

13 OCT. 2022

ARRIVEE  
5

# Plan Local d'Urbanisme Modification simplifiée n°2 Dossier d'approbation

## 4.1 - Règlement

SEPTEMBRE 2022

Vu pour être annexé à la délibération du  
Conseil Municipal du 28/09/2022 approuvant la  
modification simplifiée n°2 du PLU de la  
commune de La Roche-sur-Foron.

Monsieur Le Maire,



Pierrick DUCIMETIERE



# SOMMAIRE

## CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS JURIDIQUES, DÉFINITIONS, ET GLOSSAIRES

## CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS LIÉES AUX SERVITUDES D'URBANISME

## CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS LIÉES AUX ZONES URBAINES

| Type de zones                                    | Pages |
|--------------------------------------------------|-------|
| ZONE UA et sous-secteur UA1                      | 27    |
| ZONE UB et sous-secteur UB1                      | 48    |
| ZONE Uc                                          | 67    |
| ZONE UD (1 et 2)                                 | 84    |
| ZONE UE et sous-secteur UE1                      | 100   |
| ZONE UG                                          | 109   |
| ZONE Ux1 / Ux2 et sous-secteur Ux2_1 / Ux3 / Ux4 | 119   |

## CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS LIÉES AUX ZONES À URBANISER

| Type de zones           | Pages |
|-------------------------|-------|
| ZONE 1AUB / 1AUC / 1AUD | 133   |
| ZONE 1AUX4              | 148   |
| ZONE 2AU                | 160   |

## CHAPITRE 5 - DISPOSITIONS LIÉES AUX ZONES AGRICOLES

| Type de zones | Page |
|---------------|------|
| ZONE A / Ax   | 171  |

## CHAPITRE 6 - DISPOSITIONS LIÉES AUX ZONES NATURELLES

| Type de zones           | Page |
|-------------------------|------|
| ZONE N / NALP / NH / NP | 183  |

# CHAPITRE 1

## DISPOSITIONS JURIDIQUES, DÉFINITIONS ET GLOSSAIRES

|                   |                                                                               |
|-------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Article 1</b>  | Champ d'application territorial du plan                                       |
| <b>Article 2</b>  | Champ d'application des règles d'urbanisme                                    |
| <b>Article 3</b>  | Reconstruction à l'identique                                                  |
| <b>Article 4</b>  | Permis de démolir                                                             |
| <b>Article 5</b>  | Division du territoire                                                        |
| <b>Article 6</b>  | Servitudes d'utilité publique                                                 |
| <b>Article 7</b>  | Classement sonore des infrastructures de transports                           |
| <b>Article 8</b>  | Bâtiments agricoles – périmètre de réciprocité (L. 111-3 du Code Rural)       |
| <b>Article 9</b>  | Dispositions du Code Civil                                                    |
| <b>Article 10</b> | Places de stationnements « câblées » au titre du décret du 13 juillet 2016    |
| <b>Article 11</b> | Définitions générales                                                         |
| <b>Article 12</b> | Définitions des destinations et sous-destinations                             |
| <b>Article 13</b> | Glossaire                                                                     |
| <b>Article 14</b> | Contrôle de la collectivité sur la conformité des travaux et des aménagements |
| <b>Article 15</b> | Modalité de lecture et de compréhension du règlement                          |
| <b>Article 16</b> | Dispositions générales concernant les ouvrages techniques                     |
| <b>Article 17</b> | Dispositions générales concernant le recul par rapport aux RD                 |

## ARTICLE N°1 CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de La Roche-sur-Foron. Le document est conforme aux législations en vigueur, et fixe les conditions d'utilisation du sol.

## ARTICLE N°2 CHAMP D'APPLICATION DES RÈGLES D'URBANISME

Les normes édictées par le présent règlement s'appliquent à tous travaux portant sur des constructions nouvelles ou existantes, des démolitions, des aménagements, des plantations, des affouillements ou exhaussements, et à l'ouverture d'installations classées appartenant à des catégories déterminées prévues au PLU, indépendamment de leur soumission à un régime juridique particulier (permis de construire, permis de démolir, permis d'aménager, déclaration préalable...).

Le règlement comprend indissociablement :

- le règlement écrit, présent document (pièce n°4 du dossier de PLU),
- le règlement graphique (pièce n°5 du dossier de PLU).

