dans la limite de 1,50 mètre et que ceux-ci ne soient le moins visibles possible depuis l'espace public.

Ce dépassement pourra être porté à 2 mètres maximum pour les bâtiments existants dans les mêmes conditions.

## ARTICLE UF 11 - ASPECT EXTERIEUR

### 11.1 : Insertion des constructions dans le site et le paysage

Les constructions nouvelles doivent être en harmonie avec le site et le paysage naturel ou bâti existant, notamment dans leur implantation, leurs abords, leur volume, leur sens de faitage, leur aspect général ou certains détails de façades. Cette disposition s'applique également aux annexes qui devront être en harmonie avec les autres bâtiments.

Les constructions édifiées sur un même lot ou les constructions mitoyennes devront présenter une unité d'aspect.

Pour un même programme, les matériaux devront être limités en type. Si dans les alentours, un matériau de façade ou de toiture est d'usage dominant, il peut être imposé de l'introduire dans la construction projetée ou de choisir un matériau voisin par l'aspect ou la couleur.

Les postes EDF privés seront, sauf impératif technique, intégrés au bâtiment principal.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Il sera fait référence à la notice exigée pour toute demande de permis de construire (volet paysager).

## **11.2 : Aspect des constructions**

### **11.2.1 : Toitures**

Les toitures doivent être en harmonie avec le site et le paysage naturel ou bâti existant. Cette disposition s'applique également aux annexes qui devront être en harmonie avec les autres bâtiments.

Les couvertures seront de nature à ne pas créer d'effets de réflexion pour les secteurs situés dans l'environnement de la zone, rapproché ou éloigné.

Les équipements en toitures devront être intégrés dans l'architecture des bâtiments.

### **11.2.2 : Façades**

Toutes les façades (annexes comprises) devront faire l'objet d'un traitement en harmonie avec le paysage naturel ou bâti existant, en proscrivant l'emploi de couleurs vives ainsi que le blanc cru sur de grandes surfaces. Une unité de couleur par bâtiment devra être assurée.

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature ou par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques qui ne sont pas de parement, les parpaings agglomérés, etc ...

Les façades sur voies publiques devront comporter des ouvertures.

Les extensions seront réalisées avec les mêmes traitements de façades que les bâtiments existants, à l'exception des vérandas et autres éléments d'architecture sous réserve d'être en harmonie avec ceux-ci.

### **11.2.3 : Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

Des dispositions particulières par rapport aux règles mentionnées au présent article pourront être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve du respect des dispositions générales mentionnées ci-dessus.

### **11.2.4. Equipements techniques**

Les équipements techniques liés aux énergies renouvelables doivent être intégrés à l'architecture des constructions.

Les panneaux solaires devront s'intégrer harmonieusement à la toiture : position des panneaux, coloris...

La pose formant un angle de pan de toit est interdite.

## **11.3 : Abords des constructions et installations**

### **11.3.1. Adaptation des constructions au terrain naturel**

Les constructions doivent être implantées de manière à modifier le moins possible le sol naturel et garantir une bonne protection de la construction contre les eaux de ruissellement.

La hauteur du déblai ou remblai après travaux, cumulée ne devra en aucun cas excéder 1 mètre par rapport au terrain naturel.

### **11.3.2 : Clôtures**

Les clôtures, facultatives, seront traitées en harmonie avec les façades et clôtures environnantes.

Les clôtures sur voies ou espaces publics seront constituées d'une grille en treillis de couleur verte, la hauteur totale ne devant pas excéder 2 m.

En règle générale, et selon la nature de l'activité, et pour satisfaire à certains règlements de gardiennage ou de sécurité, la hauteur des clôtures pourra être supérieure aux dimensions citées précédemment. Des adaptations particulières (murs, serrurerie...) sont autorisés ponctuellement au droit des accès ou en fonction d'impératifs techniques.

Les coffrets extérieurs destinés au branchement et au comptage des divers fluides et éléments techniques, devront être encastrés dans les clôtures ou dans les murs de façades et non pas disposés en applique ou en limite séparative, la hauteur totale en tout point des clôtures ne devra pas excéder 2 m.

Les installations techniques de type appareils thermiques et aérauliques, climatiseurs, pompes à chaleur, devront être intégrées, dissimulés ou disposées sur des parties des immeubles non visibles de l'espace public, sauf impossibilité technique à justifier.

### 11.3.3. Aménagement des abords et installations annexes

Les abords des constructions doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouve pas altéré.

Les aires de stockages de matériaux ou de déchets ainsi que les installations ou équipements annexes devront être implantés de manière à ne pas être visibles des voies publiques. Ceux-ci devront être masqués par un écran minéral ou végétal intégré à la composition d'ensemble des abords.

Les aménagements techniques et notamment les dispositifs de récupération des eaux pluviales (citernes pour arrosage des jardins, bassins,...) devront faire l'objet d'un traitement afin d'être intégrés dans la composition paysagère d'ensemble des abords.

**11.4.** Des dispositions particulières par rapport aux règles mentionnées au présent article pourront être admises pour les équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**11.5.** : Par ailleurs, les règles mentionnées au présent article ne s'appliquent pas pour les constructions inférieures à 10m<sup>2</sup> de surface au sol.

## **ARTICLE UF 12 - STATIONNEMENT**

Afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé:

**12.1.** Pour les constructions à usage d'habitation autorisées

2 places par logement

**12.2.** Pour les commerces autorisés :

une place minimum pour 25 m<sup>2</sup> de surface de vente

**12.3.** Pour les autres constructions :

Une surface nécessaire à l'évolution et au stationnement des véhicules de livraison, de service, du personnel et des visiteurs.

Le parc destiné au personnel peut se situer sur une parcelle voisine.

**12.4.** Pour les établissements hôteliers :

Une place par chambre et une place pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

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

Pour les constructions à usage autre que d'habitation, en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager le nombre d'aires de stationnement nécessaires sur le terrain de la construction, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier, les surfaces de stationnement qui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

**12.6.** Dans les opérations d'ensemble, le stationnement des véhicules nécessaires aux visiteurs devra être prévu sur les parties communes.

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

### **13.1. Espaces libres :**

Les surfaces libres de toute construction privilégieront un revêtement perméable.

### **13.2. Plantations-espaces verts :**

L'aménagement du site devra prendre en compte les alignements d'arbres et lignes végétales caractéristiques du paysage. Les plantations existantes doivent être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les surfaces libres de toute construction, d'aires de circulation, de stationnement et de service devront être aménagées en espaces verts et plantées en harmonie avec la composition paysagère de la zone et entretenus.

Une surface minimum de 15 % de la surface du terrain doit être traitée en espaces verts. Celle-ci devra être plantée d'arbres de hautes tiges intégrés dans une composition paysagère d'ensemble.

Cette surface minimum est portée à 25 % pour les secteurs UFb et devra être aménagée dans les mêmes conditions.

Les ouvrages techniques de gestion de l'eau et leurs abords (bassins de rétention ou d'infiltration...) devront faire l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale intégrés dans l'environnement naturel et bâti.

Les stationnements devront faire l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale (haies, plantations,...) afin d'en minimiser l'impact visuel.

**13.3 :** Les aires de stationnement de véhicules légers doivent être plantées à raison de 1 arbre à hautes tiges pour 3 places de stationnement.

**13.4 :** Le long de la RD 1082, les aménagements des abords des constructions devront ménager une bande traitée en espace vert sur une distance minimale de 5 m à partir de l'alignement de la voie.

**13.5 :** En limite séparative, une bande d'une largeur minimale de 3 m devra être traitée en espace vert.

Les plantations devront correspondre aux essences locales, en veillant à leur diversité.

Les marges de recul et retraits des constructions par rapport à l'alignement des voies et espaces publics doivent faire l'objet d'un traitement en harmonie avec le paysage de la rue, notamment si celle-ci présente un caractère végétal affirmé.

**13.6 :** Un plan des espaces verts et plantations devra être joint impérativement à toute demande d'autorisation de construire

**13.7. Espaces verts collectifs :**

Dans toutes les opérations d'aménagement, une superficie d'au moins 10 % de la surface du terrain doit être aménagée en espaces verts collectifs à usage de jeux, de détente et de loisirs ou d'agrément, comportant des plantations, intégrés dans la composition d'ensemble et prenant en compte le paysage et les continuités écologiques, le cas échéant.

**SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE UF 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

**SECTION IV – AUTRES DISPOSITIONS****ARTICLE UF 15 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé

**ARTICLE UF 16 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé

## CHAPITRE VII – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UR

### Caractère de la zone UR :

La zone UR correspondant à l'emprise de l'aéroport et ses abords. Il ne peut accueillir que des activités et installations nécessaires au fonctionnement de l'aéroport. Les occupations et installations sont soumises aux dispositions du Plan d'exposition au bruit en vigueur à la date d'application du droit des sols (cf annexe : PEB).

Elle comprend un secteur URv destiné aux aires de grands passages.

### SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL -

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

##### Sont interdits :

1.1 : Toutes constructions et installations autres que celles mentionnées à l'article 2.

1.2 : Sur les territoires concernés, toutes les occupations et utilisations interdites par le Plan d'Exposition au Bruit (PEB), le cas échéant.

#### ARTICLE UR 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

##### Sont admis sous conditions :

2.1 : Les constructions et installations indispensables au fonctionnement de l'aéroport ainsi que les activités tertiaires et constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liées à la présence de l'aéroport.

2.2 : Sur le secteur URv, les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif destinées aux aires de grands passages.

2.3 Sur les territoires concernés, toutes les occupations et utilisations sous réserve des dispositions du Plan d'Exposition au Bruit (PEB), le cas échéant.

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

#### ARTICLE UR 3 : ACCES ET VOIRIE

##### 3.1. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. En particulier, les garages collectifs ou les groupes de garages individuels doivent être disposés de façon à ne créer qu'un seul accès sur la voie publique.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ceux-ci doivent respecter les écoulements des eaux pluviales.

### **3.2.: Voirie**

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. En outre, les voies devront être compatibles avec un aménagement d'ensemble du secteur.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Dans les opérations d'aménagements, les voiries devront comporter un espace réservé aux piétons matérialisé et protégé de la chaussée.

### **3.3. Cheminements modes doux :**

Des cheminements dédiés pour piétons et 2 roues non motorisés seront aménagés sur la parcelle et organisés de nature à faciliter les accès aux transports en commun, le cas échéant.

### **3.4. Emplacements pour la collecte des déchets :**

Des emplacements collectifs pour le tri et la collecte des déchets ménagers devront être aménagés dans les opérations d'aménagement.

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

Rappel : Comme stipulé à l'article 2, les constructions sont admises sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires et leur raccordement aux réseaux publics, au fur et à mesure de leur réalisation, à la charge de l'opérateur.

### **4.1. Eau potable**

#### **4.1.1 Alimentation en eau potable :**

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'usage d'eau potable pour son fonctionnement doit être raccordée au réseau public de distribution. Le compteur d'eau potable sera implanté en limite de propriété.

#### **4.1.2. Disconnection :**

Toutes les mesures doivent être prises pour protéger le réseau public d'eau potable et les réseaux intérieurs privés destinés aux usages sanitaires, contre les risques de retour d'eau polluée, par un dispositif agréé.

Toute communication entre des installations privées (alimentées par des puits, forages ou réutilisation des eaux de pluies) et les canalisations de la distribution publique est formellement interdite.

### **4.2. Assainissement**

#### **4.2.1. Eaux usées :**

Toute construction ou installation nouvelle produisant des eaux usées domestiques ou des eaux usées assimilées domestiques, doivent être raccordées au réseau public d'assainissement par des canalisations souterraines conçues en système séparatif.

Les eaux usées assimilées domestiques peuvent être raccordées au réseau d'assainissement mais sous certaines conditions techniques (système de prétraitement,...).

Les eaux usées autres que domestiques doivent être soumises à une autorisation pour être raccordées au réseau public d'assainissement.

Cette autorisation peut être subordonnée, à certaines conditions, notamment à un prétraitement approprié.

L'ensemble de ces eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

Dans l'attente du réseau collectif d'assainissement, la réalisation ou la réfection de dispositifs d'assainissement autonome pourra être admise sous réserve de la réglementation en vigueur.

#### 4.2.2. Eaux pluviales :

a) Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales prioritairement sur place et subsidiairement dans le réseau collecteur s'il existe (y compris les accès donnant sur la voie publique).

Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées en cas d'existence de réseau séparatif.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

b) La rétention (infiltration et/ou ouvrage de rétention) à la parcelle est

indispensable. On distingue 2 types d'aménagement :

Aménagement inférieur à 4000m<sup>2</sup> :

l'infiltration à la parcelle est favorisée (l'étude de sol est dans ce cas préconisée)

Si l'infiltration est impossible, la mise en œuvre d'un ouvrage de rétention avec débit de fuite est obligatoire (selon SAGE et recommandations particulières)

Aménagement sup à 4000m<sup>2</sup> :

l'infiltration à la parcelle est favorisée (elle devra être approuvée par une étude de sol obligatoire, de façon à garantir la viabilité de la technique retenue, ainsi que les conditions de réalisation de celles-ci).

Si l'infiltration est impossible, la mise en œuvre d'un ouvrage de rétention avec débit de fuite est obligatoire (selon SAGE et recommandations particulières)

Chaque projet, selon sa superficie, sera accompagné d'une notice hydraulique, d'un dossier de déclaration ou d'une autorisation loi sur l'eau, réalisé par un bureau d'études agréé, présentant la solution optimum pour la rétention des eaux pluviales sur la zone du projet concerné.

c) La réutilisation des eaux pluviales est fortement préconisée.

## Réseaux secs

### Electricité :

Les réseaux de distribution en électricité haute tension A, basse tension et branchement devront être réalisés en souterrain, ou à défaut, intégrés à l'aspect extérieur des façades en cas d'impossibilité technique.

### Gaz :

Les réseaux de distribution de gaz, devront être réalisés en souterrain.

### Télécommunications- réseaux numériques :

L'ensemble des nouveaux réseaux de télécommunications (téléphone, fibre etc.) sera réalisé en souterrain en câble passé sous gaine, ou à défaut, intégrés à l'aspect extérieur des façades en cas d'impossibilité technique.

### Eclairage public :

L'ensemble des nouveaux réseaux d'éclairage public sera réalisé en souterrain en câble passé sous gaine

## **ARTICLE UR 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé

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

6.1. - Sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent s'implanter à une distance minimum de 5 m comptée à partir de l'alignement, ou, si elle existe, de la marge de recul, sous réserve toutefois qu'il ne gêne pas la visibilité ou ne compromette pas un aménagement éventuel de la voie.

Le recul de 5 m peut être réduit pour des motifs d'intégration au paysage existant et notamment pour tenir compte de l'implantation des bâtiments existants situés sur la parcelle ou les propriétés contigües ou la topographie des lieux.

6.2. - Lorsque la parcelle est située à l'angle des deux voies, il peut être imposé un recul supplémentaire ou un pan coupé pour dégager la visibilité dans les carrefours ou permettre leur aménagement ultérieur.

6.3 - Des implantations autres que celles prévues au § 6.1. peuvent être autorisées lorsqu'il s'agit d'équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

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

7.2. Les constructions peuvent s'implanter:

- soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans toutefois être inférieure à 5 m.

- soit le long des limites séparatives à condition que le mur implanté en limite réponde aux exigences réglementaires relatives à la sécurité incendie.

**7.3.** En limite des zones autorisant l'habitation, la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la hauteur du bâtiment avec un minimum de 6 mètres.

**7.4 :** Des implantations autres que celles prévues au § 7.2. peuvent être autorisées pour :

- les annexes autres que garages (abris de jardins,...)
- les piscines découvertes
- les constructions en sous-sol
- les équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans ces cas, les constructions pourront s'implanter en limite ou en recul.

**7.5.** Aucun débord n'est autorisé au-delà des limites séparatives (toitures, balcons, éléments d'architecture, ouvrages techniques...).

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

Non règlementé

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

Le coefficient d'emprise au sol est limité à 0,5

## **ARTICLE UR 10 - HAUTEUR**

### **10.1. Dispositions générales**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures (cages d'ascenseurs et d'escaliers, éoliennes domestiques...) exclus.

### **10.2. Hauteur :**

La hauteur de toute nouvelle construction ne doit pas excéder 15 m.

### **10.3. Adaptations pour les dispositifs d'économie d'énergie et production d'énergie renouvelable**

Les panneaux solaires implantés sur les toitures terrasses sont admis au-delà des hauteurs autorisées dans la limite de 1,50 mètre et que ceux-ci ne soient le moins visibles possible depuis l'espace public. Ce dépassement pourra être porté à 2 mètres maximum pour les bâtiments existants dans les mêmes conditions.

## **ARTICLE UR 11 - ASPECT EXTERIEUR**

### **11.1 : Insertion des constructions dans le paysage**

11.1.2 : Les constructions nouvelles doivent être en harmonie avec le site et le paysage naturel ou bâti existant, notamment dans leur implantation, leurs abords, leur volume, leur sens de faitage, leur aspect général ou certains détails de façades. Cette disposition s'applique également aux annexes qui devront être en harmonie avec les autres bâtiments.

Les constructions édifiées sur un même lot ou les constructions mitoyennes devront présenter une unité d'aspect.

Pour un même programme, les matériaux devront être limités en type.

Les postes EDF privés seront, sauf impératif technique, intégrés au bâtiment principal.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Il sera fait référence à la notice exigée pour toute demande de permis de construire (volet paysager).

### **11.2 : Aspect des constructions**

#### **11.2.1 : Toitures**

Les toitures doivent être en harmonie avec le site et le paysage naturel ou bâti existant. Cette disposition s'applique également aux annexes qui devront être en harmonie avec les autres bâtiments.

Les couvertures seront de nature à ne pas créer d'effets de réflexion pour les secteurs situés dans l'environnement de la zone, rapproché ou éloigné.

Les équipements en toitures devront être intégrés dans l'architecture des bâtiments.

#### **11.2.2 : Façades**

Toutes les façades (annexes comprises) devront faire l'objet d'un traitement en harmonie avec le paysage naturel ou bâti existant, en proscrivant l'emploi de couleurs vives ainsi que le blanc cru sur de grandes surfaces.

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature ou par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques qui ne sont pas de parement, les parpaings agglomérés, etc ...

Les façades sur voies publiques devront comporter des ouvertures.

Les extensions seront réalisées avec les mêmes traitements de façades que les bâtiments existants, à l'exception des vérandas et autres éléments d'architecture sous réserve d'être en harmonie avec ceux-ci.

### 11.2.3 : Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Des dispositions particulières par rapport aux règles mentionnées au présent article pourront être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve du respect des dispositions générales mentionnées ci-dessus.

### 11.2.4 : Equipements techniques

Les équipements techniques liés aux énergies renouvelables sont autorisés sous réserve d'être intégrés à l'architecture des constructions.

Les panneaux solaires devront s'intégrer harmonieusement à la toiture : position des panneaux, coloris ...

## **11.3 : Abords des constructions et installations**

### 11.3.1 : Adaptation des constructions au terrain naturel

Les constructions doivent être implantées de manière à modifier le moins possible le sol naturel et garantir une bonne protection de la construction contre les eaux de ruissellement. Les remblais déblais ne sont autorisés qu'en dessous de 1 m.

### 11.3.2 : aménagement des abords des constructions et installations annexes

- les aménagements techniques et notamment les dispositifs de récupération des eaux pluviales (citernes pour arrosage des jardins, bassins,...) devront faire l'objet d'un traitement afin d'être intégrés dans la composition paysagère d'ensemble des abords
- Les terrains doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouve pas altérée
- Les aires de stockages de matériaux ou de déchets ainsi que les installations ou équipements annexes devront être implantés de manière à ne pas être visibles des voies publiques. Ceux-ci devront être masqués par un écran minéral ou végétal intégré à la composition d'ensemble des abords.

### 11.3.3 : Clôtures

- Les clôtures sont facultatives.
- Les clôtures seront traitées en harmonie avec les façades et clôtures environnantes.
- Les clôtures sur voies ou espaces publics seront constituées d'une grille en treillis de couleur verte, la hauteur totale ne devant pas excéder 2 m.
- Les coffrets extérieurs destinés au branchement et au comptage des divers fluides et éléments techniques devront être intégrés aux clôtures ou aux murs de façades et non pas disposés en applique ou En limite séparative, la hauteur totale en tout point des clôtures ne devra pas excéder 2 m.

Les installations techniques de type appareils thermiques et aérauliques, climatiseurs, pompes à chaleur, devront être intégrées, dissimulés ou disposées sur des parties des immeubles non visibles de l'espace public, sauf impossibilité technique à justifier.

#### 11.3.4 : Enseignes :

Les enseignes devront être intégrées à la façade ou au volume des constructions ou apposées au sol.

Elles ne devront pas dépasser la hauteur de la construction principale dans le but de préserver les perspectives.

Les projets d'enseigne et d'éclairage devront être joints au permis de construire.

**11.4 :** Des dispositions particulières par rapport aux règles mentionnées au présent article pourront être admises pour les équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**11.5.** Par ailleurs, les règles mentionnées au présent article ne s'appliquent pas pour les constructions inférieures à 10m<sup>2</sup> de surface au sol.

### **ARTICLE UR 12 - STATIONNEMENT**

Afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé:

#### 12.1. - Pour les constructions à usage d'habitation:

2 places par logement.

#### 12.2. - Pour les commerces :

une place minimum pour 25 m<sup>2</sup> de surface de vente.

#### 12.3. - Pour les autres constructions :

une surface nécessaire au stationnement des véhicules de livraison, de service, du personnel et des visiteurs, le parc destiné au personnel pouvant se situer sur une parcelle voisine.

12.4 : Dans les opérations d'ensemble, le stationnement des véhicules nécessaires aux visiteurs devra être prévu sur les parties communes

### **ARTICLE UR 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

#### **13.1. Espaces libres :**

Les surfaces libres de toute construction privilégieront un revêtement perméable.

#### **13.2. Plantations-espaces verts :**

L'aménagement du site devra prendre en compte les alignements d'arbres et lignes végétales caractéristiques du paysage. Les plantations existantes doivent être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les surfaces libres de toute construction, d'aires de circulation et de stationnement devront être aménagées en espaces verts et plantées en harmonie avec la composition paysagère de la zone et entretenus.

Une surface minimum de 15 % de la surface du terrain doit être traitée en espaces verts. Celle-ci devra être plantée d'arbres de hautes tiges intégrés dans une composition paysagère d'ensemble sous réserve des dispositions des servitudes aéronautiques.

Les ouvrages techniques de gestion de l'eau et leurs abords (bassins de rétention ou d'infiltration...) devront faire l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale intégrés dans l'environnement naturel et bâti.

Les stationnements devront faire l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale.

Les plantations devront correspondre aux essences locales, en veillant à leur diversité.

Les marges de recul et retraits des constructions par rapport à l'alignement des voies et espaces publics doivent faire l'objet d'un traitement en harmonie avec le paysage de la rue, notamment si celle-ci présente un caractère végétal affirmé.

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

#### **ARTICLE UR 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé

### **SECTION IV – AUTRES DISPOSITIONS**

#### **ARTICLE UR 15 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé

#### **ARTICLE UR 16 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé

## **TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

## CHAPITRE VIII – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUc

### Caractère de la zone AUc

Il s'agit d'une zone à urbaniser, destinée principalement à l'habitat, pour des constructions de faible densité en ordre discontinu sous forme pavillonnaire.

L'urbanisation doit être menée soit sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone sous réserve d'être compatible avec un aménagement de la totalité de la zone.

Elle comprend un sous-secteur AUcp présentant un intérêt paysager particulier.

Par ailleurs en zone AUc, les occupations et installations sont soumises aux dispositions du Plan d'exposition au bruit en vigueur à la date d'application du droit des sols (cf annexe : PEB).

Une notice justificative de la compatibilité de l'opération avec l'aménagement de l'ensemble de la zone devra être établie avant toute demande d'autorisation.

## SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

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

**1.1.** Toutes occupations et utilisations du sol induisant des nuisances (sonores, olfactives, visuelles...) ou des dangers pour le voisinage ou l'environnement.

**1.2.** Les affouillements et exhaussements des sols à l'exception de ceux liés à la réalisation des constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone.

**1.3.** L'ouverture et l'exploitation de toutes carrières et gravières.

**1.4.** Les dépôts de toute nature (véhicules hors d'usage, de ferrailles, etc.).

**1.5.** Le stationnement des caravanes isolées, les habitations légères de loisirs, les terrains de camping et de caravaning.

**1.6.** Les installations classées sauf celles prévues à l'article AUc 2.

**1.7.** Les constructions à usage agricole.

**1.8.** Les panneaux solaires installés en dehors des constructions autorisées et notamment les installations de panneaux solaires implantées au sol sur les jardins privés (individuels ou collectifs).

**1.9.** Les entrepôts non liés à des activités autorisées.

**1.10.** Dans le secteur AUcr : Sur les territoires concernés, toutes les occupations et utilisations interdites par le Plan d'Exposition au Bruit (PEB). Sont notamment interdites les constructions à usage d'habitation à l'exception des constructions individuelles non groupées.

**1.11.** Les constructions et installations à usage d'activités artisanales ou industrielles de production.

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

### **2.1. Sont admis sous conditions :**

Toutes les occupations et utilisations nouvelles ne sont admises que si celles-ci s'inscrivent soit dans une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements nécessaires et leur raccordement aux réseaux publics, à la charge de l'opérateur, sous réserve d'être compatibles avec un aménagement de la totalité de la zone.