Les dispositions écrites et graphiques du règlement ont la même valeur juridique. Elles s'articulent ou se complètent.

## ARTICLE N°3 RECONSTRUCTION À L'IDENTIQUE

En application de l'article L.111-15 du code de l'urbanisme, la reconstruction dans le volume d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de 10 ans est autorisée dans toutes les zones du P.L.U., dès lors qu'il a été régulièrement édifié et sans qu'il ne soit fait application des autres règles de la zone dans laquelle il se situe, à condition que :

- le sinistre ne résulte pas d'un aléa naturel connu,
- sa destination soit conservée,
- la reconstruction préserve les caractéristiques architecturales principales de la construction initiale et s'inscrive dans une volumétrie inférieure ou égale à l'ancien.

Dans le cas d'une reconstruction après sinistre, celle-ci se fera dans le volume mais pourra prévoir des surfaces moindres.

## ARTICLE N°4 PERMIS DE DÉMOLIR

Les démolitions sont soumises au permis de démolir pour les éléments remarquables du paysage identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

Un permis de démolir doit être déposé pour les travaux :

- Démolissant ou rendant inutilisable tout ou partie d'un élément patrimonial ou une partie d'une construction identifiée comme patrimoniale ou inscrite dans un ensemble patrimonial identifié au plan de zonage au titre du L151-19 du Code de l'urbanisme.
- Démolissant ou rendant inutilisable tout ou partie d'un chalet d'alpage.

Pour rappel, dans les périmètres concernés par des servitudes liées aux bâtiments classés tout projet est soumis à l'avis de l'ABF et à permis de démolir.

Le règlement du PLU délimite les zones urbaines (U), les zones à urbaniser (AU), les zones agricoles (A) et les zones naturelles et forestières (N). Les dispositions générales s'imposent aux pétitionnaires ainsi que les éléments complémentaires mentionnés dans le règlement écrit et graphique.

### **Les zones urbaines (U)**

Les zones urbaines (U), sont définies selon l'article R151-18 du code de l'urbanisme : « 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 ».

### **Les zones à urbaniser (AU)**

Les zones à urbaniser (AU) sont définies selon l'article R151-20 du code de l'urbanisme : « Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement. Lorsque les voies ouvertes au public 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 est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les Orientations d'Aménagement et de Programmation de la zone.

### **Les zones agricoles (A)**

Les zones agricoles (A) sont définies selon l'article R151-22 et R151-23 du code de l'urbanisme : « 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 ».

« Peuvent être autorisées, en zone A :

1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;

2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci. »  
En plus des autorisations ci-dessus, pourront être inscrits en zone A, les fonds de jardin dont l'urbanisation n'est pas souhaitée en respect des principes de gestion économe de l'espace et de densification des espaces bâtis.

### **Les zones naturelles et forestières (N)**

Les zones naturelles et forestières (N) sont définies selon Article R151-24 et R151-25 du code de l'urbanisme : « peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

1° 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 ;

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

3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

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

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

« Peuvent être autorisées en zone N :

1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;

2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci. »

En plus des autorisations ci-dessus, pourront être inscrits en zone N, les fonds de jardin dont l'urbanisation n'est pas souhaitée en respect des principes de gestion économe de l'espace et de densification des espaces bâtis.

#### **ARTICLE N°6      SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE**

La commune de La Roche-sur-Foron est soumise à des servitudes d'utilité publiques affectant l'occupation des sols. La liste des servitudes d'utilité publique et le plan associé figurent en annexe du PLU.

#### **ARTICLE N°7      CLASSEMENT SONORE DES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORTS**

La commune de La Roche-sur-Foron est concernée par des infrastructures faisant l'objet d'un classement sonore par arrêté préfectoral. La liste des arrêtés figure en annexe du PLU.

#### **ARTICLE N°8      BÂTIMENTS AGRICOLES – PÉRIMÈTRE DE RÉCIPROCITÉ (L.111-3 CODE RURAL)**

Le règlement graphique identifie, pour information, les bâtiments agricoles, dont ceux présentant une activité d'élevage. Ces bâtiments doivent répondre à des normes définies par le Code Rural et le Règlement Sanitaire Départemental. Un périmètre d'inconstructibilité de 50 m est défini autour des bâtiments agricoles d'élevage concernés. Toute nouvelle construction ou installation non liée et nécessaire à l'exploitation agricole est interdite dans un périmètre de 50 m autour des bâtiments agricoles.

Cette disposition ne fait pas obstacle à l'application du périmètre d'inconstructibilité de 100 m lorsque l'exploitation agricole est une installation classée pour la protection de l'environnement.

#### **ARTICLE N°9      RAPPEL DES DISPOSITIONS DU CODE CIVIL**

La demande de permis de construire ou de déclaration préalable doit permettre à l'administration de contrôler a priori la conformité d'un projet à l'égard des dispositions d'urbanisme. En revanche, il revient au demandeur de s'assurer lui-même de la conformité de ses travaux au regard des règles de droit privé, notamment celles liées aux servitudes du code civil et à la mitoyenneté.

## ARTICLE N°10 PLACES DE STATIONNEMENT « AVEC RECHARGE ÉLECTRIQUE » AU TITRE DU DÉCRET DU 13 JUILLET 2016

Les bâtiments neufs dont la demande de permis de construire a été déposée après le 01 janvier 2017 doivent respecter les articles R.111-14-3-1 et suivants, issus du décret du 13 juillet 2016. Ainsi la répartition suivante doit être respectée, avec un minimum d'une place câblée :

| Capacité du parking           | TYPE DE PARKING                  |                                  |                                  |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
|                               | Tertiaire                        | Industriel                       | Service public                   | Ensemble commercial / cinéma     |
| Inférieur ou égal à 40 places | 10 % des places de stationnement | 10 % des places de stationnement | 10 % des places de stationnement | 5 % des places de stationnement  |
| Supérieur ou égal à 40 places | 20 % des places de stationnement | 20 % des places de stationnement | 20 % des places de stationnement | 10 % des places de stationnement |

## ARTICLE N°11 DÉFINITIONS

**Acrotère** : Prolongement du mur de façade, masquant un toit plat.

**Accession sociale** : L'accession sociale à la propriété est avant tout une volonté partagée par l'Etat, les villes et les acteurs de l'immobilier; celle de permettre aux foyers à revenus modestes de devenir propriétaire de leur logement.

**Alignement** : L'alignement est la détermination, par l'autorité administrative compétente, de la limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines. Le domaine public routier comprend l'ensemble des biens du domaine public de l'Etat, des Départements et des Communes, affectés aux besoins de la circulation terrestre, à l'exception des voies ferrées. (Art. L 111-1 et L 112-1 et suivants du Code de la Voirie Routière).

L'alignement désigne, dans le présent règlement :

- la limite entre le domaine public et le domaine privé, actuel ou futur,
- la limite d'un emplacement réservé ou d'une localisation prévus pour la création d'une voie, d'une place, d'un cheminement ou d'un élargissement.

**Aménagement** : Tous travaux (même créateur de surface de plancher) n'ayant pas pour effet de modifier le volume existant.

**Annexe** : Elle doit respecter les conditions cumulatives suivantes :

- Être non accolée à la construction principale.
- Être de dimensions réduites et inférieures à la construction principale.
- Apporter un complément de fonctionnalité à la construction principale.
- Être limitée à deux par constructions considérées. (La piscine n'étant pas considérée comme une annexe).

Dans les zones agricoles et naturelles, les annexes doivent être implantées dans un périmètre de 10 m maximum par rapport à la construction principale.

Les piscines ne sont pas considérées comme annexe sauf si elles sont couvertes par une structure dont la hauteur est supérieure à 1,80 m. Les bâtiments d'accompagnement d'une piscine (pool house, local technique, hammam, sauna...) sont considérés comme annexe dès lors qu'ils atteignent une hauteur supérieure à 1,80 m. Les bâtiments d'accompagnement doivent être implantés au minimum dans un rayon de 5 m par rapport au bord de la piscine.

**Changement de destination** : la qualification de changement de destination s'apprécie au regard des articles R. 151-27 et R.151-28 du code de l'urbanisme.

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

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

**Cours d'eau** : il est défini par trois paramètres cumulatifs :

- Présence d'une source.
- Présence d'un lit « marqué ».
- Présence d'eau une partie de l'année.

**Clôture** : Toute enceinte qui ferme l'accès d'un terrain (mur, portail, grillage, palissade...). La haie n'est pas une clôture.