Ces conditions ne s'appliquent pas à l'aménagement dans leur volume des constructions existantes.

### **2.2. Sont admis dans les conditions définies au 2.1 :**

**2.2.1.** Les installations classées à condition qu'elles soient nécessaires à la vie des habitants de la zone (commerce de proximité ...) et que soient mises en œuvre toutes dispositions permettant d'éviter les dangers et nuisances pour le voisinage.

**2.2.2.** Les modifications ou extensions apportées aux installations classées existantes sont admises, à condition qu'il en résulte pour le voisinage une atténuation des dangers ou nuisances liés au classement et que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant.

**2.2.3.** Les panneaux solaires autres que ceux visés à l'article 1 sont admis sur les aires de stationnement collectif liées aux activités autorisées ou si ceux-ci sont intégrés aux éléments techniques (abris, mobilier divers...) ou de signalétique.

**2.2.4.** Les éoliennes domestiques sous réserve d'être en harmonie avec l'architecture des constructions, le site et le paysage naturel ou bâti existants.

**2.2.5 :** Les aires de stationnement ouvertes au public sous réserve que celles-ci s'intègrent au site et au paysage et qu'elles ne soient pas de nature à présenter, par leur implantation, de gêne pour le voisinage

**2.2.6.** Les actions ou opérations devront être compatibles avec les orientations d'aménagement, le cas échéant (pièce n°3a du dossier du Plan Local d'Urbanisme).

**2.2.7. Dans le secteur AUcr :** Sur les territoires concernés, toutes les occupations et utilisations sous réserve des dispositions du Plan d'Exposition au Bruit (PEB). Sont notamment autorisées sous conditions :

- les constructions individuelles non groupées dès lors qu'elles n'entraînent qu'un faible accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances
- la rénovation, la réhabilitation, l'amélioration, l'extension mesurée ou la reconstruction des constructions existantes lorsqu'elles n'entraînent pas un accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances.

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

### **ARTICLE AUc 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **3.1. Accès :**

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. En particulier, les garages collectifs ou les groupes de garages individuels doivent être disposés de façon à ne créer qu'un seul accès sur la voie publique.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et apporter la moindre gêne à la circulation publique. L'aménagement des accès doit respecter l'écoulement des eaux pluviales.

#### **3.2. Voirie :**

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Celles-ci devront être compatibles avec un aménagement d'ensemble de la zone.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Dans les opérations d'aménagements, les voiries devront comporter un espace réservé aux piétons matérialisé et protégé de la chaussée.

#### **3.3. Cheminements modes doux :**

Des cheminements dédiés pour piétons et 2 roues non motorisés seront aménagés sur la parcelle et organisés de nature à faciliter les accès aux transports en commun, le cas échéant.

#### **3.4. Emplacements pour la collecte des déchets :**

Des emplacements collectifs pour le tri et la collecte des déchets ménagers devront être aménagés dans les opérations d'aménagement.

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

Rappel : Comme stipulé à l'article 2, les constructions sont admises sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires et leur raccordement aux réseaux publics, au fur et à mesure de leur réalisation, à la charge de l'opérateur.

#### 4.1. Eau potable

##### 4.1.1 Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'usage d'eau potable pour son fonctionnement doit être raccordée au réseau public de distribution. Le compteur d'eau potable sera implanté en limite de propriété.

#### 4.1.2. Disconnection :

Toutes les mesures doivent être prises pour protéger le réseau public d'eau potable et les réseaux intérieurs privés destinés aux usages sanitaires, contre les risques de retour d'eau polluée, par un dispositif agréé.

Toute communication entre des installations privées (alimentées par des puits, forages ou réutilisation des eaux de pluies) et les canalisations de la distribution publique est formellement interdite.

### 4.2. Assainissement

#### 4.2.1. Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle produisant des eaux usées domestiques ou des eaux usées assimilées domestiques, doivent être raccordées au réseau public d'assainissement par des canalisations souterraines conçues en système séparatif.

Les eaux usées assimilées domestiques peuvent être raccordées au réseau d'assainissement mais sous certaines conditions techniques (système de prétraitement,...).

Les eaux usées autres que domestiques doivent être soumises à une autorisation pour être raccordées au réseau public d'assainissement.

Cette autorisation peut être subordonnée, à certaines conditions, notamment à un prétraitement approprié.

L'ensemble de ces eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

Dans l'attente du réseau collectif d'assainissement, la réalisation ou la réfection de dispositifs d'assainissement autonome pourra être admise sous réserve de la réglementation en vigueur.

#### 4.2.2. Eaux pluviales :

a) Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales prioritairement sur place et subsidiairement dans le réseau collecteur s'il existe (y compris les accès donnant sur la voie publique).

Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées en cas d'existence de réseau séparatif.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

b) La rétention (infiltration et/ou ouvrage de rétention) à la parcelle est

indispensable. On distingue 2 types d'aménagement :

Aménagement inférieur à 4000m<sup>2</sup> :

l'infiltration à la parcelle est favorisée (l'étude de sol est dans ce cas préconisée)

Si l'infiltration est impossible, la mise en œuvre d'un ouvrage de rétention avec débit de fuite est obligatoire (selon SAGE et recommandations particulières)

Aménagement sup à 4000m<sup>2</sup> :

l'infiltration à la parcelle est favorisée (elle devra être approuvée par une étude de sol obligatoire, de façon à garantir la viabilité de la technique retenue, ainsi que les conditions de réalisation de celles-ci).

Si l'infiltration est impossible, la mise en œuvre d'un ouvrage de rétention avec débit de fuite est obligatoire (selon SAGE et recommandations particulières)

Chaque projet, selon sa superficie, sera accompagné d'une notice hydraulique, d'un dossier de déclaration ou d'une autorisation loi sur l'eau, réalisé par un bureau d'études agréé, présentant la solution optimum pour la rétention des eaux pluviales sur la zone du projet concerné.

c) La réutilisation des eaux pluviales est fortement préconisée.

#### Réseaux secs

Electricité :

Les réseaux de distribution en électricité haute tension A, basse tension et branchement devront être réalisés en souterrain, ou à défaut, intégrés à l'aspect extérieur des façades en cas d'impossibilité technique.

Gaz :

Les réseaux de distribution de gaz, devront être réalisés en souterrain.

Télécommunications- réseaux numériques :

L'ensemble des nouveaux réseaux de télécommunications (téléphone, fibre etc.) sera réalisé en souterrain en câble passé sous gaine, ou à défaut, intégrés à l'aspect extérieur des façades en cas d'impossibilité technique.

Eclairage public :

L'ensemble des nouveaux réseaux d'éclairage public sera réalisé en souterrain en câble passé sous gaine

## **ARTICLE AUc 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non règlementé

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

**6.1.** Sauf indication contraire portée au plan, toute construction peut être implantée à l'alignement ou en recul, à condition qu'il n'y ait aucune gêne pour la visibilité ou qu'elle ne compromette pas un aménagement éventuel de la voie.

L'implantation des constructions devra prendre en compte le paysage existant et notamment l'implantation des bâtiments existants situés sur la parcelle ou les propriétés contiguës ou la topographie des lieux.

**6.2** : Lorsque la parcelle est située à l'angle de deux voies, il peut être imposé un recul supplémentaire pour dégager la visibilité dans les carrefours ou permettre leur aménagement ultérieur.

**6.3** : Des implantations autres que celles prévues au paragraphe 6.1 peuvent être autorisées :

- lorsque le projet de construction intéresse une façade complète d'îlot, la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots

- lorsque, sous réserve d'une bonne intégration d'ensemble, il s'agit de :

. piscines découvertes ou d'annexes,

. constructions en sous-sol

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

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

**7.2.** Les constructions peuvent s'implanter :

a) soit en limite séparative :

- à condition de s'appuyer sur une construction existante en limite séparative sur la parcelle voisine et de respecter la même hauteur ou une hauteur inférieure.

- à condition que la hauteur n'excède pas 4 mètres

b) soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la ½ hauteur du bâtiment et jamais inférieure à 4 mètres.

**7.3.** Des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être autorisées pour :

- les piscines découvertes

- les constructions en sous-sol

- les annexes autres que garages (abris de jardins,...)

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt

collectif. Dans ces cas, les constructions pourront s'implanter en limite ou en recul.

**7.4.** Aucun débord n'est autorisé au-delà des limites séparatives (toitures, balcons, éléments d'architecture, ouvrages techniques...).

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

**8.1** La distance entre deux constructions implantées sur la même propriété doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus haute sans jamais être inférieure à 4 mètres.

**8.2.** Des implantations autres que celles prévues au 8.1. peuvent être autorisées pour :

- les piscines découvertes
- les constructions en sous-sol
- les garages et les annexes
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE AUc9 - EMPRISE AU SOL**

Dans le secteur AUcp, le coefficient d'emprise au sol est égal à 0,15.

Pour les équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de CES.

## **ARTICLE AUc 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **10 .1. Dispositions générales**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures (cages d'ascenseurs et d'escaliers, éoliennes domestiques...) exclus, sous réserve d'intégration.

Sur les terrains en pente et si le terrain est de dimension importante, il est partagé en sections nivelées de 30 m maximum dans le sens de la pente, la hauteur moyenne d'une section se mesurant comme indiqué ci-dessus.

La hauteur ne doit pas excéder une limite résultant :

- d'une hauteur absolue
- d'une hauteur relative par rapport à la largeur de la voie.

### **10.2. Hauteur absolue**

La hauteur de toute construction ne doit pas excéder 9 mètres.  
Pour les toitures terrasses la hauteur ne doit pas excéder 7,5 mètres.

### **10.3. Hauteur relative**

La différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points ( $H < L$ ).

Dans le cas d'une voie ou d'un espace privé à usage collectif, la limite effective de la voie ou de l'espace collectif se substitue à l'alignement. Devant le débouché d'une voie, la hauteur maximale autorisée est calculée en fonction de l'alignement fictif joignant les deux angles des alignements du débouché.

Lorsqu'une construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégale largeur, la hauteur applicable à la façade en bordure de la voie la plus large s'applique également à la voie la plus étroite sur une longueur égale à 10 m.

**10.4 :** Dans le cas d'équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur admise peut être supérieure à celle découlant de l'application des règles 10.2 et 10.3, sans toutefois excéder 12 m.

## **10.5. Adaptations pour les dispositifs d'économie d'énergie et production d'énergie renouvelable**

Les panneaux solaires implantés sur les toitures terrasses sont admis au-delà des hauteurs autorisées dans la limite de 1,50 mètre et si ceux-ci sont le moins visibles possible depuis l'espace public.

Ce dépassement pourra être porté à 2 mètres maximum pour les bâtiments existants dans les mêmes conditions.

## **ARTICLE AUc 11 - ASPECT EXTERIEUR**

### **11.1 : Insertion des constructions dans le site et le paysage**

Les constructions nouvelles doivent être en harmonie avec le site et le paysage naturel ou bâti existant, notamment dans leur implantation, leurs abords, leur volume, leur sens de faitage, leur aspect général ou certains détails de façades. Cette disposition s'applique également aux annexes qui devront être en harmonie avec les autres bâtiments.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Il sera fait référence à la notice exigée pour toute demande de permis de construire (volet paysager).

### **11.2 : Aspect des constructions**

#### **11.2.1 : Toitures**

Les toitures seront à 2 pans minimum par volume, la ligne de faitage dans le sens de la plus grande dimension. Leur pente sera comprise entre 30 et 40 %.

Toutefois, les corps de bâtiments accolés à la construction principale ainsi que les constructions annexes et notamment les abris de jardin de petite dimension pourront ne comporter qu'un seul pan.

Le faitage doit être réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction, sauf dans le cas de construction à l'alignement et en ordre continu où le faitage sera parallèle à l'alignement.

Les couvertures seront exécutées en tuiles canale de terre cuite rouge.

Les ouvertures éventuelles devront être intégrées à l'architecture du bâtiment et à l'environnement bâti existant.

Des toitures terrasses végétalisées pourront être autorisées à condition d'être intégrées dans l'architecture du bâtiment. Les terrasses non accessibles en dehors des nécessités d'entretien devront être végétalisées.

D'autres types de toitures et de couverture pourront être autorisées, notamment pour des impératifs techniques, selon la situation de la parcelle et le caractère du site, notamment pour les piscines couvertes et les vérandas, sous réserve de présenter une architecture en harmonie avec le paysage naturel ou bâti existant. Il sera fait référence à la notice du permis de construire relative au volet paysager.

### 11.2.2 : Façades

Toutes les façades (annexes comprises) devront faire l'objet d'un traitement en harmonie avec le paysage naturel ou bâti existant.

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature ou par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques qui ne sont pas de parement, les parpaings agglomérés, etc.

Les enduits de façade auront une couleur s'intégrant dans l'environnement bâti existant. On se référera au nuancier tenu à disposition en mairie.

Les extensions seront réalisées avec les mêmes traitements de façades que les bâtiments existants, à l'exception des vérandas et autres éléments d'architecture sous réserve d'être en harmonie avec ceux-ci.

### 11.2.3. Equipements techniques

Les équipements techniques liés aux énergies renouvelables doivent être intégrés à l'architecture des constructions.

Les panneaux solaires devront s'intégrer harmonieusement à la toiture : position des panneaux, coloris...

La pose formant un angle de pan de toit est interdite.

## **11.3 : Abords des constructions et installations**

### 11.3.1. Adaptation des constructions au terrain naturel

Les constructions doivent être implantées de manière à modifier le moins possible le sol naturel et garantir une bonne protection de la construction contre les eaux de ruissellement.

La pente des talus, qui devront être plantés, n'excédera pas 100% par rapport au terrain naturel.

### 11.3.2 : Clôtures

Les clôtures, facultatives, seront traitées en harmonie avec les façades et clôtures environnantes et devront présenter une dominante végétale.

Les clôtures sur rue ou espace public seront constituées d'un mur bahut enduit de 0,40 m à 0,60m, pouvant être surmonté par une grille ou un dispositif à claire-voie, et devront comporter une haie, la hauteur totale en tout point ne devant pas excéder 2 m.

Celles-ci pourront être constituées d'un mur plein de 2 m maximum à condition qu'il s'intègre dans le contexte existant comportant notamment des murs pleins.

Les coffrets extérieurs destinés au branchement et au comptage des divers fluides, devront être encastrés dans les clôtures ou dans les murs de façades et non pas disposés en applique ou en limite séparative, la hauteur totale en tout point des clôtures ne devra pas excéder 2 m.

Les installations techniques de type appareils thermiques et aérauliques, climatiseurs, pompes à chaleur, devront être intégrées, dissimulés ou disposées sur des parties des immeubles non visibles de l'espace public, sauf impossibilité technique à justifier.

### 11.3.3. Aménagement des abords et installations annexes

Les abords des constructions doivent être aménagés de telle sorte que l'aspect de la zone ne s'en trouve pas altéré.

La création ou l'extension d'installations ou de bâtiments à usage d'activités, lorsqu'ils sont autorisés, peuvent être subordonnés à l'aménagement d'écrans de verdure, à l'observation d'une marge de recul supérieure au minimum exigé ou à l'établissement de clôtures permettant d'obtenir un masque équivalent.

Les dispositifs de récupération des eaux pluviales (citernes pour arrosage des jardins, bassins,...) devront être intégrés à la construction et à l'aménagement de la parcelle.

**11.4 :** Des dispositions particulières par rapport aux règles mentionnées au présent article pourront être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que pour les commerces et activités sous réserve du respect des dispositions générales mentionnées ci-dessus.

**11.5.** Par ailleurs, les règles mentionnées au présent article ne s'appliquent pas pour les constructions inférieures à 10m<sup>2</sup> de surface au sol.

## **ARTICLE AUc 12 - STATIONNEMENT**

Afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé:

**12.1.** Pour les constructions à usage d'habitation :

- 2 places par logement.

Pour les habitations collectives, des aires de stationnement sécurisées nécessaires aux deux roues doivent également être prévues à raison d'une place par logement avec une surface minimale de 1m<sup>2</sup> par place.

Les opérations d'ensemble d'habitat devront comporter, en plus, des stationnements banalisés pour les visiteurs à raison d'une place par tranche de 3 logements.

**12.2.** Pour les constructions à usage de bureaux (y compris les bâtiments publics) et d'activités :

Une surface nécessaire à l'évolution et au stationnement des véhicules de livraison, de service, du personnel et des visiteurs.

Le parc destiné au personnel peut se situer sur une parcelle voisine.

**12.3.** Pour les établissements hôteliers :

Une place par chambre et une place pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

**12.4.** Pour les établissements d'enseignement:

- 1 place par classe s'il s'agit d'établissements du premier degré.

- 2 places par classe s'il s'agit d'établissements du second degré.

**12.5.** Pour les établissements hospitaliers et les cliniques:

Une place de stationnement pour 2 lits.

**12.6.** Pour les commerces :

Une place de stationnement pour 25 m<sup>2</sup> de surface de vente.

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

Pour les constructions à usage autre que d'habitation, en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager le nombre d'aires de stationnement nécessaires sur le terrain de la construction, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier, les surfaces de stationnement qui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

## **ARTICLE AUc 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

### **13.1. Espaces libres :**

Les surfaces libres de toute construction privilégieront un revêtement perméable.

### **13.2. Plantations-espaces verts :**

L'aménagement du site devra prendre en compte les alignements d'arbres et lignes végétales caractéristiques du paysage. Les plantations existantes devront être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes dans la proportion de 2 pour 1.

Les surfaces libres de toute construction, d'aires de circulation et de stationnement devront être aménagées en espaces verts et plantées d'arbres de haute tige. En outre, 30 % de ces surfaces en espaces verts devra être réalisé en pleine terre.

Pour les constructions nouvelles, la parcelle doit être aménagée avec **un minimum de 50% d'espaces verts.**

Les ouvrages techniques de gestion de l'eau et leurs abords (bassins de rétention ou d'infiltration...) devront faire l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale intégrés dans l'environnement naturel et bâti.

Les stationnements devront faire l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale.

Les plantations devront correspondre aux essences locales, en veillant à leur diversité.

Les marges de recul et retraits des constructions par rapport à l'alignement des voies et espaces publics doivent faire l'objet d'un traitement en harmonie avec le paysage de la rue, notamment si celle-ci présente un caractère végétal affirmé.

### **13.3. Espaces verts collectifs :**

Dans toutes les opérations d'aménagement de plus de 50 logements, une superficie d'au moins 20 % de la surface du terrain doit être aménagée en espaces verts collectifs à usage de jeux, de détente et de loisirs ou d'agrément, comportant des plantations, intégrés dans la composition d'ensemble et prenant en compte le paysage et les continuités écologiques, le cas échéant.

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

### **ARTICLE AUc 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé

## **SECTION IV – AUTRES DISPOSITIONS**

### **ARTICLE AUc 15 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé

### **ARTICLE AUc 16 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé

## CHAPITRE IX – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUf

### Caractère de la zone AUf

Il s'agit d'une zone à urbaniser destinée à permettre l'extension de l'urbanisation, principalement aux activités économiques, construits en ordre discontinu.

L'urbanisation doit être menée soit sous forme d'opération(s) d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone sous réserve d'être compatible avec un aménagement de la totalité de la zone.

Par ailleurs, les occupations et installations sont soumises aux dispositions du Plan d'exposition au bruit en vigueur à la date d'application du droit des sols (cf annexe : PEB).

Elle comprend :

- un secteur AUfa, autorisant diverses activités à l'exception des commerces, avec :
  - . un sous-secteur AUfa1 correspondant à la Zone d'Activité d'Intérêt National (ZAIN) du Sud Loire dont la vocation est l'activité industrielle, artisanale et tertiaire.
  - . un sous-secteur AUfa2 correspondant au site de la ZAC des Murons, autorisant également les halls d'exposition et de vente directement liés aux activités artisanales ou industrielles autorisées et limités en surface
  - . un sous-secteur AUfa3 correspondant au site de la ZAC de l'Orme les sources et le secteur contigu au sud avec des dispositions particulières d'implantation par rapport aux voies publiques.
- un secteur AUfb autorisant également les halls d'exposition et de vente directement liés aux activités artisanales ou industrielles autorisées et limités en surface sur l'ensemble du secteur, avec :
  - . un sous-secteur AUfb2 correspondant au site de la ZAC des Murons (AUfb2 et AUfb2a)
  - . un sous-secteur AUfbc, permettant également l'accueil de constructions ou installations à usage de loisirs, la restauration ainsi que les activités et services à caractère culturel sous réserve des dispositions du PEB en application des articles L 147.5 et L 147.6 du code de l'urbanisme, le cas échéant.
- un secteur AUfc n'interdisant pas les commerces, avec un sous-secteur AUfc2 correspondant au site de la ZAC des Murons, comportant des prescriptions particulières.
- un secteur AUfv destiné à permettre l'aménagement d'aire(s) d'accueil des gens du voyage et un secteur particulier AUfvs d'aire(s) d'accueil des gens du voyage permettant une sédentarisation.

NOTA : Les secteurs AUfa et AUfa3 incluent des périmètres de maîtrise de l'urbanisation aux abords de l'entreprise SNF issus du Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) de l'entreprise et figuré au plan des servitudes. L'autorisation de nouvelles constructions est possible sous réserve de ne pas augmenter la population exposée à ces effets irréversibles.

Par ailleurs en zone AUf, les occupations et installations sont soumises aux dispositions du Plan d'exposition au bruit en vigueur à la date d'application du droit des sols (cf annexe : PEB).

Une notice justificative de la compatibilité de l'opération avec l'aménagement de l'ensemble de la zone devra être établie avant toute demande d'autorisation.

## **SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE AUf 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**1.1.** Les affouillements et exhaussements des sols à l'exception de ceux liés à la réalisation des constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone.

**1.2.** L'ouverture et l'exploitation de toutes carrières et gravières.

**1.3.** Les dépôts de ferrailles ou de véhicules hors d'usage.

**1.4.** Le stationnement des caravanes isolées, les habitations légères de loisirs, les terrains de camping et de caravaning à l'exception des secteurs AUfv et AUfvs.

**1.5.** Les constructions à usage agricole.

**1.6.** Les constructions et transformations à usage d'habitation autres que celles mentionnées à l'article AUf2.

**1.7.** : Tous commerces dans les secteurs AUfa, AUfa1 et AUfa3.

**1.8.** : Dans les secteurs AUfb (Aufb et Aufb2) et AUfa2 : les commerces autres que ceux mentionnés à l'article AUf2.

**1.9.** : Dans le secteur AUfbc : les activités et services autres que ceux mentionnés à l'article AUf2.

**1.10.** : Dans les secteurs AUfa1, AUfbc et AUfc les installations logistiques autres que celles mentionnées à l'article AUf2.

**1.11.** Dans les secteurs AUfa et AUfa3 concernés par le Plan de Prévention des Risques Technologiques de l'usine SNF SAS s'appliquent les dispositions du PPRT en vigueur à la date d'application du droit des sols (cf annexe : PPRT).

**1.12.** : Dans le secteur AUfa3 situé aux abords de l'entrepôt Easydis-Casino :

**1.12.1.** : A l'intérieur du périmètre de la zone Z1, de 45 m à compter des parois du bâtiment, figuré au plan :

toute construction nouvelle ou voie extérieure nouvelle.

**1.12.2.** : A l'intérieur du périmètre de la zone Z2, de 70 m à compter des parois du bâtiment, figuré au plan :

tout établissement recevant du public, tout immeuble de grande hauteur,

toute voie à grande circulation,

toute voie ferrée ouverte au transport de voyageurs.

**1.13.** Les panneaux solaires installés en dehors des constructions autorisées et notamment les installations de panneaux solaires implantées au sol sur les jardins privatifs (individuels ou collectifs).

**1.14.** : Les entrepôts non directement liés aux activités autorisées sur les secteurs AUfa2, AUfb2, AUfbc et AUfc.

**1.15.** Sur les territoires concernés, toutes les occupations et utilisations interdites par le Plan d'Exposition au Bruit (PEB).

**1.16** Dans les espaces d'indice « co » figurés au document graphique (articles L 123-1-5 7° et R 123-11) :

- Toutes occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article 2.

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

Sont admis sous conditions :

**2.1.** Toutes les occupations et utilisations nouvelles ne sont admises que si celles-ci s'inscrivent soit dans une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements nécessaires et leur raccordement aux réseaux publics internes à la zone, à la charge de l'opérateur, sous réserve d'être compatibles avec un aménagement de la totalité de la zone.

Ces conditions ne s'appliquent pas à l'aménagement dans leur volume des constructions existantes.

**2.2.** Sont admis dans les conditions définies au 2.1 :

**2.2.2.** En zone Aufb (Aufb, Aufb2, Aufb2a), Aufbc et Aufc (Aufc, Aufc2) : Les installations classées ou non à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions permettant d'éviter les dangers et nuisances pour le voisinage.

**2.2.3.** : Dans les secteurs Aufa1, Aufbc et AUfc : les installations de logistique directement liées aux besoins des activités autorisées

**2.2.4.** Les éoliennes domestiques sous réserve d'être en harmonie avec l'architecture des constructions, le site et le paysage naturel ou bâti existants.