**Coupe et abattage d'arbres** : La coupe est l'opération présentant un caractère régulier dans le cadre d'opérations de sylviculture. L'abattage présente un caractère occasionnel et plus limité.

Ce qui caractérise les actions de coupe et abattage, et ce qui les distingue des opérations de défrichement ou déboisement, c'est que ces opérations ne modifient pas la destination de l'espace considéré qui conserve sa vocation forestière. C'est le cas des coupes rases suivies de régénération et substitution d'essences forestières.

**Coefficient d'Emprise au sol (CES)** : L'emprise au sol des constructions, est le rapport entre l'emprise au sol et la surface du tènement foncier support dans la zone considérée. Le C.E.S comprend l'ensemble des constructions édifiées au niveau du sol (construction principale et annexes, dont la piscine).

**Coefficient d'Espace vert (CEV)** : Le coefficient d'espace vert en pleine terre se traduit par le rapport entre la surface occupée par les espaces verts dit « en pleine terre » et la surface du tènement foncier support de la zone considérée. Un espace non construit peut être qualifié de « pleine terre » si : son revêtement est perméable, sur une profondeur de 1 m. Il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, eaux potable, usées, pluviales) - il doit pouvoir recevoir des plantations. Les aires de stationnement (même en dalles engazonnées) et leurs accès sont exclus des surfaces de pleine terre.

**Emprise au sol d'une construction** : Projection verticale du volume au sol, débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture et les balcons/terrasses lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux.

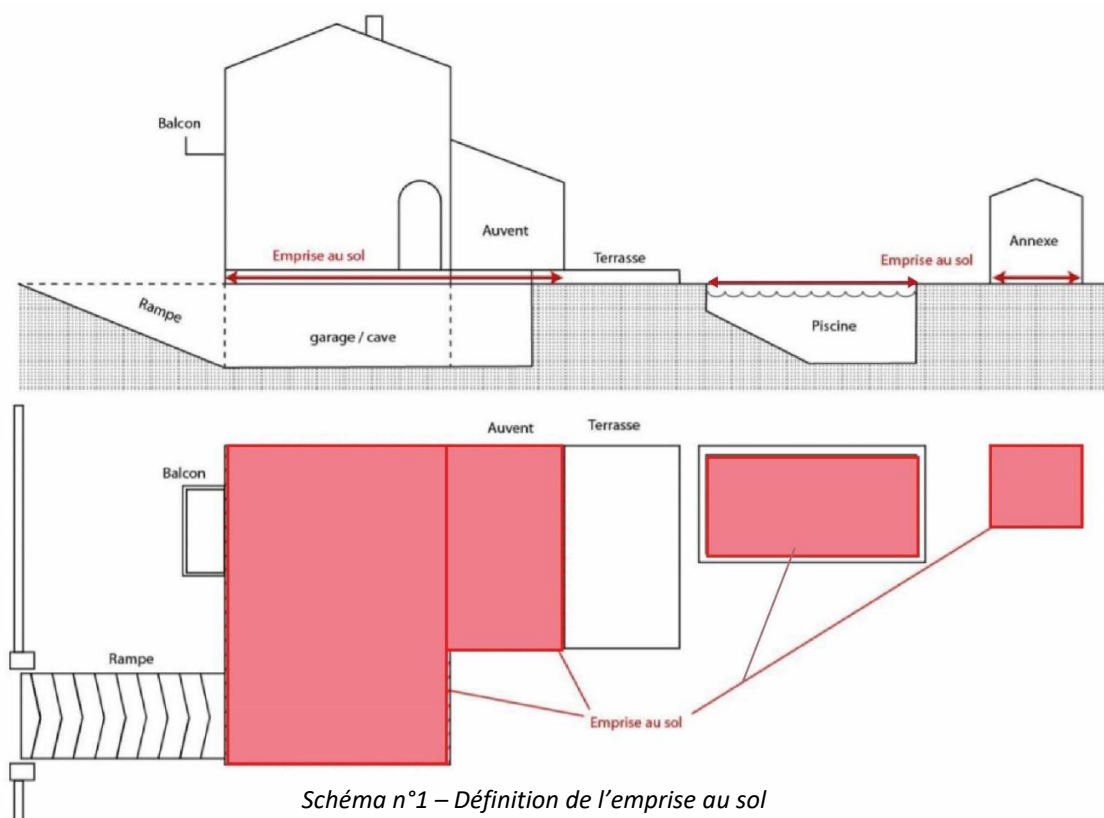


Schéma n°1 – Définition de l'emprise au sol

**Emprise d'une voie** : L'emprise d'une voie correspond à la largeur cumulée de la chaussée, des accotements et trottoirs, des fossés et talus.

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

**Façade** : Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature. Le terme **Pignon** pourra être utilisé pour les murs extérieurs qui portent les pans d'un comble et dont les contours épousent la forme des pentes de ces combles.

**Faîtage** : Le faîtage correspond à la ligne de jonction supérieure des pans de toiture.

**Gabarit** : Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

**Garage** : Sont considérés comme garages les locaux (clos ou non) servant d'abri aux véhicules. La surface d'un garage doit être adaptée au nombre de logements associés et son usage doit être strictement affecté au stationnement des véhicules. Les garages clos devront respecter, au minimum, un gabarit de 2,5 m de largeur par 6m de longueur.

**Habitation** : Cette destination comprend tous les logements y compris les gîtes ruraux et les chambres d'hôte.

**Hauteur** : Elévation mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

**Hauteur maximale** : Hauteur dont le point de référence est le point le plus haut de la construction. Cela correspond :

- au faîtage pour une construction présentant un ou plusieurs pans,
- à l'acrotère pour une construction à toiture plate.

Sont notamment intégrées dans le calcul de la hauteur maximale les installations techniques telles que les dispositifs relatifs aux cabines d'ascenseurs, aux chaufferies et à la climatisation, ou à la sécurité (garde-corps). Les antennes et les cheminées sont exclues des calculs.

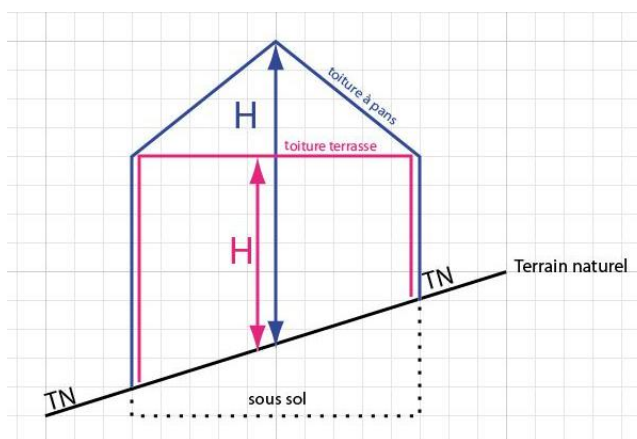


Schéma n°2 – modalités de calcul de la hauteur

**Implantation** : Les règles d'implantation s'appliquent au nu extérieur du mur ou poteau des constructions hors éléments techniques tels que les ouvrages ou encorbellement et les débords de toitures jusqu'à 1,20 m.

**Limites latérales** : Une limite latérale est la limite entre deux propriétés situées en bordure d'une même voie ou une limite aboutissant à une voie.

**Limites séparatives** : Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

**Logement locatif social** : Les logements locatifs sociaux sont ceux qui sont définis à l'article L.302-5 du Code de la construction et de l'habitation, incluant les centres d'hébergement et de réinsertion sociale.

**Logement accession sociale** : L'accession sociale à la propriété est avant tout une volonté partagée par l'Etat, les villes et les acteurs de l'immobilier; celle de permettre aux foyers à revenus modestes de devenir propriétaire de leur logement.

**Marge de recul** : Retrait imposé pour l'implantation d'un bâtiment, par rapport à l'alignement, au bord de chaussée ou aux limites séparatives ; cette marge définit une zone dans laquelle il est impossible de construire.

**Milieu environnant** : Constructions alentours au projet, visible depuis l'espace ou le domaine public.

**Mur de soutènement** : Un mur de soutènement est destiné à la retenue de terrains naturels.

**Niveau de construction** : Volume compris entre le dessus du plancher bas et le dessus du plancher qui lui est immédiatement supérieur. Le niveau de construction s'exprime en R+n ; R signifiant le Rez-de-chaussée et «n» correspondant au nombre d'étages supérieurs.