**2.2.5.** Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente dans la zone est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone. Un seul logement pourra être créé par équipements ou activités artisanale, industrielle. Le logement devra obligatoirement être intégré dans le volume bâti existant et sera limité à une superficie de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**2.2.6.** L'extension des constructions à usage d'habitation existantes sans création de logement supplémentaire.

**2.2.7** : Dans le secteur Aufbc : Les constructions et installations à usage de sports, de loisirs, les hébergements hôteliers, la restauration ainsi que les activités et services à caractère culturel, sous réserve que celles-ci s'insèrent dans un aménagement paysager de la zone.

**2.2.8.** Dans les secteurs Aufb (Aufb, Aufb2, Aufb2a) et Aufa2 : Les surfaces d'exposition ou de vente directement liées aux activités industrielles ou artisanale autorisées, sous réserve que ceux-ci s'insèrent dans un aménagement paysager du site et que leur surface de vente n'excède pas 500m<sup>2</sup>.

**2.2.9.** Dans le secteur AUfvs : Sont admises les installations destinées à l'accueil des gens du voyage y compris celles intégrant des constructions de logements dédiés à des familles sédentarisées ,les annexes au stationnement des caravanes (sanitaires privatifs notamment, pièce à vivre, rangement...) ainsi que des locaux d'activités à caractère artisanal non nuisantes, sous réserve que celles-ci s'exercent dans le respect de la réglementation en vigueur et s'insèrent dans un aménagement paysager du site.

**2.2.10.** Les stockages extérieurs sous réserve des conditions définies à l'article 11.

**2.2.11.** Sur les territoires concernés, toutes les occupations et utilisations sous réserve des dispositions du Plan d'Exposition au Bruit (PEB).

**2.2.12.** Les actions ou opérations devront être compatibles avec les orientations d'aménagement, le cas échéant (pièce n°3a du dossier du Plan Local d'Urbanisme).

**2.2.13.** Dans les espaces d'indice « co » figurés au document graphique (articles L 123-1-5 7° et R 123-11) :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la qualité des sites, des milieux naturels ou des paysages, et aux continuités écologiques.
- Les clôtures à la condition de permettre le passage de la faune (clôtures ajourées ou végétales)

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

### **ARTICLE AUf 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **3.1. Accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. En particulier, les garages collectifs ou les groupes de garages individuels doivent être disposés de façon à ne créer qu'un seul accès sur la voie publique.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et apporter la moindre gêne à la circulation publique.

L'aménagement des accès doit respecter l'écoulement des eaux pluviales.

#### **3.2. Voirie :**

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Celles-ci devront être compatibles avec un aménagement d'ensemble de la zone.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Dans les opérations d'aménagements, les voiries devront comporter un espace réservé aux piétons matérialisé et protégé de la chaussée.

### **3.3. Cheminements modes doux :**

Des cheminements dédiés pour piétons et 2 roues non motorisés seront aménagés sur la parcelle et organisés de nature à faciliter les accès aux transports en commun, le cas échéant.

### **3.4. Emplacements pour la collecte des déchets :**

Des emplacements collectifs pour le tri et la collecte des déchets ménagers devront être aménagés dans les opérations d'aménagement.

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

Rappel : Comme stipulé à l'article 2, les constructions sont admises sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires et leur raccordement aux réseaux publics, au fur et à mesure de leur réalisation, à la charge de l'opérateur.

### 4.1. Eau potable

#### 4.1.1 Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'usage d'eau potable pour son fonctionnement doit être raccordée au réseau public de distribution. Le compteur d'eau potable sera implanté en limite de propriété.

#### 4.1.2. Disconnection :

Toutes les mesures doivent être prises pour protéger le réseau public d'eau potable et les réseaux intérieurs privés destinés aux usages sanitaires, contre les risques de retour d'eau polluée, par un dispositif agréé.

Toute communication entre des installations privées (alimentées par des puits, forages ou réutilisation des eaux de pluies) et les canalisations de la distribution publique est formellement interdite.

### 4.2. Assainissement

#### 4.2.1. Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle produisant des eaux usées domestiques ou des eaux usées assimilées domestiques, doivent être raccordées au réseau public d'assainissement par des canalisations souterraines conçues en système séparatif.

Les eaux usées assimilées domestiques peuvent être raccordées au réseau d'assainissement mais sous certaines conditions techniques (système de prétraitement,...).

Les eaux usées autres que domestiques doivent être soumises à une autorisation pour être raccordées au réseau public d'assainissement.

Cette autorisation peut être subordonnée, à certaines conditions, notamment à un prétraitement approprié.

L'ensemble de ces eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

Dans l'attente du réseau collectif d'assainissement, la réalisation ou la réfection de dispositifs d'assainissement autonome pourra être admise sous réserve de la réglementation en vigueur.

#### 4.2.2. Eaux pluviales :

a) Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales prioritairement sur place et subsidiairement dans le réseau collecteur s'il existe (y compris les accès donnant sur la voie publique).

Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées en cas d'existence de réseau séparatif.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

b) La rétention (infiltration et/ou ouvrage de rétention) à la parcelle est

indispensable. On distingue 2 types d'aménagement :

Aménagement inférieur à 4000m<sup>2</sup> :

l'infiltration à la parcelle est favorisée (l'étude de sol est dans ce cas préconisée)

Si l'infiltration est impossible, la mise en œuvre d'un ouvrage de rétention avec débit de fuite est obligatoire (selon SAGE et recommandations particulières)

Aménagement sup à 4000m<sup>2</sup> :

l'infiltration à la parcelle est favorisée (elle devra être approuvée par une étude de sol obligatoire, de façon à garantir la viabilité de la technique retenue, ainsi que les conditions de réalisation de celles-ci).

Si l'infiltration est impossible, la mise en œuvre d'un ouvrage de rétention avec débit de fuite est obligatoire (selon SAGE et recommandations particulières)

Chaque projet, selon sa superficie, sera accompagné d'une notice hydraulique, d'un dossier de déclaration ou d'une autorisation loi sur l'eau, réalisé par un bureau d'études agréé, présentant la solution optimum pour la rétention des eaux pluviales sur la zone du projet concerné.

c) La réutilisation des eaux pluviales est fortement préconisée.

#### Réseaux secs

Electricité :

Les réseaux de distribution en électricité haute tension A, basse tension et branchement devront être réalisés en souterrain, ou à défaut, intégrés à l'aspect extérieur des façades en cas d'impossibilité technique.

Gaz :

Les réseaux de distribution de gaz, devront être réalisés en souterrain.

Télécommunications- réseaux numériques :

L'ensemble des nouveaux réseaux de télécommunications (téléphone, fibre etc.) sera réalisé en souterrain en câble passé sous gaine, ou à défaut, intégrés à l'aspect extérieur des façades en cas d'impossibilité technique.

Eclairage public :

L'ensemble des nouveaux réseaux d'éclairage public sera réalisé en souterrain en câble passé sous gaine

## **ARTICLE AUf 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

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

**6.1** : Sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent s'implanter à une distance minimum de 5m comptée à partir de l'alignement ou, si elle existe, de la marge de recul, sous réserve toutefois qu'il ne gêne pas la visibilité ou ne compromette pas un aménagement éventuel de la voie.

Le recul de 5 m peut être réduit pour des motifs d'intégration au paysage existant et notamment pour tenir compte de l'implantation des bâtiments existants situés sur la parcelle ou les propriétés contigües ou la topographie des lieux.

**6.2** : Lorsque la parcelle est située à l'angle de deux voies, il peut être imposé un recul supplémentaire ou un pan coupé pour dégager la visibilité dans les carrefours ou permettre leur aménagement ultérieur.

**6.3** : Des implantations autres que celles prévues au paragraphe 6.1 peuvent être autorisées :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- pour les piscines découvertes et annexes, sous réserve d'une bonne intégration d'ensemble.

### ***Dispositions particulières au secteur AUfa1 et AUfa3 :***

**6.4** : Les constructions doivent s'implanter à une distance minimum de 10 m comptée à partir de l'alignement des voies et emprises publiques sur le secteur AUfa1 et d'une distance égale au moins à la hauteur de la construction ( $H=L$ ) sur le secteur AUfa3. Ce recul, pouvant être notamment affecté à du stationnement de véhicules légers, devra faire l'objet d'un traitement paysager en unité de composition avec les espaces libres voisins.

**6.5** : Le long des voies à grande circulation (RD 100 notamment), les constructions nouvelles doivent s'implanter à une distance minimum de 30 mètres comptée à partir de l'axe.

Ce recul devra être traité en espace vert, en excluant toute surface minéralisée (stationnement, voirie, aire de service,...). Toutefois, les voiries de desserte pourront être autorisées à condition de s'insérer dans le traitement paysager de cet espace et en excluant toute implantation en contre-allée jouxtant directement ces voies à grande circulation.

### ***Dispositions particulières aux secteurs AUfa2, AUFb2 et AUFc2 :***

**6.6** : Dans le cas général, les constructions doivent s'implanter à une distance minimum de 12 m, comptée à partir de l'alignement des voies publiques.

Sur le secteur AUFa2, la distance minimum est de 10m.

Le long de la RD 1082 (secteur AUfC2), les constructions doivent s'implanter à une distance minimum de 30 m, comptée à partir de l'alignement des voies publiques.

**6.7.** : Dans les marges de recul, peuvent être édifiées les bâtiments ou installations techniques nécessitant un accès direct et permanent (transformateur par exemple) si ceux-ci ne peuvent être incorporés au bâtiment principal.

Les marges de recul seront plantées au moins en partie (cf article 13) et pourront servir de circulation interne au lot ou d'aires de stationnement pour des véhicules légers. En aucun cas, elles ne pourront servir de dépôt.

Les accès automobiles devront respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.

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

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

**7.2.** Les constructions doivent s'implanter:

- soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans toutefois être inférieure à 5 m ;
- soit le long des limites séparatives à condition que le mur implanté en limite réponde aux exigences réglementaires relatives à la sécurité incendie.

**7.3.** En limite des zones autorisant l'habitation, la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la hauteur du bâtiment avec un minimum de 6 mètres.

**7.4.** Des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être autorisées pour :

- les piscines découvertes
- les constructions en sous-sol
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- les annexes autres que garages (abris de jardins,...)

Dans ces cas, les constructions pourront s'implanter en limite ou en recul.

**7.5.** Aucun débord n'est autorisé au-delà des limites séparatives (toitures, balcons, éléments d'architecture, ouvrages techniques...).

**7.6.** Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité "HTB" (50 000 Volts) figurés au plan et dans la liste des servitudes d'utilité publique.

**7.7.** Les ouvrages de Transport d'Electricité "HTB" sont admis et que RTE à la possibilité de les modifier ou de les surélever pour des exigences fonctionnelles ou/et techniques.

***Dispositions particulières au secteur AUFa1 :***

**7.6.** : La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la hauteur du bâtiment avec une distance minimale de 10 m.

**7.7** : Des implantations autres que celles prévues au § 7.6 peuvent être autorisées lorsqu'il s'agit d'équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

***Dispositions particulières aux secteurs AUFa2 et AUFc2 :***

**7.8** : La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment avec une distance minimale de 5m.

**7.9** : La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite de la ZAC doit être au moins égale à la hauteur du bâtiment avec une distance minimale de 15m.

Sur le secteur AUFc2, cette distance minimum est de 5 m.

***Dispositions particulières au secteur AUFb2***

**7.10** : La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 4m.

Toutefois, cette marge peut être supprimée sur l'une au plus des limites séparatives, lorsque les mesures indispensables sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu) et lorsque la circulation est aisément assurée par ailleurs. Une telle disposition doit faire l'objet d'un plan masse commun annexé à la demande de permis de construire ou ne concerner qu'un bâtiment annexe d'une surface inférieure à 50 m<sup>2</sup>, d'une hauteur totale inférieure à 3,50 mètres et dont la longueur sur limite séparative est inférieure à 7 mètres linéaires.

**7.11** : La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite de la ZAC doit être au moins égale à 15m, sauf en bordure de la voie ferrée où la distance minimale sera de 7m.

**ARTICLE AUf 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE*****Dispositions particulières aux secteurs AUFa2 et AUFc2 :***

Entre deux constructions non jointives, quelles qu'en soient la nature et l'importance, il doit toujours être aménagé un espacement suffisant pour permettre l'entretien facile du sol et des constructions et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. La distance minimum à respecter sera de 5 mètres.

***Dispositions particulières au secteur AUFb2***

Entre deux constructions non jointives, quelles qu'en soient la nature et l'importance, il doit toujours être aménagé un espacement suffisant pour permettre l'entretien facile du sol et des constructions et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. La distance minimum à respecter sera égale à la demi-hauteur du bâtiment le plus haut en son point le plus haut (sauf éléments techniques) sans être inférieure à 5 mètres.

### **Autres secteurs**

Non réglementé

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

Non règlementé

### ***Dispositions particulières aux secteurs AUFa2 et AUfb2 :***

9.2 : L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 50 % du terrain. Lorsqu'il s'agit d'entrepôt où les manœuvres s'effectuent en grande partie à l'intérieur des bâtiments, l'emprise au sol maximum peut être portée à 60 %.

En cas d'extension sur place et dans la mesure où les emplacements pour le stationnement sont réalisés, l'emprise au sol maximum peut être portée à 60 %.

### ***Dispositions particulières au secteur AUFc2 :***

9.3 : L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 40 % du terrain.

## **ARTICLE AUf 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **10 .1. Dispositions générales**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures (cages d'ascenseurs et d'escaliers, éoliennes domestiques...) exclus, sous réserve d'intégration.

Sur les terrains en pente et si le terrain est de dimension importante, il est partagé en sections nivelées de 30 m maximum dans le sens de la pente, la hauteur moyenne d'une section se mesurant comme indiqué ci-dessus.

### **10.2. Hauteur absolue**

La hauteur de toute nouvelle construction ne doit pas excéder ~~15~~18 mètres.

Toutefois, des dépassements ponctuels répondant à des impératifs techniques pourront être autorisés.

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris.

**10.3** : Dans le cas d'équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur admise peut être supérieure à celle découlant de l'application de la règle 10.2, sans toutefois excéder 18 m.

### ***Dispositions particulières au secteur AUfa1 :***

**10.3** : La hauteur de toute construction ne doit pas excéder 18 m. Toutefois, des dépassements ponctuels répondant à des impératifs techniques pourront être autorisés, dans la limite d'une hauteur totale 21 mètres.

**10.4** : Des hauteurs autres que celles prévues au § 10.3 peuvent être autorisées lorsqu'il s'agit d'ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**Dispositions particulières aux secteurs AUfa2 et Aufc2 :**

**10.5 :** La hauteur de toute construction ne doit pas excéder 15 m.

**Dispositions particulières au secteur Aufb2 :**

**10.6 :** La hauteur de toute construction ne doit pas excéder 10 m.

**10.7 :** Dans le secteur AUFb2a, La hauteur de toute construction ne doit pas excéder 8,50 m.

**Rappel :** On se reportera aux servitudes d'utilité publique figurées au PLU et notamment les servitudes liées à l'aérodrome, le cas échéant, pouvant autoriser des hauteurs inférieures à celles indiquées.

**10.8. Adaptations pour les dispositifs d'économie d'énergie et production d'énergie renouvelable**

Les panneaux solaires implantés sur les toitures terrasses sont admis au-delà des hauteurs autorisées dans la limite de 1,50 mètre et que ceux-ci ne soient le moins visibles possible depuis l'espace public.

Ce dépassement pourra être porté à 2 mètres maximum pour les bâtiments existants dans les mêmes conditions.

**ARTICLE AUf 11 - ASPECT EXTERIEUR****11.1 : Insertion des constructions dans le site et le paysage**

Les constructions nouvelles doivent être en harmonie avec le site et le paysage naturel ou bâti existant, notamment dans leur implantation, leurs abords, leur volume, leur sens de faitage, leur aspect général ou certains détails de façades. Cette disposition s'applique également aux annexes qui devront être en harmonie avec les autres bâtiments.

Les constructions édifiées sur un même lot ou les constructions mitoyennes devront présenter une unité d'aspect.

Pour un même programme, les matériaux devront être limités en type. Si dans les alentours, un matériau de façade ou de toiture est d'usage dominant, il peut être imposé de l'introduire dans la construction projetée ou de choisir un matériau voisin par l'aspect ou la couleur.

Les postes EDF privés seront, sauf impératif technique, intégrés au bâtiment principal.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Il sera fait référence à la notice exigée pour toute demande de permis de construire (volet paysager).

**11.2 : Aspect des constructions****11.2.1 : Toitures**

Les toitures doivent être en harmonie avec le site et le paysage naturel ou bâti existant. Cette disposition s'applique également aux annexes qui devront être en harmonie avec les autres bâtiments.

Les couvertures seront de nature à ne pas créer d'effets de réflexion pour les secteurs situés dans l'environnement de la zone, rapproché ou éloigné.

Les équipements en toitures devront être intégrés dans l'architecture des bâtiments.

#### 11.2.2 : Façades

Toutes les façades (annexes comprises) devront faire l'objet d'un traitement en harmonie avec le paysage naturel ou bâti existant, en proscrivant l'emploi de couleurs vives ainsi que le blanc cru sur de grandes surfaces. Une unité de couleur par bâtiment devra être assurée.

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature ou par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques qui ne sont pas de parement, les parpaings agglomérés, etc ...

Les façades sur voies publiques devront comporter des ouvertures.

Les extensions seront réalisées avec les mêmes traitements de façades que les bâtiments existants, à l'exception des vérandas et autres éléments d'architecture sous réserve d'être en harmonie avec ceux-ci.

#### 11.2.3 : Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Des dispositions particulières par rapport aux règles mentionnées au présent article pourront être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve du respect des dispositions générales mentionnées ci-dessus.

#### 11.2.3. Equipements techniques

Les équipements techniques liés aux énergies renouvelables doivent être intégrés à l'architecture des constructions.

Les panneaux solaires devront s'intégrer harmonieusement à la toiture : position des panneaux, coloris...

### **11.3 : Abords des constructions et installations**

#### 11.3.1. Adaptation des constructions au terrain naturel

Les constructions doivent être implantées de manière à modifier le moins possible le sol naturel et garantir une bonne protection de la construction contre les eaux de ruissellement.

Un équilibre entre affouillement et exhaussement du sol devra être recherché de manière à éviter les effets de tènements surélevés ou enterrés.

#### 11.3.2 : Clôtures

Les clôtures, facultatives, seront traitées en harmonie avec les façades et clôtures environnantes.

Les clôtures sur voies ou espaces publics seront constituées d'une grille en treillis de couleur verte, la hauteur totale ne devant pas excéder 2 m. Les clôtures devront permettre le libre passage de la petite faune. Les occultants de type film plastique, canisse, bâches, etc... sont interdits.

En règle générale, et selon la nature de l'activité, et pour satisfaire à certains règlements de gardiennage ou de sécurité, la hauteur des clôtures pourra être supérieure aux dimensions citées précédemment. Des adaptations particulières (murs, serrurerie...) sont autorisées ponctuellement au droit des accès ou en fonction d'impératifs techniques.

Les coffrets extérieurs destinés au branchement et au comptage des divers fluides et éléments techniques, devront être encastrés dans les clôtures ou dans les murs de façades et non pas disposés en applique ou en limite séparative, la hauteur totale en tout point des clôtures ne devra pas excéder 2 m.

Les installations techniques de type appareils thermiques et aérauliques, climatiseurs, pompes à chaleur, devront être intégrées, dissimulés ou disposées sur des parties des immeubles non visibles de l'espace public, sauf impossibilité technique à justifier.

***Dispositions particulières aux secteurs AUFa2, AUFb2 et AUFc2 :***

- Les clôtures, facultatives, seront obligatoirement constituées d'un grillage à maillage orthogonal (horizontal ou vertical) plastifié vert ou marron ou en acier galvanisé d'une hauteur de 1,80 mètres maximum.

- La plantation de haies en clôture ne sera autorisée que sur les limites séparatives, sauf exceptions comme pour la préservation de haies existantes en bordure de voie par exemple. Ces haies parties intégrantes du principe d'aménagement paysager seront réalisées par l'aménageur de la Z.A.C.

**113.3. Aménagement des abords et installations annexes**

Les abords des constructions doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouve pas altéré.

Les aires de stockages de matériaux ou de déchets ainsi que les installations ou équipements annexes devront être implantés de manière à ne pas être visibles des voies publiques. Ceux-ci devront être masqués par un écran minéral ou végétal intégré à la composition d'ensemble des abords.

Les aménagements techniques et notamment les dispositifs de récupération des eaux pluviales (citernes pour arrosage des jardins, bassins,...) devront faire l'objet d'un traitement afin d'être intégrés à la dans la composition paysagère d'ensemble des abords.

**11.3.4. Enseignes :**

Les enseignes devront être intégrées à la façade ou au volume des constructions ou apposées au sol.

Elles ne devront pas dépasser la hauteur de la construction principale dans le but de préserver les perspectives.

Les projets d'enseigne et d'éclairage devront être joints au permis de construire.

**11.4.** Des dispositions particulières par rapport aux règles mentionnées au présent article pourront être admises pour les équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**11.5.** Par ailleurs, les règles mentionnées au présent article ne s'appliquent pas pour les constructions inférieures à 10m<sup>2</sup> de surface au sol.

## **ARTICLE AUf 12 - STATIONNEMENT**

Afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé:

**12.1.** Pour les constructions à usage d'habitation autorisées

- 2 places par logement

**12.2. Pour les commerces autorisés :**

Une place minimum pour 25 m<sup>2</sup> de surface de

**vente 12.3. Pour les autres constructions :**

Une surface nécessaire à l'évolution et au stationnement des véhicules de livraison, de service, du personnel et des visiteurs.

Le parc destiné au personnel peut se situer sur une parcelle voisine.

**12.4. Pour les établissements hôteliers :**

Une place par chambre et une place pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

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

Pour les constructions à usage autre que d'habitation, en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager le nombre d'aires de stationnement nécessaires sur le terrain de la construction, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier, les surfaces de stationnement qui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

**12.6 :** Dans les opérations d'ensemble, le stationnement des véhicules nécessaires aux visiteurs devra être prévu sur les parties communes.

***Dispositions particulières aux secteurs AUFa2, AUFb2 et AUFc2 :***

En ce qui concerne les véhicules de livraison et de service, le stationnement est au minimum :

- 1 emplacement (50 m<sup>2</sup>) pour les véhicules industriels pour une parcelle inférieure à 6 000 m<sup>2</sup>,
- 2 emplacements (50 m<sup>2</sup>) pour les véhicules industriels pour une parcelle comprise entre 6 000 m<sup>2</sup> et 10 000 m<sup>2</sup>,
- 3 emplacements pour les véhicules industriels pour une parcelle supérieure à 10 000 m<sup>2</sup>.

En ce qui concerne le personnel (bureaux, industrie et production de petites séries), il doit être aménagé au minimum une aire de stationnement (25 m<sup>2</sup>) pour 3 emplois ou une place par employé simultanément présent.

Pour les bureaux et commerces, il doit être aménagé une aire de stationnement par 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Pour le logement de fonction, il doit être aménagé deux aires de stationnement.

## **ARTICLE AUf 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

**13.1. Espaces libres :**

Les surfaces libres de toute construction privilégieront un revêtement perméable.

**13.2. Plantations-espaces verts :**

L'aménagement du site devra prendre en compte les alignements d'arbres et lignes végétales caractéristiques du paysage. Les plantations existantes doivent être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les surfaces libres de toute construction, d'aires de circulation, de stationnement et de services devront être aménagées en espaces verts et plantées en harmonie avec la composition paysagère de la zone et entretenus.

Une surface minimum de 15 % de la surface du terrain doit être traitée en espaces verts. Celle-ci devra être plantée d'arbres de hautes tiges intégrés dans une composition paysagère d'ensemble.

Cette surface minimum est portée à 25 % pour les secteurs AUfb et devra être aménagée dans les mêmes conditions.

Les ouvrages techniques de gestion de l'eau et leurs abords (bassins de rétention ou d'infiltration...) devront faire l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale intégrés dans l'environnement naturel et bâti.

Les stationnements devront faire l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale (haies, plantations,...) afin d'en minimiser l'impact visuel.

**13.3 :** Les aires de stationnement de véhicules légers doivent être plantées à raison de 1 arbre à hautes tiges pour 3 places de stationnement.

**13.4 :** Le long de la RD 1082, les aménagements des abords des constructions devront ménager une bande traitée en espace vert sur une distance minimale de 5 m à partir de l'alignement de la voie.

**13.5 :** En limite séparative, une bande d'une largeur minimale de 3 m devra être traitée en espace vert.

Les plantations devront correspondre aux essences locales, en veillant à leur diversité.

Les marges de recul et retraits des constructions par rapport à l'alignement des voies et espaces publics doivent faire l'objet d'un traitement en harmonie avec le paysage de la rue, notamment si celle-ci présente un caractère végétal affirmé.

**13.6 :** Un plan des espaces verts et plantations devra être joint impérativement à toute demande d'autorisation de construire

### **13.7. Espaces verts collectifs :**

Dans toutes les opérations d'aménagement, une superficie d'au moins 10 % de la surface du terrain doit être aménagée en espaces verts collectifs à usage de jeux, de détente et de loisirs ou d'agrément, comportant des plantations, intégrés dans la composition d'ensemble et prenant en compte le paysage et les continuités écologiques, le cas échéant.