**Pan** : Chacun des pans de la couverture d'une construction.

**Recul** : Le recul est la distance comptée entre tout point du nu extérieur du mur de la construction hors éléments techniques (poteau de soutènement de la toiture, escaliers, encorbellement ....) et la construction existante ou projetée de l'alignement tel que défini précédemment.

**Remblai** : Masse de matière rapportée pour élever un terrain. (Remblayer : opération de terrassement consistant à rapporter des terres pour faire une levée ou combler une cavité).

**Sentier piéton** : Sentier balisé ou non destiné à l'usage particulier des piétons, des skieurs de fond et des véhicules non motorisés.

**Sol de pleine terre** : Sol laissé à l'état naturel, non imperméabilisé, apte à l'infiltration des eaux pluviales ou encore constitué de 0,60 cm de terre végétale au-dessus d'une dalle étanche dans la limite de 75% de la surface en pleine terre considérée. Les stationnements réalisés en evergreen ou assimilés ne sont pas considérés comme sol en pleine terre ni comme espaces verts.

**Terrain excavé** : Le terrain excavé correspond au terrain où la terre naturelle a été retirée.

**Terrain fini** : Le terrain fini correspond au terrain aménagé après la réalisation de la construction.

**Terrain naturel** : Le terrain naturel est le terrain avant toute construction. Lorsqu'il s'agit d'une extension, le terrain naturel est celui qui existe à la date du dépôt du permis de construire, qu'il soit "naturel" ou non.

**Surface de plancher (selon législation en vigueur à date d'approbation du PLU)** : La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 m ;

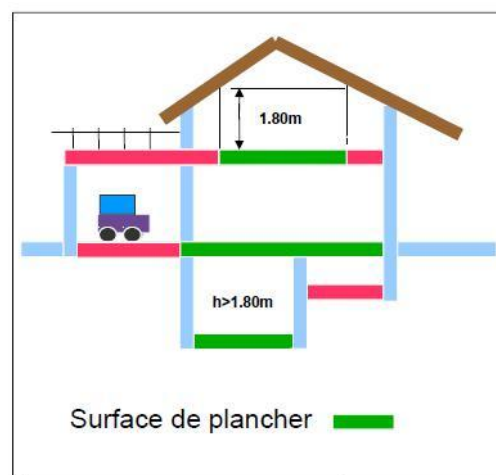
4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

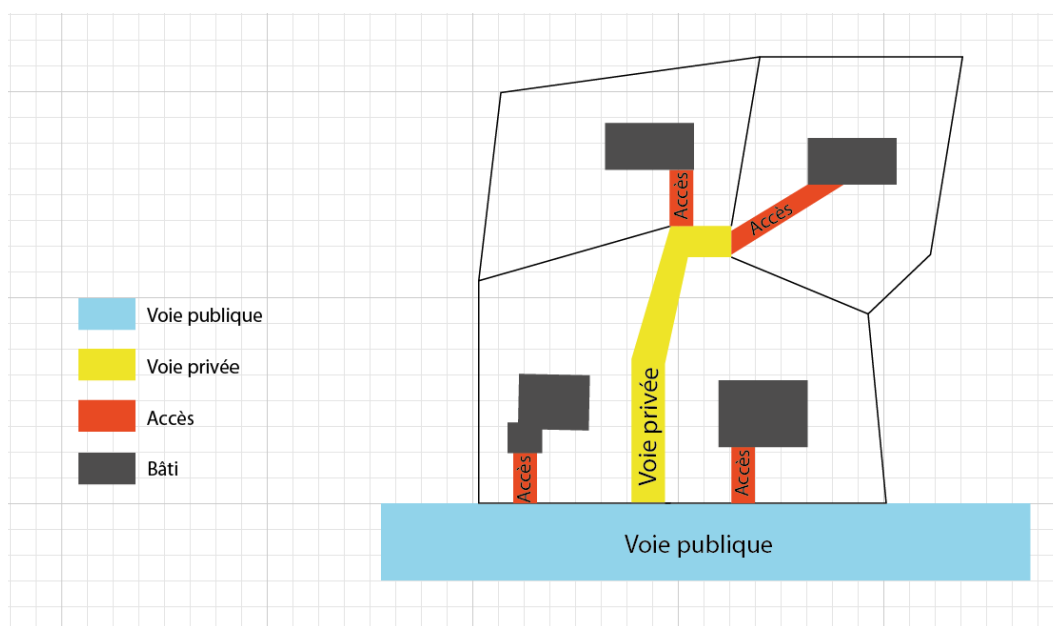


#### **Desserte des terrains :**

**Accès privé :** Aménagement, entièrement situé sur le terrain d'assiette d'une construction, qui permet le raccordement de ladite construction à la voie (privée ou publique).