### ***Dispositions particulières aux secteurs AUFa2, AUFb2 et AUFc2 :***

Une surface minimum de 25 % de la surface du terrain doit être traitée en espaces verts comprenant :

En façade des voiries publiques, une surface au moins égale à la longueur de la façade du lot et de 10 mètres de large, et de 20m de large en bordure de la RD 1082, devra être végétalisée (engazonnement ponctué par des massifs tapissants, arbustifs ou boisés...) sauf en bordure de la voie ferrée (secteur AUFb2a) où l'espace vert sera au minimum de 5 mètres de large.

- Le long des limites séparatives, la végétation devra couvrir une surface au moins égale à la longueur de la façade du lot et de 5 mètres de large, ramené à 2m pour le secteur AUFb2.

- Dans les parkings, il sera demandé au minimum un arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> de stationnement et de la végétation basse tapissante ou arbustive.

- Les zones de stockage en air libre, de livraison et de manœuvre ne devront pas être implantées le long des voies publiques. Les aires de stockage devront être masquées par une bande végétale pour éviter les perceptions depuis l'espace public.
- En limite de ZAC, un espace vert privé sera réalisé par l'aménageur. Il comprendra au minimum à partir de la limite de la Zone, un espace planté de 7 mètres, arbres et arbustes en limites Nord et Sud, puis un espace engazonné de 3 mètres. L'entretien de ces espaces privés plantés dans le cadre des travaux d'aménagement par l'aménageur est à la charge des preneurs.
- En limite Nord de la Z.A.C., l'aménagement du Volon et de ses berges (bassin d'orage) reste du domaine public.
- Les réserves d'extension des bâtiments seront aménagées en espaces verts ou éventuellement remises en culture compatible avec l'environnement et l'image de la zone.
- Sur le secteur AUFc2, en limite Nord et Sud de la Z.A.C, un espace vert sera réalisé par l'aménageur. Il comprendra un espace planté d'une largeur de 5 mètres minimum.

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

#### **ARTICLE AUf 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

### **SECTION IV – AUTRES DISPOSITIONS**

#### **ARTICLE AUf 15 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé

#### **ARTICLE AUf 16 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé



## **TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**

## **CHAPITRE X – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A**

### **Caractère de la zone A :**

Il s'agit d'une zone naturelle à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle comprend deux secteurs :

- le secteur Aa qui autorise notamment les constructions et installations à destination d'habitat.
- le secteur Ab qui interdit les constructions et installations à destination d'habitat.

### **SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

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

**1.1.** Toutes occupations et utilisations du sol autres que celles nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif

**1.2.** Les affouillements et exhaussements des sols à l'exception de ceux liés à la réalisation des constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone.

**1.3.** L'ouverture et l'exploitation de carrières et gravières.

**1.4.** Les dépôts de ferrailles ou de véhicules hors d'usage.

**1.5.** Le stationnement des caravanes isolées, les habitations légères de loisirs, les terrains de camping et de caravaning

**1.6.** Les constructions et installations à usage d'activité industrielle ou artisanale.

**1.7.** Les commerces et services autres que ceux non liés et nécessaires aux exploitations agricoles ou à leurs groupements et les coopératives.

**1.8.** Les constructions à usage d'habitation dans le secteur Ab.

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

**2.1.** Les constructions et installations, classées ou non, liés et nécessaires aux exploitations agricoles à leurs groupements et coopératives

**2.2.** Dans le secteur Aa, les installations de tourisme, telles que camping à la ferme, les gîtes ruraux, gîtes d'étapes, chambres d'hôtes, fermes auberge, complémentaires à une exploitation agricole existante, par changement de destination ou aménagement des bâtiments existants dans le volume existant dont le clos et couvert sont assurés et sous réserve :

- qu'elles n'entraînent aucune charge nouvelle pour la collectivité ;
- que les équipements existants soient suffisants ;
- que l'assainissement soit réalisable conformément aux textes en vigueur.

**2.3.** Dans le secteur Aa, les constructions à usage d'habitation sous réserve :

- qu'elles aient un lien direct avec l'exploitation agricole (cf annexe du règlement).
- qu'elles soient implantées à proximité immédiate du siège d'exploitation.

**2.4.** Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, sous réserve d'être compatibles avec l'exercice de l'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.

**2.5.** Les constructions annexes à la maison d'habitation telle qu'abri de jardin, abri de piscine, garages, serres, piscines non accolées aux bâtiments existants sous réserve :

- d'être édifiées sur le même tènement que la maison d'habitation existante et à proximité de cette dernière ;
- de leur intégration dans l'environnement bâti et le paysage.

**2.6.** Les constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructure nécessaires dans la zone et intégrés dans le site et le paysage.

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

### **ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **3.1. Accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. En particulier, les garages collectifs ou les groupes de garages individuels doivent être disposés de façon à ne créer qu'un seul accès sur la voie publique.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. L'aménagement des accès doit respecter l'écoulement des eaux pluviales.

#### **3.2. Voirie**

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. En outre, les voies devront être compatibles avec un aménagement d'ensemble du secteur.

Elles devront répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

### **3.3. Cheminements modes doux :**

Des cheminements dédiés pour piétons et 2 roues non motorisés seront aménagés sur la parcelle et organisés de nature à faciliter les accès aux transports en commun, le cas échéant, sauf en cas d'impossibilité technique.

### **3.4. Emplacements pour la collecte des déchets :**

Des emplacements collectifs pour le tri et la collecte des déchets ménagers devront être aménagés dans les opérations d'aménagement.

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

Rappel : Comme stipulé à l'article 2, les constructions sont admises sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires et leur raccordement aux réseaux publics, au fur et à mesure de leur réalisation, à la charge de l'opérateur.

### 4.1. Eau potable

#### 4.1.1 Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'usage d'eau potable pour son fonctionnement doit être raccordée au réseau public de distribution. Le compteur d'eau potable sera implanté en limite de propriété.

#### 4.1.2. Disconnection :

Toutes les mesures doivent être prises pour protéger le réseau public d'eau potable et les réseaux intérieurs privés destinés aux usages sanitaires, contre les risques de retour d'eau polluée, par un dispositif agréé.

Toute communication entre des installations privées (alimentées par des puits, forages ou réutilisation des eaux de pluies) et les canalisations de la distribution publique est formellement interdite.

### 4.2. Assainissement

#### 4.2.1. Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle produisant des eaux usées domestiques ou des eaux usées assimilées domestiques, doivent être raccordées au réseau public d'assainissement par des canalisations souterraines conçues en système séparatif.

Les eaux usées assimilées domestiques peuvent être raccordées au réseau d'assainissement mais sous certaines conditions techniques (système de prétraitement,...).

Les eaux usées autres que domestiques doivent être soumises à une autorisation pour être raccordées au réseau public d'assainissement.

Cette autorisation peut être subordonnée, à certaines conditions, notamment à un prétraitement approprié.

L'ensemble de ces eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

Dans l'attente du réseau collectif d'assainissement, la réalisation ou la réfection de dispositifs d'assainissement autonome pourra être admise sous réserve de la réglementation en vigueur.

#### 4.2.2. Eaux pluviales :

a) Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales prioritairement sur place et subsidiairement dans le réseau collecteur s'il existe (y compris les accès donnant sur la voie publique).

Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées en cas d'existence de réseau séparatif.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

b) La rétention (infiltration et/ou ouvrage de rétention) à la parcelle est

indispensable. On distingue 2 types d'aménagement :

Aménagement inférieur à 4000m<sup>2</sup> :

l'infiltration à la parcelle est favorisée (l'étude de sol est dans ce cas préconisée)

Si l'infiltration est impossible, la mise en œuvre d'un ouvrage de rétention avec débit de fuite est obligatoire (selon SAGE et recommandations particulières)

Aménagement sup à 4000m<sup>2</sup> :

l'infiltration à la parcelle est favorisée (elle devra être approuvée par une étude de sol obligatoire, de façon à garantir la viabilité de la technique retenue, ainsi que les conditions de réalisation de celles-ci).

Si l'infiltration est impossible, la mise en œuvre d'un ouvrage de rétention avec débit de fuite est obligatoire (selon SAGE et recommandations particulières)

Chaque projet, selon sa superficie, sera accompagné d'une notice hydraulique, d'un dossier de déclaration ou d'une autorisation loi sur l'eau, réalisé par un bureau d'études agréé, présentant la solution optimum pour la rétention des eaux pluviales sur la zone du projet concerné.

c) La réutilisation des eaux pluviales est fortement préconisée.

#### Réseaux secs

Electricité :

Les réseaux de distribution en électricité haute tension A, basse tension et branchement devront être réalisés en souterrain, ou à défaut, intégrés à l'aspect extérieur des façades en cas d'impossibilité technique.

Gaz :

Les réseaux de distribution de gaz, devront être réalisés en souterrain.

Télécommunications- réseaux numériques :

L'ensemble des nouveaux réseaux de télécommunications (téléphone, fibre etc.) sera réalisé en souterrain en câble passé sous gaine, ou à défaut, intégrés à l'aspect extérieur des façades en cas d'impossibilité technique.

Eclairage public :

L'ensemble des nouveaux réseaux d'éclairage public sera réalisé en souterrain en câble passé sous gaine

## **ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

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

**6.1.** Sauf indication contraire portée au plan, toute construction peut être implantée à l'alignement ou en recul, sous réserve toutefois qu'elle ne gêne pas la visibilité ou qu'elle ne compromette pas un aménagement éventuel de la voie.

L'implantation des constructions devra prendre en compte l'intégration au paysage existant et notamment pour tenir compte de l'implantation des bâtiments existants situés sur la parcelle ou les propriétés contigües ou la topographie des lieux.

**6.2.** Lorsque la parcelle est située à l'angle des deux voies, il peut être imposé un recul pour dégager la visibilité dans les carrefours ou permettre leur aménagement ultérieur.

**6.3.** Des implantations autres que celles prévues au paragraphe 6.1 peuvent être autorisées :

- lorsque, sous réserve d'une bonne intégration d'ensemble, il s'agit de :

. piscines découvertes ou d'annexes,

. constructions en sous-sol

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

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

**7.2.** Les constructions peuvent s'implanter :

a) soit en limite séparative :

- à condition de s'appuyer sur une construction existante en limite séparative sur la parcelle voisine et de respecter la même hauteur ou une hauteur inférieure.

- à condition que la hauteur n'excède pas 4 mètres

b) soit à une distance des limites séparatives égale à la hauteur du bâtiment et jamais inférieure à 4 mètres.

**7.3.** Des implantations autres que celles prévues au 7.2. peuvent être autorisées pour :

- les piscines découvertes
- les constructions en sous-sol
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- les annexes autres que garages (abris de jardins,...)

Dans ces cas, les constructions pourront s'implanter en limite ou en recul.

**7.4.** Aucun débord n'est autorisé au-delà des limites séparatives (toitures, balcons, éléments d'architecture, ouvrages techniques...).

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

Non réglementé

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

Non réglementé.

## **ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **10 .1. Dispositions générales**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures (cages d'ascenseurs et d'escaliers, éoliennes domestiques...) exclus, sous réserve d'intégration.

Sur les terrains en pente et si le terrain est de dimension importante, il est partagé en sections nivelées de 30 m maximum dans le sens de la pente, la hauteur moyenne d'une section se mesurant comme indiqué ci-dessus.

### **10.2. Hauteur maximale**

La hauteur de toute nouvelle construction à usage d'habitation ne doit pas excéder 9 mètres.

La hauteur des autres constructions ne peut excéder 12 m dans le cas général et 14 m pour les silos.

### **10.3 : Hauteur relative :**

La hauteur de chaque point de la construction ne doit pas être supérieure à la distance comptée horizontalement qui sépare ce point de l'alignement opposé ( $H=L$ ).

Lorsque la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégale largeur, la hauteur relative est mesurée par rapport à la voie la plus large avec un retour sur la voie la plus étroite qui ne peut excéder 10 m.

**10.4 :** Dans le cas d'équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur admise peut être supérieure à celle découlant de l'application des règles 10.1 et 10.2, sans toutefois excéder 12 m.

## **10.5. Adaptations pour les dispositifs d'économie d'énergie et production d'énergie renouvelable**

Les panneaux solaires implantés sur les toitures terrasses sont admis au-delà des hauteurs autorisées dans la limite de 1,50 mètre et que ceux-ci ne soient le moins visibles possible depuis l'espace public.

Ce dépassement pourra être porté à 2 mètres maximum pour les bâtiments existants dans les mêmes conditions.

## **ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR**

### **11.1 : Insertion des constructions dans le site et le paysage**

Les constructions nouvelles doivent être en harmonie avec le site et le paysage naturel ou bâti existant, notamment dans leur implantation, leurs abords, leur volume, leur sens de faitage, leur aspect général ou certains détails de façades. Cette disposition s'applique également aux annexes qui devront être en harmonie avec les autres bâtiments.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Il sera fait référence à la notice exigée pour toute demande de permis de construire (volet paysager).

### **11.2 : Aspect des constructions**

#### **11.2.1 : Toitures**

Les toitures doivent être en harmonie avec le site et le paysage naturel ou bâti existant. Cette disposition s'applique également aux annexes qui devront être en harmonie avec les autres bâtiments.

Les couvertures seront de nature à ne pas créer d'effets de réflexion pour les secteurs situés dans l'environnement de la zone, rapproché ou éloigné.

Les équipements en toitures devront être intégrés dans l'architecture des bâtiments.

#### **Pour les bâtiments d'habitation et annexes liés à une exploitation agricole**

Les toitures seront à 2 pans minimum par volume, la ligne de faitage dans le sens de la plus grande dimension. Leur pente sera comprise entre 30 et 40 %.

Toutefois, les corps de bâtiments accolés à la construction principale ainsi que les constructions annexes et notamment les abris de jardin de petite dimension pourront ne comporter qu'un seul pan.

Le faitage doit être réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction, sauf dans le cas de construction à l'alignement et en ordre continu où le faitage sera parallèle à l'alignement.

Les couvertures seront exécutées en tuiles canale de terre cuite rouge.

Les ouvertures éventuelles devront être intégrées à l'architecture du bâtiment et à l'environnement bâti existant.

Des toitures terrasses végétalisées pourront être autorisées à condition d'être intégrées dans l'architecture du bâtiment, notamment pour les locaux annexes. Les terrasses non accessibles en dehors des nécessités d'entretien devront être végétalisées.

D'autres types de toitures et de couverture pourront être autorisées, notamment pour des impératifs techniques, selon la situation de la parcelle et le caractère du site, notamment pour les piscines couvertes et les vérandas, sous réserve de présenter une architecture en harmonie avec le paysage naturel ou bâti existant. Il sera fait référence à la notice du permis de construire relative au volet paysager.

#### 11.2.2 : Façades

Toutes les façades (annexes comprises) devront faire l'objet d'un traitement en harmonie avec le paysage naturel ou bâti existant, en proscrivant l'emploi de couleurs vives ainsi que le blanc cru sur de grandes surfaces.

Les enduits de façade auront une couleur s'intégrant dans l'environnement bâti existant. On se référera au nuancier tenu à disposition en mairie.

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature ou par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques qui ne sont pas de parement, les parpaings agglomérés, etc ...

Les façades sur voies publiques devront comporter des ouvertures.

Les extensions seront réalisées avec les mêmes traitements de façades que les bâtiments existants, à l'exception des vérandas et autres éléments d'architecture sous réserve d'être en harmonie avec ceux-ci.

#### **Bâtiments à usage agricole, autre qu'habitation et annexes liés à une exploitation agricole**

Les enduits de façade pourront être réalisés en maçonnerie enduite, en bardages ou parements bois, ainsi qu'en bardages ou parements métalliques sous réserve de ne pas présenter de brillance ou de couleur vive.

#### 11.2.3 : Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Des dispositions particulières par rapport aux règles mentionnées au présent article pourront être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve du respect des dispositions générales mentionnées ci-dessus.

##### 11.2.3. Equipements techniques

Les équipements techniques liés aux énergies renouvelables doivent être intégrés à l'architecture des constructions.

Les panneaux solaires devront s'intégrer harmonieusement à la toiture : position des panneaux, coloris...

La pose formant un angle de pan de toit est interdite.

### **11.3 : Abords des constructions et installations**

#### 11.3.1. Adaptation des constructions au terrain naturel

Les constructions doivent être implantées de manière à modifier le moins possible le sol naturel et garantir une bonne protection de la construction contre les eaux de ruissellement.

La pente des talus, qui devront être plantés, n'excédera pas 100% par rapport au terrain naturel.

Des adaptations pourront être admises pour les bâtiments agricoles dans le cas d'impératifs techniques.

### 11.3.2 : Clôtures

Les clôtures, facultatives, seront à dominante végétale et traitées en harmonie avec les façades et clôtures environnantes.

Les coffrets extérieurs destinés au branchement et au comptage des divers fluides et éléments techniques, devront être encastrés dans les clôtures ou dans les murs de façades et non pas disposés en applique ou en limite séparative, la hauteur totale en tout point des clôtures ne devra pas excéder 2 m.

Les installations techniques de type appareils thermiques et aérauliques, climatiseurs, pompes à chaleur, devront être intégrées, dissimulés ou disposées sur des parties des immeubles non visibles de l'espace public, sauf impossibilité technique à justifier.

### 11.3.3. Aménagement des abords et installations annexes

Les abords des constructions doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouve pas altéré.

La création ou l'extension d'installations ou de bâtiments à usage d'activités, lorsqu'ils sont autorisés, ainsi que les constructions légères ou provisoires *peuvent être subordonnés* à l'aménagement d'écrans minéral ou végétal, à l'observation d'une marge de recul supérieure au minimum exigé ou à l'établissement de clôtures permettant d'obtenir un masque équivalent de manière à ne pas être visibles des voies publiques.

Les aménagements techniques et notamment les dispositifs de récupération des eaux pluviales (citernes pour arrosage des jardins, bassins,...) devront faire l'objet d'un traitement afin d'être intégrés dans la composition paysagère d'ensemble des abords

### 11.3.4 : Enseignes :

Les enseignes devront être intégrées à la façade ou au volume des constructions ou apposées au sol.

**11.4** : Des dispositions particulières par rapport aux règles mentionnées au présent article pourront être admises pour les équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**11.5**. Par ailleurs, les règles mentionnées au présent article ne s'appliquent pas pour les constructions inférieures à 10m<sup>2</sup> de surface au sol.

## **ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT**

Afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé:

### **12.1.** Pour les constructions à usage d'habitation autorisées

2 places par logement.

### **12.2.** Pour les autres constructions :

Une surface nécessaire à l'évolution et au stationnement des véhicules de livraison, de service, du personnel et des visiteurs.

Le parc destiné au personnel peut se situer sur une parcelle voisine.

## **ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

### **13.1. Espaces libres :**

Les surfaces libres de toute construction privilégieront un revêtement perméable.

### **13.2. Plantations-espaces verts :**

L'aménagement du site devra prendre en compte les alignements d'arbres et lignes végétales caractéristiques du paysage. Les plantations existantes doivent être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les surfaces libres de toute construction, d'aires de circulation et de stationnement devront être aménagées en espaces verts et plantées en harmonie avec la composition paysagère de la zone et entretenus.

Les ouvrages techniques de gestion de l'eau et leurs abords (bassins de rétention ou d'infiltration...) devront faire l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale intégré dans l'environnement naturel et bâti.

Les stationnements devront être plantés d'arbres de haute tige, à raison d'un arbre pour 2 places.

Les plantations devront correspondre aux essences locales, en veillant à leur diversité.

Les marges de recul et retraits des constructions par rapport à l'alignement des voies et espaces publics doivent faire l'objet d'un traitement en harmonie avec le paysage de la rue, notamment si celle-ci présente un caractère végétal affirmé.

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

### **ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

## **SECTION IV – AUTRES DISPOSITIONS**

### **ARTICLE A 15 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé

### **ARTICLE A 16 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé



**TITRE 5 :  
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX  
ZONES NATURELLES ET  
FORESTIERES**

## CHAPITRE XI – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

### Caractère de la zone N :

Il s'agit d'une zone naturelle et forestière 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.

Tout projet de construction, d'installation ou d'extension devra se conformer aux prescriptions du PPRNPI (Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondation) du fleuve Loire et à celles du PPRNPI de la rivière Furan, le cas échéant.

Elle comprend :

- le secteur 1N qui correspond aux espaces à protéger en raison du caractère du site et du paysage (rebord du plateau, zone de protection entre la zone habitée et la zone industrielle ; secteur de la ZAIN). Il comprend :

. un sous-secteur 1NL correspondant au parc du château de Bouthéon ;

. un sous-secteur 1NL1 permettant les installations à usage de loisirs, les aires de stationnement ainsi que tous aménagements techniques nécessaires aux besoins du secteur de la ZAIN sous réserve que ceux-ci s'insèrent dans le paysage et sous réserve des dispositions du PEB, le cas échéant.

. un sous-secteur 1Nj qui correspond aux jardins familiaux.

- le secteur 2N qui correspond à la zone inondable de la Loire et du Furan. Il comprend quatre sous-secteurs :

. 2N1 : il correspond à la zone inondable de fort courant de la Loire et du Furan. Aucune construction nouvelle n'y est admise.

. 2N2 : inclus dans la zone d'expansion des crues, c'est un sous-secteur ou sous certaines conditions, des constructions légères nécessaires à l'agriculture peuvent être autorisées.

. 2N3 : inclus dans la zone inondable de fort courant : c'est un sous-secteur autorisant les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif notamment de loisirs, sports, culture et d'animation.

NOTA : Le secteur 1N situé aux abords du parc d'activités de Milieux inclut des périmètres de maîtrise de l'urbanisation issus du Plan de Prévention des Risques Technologique (PPRT) de l'usine SNF SAS, figurés au plan des servitudes.

Par ailleurs en zone N, aux abords de l'aéroport, les occupations et installations sont soumises aux dispositions du Plan d'exposition au bruit en vigueur à la date d'application du droit des sols (cf annexe : PEB).

## **SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits :

**1.1.** Toutes occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte à la qualité des sites, des milieux naturels ou des paysages.

**1.2.** Les dépôts de toute nature (véhicules hors d'usage, de ferrailles, etc.).

**1.3.** L'ouverture et l'exploitation de carrières et gravières à l'exception du secteur 2N3.

**1.4.** Le stationnement des caravanes isolées, les habitations légères de loisirs, les terrains de camping et de caravaning.

**1.5.** Les constructions et installations à usage d'activité industrielle, artisanale, de commerce ou de services.

**1.6.** Sur les secteurs 2N : toutes occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées à l'article 2

**1.7.** Les constructions à usage d'habitation sauf celles qui sont autorisées à l'article N 2.

**1.8.** Sur les territoires concernés, toutes les occupations et utilisations interdites par le Plan d'Exposition au Bruit (PEB), le cas échéant.

**1.9.** Dans le secteur 1N concerné par le Plan de Prévention des Risques Technologiques de l'usine SNF SAS s'appliquent les dispositions du PPRT en vigueur à la date d'application du droit des sols (cf annexe : PPRT).

**1.10.** Dans les espaces d'indice « co » figurés au document graphique (articles L 123-1-5 7° et R 123-11) :

- Toutes occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article 2.

**1.11.** Dans le secteur 1Nj : Les constructions et installations autres que celles mentionnées à l'article 2.

### **ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Dans l'ensemble de la zone :

**2.1.** Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, sous réserve que ceux-ci s'insèrent dans le paysage.

**2.2.** Les affouillements et exhaussements nécessaires aux constructions autorisées, sous réserve que ceux-ci s'insèrent dans le site et le paysage.

**2.3.** Les piscines constituant une annexe à un bâtiment d'habitation sous réserve que celles-ci s'intègrent au site et au paysage et qu'elles ne présentent pas, par leur implantation de gêne pour le voisinage.

**2.4.** Les abris d'animaux non liés à une exploitation agricole limités à 20 m<sup>2</sup> de surface au sol. Un seul abri sera autorisé par tènement ou îlot de propriété.

**2.5.** Les constructions annexes à un bâtiment d'habitation non attenantes (piscine, garages, buanderies...) à condition :

- d'être sur le même tènement que la maison d'habitation existante,
- d'avoir une surface inférieure à 35 m<sup>2</sup> de surface au sol (sauf pour les piscines),
- de leur intégration dans l'environnement bâti et le paysage.

Elles seront limitées à une par habitation et deux s'il y a construction d'une piscine.

**2.6** Sur les territoires concernés, toutes les occupations et utilisations sous réserve des dispositions du Plan d'Exposition au Bruit (PEB), le cas échéant.

**Dans le secteur 1N :**

**2.7 :** L'aménagement et l'extension des constructions existantes liés et nécessaires aux exploitations agricoles, à leurs groupements et coopératives

**2.8 :** L'extension mesurée des bâtiments existants non liés à l'activité agricole sous réserve :

- que la surface avant travaux soit supérieure à 40 m<sup>2</sup>
- que la surface totale après travaux n'excède pas 200 m<sup>2</sup> (surface de plancher)

**2.9 :** Les installations de tourisme, tel que camping à la ferme, complémentaires à une exploitation agricole existante.

**2.10 :** Les constructions et installations à usage de parc et d'activités de loisirs sur le sous-secteur 1NL (1NL, 1NL1), sous réserve que ceux-ci s'insèrent dans le paysage.

**2.11 :** Les constructions et installations à usage d'activités de loisirs, les aires de stationnement ainsi que tous les aménagements techniques et notamment les dispositifs de récupération des eaux pluviales nécessaires aux besoins du secteur (citernes pour arrosage des jardins, bassins,...) sur le sous-secteurs 1NL1 sous réserve que ceux-ci s'insèrent dans le paysage.

**2.12** Dans le secteur 1Nj : Les constructions et installations strictement liées et nécessaires aux jardins familiaux.

**2.13 :** Dans les espaces d'indice « co » figurés au document graphique (articles L 123-1-5 7° et R 123-11) :

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la qualité des sites, des milieux naturels ou des paysages, et aux continuités écologiques. Sont notamment admis les ouvrages ou aménagements hydrauliques.

Les clôtures à la condition de permettre le passage de la faune (clôtures ajourées ou végétales)

**Dans le secteur 2 N :**

**2.14 -** Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière dans le sous-secteur 2N2.

**2.15** : les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif notamment de loisirs, sports, culture et d'animation dans le sous-secteur 2N3.

**2.16** : l'extension mesurée des bâtiments existants dans les sous-secteurs 2N1 et 2N2 sous réserve :

- que la surface avant travaux soit supérieure à 40 m<sup>2</sup>

- que la surface totale après travaux n'excède pas 200 m<sup>2</sup> (surface de plancher)

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ne sont pas soumises à l'extension mesurée

**2.17** - Tout projet de construction, d'installation ou d'extension doit se conformer aux prescriptions du PPRNI (Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondation).

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

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

#### **3.1. Accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. En particulier, les garages collectifs ou les groupes de garages individuels doivent être disposés de façon à ne créer qu'un seul accès sur la voie publique.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. L'aménagement des accès doit respecter l'écoulement des eaux pluviales.

#### **3.2. Voirie**

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche et au retournement du matériel de lutte contre l'incendie. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Celles-ci doivent être compatibles avec un aménagement d'ensemble du secteur.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Dans les opérations d'aménagements, les voiries devront comporter un espace réservé aux piétons matérialisé et protégé de la chaussée.

#### **3.3. Emplacements pour la collecte des déchets :**

Des emplacements collectifs pour le tri et la collecte des déchets ménagers devront être aménagés dans les opérations d'aménagement.

## ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Rappel : Comme stipulé à l'article 2, les constructions sont admises sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires et leur raccordement aux réseaux publics, au fur et à mesure de leur réalisation, à la charge de l'opérateur.

### 4.1. Eau potable

#### 4.1.1 Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'usage d'eau potable pour son fonctionnement doit être raccordée au réseau public de distribution. Le compteur d'eau potable sera implanté en limite de propriété.

#### 4.1.2. Disconnection :

Toutes les mesures doivent être prises pour protéger le réseau public d'eau potable et les réseaux intérieurs privés destinés aux usages sanitaires, contre les risques de retour d'eau polluée, par un dispositif agréé.

Toute communication entre des installations privées (alimentées par des puits, forages ou réutilisation des eaux de pluies) et les canalisations de la distribution publique est formellement interdite.

### 4.2. Assainissement

#### 4.2.1. Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle produisant des eaux usées domestiques ou des eaux usées assimilées domestiques, doivent être raccordées au réseau public d'assainissement par des canalisations souterraines conçues en système séparatif.

Les eaux usées assimilées domestiques peuvent être raccordées au réseau d'assainissement mais sous certaines conditions techniques (système de prétraitement,...).

Les eaux usées autres que domestiques doivent être soumises à une autorisation pour être raccordées au réseau public d'assainissement.

Cette autorisation peut être subordonnée, à certaines conditions, notamment à un prétraitement approprié.

L'ensemble de ces eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

Dans l'attente du réseau collectif d'assainissement, la réalisation ou la réfection de dispositifs d'assainissement autonome pourra être admise sous réserve de la réglementation en vigueur.

#### 4.2.2. Eaux pluviales :

a) Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales prioritairement sur place et subsidiairement dans le réseau collecteur s'il existe (y compris les accès donnant sur la voie publique).

Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées en cas d'existence de réseau séparatif.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

b) La rétention (infiltration et/ou ouvrage de rétention) à la parcelle est

indispensable. On distingue 2 types d'aménagement :

Aménagement inférieur à 4000m<sup>2</sup> :

l'infiltration à la parcelle est favorisée (l'étude de sol est dans ce cas préconisée)

Si l'infiltration est impossible, la mise en œuvre d'un ouvrage de rétention avec débit de fuite est obligatoire (selon SAGE et recommandations particulières)

Aménagement sup à 4000m<sup>2</sup> :

l'infiltration à la parcelle est favorisée (elle devra être approuvée par une étude de sol obligatoire, de façon à garantir la viabilité de la technique retenue, ainsi que les conditions de réalisation de celles-ci).

Si l'infiltration est impossible, la mise en œuvre d'un ouvrage de rétention avec débit de fuite est obligatoire (selon SAGE et recommandations particulières)

Chaque projet, selon sa superficie, sera accompagné d'une notice hydraulique, d'un dossier de déclaration ou d'une autorisation loi sur l'eau, réalisé par un bureau d'études agréé, présentant la solution optimum pour la rétention des eaux pluviales sur la zone du projet concerné.

c) La réutilisation des eaux pluviales est fortement préconisée.

### Réseaux secs

Electricité :

Les réseaux de distribution en électricité haute tension A, basse tension et branchement devront être réalisés en souterrain, ou à défaut, intégrés à l'aspect extérieur des façades en cas d'impossibilité technique.

Gaz :

Les réseaux de distribution de gaz, devront être réalisés en souterrain.

Télécommunications- réseaux numériques :

L'ensemble des nouveaux réseaux de télécommunications (téléphone, fibre etc.) sera réalisé en souterrain en câble passé sous gaine, ou à défaut, intégrés à l'aspect extérieur des façades en cas d'impossibilité technique.

Eclairage public :

L'ensemble des nouveaux réseaux d'éclairage public sera réalisé en souterrain en câble passé sous gaine

## ARTICLE N 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

**6.1.** Sauf indication contraire portée au plan, toute construction doit être implantée à l'alignement ou, si elle existe, à la marge de recul, sous réserve toutefois qu'elle ne gêne pas la visibilité ou ne compromette pas un aménagement éventuel de la voie.

L'implantation des constructions devra prendre en compte des motifs d'intégration au paysage existant et notamment tenir compte de l'implantation des bâtiments existants situés sur la parcelle ou les propriétés contigües ou la topographie des lieux.

**6.2.** Lorsque la parcelle est située à l'angle des deux voies, il peut être imposé un recul pour dégager la visibilité dans les carrefours ou permettre leur aménagement ultérieur.

**6.3.** Des implantations autres que celles prévues au paragraphe 6.1 peuvent être autorisées :

- lorsque, sous réserve d'une bonne intégration d'ensemble, il s'agit de :

. piscines découvertes ou d'annexes,

. constructions en sous-sol

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### ***Dispositions particulières au secteur 1NL1 :***

**6.4.** Dans le cas général, les constructions doivent s'implanter à une distance minimum de 25 m, comptée à partir de l'alignement des voies publiques. Ce recul, pouvant être notamment affecté à du stationnement de véhicules légers, devra faire l'objet d'un traitement paysager en unité de composition avec les espaces libres voisins.

**6.5.** Le long des voies à grande circulation (RD 100), les constructions nouvelles doivent s'implanter à une distance minimum de 35 mètres comptée à partir de l'axe.

Ce recul devra être traité en espace vert, en excluant toute surface minéralisée (stationnement, voirie, aire de service,...). Toutefois, les voiries de desserte pourront être autorisées à condition de s'insérer dans le traitement paysager de cet espace et en excluant toute implantation en contre-allée jouxtant directement ces voies à grande circulation.

**6.6.** Des implantations autres que celles prévues au § 6.1. peuvent être autorisées lorsqu'il s'agit d'équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## ARTICLE N 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

**7.2.** Les constructions peuvent s'implanter :

a) soit en limite séparative :

- à condition de s'appuyer sur une construction existante en limite séparative sur la parcelle voisine et de respecter la même hauteur ou une hauteur inférieure.

- à condition que la hauteur n'excède pas 4 mètres

b) soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la ½ hauteur du bâtiment et jamais inférieure à 4 mètres.

**7.3.** Des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être autorisées pour :

- les piscines découvertes
- les constructions en sous-sol
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- les annexes autres que garages (abris de jardins,...)

Dans ces cas, les constructions pourront s'implanter en limite ou en recul.

**7.4.** Aucun débord n'est autorisé au-delà des limites séparatives (toitures, balcons, éléments d'architecture, ouvrages techniques...).

**7.5.** Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité "HTB" (50 000 Volts) figurés au plan et dans la liste des servitudes d'utilité publique.

**7.6.** Les ouvrages de Transport d'Electricité "HTB" sont admis et que RTE à la possibilité de les modifier ou de les surélever pour des exigences fonctionnelles ou/et techniques.

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

Non réglementé

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

Non réglementé.

## **ARTICLE N 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **10 .1. Dispositions générales**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment,, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures (cages d'ascenseurs et d'escaliers, éoliennes domestiques...) exclus, sous réserve d'intégration.

Sur les terrains en pente et si le terrain est de dimension importante, il est partagé en sections nivelées de 30 m maximum dans le sens de la pente, la hauteur moyenne d'une section se mesurant comme indiqué ci-dessus.

La hauteur ne doit pas excéder une limite résultant :

- . d'une hauteur absolue
- . d'une hauteur relative par rapport à la largeur de la voie.

## **10.2. Hauteur absolue**

La hauteur de toute nouvelle construction ne doit pas excéder 9 mètres.

Toutefois, des hauteurs supérieures peuvent être admises pour des constructions singulières ainsi que pour des ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (réservoir, transport de l'énergie électrique, silo, cheminée...) dont l'élévation résulte d'impératifs techniques.

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous secteurs compris.

## **10.3. Hauteur relative :**

La hauteur de chaque point de la construction ne doit pas être supérieure à la distance comptée horizontalement qui sépare ce point de l'alignement opposé ( $H=L$ ).

Lorsque la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégale largeur, la hauteur relative est mesurée par rapport à la voie la plus large avec un retour sur la voie la plus étroite qui ne peut excéder 10 m.

Dans le cas d'équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur admise peut être supérieure à celle découlant de l'application des règles 10.2 et 10.3, sans toutefois excéder 12 m.

## **10.4. Adaptations pour les dispositifs d'économie d'énergie et production d'énergie renouvelable**

Les panneaux solaires implantés sur les toitures terrasses sont admis au-delà des hauteurs autorisées dans la limite de 1,50 mètre et que ceux-ci ne soient le moins visibles possible depuis l'espace public.

Ce dépassement pourra être porté à 2 mètres maximum pour les bâtiments existants dans les mêmes conditions.

# **ARTICLE N 11 : ASPECT EXTERIEUR**

## **11.1 : Insertion des constructions dans le site et le paysage**

Les constructions nouvelles doivent être en harmonie avec le site et le paysage naturel ou bâti existant, notamment dans leur implantation, leurs abords, leur volume, leur sens de faitage, leur aspect général ou certains détails de façades. Cette disposition s'applique également aux annexes qui devront être en harmonie avec les autres bâtiments.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Il sera fait référence à la notice exigée pour toute demande de permis de construire (volet paysager).

## **11.2 : Aspect des constructions**

### **11.2.1 : Toitures**

Les toitures seront à 2 pans minimum par volume, la ligne de faitage dans le sens de la plus grande dimension. Leur pente sera comprise entre 30 et 40 %.

Toutefois, les corps de bâtiments accolés à la construction principale ainsi que les constructions annexes et notamment les abris de jardin de petite dimension pourront ne comporter qu'un seul pan.

Le faîtage doit être réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction, sauf dans le cas de construction à l'alignement et en ordre continu où le faîtage sera parallèle à l'alignement.

Les couvertures seront exécutées en tuiles canale de terre cuite rouge brique.

Les ouvertures éventuelles devront être intégrées à l'architecture du bâtiment et à l'environnement bâti existant.

Des toitures terrasses végétalisées pourront être autorisées à condition d'être intégrées dans l'architecture du bâtiment, notamment pour les locaux annexes.

D'autres types de toitures et de couvertures pourront être autorisés, notamment pour des impératifs techniques, selon la situation de la parcelle et le caractère du site, notamment pour les piscines couvertes et les vérandas, sous réserve de présenter une architecture en harmonie avec le paysage naturel ou bâti existant.

Il sera fait référence à la notice du permis de construire relative au volet paysager.

#### 11.2.2 : Façades

Toutes les façades (annexes comprises) devront faire l'objet d'un traitement en harmonie avec le paysage naturel ou bâti existant.

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature ou par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques qui ne sont pas de parement, les parpaings agglomérés, etc.

Les traitements de façades seront de couleur s'intégrant dans l'environnement bâti existant et le paysage. On se référera au nuancier tenu à disposition en mairie.

Les extensions seront réalisées avec les mêmes traitements de façades que les bâtiments existants, à l'exception des vérandas et autres éléments d'architecture sous réserve d'être en harmonie avec ceux-ci.

Les constructions en bois sont admises sous réserve que celles-ci s'intègrent dans le paysage naturel ou bâti.

#### 11.2.3. Equipements techniques

Les équipements techniques liés aux énergies renouvelables doivent être intégrés à l'architecture des constructions.

Les panneaux solaires devront s'intégrer harmonieusement à la toiture : position des panneaux, coloris...

La pose formant un angle de pan de toit est interdite.

### **11.3 : Abords des constructions et installations**

#### 11.3.1. Adaptation des constructions au terrain naturel

Les constructions doivent être implantées de manière à modifier le moins possible le sol naturel et garantir une bonne protection de la construction contre les eaux de ruissellement.

La pente des talus, qui devront être plantés, n'excédera pas 100% par rapport au terrain naturel.

Des adaptations pourront être admises pour les bâtiments agricoles dans le cas d'impératifs techniques.

### 11.3.2 : Clôtures

Les clôtures, facultatives, seront traitées en harmonie avec les façades et clôtures environnantes et présenter une dominante végétale.

Les clôtures sur rue ou espace public seront constituées d'un mur bahut enduit de 0,40 m à 0,60m, pouvant être surmonté par une grille ou un dispositif à claire-voie, et devront comporter une haie, la hauteur totale en tout point ne devant pas excéder 2 m.

Celles-ci pourront être constituées d'un mur plein de 2 m maximum à condition qu'il s'intègre dans le contexte existant comportant notamment des murs pleins.

Les coffrets extérieurs destinés au branchement et au comptage des divers fluides, devront être encastrés dans les clôtures ou dans les murs de façades et non pas disposés en applique ou en limite séparative, la hauteur totale en tout point des clôtures ne devra pas excéder 2 m.

Les installations techniques de type appareils thermiques et aérauliques, climatiseurs, pompes à chaleur, devront être intégrées, dissimulés ou disposées sur des parties des immeubles non visibles de l'espace public, sauf impossibilité technique à justifier.

Dans les espaces d'indice « co » figurés au document graphique (articles L 123-1-5 7° et R 123-11) :

Les clôtures devront obligatoirement permettre le passage de la faune, soit en étant végétalisées, soit en étant largement ajourées.

### 11.3.3. Aménagement des abords et installations annexes

Les abords des constructions doivent être aménagés de telle sorte que l'aspect de la zone ne s'en trouve pas altéré.

La création ou l'extension d'installations ou de bâtiments à usage d'activités, lorsqu'ils sont autorisés, peuvent être subordonnés à l'aménagement d'écrans de verdure, à l'observation d'une marge de recul supérieure au minimum exigé ou à l'établissement de clôtures permettant d'obtenir un masque équivalent.

Les dispositifs de récupération des eaux pluviales (citernes pour arrosage des jardins, bassins,...) devront être intégrés à la construction et à l'aménagement de la parcelle.

**11.4.** Des dispositions particulières par rapport aux règles mentionnées au présent article pourront être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que pour les commerces et activités sous réserve du respect des dispositions générales mentionnées ci-dessus.

**11.5.** Par ailleurs, les règles mentionnées au présent article ne s'appliquent pas pour les constructions inférieures à 10m<sup>2</sup> de surface au sol.

## **ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

## **ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

### **13.1. Espaces libres :**

Les surfaces libres de toute construction privilégieront un revêtement perméable.

### **13.2. Plantations-espaces verts :**

L'aménagement du site devra prendre en compte les alignements d'arbres et lignes végétales caractéristiques du paysage. Les plantations existantes doivent être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les surfaces libres de toute construction, d'aires de circulation et de stationnement devront être aménagées en espaces verts et plantées en harmonie avec la composition paysagère de la zone et entretenus.

Les ouvrages techniques de gestion de l'eau et leurs abords (bassins de rétention ou d'infiltration...) devront faire l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale intégrés dans l'environnement naturel et bâti.

Les stationnements devront faire l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale.

Les plantations devront correspondre aux essences locales, en veillant à leur diversité.

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

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

Non réglementé.

## **SECTION IV – AUTRES DISPOSITIONS**

### **ARTICLE N 15 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé

### **ARTICLE N 16 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé

## **CHAPITRE XII – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Nau**

### **Caractère de la zone Nau :**

Il s'agit d'une zone naturelle, artificialisée correspondant aux emprises autoroutière (A72). Elle a vocation à être protégée mais peut toutefois recevoir des constructions, ouvrages ou installations nécessaires à son fonctionnement ou qui lui sont liées.

Aux abords de l'aéroport, les occupations et installations sont soumises aux dispositions du Plan d'exposition au bruit en vigueur à la date d'application du droit des sols (cf annexe : PEB).

### **SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE Nau 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits toutes occupations et utilisations du sol autre que celles qui sont autorisées à l'article Nau 2.

#### **ARTICLE Nau 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont admis sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires et leur raccordement aux réseaux publics :

**2.1.** Les affouillements et exhaussements nécessaires aux constructions autorisées, sous réserve que ceux-ci s'insèrent dans le site et le paysage.

**2.2 :** Les équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve que ceux-ci s'insèrent dans le paysage et notamment les constructions, dépôts et installations, y compris classées, nécessaires au fonctionnement, à l'exploitation et à l'entretien du domaine public autoroutier.

**2.3 :** Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente dans la zone est nécessaire pour assurer le gardiennage et la surveillance des établissements autorisés dans la zone:

**2.4 :** Sur les territoires concernés, toutes les occupations et utilisations sous réserve des dispositions du Plan d'Exposition au Bruit (PEB), le cas échéant.

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

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. L'aménagement des accès doit respecter l'écoulement des eaux pluviales.

## ARTICLE Nau 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Rappel : Comme stipulé à l'article 2, les constructions sont admises sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires et leur raccordement aux réseaux publics, au fur et à mesure de leur réalisation, à la charge de l'opérateur.

### 4.1. Eau potable

#### 4.1.1 Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'usage d'eau potable pour son fonctionnement doit être raccordée au réseau public de distribution. Le compteur d'eau potable sera implanté en limite de propriété.

#### 4.1.2. Disconnection :

Toutes les mesures doivent être prises pour protéger le réseau public d'eau potable et les réseaux intérieurs privés destinés aux usages sanitaires, contre les risques de retour d'eau polluée, par un dispositif agréé.

Toute communication entre des installations privées (alimentées par des puits, forages ou réutilisation des eaux de pluies) et les canalisations de la distribution publique est formellement interdite.

### 4.2. Assainissement

#### 4.2.1. Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle produisant des eaux usées domestiques ou des eaux usées assimilées domestiques, doivent être raccordées au réseau public d'assainissement par des canalisations souterraines conçues en système séparatif.

Les eaux usées assimilées domestiques peuvent être raccordées au réseau d'assainissement mais sous certaines conditions techniques (système de prétraitement,...).

Les eaux usées autres que domestiques doivent être soumises à une autorisation pour être raccordées au réseau public d'assainissement.

Cette autorisation peut être subordonnée, à certaines conditions, notamment à un prétraitement approprié.

L'ensemble de ces eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

Dans l'attente du réseau collectif d'assainissement, la réalisation ou la réfection de dispositifs d'assainissement autonome pourra être admise sous réserve de la réglementation en vigueur.

#### 4.2.2. Eaux pluviales :

a) Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales prioritairement sur place et subsidiairement dans le réseau collecteur s'il existe (y compris les accès donnant sur la voie publique).

Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées en cas d'existence de réseau séparatif.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

b) La rétention (infiltration et/ou ouvrage de rétention) à la parcelle est

indispensable. On distingue 2 types d'aménagement :

Aménagement inférieur à 4000m<sup>2</sup> :

l'infiltration à la parcelle est favorisée (l'étude de sol est dans ce cas préconisée)

Si l'infiltration est impossible, la mise en œuvre d'un ouvrage de rétention avec débit de fuite est obligatoire (selon SAGE et recommandations particulières)

Aménagement sup à 4000m<sup>2</sup> :

l'infiltration à la parcelle est favorisée (elle devra être approuvée par une étude de sol obligatoire, de façon à garantir la viabilité de la technique retenue, ainsi que les conditions de réalisation de celles-ci).

Si l'infiltration est impossible, la mise en œuvre d'un ouvrage de rétention avec débit de fuite est obligatoire (selon SAGE et recommandations particulières)

Chaque projet, selon sa superficie, sera accompagné d'une notice hydraulique, d'un dossier de déclaration ou d'une autorisation loi sur l'eau, réalisé par un bureau d'études agréé, présentant la solution optimum pour la rétention des eaux pluviales sur la zone du projet concerné.

c) La réutilisation des eaux pluviales est fortement préconisée.

### Réseaux secs

Electricité :

Les réseaux de distribution en électricité haute tension A, basse tension et branchement devront être réalisés en souterrain, ou à défaut, intégrés à l'aspect extérieur des façades en cas d'impossibilité technique.

Gaz :

Les réseaux de distribution de gaz, devront être réalisés en souterrain.

Télécommunications- réseaux numériques :

L'ensemble des nouveaux réseaux de télécommunications (téléphone, fibre etc.) sera réalisé en souterrain en câble passé sous gaine, ou à défaut, intégrés à l'aspect extérieur des façades en cas d'impossibilité technique.

Eclairage public :

L'ensemble des nouveaux réseaux d'éclairage public sera réalisé en souterrain en câble passé sous gaine

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

Non réglementé.

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

**6.1.** Sauf indication contraire portée au plan, toute construction doit être implantée à une distance minimum de 5m à partir de l'alignement ou, si elle existe, de la marge de recul, sous réserve toutefois qu'elle ne gêne pas la visibilité ou ne compromette pas un aménagement éventuel de la voie.

**6.2.** Des implantations autres que celles prévues au paragraphe 6.1 peuvent être autorisées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE Nau 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**7.1.** Les constructions peuvent s'implanter :

- soit en limite séparative, à condition que le mur implanté en limite réponde aux exigences réglementaires relatives à la sécurité incendie :
- soit à une distance des limites séparatives égale à la ½ hauteur du bâtiment et jamais inférieure à 3 mètres.

**7.2.** Des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être autorisées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Dans ces cas, les constructions pourront s'implanter en limite ou en recul.

**7.3.** Aucun débord n'est autorisé au-delà des limites séparatives (toitures, balcons, éléments d'architecture, ouvrages techniques...).

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

Non réglementé

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

Non réglementé.

## **ARTICLE Nau 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **10 .1. Dispositions générales**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures (cages d'ascenseurs et d'escaliers, éoliennes domestiques...) exclus, sous réserve d'intégration.

Sur les terrains en pente et si le terrain est de dimension importante, il est partagé en sections nivelées de 30 m maximum dans le sens de la pente, la hauteur moyenne d'une section se mesurant comme indiqué ci-dessus.

## 10.2. Hauteur

La hauteur de toute nouvelle construction ne doit pas excéder 6 mètres.

Toutefois, des hauteurs supérieures peuvent être admises pour des constructions singulières ainsi que pour des ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (réservoir, transport de l'énergie électrique, antenne...) dont l'élévation résulte d'impératifs techniques.

## 10.3. Adaptations pour les dispositifs d'économie d'énergie et production d'énergie renouvelable

Les panneaux solaires implantés sur les toitures terrasses sont admis au-delà des hauteurs autorisées dans la limite de 1,50 mètre.

# ARTICLE Nau 11 : ASPECT EXTERIEUR

## 11.1 : Insertion des constructions dans le site et le paysage

Les constructions nouvelles doivent être en harmonie avec le site et le paysage naturel ou bâti existant, notamment dans leur implantation, leurs abords, leur volume, leur sens de faitage, leur aspect général ou certains détails de façades. Cette disposition s'applique également aux annexes qui devront être en harmonie avec les autres bâtiments.

Les constructions édifiées sur un même lot ou les constructions mitoyennes devront présenter une unité d'aspect.

Pour un même programme, les matériaux devront être limités en type.

Les postes EDF privés seront, sauf impératif technique, intégrés au bâtiment principal.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Il sera fait référence à la notice exigée pour toute demande de permis de construire (volet paysager).

## 11.2 : Aspect des constructions

### 11.2.1 : Toitures

Les toitures doivent être en harmonie avec le site et le paysage naturel ou bâti existant. Cette disposition s'applique également aux annexes qui devront être en harmonie avec les autres bâtiments.

Les couvertures seront de nature à ne pas créer d'effets de réflexion pour les secteurs situés dans l'environnement de la zone, rapproché ou éloigné.

Les équipements en toitures devront être intégrés dans l'architecture des bâtiments.

### 11.2.2 : Façades

Toutes les façades (annexes comprises) devront faire l'objet d'un traitement en harmonie avec le paysage naturel ou bâti existant, en proscrivant l'emploi de couleurs vives ainsi que le blanc cru sur de grandes surfaces. Une unité de couleur par bâtiment devra être assurée.

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature ou par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques qui ne sont pas de parement, les parpaings agglomérés, etc.

Les façades sur voies publiques devront comporter des ouvertures.

Les extensions seront réalisées avec les mêmes traitements de façades que les bâtiments existants, à l'exception des vérandas et autres éléments d'architecture sous réserve d'être en harmonie avec ceux-ci.

#### 11.2.3 : Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Des dispositions particulières par rapport aux règles mentionnées au présent article pourront être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve du respect des dispositions générales mentionnées ci-dessus.

#### 11.2.4. Equipements techniques

Les équipements techniques liés aux énergies renouvelables doivent être intégrés à l'architecture des constructions.

Les panneaux solaires devront s'intégrer harmonieusement à la toiture : position des panneaux, coloris...

La pose formant un angle de pan de toit est interdite.

### **11.3 : Abords des constructions et installations**

#### 11.3.1. Adaptation des constructions au terrain naturel

Les constructions doivent être implantées de manière à modifier le moins possible le sol naturel et garantir une bonne protection de la construction contre les eaux de ruissellement.

#### 11.3.2 : Clôtures

Les clôtures, facultatives, seront traitées en harmonie avec les façades et clôtures environnantes.

Les clôtures sur voies ou espaces publics seront constituées d'une grille en treillis de couleur verte, la hauteur totale ne devant pas excéder 2 m.

Les coffrets extérieurs destinés au branchement et au comptage des divers fluides et éléments techniques, devront être encastrés dans les clôtures ou dans les murs de façades et non pas disposés en applique ou en limite séparative, la hauteur totale en tout point des clôtures ne devra pas excéder 2 m.

Les installations techniques de type appareils thermiques et aérauliques, climatiseurs, pompes à chaleur, devront être intégrées, dissimulés ou disposées sur des parties des immeubles non visibles de l'espace public, sauf impossibilité technique à justifier.

#### 11.3.3. Aménagement des abords et installations annexes

Les abords des constructions doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouve pas altéré.

Les aires de stockages de matériaux ou de déchets ainsi que les installations ou équipements annexes devront être implantés de manière à ne pas être visibles des voies publiques. Ceux-ci devront être masqués par un écran minéral ou végétal intégré à la composition d'ensemble des abords.

Les aménagements techniques et notamment les dispositifs de récupération des eaux pluviales (citernes pour arrosage des jardins, bassins,...) devront faire l'objet d'un traitement afin d'être intégrés dans la composition paysagère d'ensemble des abords.

#### 11.3.4 : Enseignes :

Les enseignes devront être intégrées à la façade ou au volume des constructions ou apposées au sol.

Elles ne devront pas dépasser la hauteur de la construction principale dans le but de préserver les perspectives.

Les projets d'enseigne et d'éclairage devront être joints au permis de construire.

**11.4 :** Des dispositions particulières par rapport aux règles mentionnées au présent article pourront être admises pour les équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**11.5.** Par ailleurs, les règles mentionnées au présent article ne s'appliquent pas pour les constructions inférieures à 10m<sup>2</sup> de surface au sol.

### **ARTICLE Nau 12 : STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

### **ARTICLE Nau 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

#### **13.1. Plantations-espaces verts :**

L'aménagement du site devra prendre en compte les alignements d'arbres et lignes végétales caractéristiques du paysage. Les plantations existantes doivent être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les surfaces libres de toute construction, d'aires de circulation et de stationnement et de service devront être aménagées en espaces verts et plantées en harmonie avec la composition paysagère de la zone et entretenus.

Une surface minimum de 15 % de la surface du terrain doit être traitée en espaces verts. Celle-ci devra être plantée d'arbres de hautes tiges intégrés dans une composition paysagère d'ensemble.

Les ouvrages techniques de gestion de l'eau et leurs abords (bassins de rétention ou d'infiltration...) devront faire l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale intégrés dans l'environnement naturel et bâti.

Les stationnements devront faire l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale (haies, plantations,...) afin d'en minimiser l'impact visuel.

Les plantations devront correspondre aux essences locales, en veillant à leur diversité.

**13.2.** Les aires de stationnement de véhicules légers doivent être plantées à raison de 1 arbre à hautes tiges pour 3 places de stationnement.

Les marges de recul et retraits des constructions par rapport à l'alignement des voies et espaces publics doivent faire l'objet d'un traitement en harmonie avec le paysage de la rue, notamment si celle-ci présente un caractère végétal affirmé.

**13.3.** En limite séparative, une bande d'une largeur minimale de 3 m devra être traitée en espace vert.

**13.4.** Un plan des espaces verts et plantations devra être joint impérativement à toute demande d'autorisation de construire

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

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

Non réglementé.

### **SECTION IV – AUTRES DISPOSITIONS**

#### **ARTICLE Nau 15 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé

#### **ARTICLE Nau 16 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé



## **ANNEXES :**

## **ANNEXE 1 : Définition des constructions et installations liées à l'activité agricole**

Critères permettant d'apprécier le lien entre la construction d'habitation et l'activité agricole :

### **Exploitation agricole :**

L'exploitation doit mettre en valeur une superficie égale ou supérieure à la surface minimum d'installation définie par arrêté préfectoral pour le département.

Si l'exploitation agricole comporte des cultures ou élevages spécialisés, les coefficients d'équivalence ne pourront être appliqués à ces critères que si l'exploitation a été mise en valeur depuis plus de cinq ans, sauf si le demandeur est bénéficiaire de la « Dotation Jeune Agriculteur » (prime d'installation);

Les centres équestres devront justifier de l'équivalence de la SMI, 5 ans d'activité et de la capacité professionnelle (BESS ou ATE).

### **Lien avec l'exploitation agricole :**

Les locaux à usage d'habitation doivent être justifiés par la présence permanente d'un exploitant sur les lieux de son activité. Ils seront localisés à proximité immédiate du siège d'exploitation. Le nombre de logements (actuels ou projetés) devra être en rapport avec l'importance de l'activité agricole.

### **Définition de l'exploitant agricole :**

L'exploitant doit mettre en valeur une exploitation agricole telle qu'elle est définie ci-dessus. Il doit en outre bénéficier des prestations de l'assurance maladie des exploitants agricoles (AMEXA). Si le constructeur ne bénéficie pas des prestations de l'AMEXA, et qu'il exerce une activité autre qu'agricole, il doit déjà utiliser des bâtiments agricoles à proximité du logement prévu, et doit avoir mis en valeur pendant une durée minimale de cinq ans une exploitation agricole telle qu'elle est définie au paragraphe précédent.

## **ANNEXE 2 : Rapport de l'hydrogéologue et périmètres de protection**

**RAPPORT GEOLOGIQUE SUR LA PROTECTION DES PUIITS**  
**DU SITE DES BAUMES**

Commune de Veauce

Département de la Loire

le 5 Avril 2004

Philippe MICHAL  
Hydrogéologue Agréé  
pour les départements de la  
Loire et de l'Isère

## **Rapport géologique sur la protection des puits du site des Baumes qui alimentent la commune de Veauce - Département de la Loire**

Le présent rapport a été établi par Philippe MICHAL, Docteur en Géologie Appliquée, hydrogéologue agréé en hygiène publique pour les départements de la Loire et de l'Isère à la demande de Monsieur le Maire de la commune de Veauce.

Il fait suite aux réunions et visites du site de captage du 29/06/01, 05/11/01 et 03/02/04.

### **1- PREAMBULE**

Une étude hydrogéologique préalable à la définition des périmètres de protection, a été confiée par la commune au Cabinet Saunier-Environnement (ex Horizon Centre-Est) qui a produit un premier document daté d'octobre 1999.

A la suite de la présentation de ce rapport le 29/06/01 et de ma note du 26/07/01, deux études complémentaires ont été engagées, l'une sur l'influence éventuelle du Volon qui a fait l'objet du rapport d'octobre 2001, l'autre sur le suivi de plusieurs éléments chimiques (cadmium, plomb, chlorures) et la recherche de sources de pollutions potentielles en cadmium (rapport Saunier Environnement juillet 2003 et décembre 2003).

Le cabinet Morel - C.M.S. a été chargé de la constitution du dossier préparatoire et du suivi de la phase administrative d'institution des périmètres de protection.

### **2- GEOGRAPHIE PHYSIQUE ET HUMAINE**

La commune de Veauce (8200 hts) s'est développée en rive droite de la plaine du Forez (alt #390m), à l'aval de la confluence de la Loire avec le Furan. De part sa situation à une quinzaine de kilomètres au nord nord-ouest de St Etienne, l'occupation agricole de la commune s'est réduite de 30% au cours des trente dernières années (S.A.U. #50% de la superficie de la commune), au bénéfice de l'expansion urbaine pavillonnaire et industrielle (BSN La Verrerie, Z.A.C. intercommunale de la Plaine).

Cette expansion s'est réalisée en liaison avec les différents modes de desserte (Autoroute A72, RN82, RD100, voie ferrée, aérodrome d'Andrézieux-Bouthéon).

La production d'eau potable de la commune de Veauche s'effectue par les deux puits des Baumes qui sont implantés à l'extrémité septentrionale du territoire de la commune d'Andrézieux-Bouthéon et en limite (#150m) de la commune de Veauche.

### **3- LE CONTEXTE GEOLOGIQUE REGIONAL**

La plaine du Forez est le résultat du comblement d'un fossé d'effondrement entre deux horts cristallins (Monts du Lyonnais et du Forez), limité par des accidents tectoniques subverticaux.

La forte subsidence de ce fossé a permis au tertiaire (oligo-miocène) un remplissage sédimentaire composé d'une succession de séries argilo-sableuses sur une épaisseur de l'ordre de 900m. Cet ensemble constitue le substratum sur lequel, à l'époque quaternaire, vont se déposer des alluvions dites «anciennes» qui forment une terrasse à la cote 380-390m, puis des alluvions «récentes» présentes à une altitude de 360m.

D'un point de vue hydrogéologique, les alluvions tertiaires peuvent contenir des ressources captives pouvant être fortement minéralisées et de qualités chimiques spécifiques (arsenic, sodium, manganèse, etc...) limitant leurs utilisations à un usage industriel ou thermal. Les alluvions anciennes et récentes sont exploitées pour la production d'eau destinée à la consommation humaine (Puits des Brosses de St Bonnet les Oules, puits du S.I.E. Unias - Craintilleux - Veauchette, Veauche).

### **4- L'ALIMENTATION DE LA COMMUNE**

Les 3200 abonnés communaux sont desservis par un réseau géré par le Service municipal des Eaux, constitué de 44 km de canalisations dont le rendement est de l'ordre de 75 à 80%.

Le réservoir d'une capacité de 1000m<sup>3</sup>, implanté au giratoire des Quatre Routes, reçoit la production des deux puits des Baumes et l'apport du Syndicat Intercommunal de Production du Forez Sud (SIPROFORS) auquel la commune a adhéré en 1994. Les parts respectives de ces deux ressources firent en 2002 de 161 748m<sup>3</sup> (34,94%) et de 301 180m<sup>3</sup> (65,06%).

L'arrêt de la réalimentation artificielle par une prise depuis la Loire, de l'aquifère du site des Baumes en 1997 s'est traduit par une importante augmentation des volumes achetés au SIPROFORS. (Pour mémoire en 1996, le volume acheté s'est établi à 24 188m<sup>3</sup>).

Lors de la première visite, un traitement par chloration était effectué directement dans le puits. Le déplacement du traitement au niveau du réservoir a depuis été réalisé.

## 5- LES CAPTAGES DES BAUMES

### 5.1 Situation des ouvrages

Les deux ouvrages sont implantés sur les parcelles n°225 à 227 (section AB de la commune d'Andrézieux-Bouthéon ) qui appartiennent à la collectivité exploitante. Le site de captage est présent à 600 m à l'ouest des intersections RN82 - RD12 (giratoire des Quatre Routes).

Les coordonnées géographiques sont les suivantes (Lambert zone II étendue) :

|          | X      | Y       | Z      |
|----------|--------|---------|--------|
| PuitsP1  | 751,10 | 2063,14 | 357    |
| Puits P2 | 750,06 | 2063,06 | 356,40 |

### 5.2 Description du site de captage

Les deux ouvrages, distants de 80 mètres, sont présents à l'intérieur d'un secteur clos muni d'un portail. Lors de la première visite, le site était traversé diamétralement (sud ouest - nord est) par un chemin rural carrossable qui depuis a été déplacé à la périphérie pour un usage exclusivement piéton (Avis favorable en date du 21/08/03).

Deux anciens bassins d'infiltration séparent les deux ouvrages.

### 5.3 Description des ouvrages

#### 5.3.1 Puits P1

Le puits créé en 1962, est constitué par un bâtiment cylindrique en béton de 4 mètres de diamètre et d'une hauteur hors sol de 4 mètres, depuis la dalle bétonnée interne. L'accès s'effectue par une porte métallique, surélevée de l'ordre d'1,2 m par rapport au site, grâce à un escalier extérieur.

Ce puits est muni de deux groupes de pompage de 85 et 103 m<sup>3</sup>/h qui assurent le refoulement au château d'eau, du dispositif anti-bélier, et auparavant du système de traitement au chlore gazeux, etc...

D'une profondeur de 9,5 m, l'eau peut-être prélevée par l'intermédiaire de 10 rangées de 36 barbacanes échelonnées tous les 0,5 m, dont la première est à une profondeur de 4,5m.

Il est à noter, lors de l'inspection vidéo du puits le 14/09/1999, que seule la rangée la plus profonde était productrice. L'ouvrage est muni d'un bouchon de fond en ciment et son état est bon.

Une passerelle de travail, en caillebotis, est présente à une profondeur de 2,9 m.

Lors de la visite du 20/06/01, du matériel inutilisé était entreposé qu'il conviendrait d'enlever.

### 5.3.2 Le puits n°2

Réalisé en 1967, l'ouvrage bétonné de 3,6 mètres de diamètre, possède une dalle sommitale subaffleurante grâce à un remblaiement périphérique de l'ordre d' 1 mètre par rapport au site. Les 3 trappes d'accès métalliques sont fermées par un système de barres cadenassées.

Ce puits, d'une profondeur de 8,2 m possède à sa base, trois buses ciments captantes sur une hauteur totale d' 1,5 m. L'inspection vidéo constatait la propreté des fentes et de l'ouvrage en général.

Une échelle interne, sans système de sécurité, permet l'accès à une passerelle de travail en caillebotis, présente à une profondeur de 3,8 m.

Les eaux de ce puits sont siphonnées et acheminées vers le puits P1 grâce à une canalisation de liaison de 200 mm de diamètre.

## **5.4 Caractéristiques hydrogéologiques de l'aquifère**

### 5.4.1 Caractéristiques générales de la plaine

Les différents sondages, effectués sur la «boucle» de la plaine récente de la Loire entre Andrézieux et Veauce, concluent à une épaisseur d'alluvions de l'ordre de quelques mètres, déposées sur un substratum tertiaire dont la surface irrégulière est liée au creusement lors des périodes d'érosion.

Le remplissage alluvial est hétérogène sur le plan spatial, avec des résistivités mesurées entre 100 à plus de 400 ohms - mètres pour les alluvions sous nappe. Cette hétérogénéité se retrouve sur les coupes lithologiques des sondages avec la présence de sables fins à grossiers, de graviers plus ou moins sableux et (ou) argileux.

En surface, des limons argileux peuvent être ponctuellement présents et constituer une faible et «relative» protection de la nappe.

### 5.4.2 Caractéristiques du site de pompage

Les investigations menées en 1980, complétées par l'étude d'Horizons, montrent que les deux puits sont implantés dans un surcreusement du substratum, allongé en forme de gouttière le long du versant. Cette gouttière doit présenter des points bas (cuvettes) dont dans deux d'entre eux seraient implantés les puits exploités. Cette configuration permet d'expliquer l'indépendance des deux puits en situation d'étiage ou de fortes sollicitations.

### 5.4.3 Le comportement de la nappe

La nappe a fait l'objet de plusieurs approches et de campagnes de mesures par le Cabinet Horizon pour parfaire la connaissance de l'aquifère et de la nappe dans différentes configurations

- ◆ suivi piézométrique,
- ◆ essais de pompage,
- ◆ traçage radial convergent depuis le P2 de 1 kg NaI,
- ◆ traçage global depuis la Loire par injection de 1000 kg de NaCl,
- ◆ traçage depuis le Volon par injection d' 1,5 kg de fluorescéine,
- ◆ modélisation.

Il sera fait référence aux documents d'Horizon intitulés «Etude IC 25» d'octobre 1999 et «Etude DH 730 » d'octobre 2001.

#### 5.4.3.1 Essais de pompage - piézométrie

L'essai de pompage, conduit à un débit de 51 m<sup>3</sup>/h sur le puits n°1, a du être interrompu au bout de 11 heures de pompage en raison du dénoyage du puits. A l'issue de cet essai, le cône de rabattement possédait un rayon de l'ordre de 60 mètres qui s'appuyait sur la berge de la Loire. Une limite étanche est apparue au bout de 120 minutes qui peut être assimilée au versant.

Les pompages ont été ensuite menés, après neuf heures et quarante minutes d'arrêt, de manière discontinue à un débit de 35 m<sup>3</sup>/h pendant vingt heures sur une durée totale de trente heures et trente minutes. Un cône de rabattement résiduel, avec un gradient d'écoulement de la Loire vers les captages était observable après quatre jours d'interruption de l'ensemble des pompages.

Ces essais ont permis de constater les résultats suivants :

- **Le rôle prépondérant de la Loire** dans l'alimentation de la nappe exploitée par les puits, avec cependant un colmatage des berges et (ou) une épaisseur d'aquifère réduite au contact du fleuve ce qui provoque une réalimentation retardée dans le temps de l'aquifère (cote Loire = 351, 5 NGF),
- Une faible participation des apports depuis l'amont, au sein des alluvions fluviales récentes,
- Une absence d'influence des versants dans l'alimentation,
- Certaines différences de comportement entre les deux puits, en conditions limites,
- Des valeurs de transmissivités :
  - T (hors limite étanche) = 7,4. 10<sup>-3</sup> m<sup>2</sup>/s
  - T (avec limite étanche) = 1,4. 10<sup>-3</sup> m<sup>2</sup>/s

Soit des valeurs inférieures à celles observées en 1963 en raison d'une cote de la Loire abaissée de plus d'un mètre entre les deux essais (valeurs respectives de 1963 T = 14. 10<sup>-3</sup> m<sup>2</sup>/s et T = 3,5. 10<sup>-3</sup> m<sup>2</sup>/s, pour une cote de la Loire supérieure à 352,5 NGF).

#### 5.4.3.2 Détermination de l'isochrone 50 jours

Le traçage radial convergent a permis de calculer la porosité cinématique entre 10,5 à 11%, la dispersivité longitudinale entre 0,4 et 0,8 m et de déterminer, pour les valeurs du débit du pompage d'étiage, la valeur de l'isochrone 50 jours qui s'étend au-delà de l'A72 à une distance d'environ 450 m du site de pompage.

#### 5.4.3.3 Relation nappe exploitée - Loire

L'injection de 1000 kg de NaCl sur un front de berge d'environ 100 m de longueur le 22/07/99, avec une surveillance du panache par 61 électrodes implantées sur trois lignes parallèles à la berge, a permis de déterminer un temps d'arrivée de la Loire vers les lignes d'électrodes entre 24 et 36 heures, avec un pic situé entre 36 et 46 heures.

Cette expérience a démontré l'existence de zones de passages préférentiels et la possibilité de colmatage ou de présence haute du substratum dans le secteur d'influence.

#### 5.4.3.4 Relation nappe exploitée - Volon

La présence, à 100-150 m à l'aval du site exploité, de la confluence du Volon et la pente très faible ( $5^{\circ}$ ) de la Loire en période d'étiage pouvaient faire suspecter une influence du Volon sur l'aquifère capté.

Le Volon constitue le milieu récepteur des eaux pluviales issues de la terrasse ancienne, occupée par les zones industrielles (cf § géographie physique et humaine).

Le 11/09/01 a été injecté 1,5 kg de fluoresceïne dans le Volon dont le débit était de l'ordre de  $20 \text{ m}^3/\text{h}$ , pour un débit d'étiage de la Loire le 11/09 de  $2 \text{ m}^3/\text{s}$  qui évolua à  $30 \text{ m}^3/\text{s}$  le 14/09/01, à la suite d'un lâché du barrage de Grangent.

Le panache du colorant a effectué une remontée à contre courant de la Loire sur une cinquantaine de mètres, sans atteindre le secteur d'alimentation de la berge depuis la Loire.

Ainsi, en condition d'étiage de la Loire, la zone d'alimentation par le fleuve des puits de Veauche n'est pas soumise au Volon et aux activités présentes dans son bassin versant.

#### 5.4.3.5 modélisation - résultats

Elle fit réalisée selon les modèles Horizons, avec 1287 mailles de tailles variables entre  $10 \times 10 \text{ m}$  et  $40 \times 40 \text{ m}$ , soit une superficie du domaine modélisé d'environ  $0,67 \text{ km}^2$ , avec les conditions suivantes :

- Perméabilité (K) de la nappe:  $10^{-3} \text{ m/s}$  dans son ensemble et de  $3 \cdot 10^{-3} \text{ m/s}$  pour le site de captage,
- Perméabilité des versants inférieure à  $10^{-6} \text{ m/s}$ ,
- Précipitation d'étiage négligeable ( $Q \# 0,5 \text{ m}^3/\text{h}$ ),
- Première simulation : débit de pompage sur le puits P1 de  $Q_{P1} = 20 \text{ m}^3/\text{h}$  ( $480 \text{ m}^3/\text{j}$ ),
- Deuxième simulation: débits simultanés  $Q_{P1} = 320 \text{ m}^3/\text{j}$  et  $Q_{P2} = 160 \text{ m}^3/\text{j}$ , soit un Q total de  $480 \text{ m}^3/\text{j}$ .

Les bilans des simulations sont :

|                    | Pourcentage d'alimentation |                     |
|--------------------|----------------------------|---------------------|
|                    | Première simulation        | Deuxième simulation |
| Versant            | 2%                         | 5%                  |
| Alluvions récentes | 10%                        | 20%                 |
| Loire              | 88%                        | 75%                 |

Trois simulations hydrodispersives ont été modélisées par Horizons pour correspondre à trois différentes hypothèses d'origine de pollution : l'autoroute A72, la gravière, la Loire.

Dont les conclusions sont :

- Une pollution issue de l'A72, atteindrait le puits 2 au bout de 15 jours, le puits 1 après 25 jours. Le passage du nuage polluant serait de l'ordre de 70 jours pour l'ensemble des deux puits. La dilution minimale atteindrait 7‰ pour le puits 2 et 5‰ pour le puits n°1.
- Une pollution depuis la gravière affecterait faiblement et uniquement le puits 1 au bout de 30 jours avec une dilution minimale de 2‰. La majeure partie du polluant se retrouve dans la Loire.
- Le passage d'un événement polluant en Loire, se répercuterait vingt quatre heures après sur le puits P1 qui par son régime de pompage permet la protection du puits P2. Le pic de concentration serait de 5% de la concentration du polluant en Loire, avec une concentration en berge de 17% du polluant initial.

#### 5.4.4 Dispositions envers des pollutions accidentelles

En période d'étiage ou de pompage important (fort rabattement), les deux puits présentent des différences de comportement envers une pollution accidentelle qui affecterait soit la nappe d'accompagnement, soit la Loire.

Ainsi une pollution depuis l'A72, pourrait être fixée par un fort pompage sur le puits P2 et une exploitation modérée de puits P1 ( $Q=160\text{m}^3/\text{j}$ ), les deux sous un contrôle qualitatif.

Une pollution de la Loire pourrait entraîner deux réponses :

- En hautes eaux (Loire supérieure à 352,5 m), un arrêt des pompes avec un suivi qualitatif privilégié du puits P1.
- En situation d'étiage (Loire à une cote de 351,50 m), du fait d'une rémanence piézométrique de l'ordre de 4 jours après un arrêt du pompage, le maintien d'un pompage uniquement sur le puits P1 pour protéger le puits P2.

## 5.5 Qualité des eaux

### 5.5.1 Préambule

Le bilan analytique depuis 1992 permet d'identifier l'influence qualitative de la période de recharges artificielles de la nappe par les bassins d'infiltrations depuis les eaux de la Loire, dont la pratique cessa fin 1997 (11/12/97).

Cette réalimentation artificielle provoquait une baisse globale de la minéralisation (conductivité), avec une possible dilution pour certains éléments chimiques affectant plus spécifiquement la nappe d'accompagnement (chlorures, NO<sub>3</sub>), et accentuait la soumission des puits aux épisodes polluants de la Loire : éléments toxiques (Pb, Cd, etc...), turbidité, paramètres bactériologiques, etc...

La présence épisodique d'éléments indésirables (NO<sub>2</sub>, NH<sub>4</sub>, ...) et toxiques: cadmium, plomb à des concentrations pouvant dépasser les valeurs normatives (5µg/l en Cd sur P2 le 8/04/99, 62µg/l en Pb sur P1 le 6/09/99) a motivé la prescription de deux études complémentaires intitulées «Recherche de sources de pollutions potentielles en cadmium - SAUNIER juillet 2003 » et «Suivi qualitatif et quantitatif captages de Veauche - SAUNIER décembre 2003 ».

### 5.5.2 Qualité physico-chimique des eaux (depuis 1998)

Malgré l'arrêt de la réalimentation artificielle, la qualité des eaux exploitées est fortement tributaire des apports de la Loire dont la proportion dans l'alimentation globale des puits est liée à la surface d'échange entre le fleuve et ses berges et au final à la cote altimétrique de la Loire, et de la qualité des eaux du fleuve.

Cette qualité est influencée par celle de ses principaux affluents présents à l'amont (l'Ondaine et le Furan), en liaison avec les conditions météorologiques et climatiques, l'exploitation du barrage de Grangent, l'activité anthropique, etc....

Le suivi mensuel, effectué entre le 26/03/02 et le 05/03/03 (soit 13 analyses), donne pour le puits P1 une valeur moyenne de conductivité de 593µs/cm, avec des valeurs extrêmes de 500µs/cm le 7/01/03 et de 775µs/cm le 2/04/03 et une valeur «particulière » de 197µs/cm le 26/11/02. Il est à noter que les conductivités de la Loire et du puits P1 fluctuent en phase.

Le suivi continu, réalisé du 8/11/03 au 6/12/03, sur P1 confirme la grande variabilité de la conductivité des eaux exhaurées comprises entre 270 et 730 µs/cm avec des fluctuations cycliques importantes en relation avec les rabattements des pompes. Une vitesse de transit importante entre la Loire et le puits, provoquée par un important rabattement, engendre ainsi une faible minéralisation.

Le pH varie d'une unité d'amplitude autour de la neutralité, alors que la turbidité, dont la valeur moyenne est de 2,1 NTU, présente un minimum de 0,4 NTU (04/04/03).

Pour les autres éléments, on notera des concentrations pouvant être importantes en chlorures (134,3mg/l sur P2 le 8/04/99), en sodium (36 mg/l sur P1 le 04/04/03), en nitrates (59 mg/l sur P2 le 16/09/99).

Le suivi spécifique mensuel des métaux lourds, confirme la présence du cadmium (17µg/l le 11/02/03 sur P1) et du plomb (16µg/l le 30/04/02 sur P1) dont les normes respectives sont de 5µg/l et de 25µg/l (10µg/l en 2013).

### 5.5.3 Le cadmium - Origines et comportements

L'étude complémentaire conduite sur cet élément, démontre des origines naturelles et anthropiques multiples : fond géochimique naturel, mines, haldes minières, haldes industrielles, industries, stations d'épuration, autoroute A 72, etc.

Les résultats des analyses sur les bryophytes et sur les sédiments de l'Ondaine et du Furan témoignent d'une pollution en métaux lourds dont les concentrations peuvent être très importantes pour l'arsenic, le chrome, le nickel et le zinc. La concentration de ce dernier élément dans les bryophytes a pu atteindre près de 3 g/kg de MS pour l'Ondaine et près de 1 g/kg de MS pour le Furan.

Pour le cadmium, il est relevé sur les bryophytes des valeurs de 27,5 mg/kg de MS en 1995 pour le Furan et de 3,4 mg/kg de MS en 2002 pour l'Ondaine.

Les concentrations des différents métaux lourds pour les deux affluents de la Loire apparaissent fluctuants dans le temps.

Le suivi mensuel du rejet autoroutier entre le 20/03/02 et le 05/05/03 a identifié deux événements qui présentent des teneurs mesurables en cadmium.

La solubilité du cadmium est maximale en environnement oxydant, acide et à salinité élevée. Ainsi, **l'élévation des concentrations en chlorures, en nitrates, favorise la mise en solution du cadmium, sa mobilité et sa migration vers les captages depuis la Loire et (ou) sa nappe d'accompagnement.**

### 5.5.4 Les chlorures

Alors que la concentration moyenne annuelle en chlorure des eaux de la Loire s'établit autour de 19 mg/l, celle des eaux du puits P1 est environ 2,5 fois supérieure.

Sur l'hypothèse d'une répartition des proportions des deux origines d'alimentation des puits par la Loire et par la nappe, respectivement de 80% et 20%, cela induit une concentration moyenne en chlorure de la nappe d'accompagnement de 170 mg/l.

Les analyses effectuées sur la source, influencée par l'exutoire de la plate-forme autoroutière, confirme la présence importante en période hivernale (219 mg/l le 11/02/03) et leurs origines issues du salage des chaussées.

### 5.5.5 Les nitrates

Depuis l'arrêt de la réalimentation artificielle, les concentrations en nitrates des puits P1 et P2 s'établissent respectivement de l'ordre de 25 mg/l et de 40 mg/l alors que la Loire possède une teneur moyenne de 10,7 mg/l.

L'application de la même hypothèse d'alimentation que précédemment sur les chlorures, conduit à envisager une concentration de la nappe d'accompagnement d'environ 110 mg/l.

Cette hypothèse est confirmée par les valeurs observées de 95 mg/l le 16/09/99 sur le piézomètre 3.

## 5.6 Environnement des ouvrages

### 5.6.1 Activités humaines

Les ouvrages sont présents à l'extrémité aval de la boucle de Bouthéon qui est occupée par une activité **agricole importante et diversifiée** : céréales, prairies, maïs, cultures maraîchères avec des pourcentages respectifs d'occupation de 30%, 23%, 20%, et 7% (Enquête Horizon 1C25-Octobre 1999).

A cette activité, liée à la présence de limons fertiles, s'est ajouté l'extraction de granulats dans des gravières qui à l'arrêt des exploitations ont été réaménagées en zone de loisirs, en site piscicole ou transformées en centre de tri des granulats.

### 5.6.2 Bâtiments et assainissements

Quelques habitations de week-end, des bâtiments agricoles (hangars), un poney-club ainsi que la station d'épuration d'Andrézieux-Bouthéon constituent les principales constructions présentes sur la boucle des alluvions récentes. L'habitat est ainsi demeuré et s'est développé sur les terrasses des alluvions anciennes qui recouvrent en placage le versant tertiaire «imperméable».

Les eaux usées de Bouthéon sont acheminées à la station d'épuration depuis le nord par un collecteur de transit de 300 mm de diamètre en PVC vers une station de refoulement (SR4), puis successivement par une canalisation de refoulement en diamètre 150 en fonte et une canalisation de diamètre 400 et 800.

Deux déversoirs d'orage sont présents l'un à l'extrémité nord, l'autre au droit de la station SR4.

Les effluents du secteur d'Andrézieux et de la zone industrielle nord arrivent à la station par une canalisation de 600 mm de diamètre.

Après traitement, les eaux sont évacuées vers la Loire, par un collecteur de 800 mm de diamètre.

### 5.6.3 Voies de circulation

L'autoroute A72 entaille les alluvions anciennes, puis repose en remblais sur les alluvions récentes avant de traverser la Loire par le pont Arsac,

Cette voie connaît un trafic de **20 944 véhicules par jour dont 3447 poids lourds**.

L'assainissement pluvial de la plate-forme autoroutière est collecté par deux systèmes (cf. schéma figure 8 - rapport FH020 - juillet 2003 - SAUNIER):

- Au sud-ouest les eaux sont dirigées vers un fossé qui débouche, par une canalisation, dans l'étang des Baumes, à l'amont immédiat du viaduc autoroutier.
- Au nord-est, un fossé recueille les eaux de ruissellement pour les envoyer dans un bassin de rétention, non entretenu (cf. photo en annexe), puis vers l'étang des Baumes par un ouvrage hydraulique.

L'étang des Baumes se déverse par surverse sur un chemin et par un ouvrage hydraulique dans la Loire.

Les observations effectuées par Horizon montrent que les deux fossés sont perméables. Le bassin de rétention du système nord, présente une absence d'entretien : clôture fortement endommagée, végétation (arbustes de plusieurs centimètres de diamètres) envahissante, ouvrage hydraulique dégradé, etc. . . De plus des bidons de produits chimiques étaient présents dans le fossé, lors de ma visite.

#### 5.6.4 Environnement immédiat des ouvrages

Le secteur compris entre l'extrémité nord de l'étang des Baumes et le site de captage présente un aspect «délaisé » favorable à des actes de dégradations, voire de malveillances : nombreux remblais sauvages par des matériaux issus de construction, tessons et bouteilles alcoolisées, forte emprise de stationnement et de circulation sur terrain naturel,...

### **5.7 Les périmètres de protection**

#### 5.7.1 Les rapports précédents

Le site capté a fait l'objet de deux précédents rapports hydrogéologiques proposant des périmètres de protection :

- H.GAUTHIER (8/12/1960) préconise un périmètre clos «jusqu'au fleuve vers le nord, 100 m à l'amont du puits vers le sud, 60 m à l'ouest et jusqu'à la ligne boisée à l'est. ». La suppression de la porcherie présente à quelques centaines de mètres à l'amont et l'interdiction d'épandre les eaux usées de Bouthéon à moins de deux kilomètres à l'amont du captage complètent les dispositions de protection.
- P.DAVOINE (22/03/73) détermine un périmètre de protection rapprochée qui s'étend «50 m au nord-est et à l'est du périmètre immédiat, 150 m au sud et au sud-ouest et la Loire ». Ce périmètre de protection rapprochée affecte partiellement l'emprise de la future autoroute. Un périmètre de protection éloignée dont l'emprise est définie «au nord par la Loire, au sud-ouest par une ligne située à 500 m du puits actuel et à l'est dans le prolongement du périmètre de protection rapprochée ».

L'arrêté préfectoral du D.U.P. du 26/12/78 reprend les périmètres définis par P.DAVOINE.

#### 5.7.2 Le périmètre de protection immédiate

Il sera constitué des parcelles - commune d'Andrézieux - Bouthéon - section AB n°227, 226 et 225 à l'exclusion pour cette dernière d'une bande périphérique à l'est et au nord d'une largeur d' 1,5 m destinée exclusivement à la circulation piétonne.

Le dispositif actuellement installé pour interdire le passage de véhicules motorisés ou de chevaux devra être renforcé. Des traces de pneus de motos tout terrain étaient visibles lors de la dernière visite.

Ce périmètre est déjà la propriété de la commune de Veauche et possède une clôture périphérique et un portail d'accès fermé à clé (cf photo en annexe) qui devront être maintenu en bon état.

A l'intérieur de ce périmètre, toutes les activités sont interdites à l'exception de la production d'eau et l'entretien qui s'effectuera exclusivement par des moyens mécaniques, sans emploi de produits phytosanitaires.

On veillera à éviter tout stockage inutile de matériel dans les deux ouvrages de captage et à mettre aux normes de sécurité pour le personnel les aménagements internes des ouvrages : échelle, passerelle, etc...

L'étanchéité du regard d'accès au puits n°2 sera améliorée.

Il sera vérifié que la porte et le regard d'accès aux deux ouvrages échappent à la crue centennale de la Loire.

### 5.7.3 Le périmètre de protection rapprochée

#### *5.7.3.1 Son emprise*

Son emprise et les prescriptions proposées sont issues des caractéristiques de l'aquifère dont le temps de transit et la double origine de son alimentation (Loire et nappe d'accompagnement), des pollutions chroniques identifiées d'origine anthropique (chlorures, nitrates) et leurs influences sur le comportement des métaux lourds et plus spécifiquement sur le cadmium et des risques de pollutions accidentelles.

Deux secteurs sont identifiés :

◆ Le premier secteur est directement soumis à l'influence forte des cônes de rabattement des ouvrages lors des pompages (cf. figure IC25 -n°053- Horizon).

Il comprend les parcelles (commune d'Andrézieux) :

- *Section AB*: 13 à 16 et 221 à 224
- *Section ZC*: 5 à 13
- *Section AA* : 4, 157, 182, 184, 186, 156 et 277 (partielle).

Nous avons bien  
2 parcelles 258 Section AA  
(voir carte)

◆ Le deuxième secteur se superpose à l'emprise de l'isochrome 50 jours dont l'étang de Baume, soit les parcelles (commune d'Andrézieux) :

- *Section AB* : 60, 10 à 12, 259, 52
- *Section ZC* : 1 à 4, 14, 15
- *Section AA* : 199 à 205, 207, 208, 210, 211, 213, 214, 216, 217, 219, 220, 222, 223, 225, 226, 228, 229, 258, 260, 262, 264, 266, 268, 270, 272, 274, 276, 250, 197, 247, 191, 174, 193, 188, 252, 254, 256, 249, 258, 195, 196, 189, 175, 61, 180, 181, 176, 178, 172, 155, 242, 138 à 143, 68 à 70, 72, 235 à 238, 231, 232, 150, 243, 277 (partielle)
- *Section ZA* : 38, 35, 37, 33 (partielle), 24 (partielle), 25, 26, 27, 29, 30, 32

#### *5.7.3.2 Dispositions communes*

Pour les deux secteurs les dispositions suivantes seront appliquées :

◆ Sont interdits:

- Les constructions, à l'exception des bâtiments publics destinés à l'exploitation A.E.P.,
- La création de camping, de caravaning, de parcs résidentiels de loisirs, d'aires de pique nique, d'aires d'accueil des gens du voyage, de cimetières, etc.

▫ Les infiltrations d'eaux usées et celles des eaux pluviales issues du ruissellement sur la plate-forme autoroutière.

A cet effet, les fossés de collecte seront étanchés et enherbés pour éviter les infiltrations vers la nappe et contribuer à piéger, par la végétation, les pollutions chroniques générées par l'A72. Les résidus de coupes, de fauchage et de curage des fossés seront exportés en dehors des périmètres de protection.

Le bassin de rétention existant sera aussi étanché et réhabilité (jeux de vannes, etc.) pour permettre de confiner un événement polluant accidentel se produisant sur la plate-forme, sans rejet dans le milieu superficiel (étang des Baumes et la Loire).

Au vu d'études à réaliser par la société autoroutière sur la pollution chronique, ce bassin sera éventuellement complété par un dispositif d'épuration par génie biologique (phragmites, etc.) ou autres destinés à abattre, avant rejet dans le milieu superficiel, la charge polluante des eaux ruisselées.

▫ La création de nouvelles infrastructures de transport, de canalisations de produits pouvant contaminer l'aquifère (eaux usées, oléoducs, etc), d'aires de stationnement.

▫ La réalisation de forages ou de puits privés, d'excavations, de mares, d'étangs, l'extraction de granulats, etc.

▫ La création de dépôts de produits chimiques (hydrocarbures liquides, etc) ou de stockages de produits organiques pouvant produire des lixiviats polluants pour l'aquifère (silos «taupinière », fumier stocké en «bout de champs », etc).

▫ La création d'activités soumises à une procédure d'autorisation ou de déclaration au titre de l'environnement.

▫ L'épandage de lisiers, de purins, de boues de station d'épuration, de produits de curage, etc. Les amendements agricoles seront raisonnés et respecteront les règles de fertilisation des bonnes pratiques agricoles.

▫ La création de nouvelles activités sur l'étang des Baumes pouvant générer un risque de pollutions. L'activité de modélisme nautique demeure autorisée à son niveau actuel.

◆ L'utilisation de produits phytosanitaires est limitée aux usages agricoles, selon la réglementation relative à leur emploi et en l'absence de dépassement des C.M.A. sur les eaux des puits. La préparation des produits, la vidange, le rinçage des cuves et l'abandon des emballages demeurent interdits.

◆ L'éventuel comblement des étangs, pièces d'eaux, s'effectuera avec des matériaux inertes, non contaminés et de provenance identifiée, sous la surveillance de la collectivité qui exploite les puits A.E.P..

### *5.7.3.2 Dispositions spécifiques au premier secteur*

En raison de la forte concentration en nitrates de la nappe d'accompagnement, liée à la présence de cultures (céréales, maïs) en limite du périmètre immédiat, et du rôle péjoratif des nitrates sur la dissolution et le transport du cadmium, les parcelles agricoles seront affectées en prairies permanentes de fauche, avec évacuation des coupes, sans retournement et avec interdiction d'utilisation d'engrais de ferme ou d'engrais chimiques.

Le pacage extensif sera limité à 2 U.G.B/ha (en nombre instantané) sans abreuvoir permanent et apport de fourrage.

L'emploi de produits phytosanitaires est interdit.

Le secteur qui borde la Loire et l'étang des Baumes devra faire l'objet d'aménagements permettant de mieux le contrôler et éviter d'éventuels actes pouvant générer des pollutions : remblais illicites, incendie de véhicules motorisés, décharges sauvages, etc...

#### 5.7.4 Le périmètre de protection éloignée

Il s'étendra à l'amont du précédent et sa limite supérieure coïncidera avec le chemin communal qui relie le centre de trie de granulats au point coté 360 (selon le plan joint).

A l'intérieur de ce périmètre :

- Les habitations existantes devront soit posséder un dispositif d'assainissement autonome conforme aux règles sanitaires, soit être raccordées aux collecteurs publics d'eaux usées.
- Les stockages et les dépôts de matériaux ou de produits susceptibles de nuire à la qualité des eaux doivent être disposés sur des aires de rétention étanches.
- Les modifications des seuils existants sur la Loire, la création de gravières, de mares, de puits ou de forages privés et d'activités soumises à une procédure de déclaration ou d'autorisation au titre de l'environnement, devront faire l'objet au préalable d'études de leurs incidences sur la nappe captée. Les mesures pour limiter cette incidence devront être mises en œuvre.
- La bonne étanchéité du réseau d'assainissement d'eaux usées sera régulièrement vérifiée. Il sera veillé à limiter au maximum le fonctionnement du déversoir d'orage présent à l'intersection de la rue Mathieu de Bourbon et du chemin rural (élimination des eaux parasites, etc).
- Les amendements agricoles respecteront les règles de fertilisation des bonnes pratiques agricoles.

### **5.8 Les métaux lourds**

L'étude réalisée dans le cadre des périmètres de protection a permis de mettre en exergue le problème des métaux lourds qui affectent la Loire et ses affluents.

Le travail important de recherche des possibles origines des pollutions en cadmium a démontré une faiblesse des connaissances sur les apports potentiels des activités humaines, alors que les quelques analyses disponibles sur les sédiments et les bryophytes de la Loire, de l'Ondaine et du Furan, démontrent par leurs concentrations en arsenic, cadmium, chrome, nickel et zinc, la pertinence de la contamination du milieu hydrographique superficiel.

Selon le bureau d'études «le débit mesuré très faible de la Loire en période d'étiage, limite la dilution des eaux du Furan. En effet le Furan est un cours d'eau de mauvaise qualité (rejets de station d'épuration) et pouvant transporter d'importantes quantités de métaux lourds ( ). A sa confluence avec la Loire, le débit du Furan peut représenter près de 70% du débit total du fleuve ».

Ces constatations sembleraient privilégier le Furan comme vecteur.

L'étude des métaux lourds ne peut être réalisée qu'à l'échelle du bassin versant de la Loire. Il en est de même pour les dispositions permettant de limiter leurs flux.

## 6- CONCLUSIONS

Les deux puits A.E.P de Veauche, situés à 50 m des berges de la Loire, captent une nappe peu profonde, établie dans les alluvions récentes de la Loire avec une alimentation principale provenant d'échanges très proches avec le fleuve.

La nappe d'accompagnement de la boucle alluviale de Bouthéon présente des concentrations élevées en **nitrate** (# 100mg/l), en liaison avec une occupation agricole diversifiée et importante.

La présence de la plate-forme autoroutière A72 dans l'emprise de l'isochrone 50 jours, induit des risques de pollutions accidentelles et une pollution actuelle chronique démontrée en **chlorure de sodium**, provoquée par l'utilisation de sels de déverglçage. Des apports épisodiques en cadmium ont aussi été relevés.

La présence de nitrates et de chlorures favorise la solubilité du **cadmium**, retrouvé, sur quelques analyses à des concentrations supérieures à la norme, dans les eaux pompées et dont l'origine au niveau du bassin versant de la Loire est multiple.

Les dispositions de protection proposées visent à réduire les venues de ces éléments chimiques qui favorisent la solubilisation et donc la mobilisation du cadmium au sein de l'aquifère.

La mise en œuvre d'une **station de surveillance** de la qualité des eaux de la Loire sur les métaux lourds permettrait à **l'échelle du bassin versant** de mieux identifier et connaître la problématique de ces éléments toxiques.

Cette station de surveillance posséderait un rôle complémentaire d'alerte pour la production d'eau potable, en permettant de stopper le pompage A.E.P., lors des pointes de concentrations en cadmium des eaux du fleuve, pour ne pas accroître la pénétration de cet élément toxique au sein des alluvions captées.

Il est proposé d'émettre un **avis favorable** pour la mise en œuvre des périmètres de protection des deux puits de production d'eau destinée à la consommation humaine de la commune de Veauche.

Fait à Aix les Bains  
le 5 avril 2004

Philippe MICHAL



Docteur en Géologie Appliquée

Commune de Veauce  
D.D.A.F. de la Loire

Etude hydrogéologique du captage de VEAUCHE

ESQUISSE PIEZOMETRIQUE DU 16/09/1999



HORIZONS IC25 - Figure 05

# SITE DE CAPTAGE DE VEAUCHE

## SITUATION GEOLOGIQUE

### EXTRAIT CARTE GEOLOGIQUE MONTBRISON (SANS ECHELLE)

#### TERRAINS SÉDIMENTAIRES

##### Formations superficielles et quaternaires

Les unités tertiaires n'affleurent pas d'une manière exceptionnelle : le plus souvent, elles sont masquées par des formations superficielles. Ce recouvrement n'est pas représenté dans la partie centrale de la feuille, en raison de sa faible épaisseur et de son étroit parenté avec le substrat.



Dépôts et terrasses alluviales



Éboulis à éléments de basalte

CFz Association de colluvions et d'alluvions actuelles et récentes (dépansions de bras du Vézir, terrasse vézir de la Touchette) : sables, limons, argiles

Fz Alluvions actuelles et récentes des affluents de la Loire : graviers, sables

Fz1 Alluvions actuelles et récentes du lit endigué de la Loire : graviers, sables

Fz2 Alluvions récentes des « charnières » de la Loire (apports antérieurs aux endiguements) : limons, sables, graviers



Alluvions anciennes du premier « palier » de la plaine de Forez : graviers, sables



Alluvions anciennes du deuxième « palier » de la plaine de Forez : graviers, sables



Éboulis d'anciennes alluvions indifférenciées en partie antérieures à Fz : colluvies



Complexe de formations superficielles et alluvions de la bordure orientale de la plaine de Forez, matériaux fins et moyens essentiellement de sables et d'argiles remués et recouverts soit sur des débris, soit sur d'anciennes alluvions grossières non délimitées.

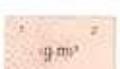
##### Formations tertiaires

Dans la partie centrale de la feuille, les contours et l'interprétation stratigraphique des formations tertiaires, ainsi que le tracé des accidents résultant de l'exploitation de campagnes de sondages effectués par le C.E.A. (travaux de P. Duclos) n'ont pas fait l'objet de levés originaux.



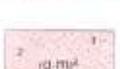
Oligo-miocène "4<sup>ème</sup> étage" "Marnes vertes"

- argiles parfois sableuses
- marnes, calcaires et dolomies
- argiles plastiques



Oligo-miocène "3<sup>ème</sup> étage" "Sables quartzeux"

- sables
- argiles sableuses



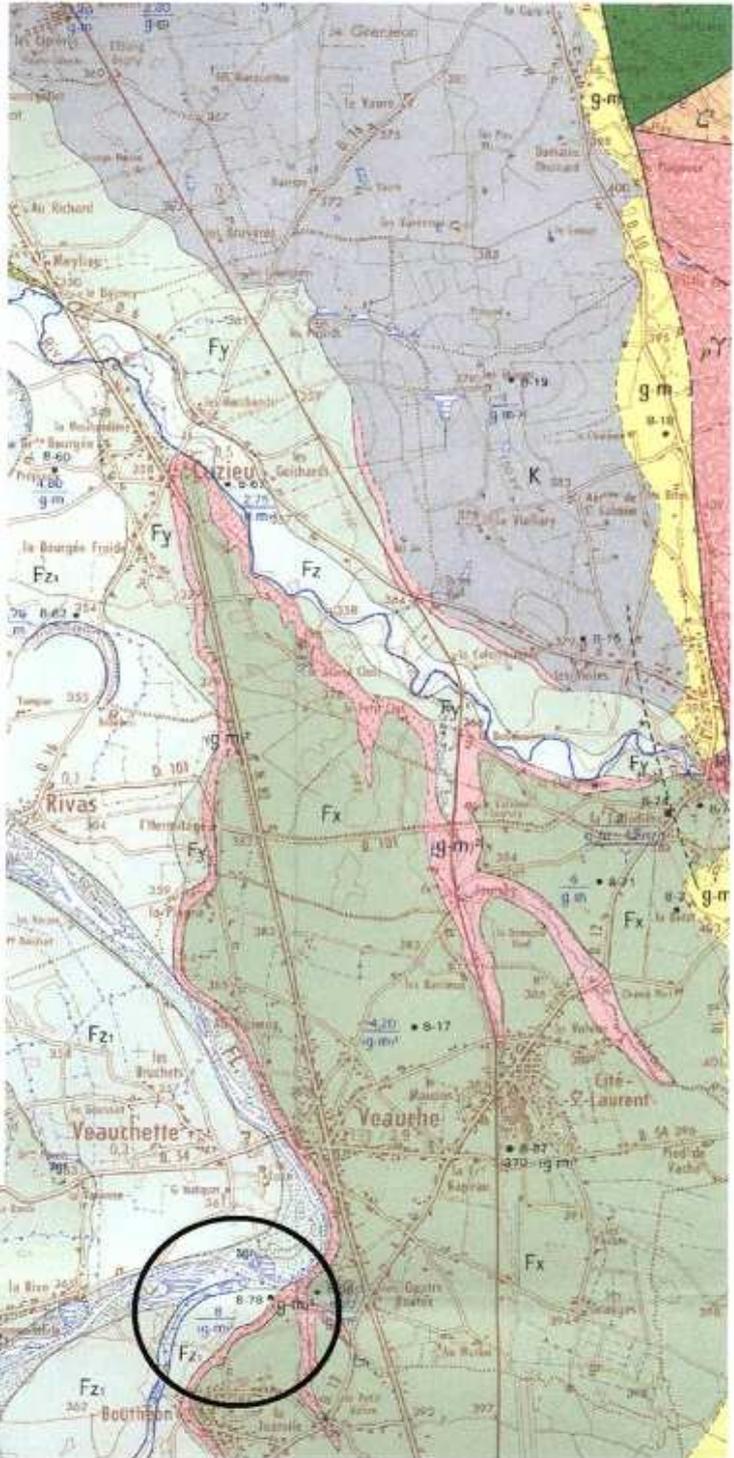
Oligo-miocène "2<sup>ème</sup> étage" "Gres de Veauche"

- grès et sables
- argiles sableuses
- argiles plastiques



Oligo-miocène "1<sup>er</sup> étage" "Sables lithologiques"

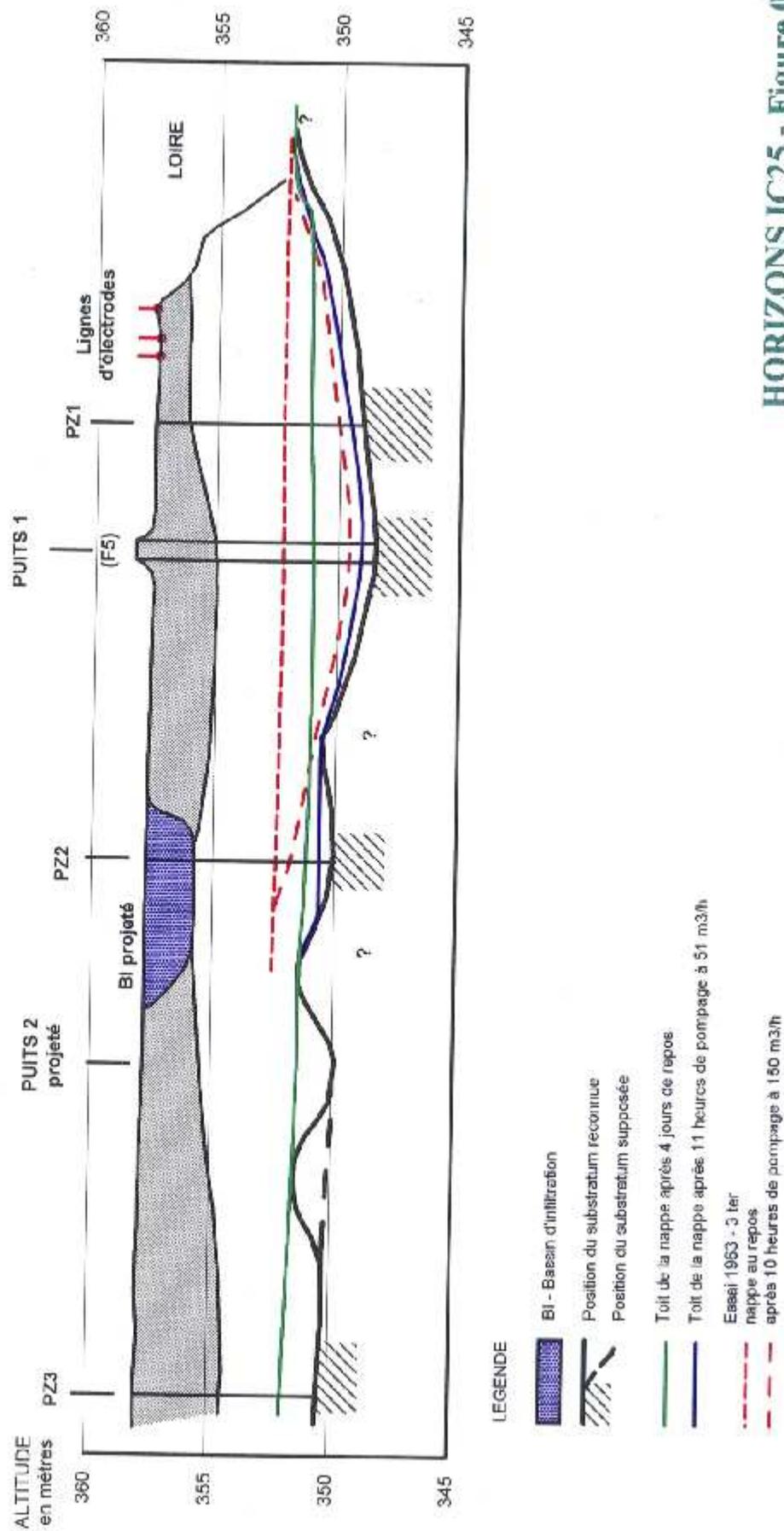
- sables et argiles sableuses
- marnes et calcaires
- argiles plastiques
- peulzages de la bordure occidentale du fossé de Montbrison



MICHAL 4/04

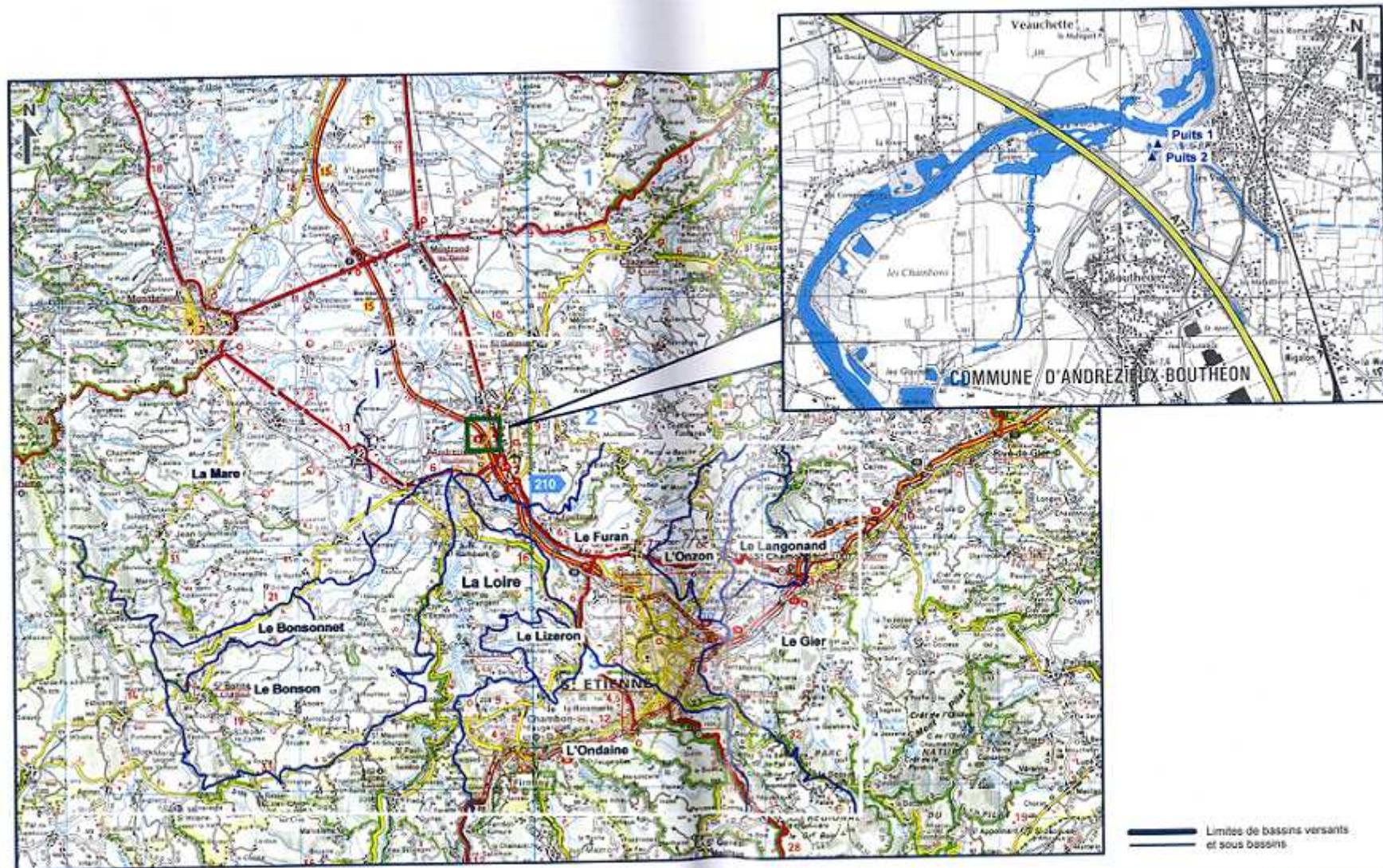
Commune de Veauce  
D.D.A.F. de la Loire

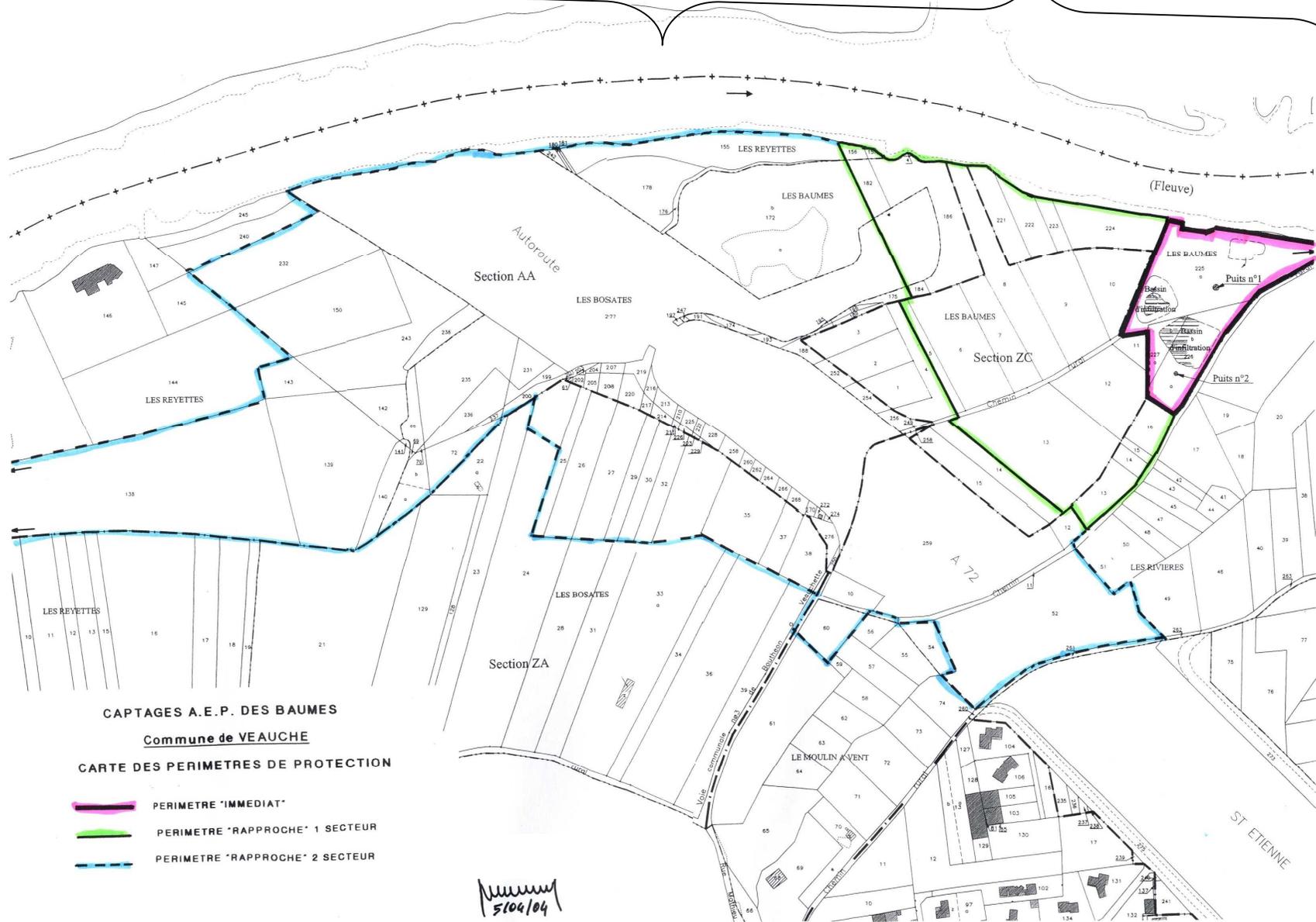
Etude hydrogéologique du captage de VEAUCHE  
COUPE HYDROGEOLOGIQUE DU CAPTAGE



HORIZONS IC25 - Figure 07c

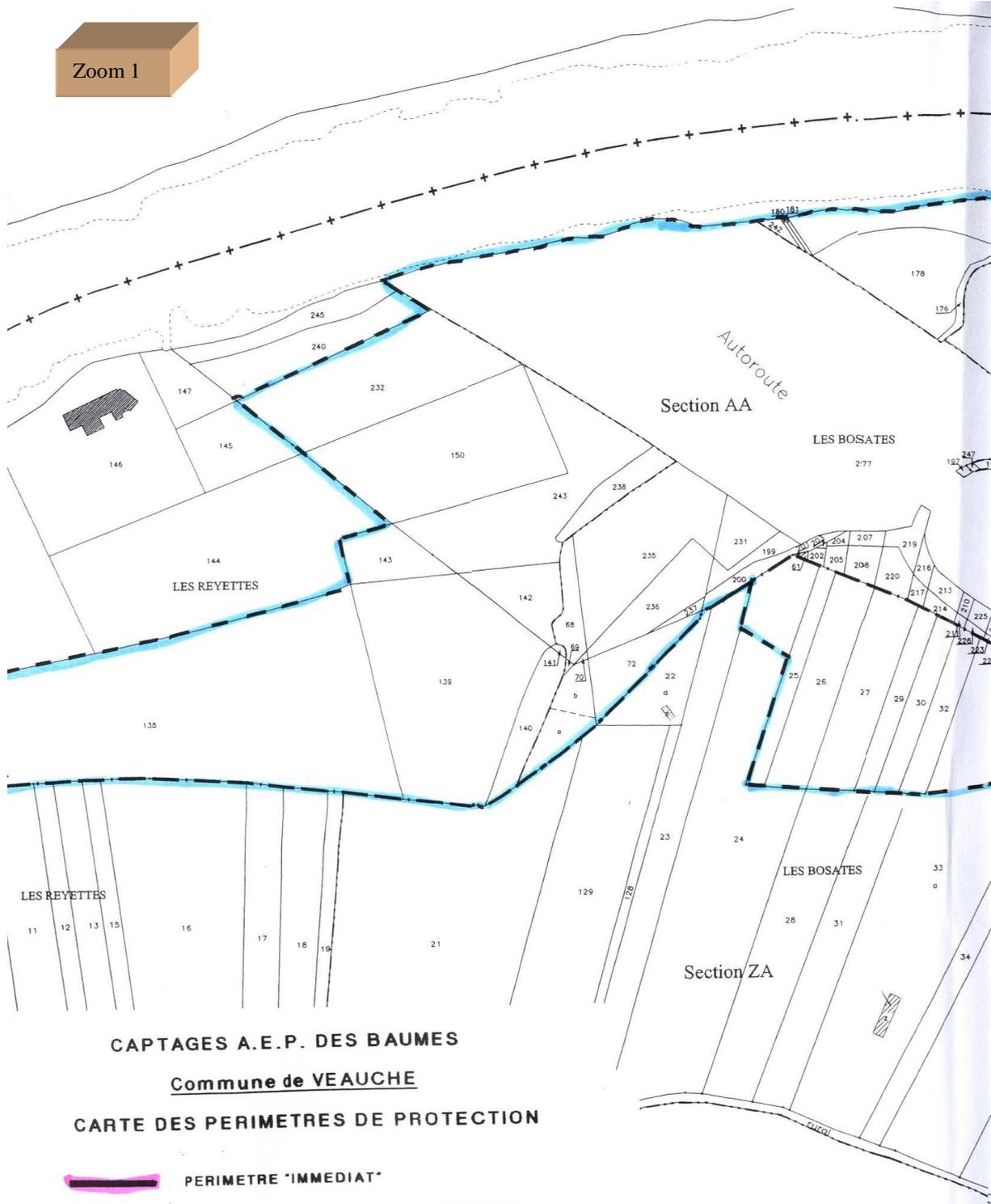
CARTES DE SITUATION GÉNÉRALE





Murphy  
5/04/04

Zoom 1



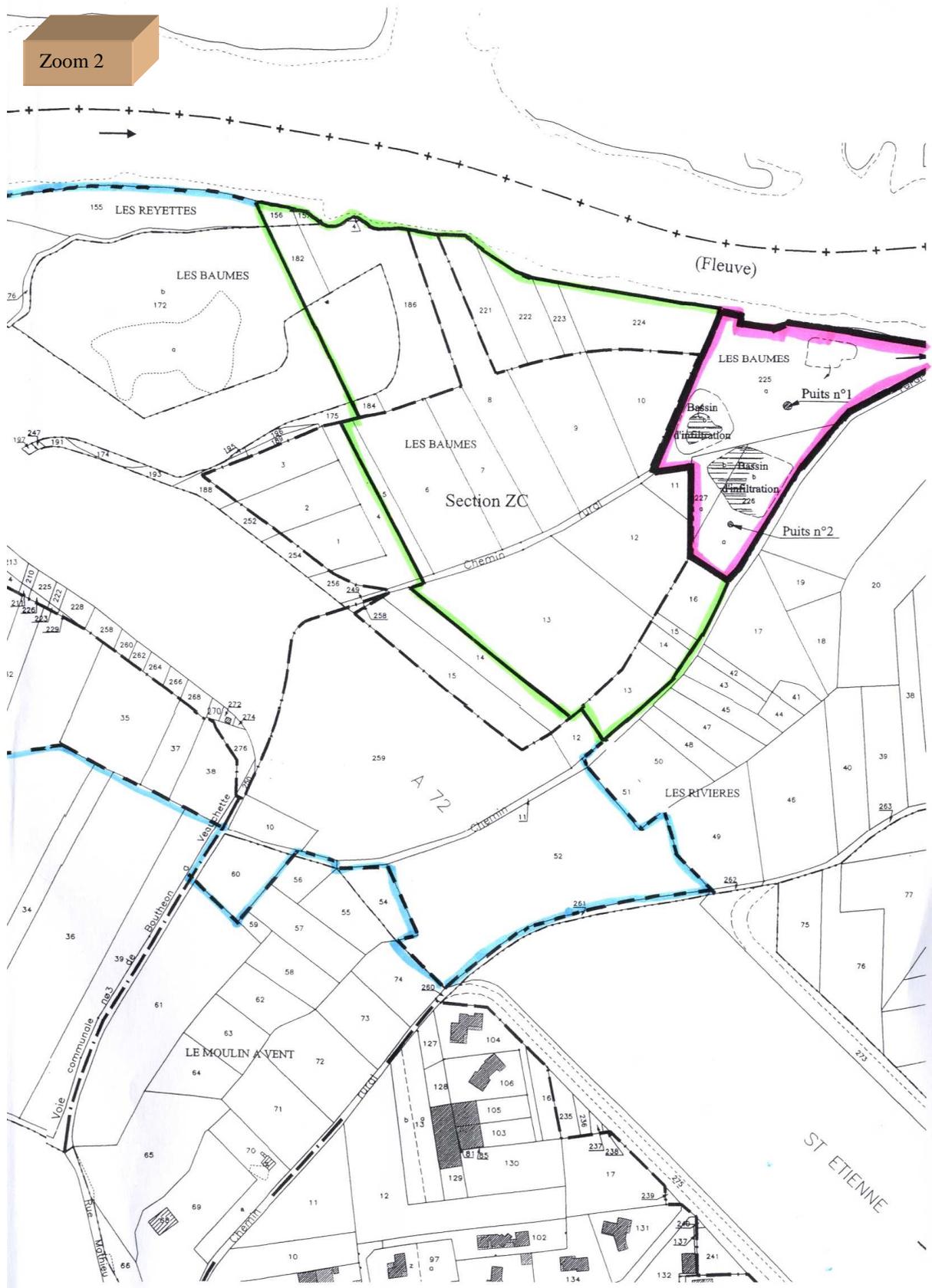
**CAPTAGES A.E.P. DES BAUMES**  
**Commune de VEAUICHE**  
**CARTE DES PERIMETRES DE PROTECTION**

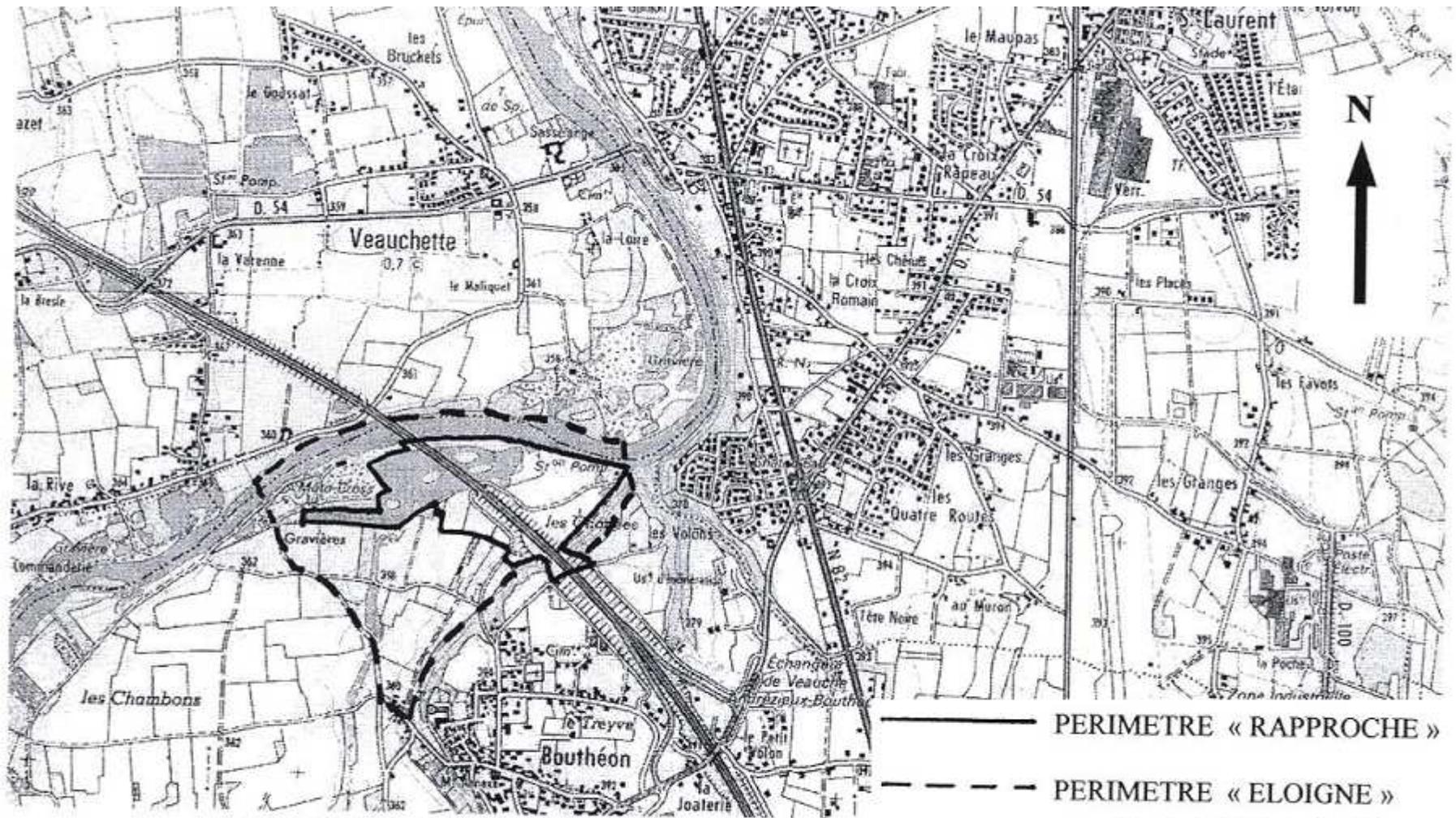
-  PERIMETRE "IMMEDIAT"
-  PERIMETRE "RAPPROCHE" 1 SECTEUR
-  PERIMETRE "RAPPROCHE" 2 SECTEUR

ECHELLE APPROXIMATIVE 1/2800

*Murru*  
5/04/04

Zoom 2





**CARTE DU PERIMETRE DE PROTECTION ELOIGNEE**  
**PUITS DES BAUMES**  
**Commune de Veauce**

*meunier*  
 5/04/04