**Voie privée :** Aménagement nécessaire au raccordement à la voie publique d'une construction projetée sur un terrain non contigu à ladite voie publique.

**Voie publique :** Voie affectée à la circulation terrestre publique et appartenant au domaine public (Art. L.111-1).



| TABLEAU DES DESTINATIONS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| DESTINATIONS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | SOUS-DESTINATIONS                                                    | DÉFINITIONS                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Exploitation agricole et forestière</b><br><br>La destination de construction « exploitation agricole et forestière » prévue au 1° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : exploitation agricole, exploitation forestière.                                                                                                                        | <b>Exploitation agricole</b>                                         | Constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.                                                                                        |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <b>Exploitation forestière</b>                                       | Les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.                                                                                                                                                         |
| <b>Habitation</b><br><br>La destination de construction « habitation » prévue au 2° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : logement, hébergement.                                                                                                                                                                                                   | <b>Logement</b>                                                      | Recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs. |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <b>Hébergement</b>                                                   | Les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.                                             |
| <b>Commerces et activités de services</b><br><br>La destination de construction « commerce et activité de service » prévue au 3° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma. | <b>Artisanat et commerce de détail</b>                               | Les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.                                                                                         |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <b>Restauration</b>                                                  | Les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.                                                                                                                                                                                      |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <b>Commerces de gros</b>                                             | Les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.                                                                                                                                                                                        |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <b>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</b> | Les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.                                                                                                   |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <b>Hébergement hôtelier et touristique</b>                           | Les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.                                                                                                                                                                            |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <b>Cinéma</b>                                                        | Toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.                                                                                   |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Equipements d'intérêt collectif et de services publics</b></p> <p>La destination de construction « équipements d'intérêt collectif et services publics » prévue au 4° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.</p> | <p><b>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou assimilés</b></p> | <p>Les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.</p>           |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <p><b>Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés</b></p>        | <p>Les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.</p>                 |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <p><b>Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale</b></p>                         | <p>Les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.</p>                                                                                                         |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <p><b>Salle d'art et de spectacles</b></p>                                                       | <p>Les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <p><b>Equipements sportifs</b></p>                                                               | <p>Les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.</p>                                                                                                                                                                                                             |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <p><b>Autres équipements recevant du public</b></p>                                              | <p>Les équipements collectifs destinées à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Équipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.</p>                                       |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <p><b>Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires</b></p> <p>La destination de construction « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » prévue au 5° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les quatre sous-destinations suivantes : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.</p>                                                                                                                                                                                                                                                     | <p><b>Industrie</b></p>                                                                          | <p>Les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.</p> |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <p><b>Entrepôt</b></p>                                                                           | <p>Les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <p><b>Bureau</b></p>                                                                             | <p>Les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <p><b>Salle de congrès et d'exposition</b></p>                                                   | <p>Les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |

**BBC** : Bâtiment Basse Consommation

**CAUE** : Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement

**CDPENAF** : Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers

**CES** : Coefficient d'Emprise au Sol

**CU** : Code de l'Urbanisme

**DP** : Déclaration Préalable

**DPU** : Droit de Préemption Urbain

**DUP** : Déclaration d'Utilité Publique

**EBC** : Espaces Boisés Classés

**ER** : Emplacement Réservé

**ERP** : Etablissement Recevant du Public

**ICPE** : Installation Classée pour la Protection de l'Environnement

**Loi ENE** : Loi Engagement National pour l'Environnement

**Loi ENL** : Loi Engagement National pour le Logement

**Loi SRU** : Loi Solidarité et Renouvellement Urbain

**Loi UH** : Loi Urbanisme et Habitat

**OAP** : Orientation d'Aménagement et de Programmation

**PA** : Permis d'Aménager

**PADD** : Projet d'Aménagement et de Développement Durables

**PC** : Permis de Construire

**PD** : Permis de Démolir

**PLU** : Plan Local d'Urbanisme

**PPA** : Personnes Publiques Associées

**PUP** : Projet Urbain Partenarial

**SAU** : Surface Agricole Utile

**SCOT** : Schéma de COhérence Territoriale

**SAGE** : Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau

**SDAGE** : Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux

**SP** : Surface de Plancher

**SPANC** : Service Public d'Assainissement Non Collectif

**SRCE** : Schéma Régional de Cohérence Ecologique

**TA** : Taxe d'Aménagement

**TVB** : Trame Verte et Bleue, qui correspond également à la Trame Turquoise

**TN** : Terrain Naturel

**TE** : Terrain Excavé

**TF** : Terrain Fini

## ARTICLE N°14 CONTROLE DE LA COLLECTIVITÉ SUR LA CONFORMITÉ DES TRAVAUX ET DES AMÉNAGEMENTS

La commune de La Roche-sur-Foron souligne que chaque autorisation d'urbanisme doit être conforme aux règles écrites et graphique du Plan Local d'Urbanisme, et compatible avec les Orientations d'Aménagements et de Programmation. Ainsi, la commune peut, à tout moment, exercer un droit de contrôle sur la conformité des travaux et des aménagements portant sur les constructions et leurs abords. Il est rappelé dans ce présent article que chaque pétitionnaire doit déposer une D.A.A.C.T (Déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux) dès lors que le(s) construction(s)/aménagement sont réalisée(s).

## ARTICLE N°15 MODALITÉ DE LECTURE ET DE COMPRÉHENSION DU RÈGLEMENT

Pour chaque typologie de zones, le règlement identifie les possibilités de destinations des constructions et occupations du sol selon le mode de lecture suivant :

|                                                                                                                                                                                                       |                                                                                       |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Destination <u>autorisée</u>                                                                                                                                                                          |    |
| Destination <u>autorisée sous condition</u> . Dans ce cas les numéros figurant sous le symbole renvoient aux conditions particulières s'appliquant à la destination ou la sous destination concernée. |   |
| Destination <u>interdite</u>                                                                                                                                                                          |  |

## ARTICLE N°16 DISPOSITIONS GÉNÉRALES CONCERNANT LES OUVRAGES PUBLICS

Les ouvrages techniques (transformateurs, ouvrages de fibres optiques...) nécessaires au service public et d'intérêt collectif sont autorisés en toutes zones sous réserve de prendre toute disposition pour limiter au strict minimum la gêne occasionnée et assurer une bonne intégration dans le site.

Dans toutes les zones du règlement, compte tenu de leurs spécificités techniques, ces ouvrages techniques peuvent s'implanter librement (par rapport aux voies publiques et limites séparatives) notamment en fonction des impératifs liés à leur utilisation, leur maintenance et à la sécurité publique.

## ARTICLE N°17 DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES À TOUTES LES ZONES DU RÈGLEMENT AU REGARD DU RECU DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX RD HORS AGGLOMÉRATION

Dans toutes les zones du règlement, les constructions doivent, hors agglomération, respecter un recul de :

- 40 m de l'axe des routes départementales classées déviation d'agglomération : RD1203.
- 25 m de l'axe des routes départementales classées Routes à Grande Circulation (RGC) : RD2 pour sa section classée RGC et RD1203.
- 18 m de l'axe des routes départementales classées en 2ème et 3ème catégorie (RD2A, RD2, RD2B, RD27, D 155 et RD 277).

## CHAPITRE 2

# DISPOSITIONS LIÉES AUX SERVITUDES D'URBANISME

|                   |                                                                                 |
|-------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Article 1</b>  | Espaces boisés classés                                                          |
| <b>Article 2</b>  | Haies protégées et trame turquoise au titre du L. 151-23 du CU                  |
| <b>Article 3</b>  | Secteurs de prescriptions et de préservation du bâti au titre du L.151-19 du CU |
| <b>Article 4</b>  | Périmètre de protections des cours d'eau                                        |
| <b>Article 5</b>  | Secteurs soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation                |
| <b>Article 6</b>  | Emplacements réservés                                                           |
| <b>Article 7</b>  | Secteurs de mixité sociale au titre du L.151-15 du CU                           |
| <b>Article 8</b>  | Secteurs de protection de la diversité commerciale au titre du L. 151-16 du CU  |
| <b>Article 9</b>  | ZACOM                                                                           |
| <b>Article 10</b> | Carte des aléas – R123-11.b du CU                                               |
| <b>Article 11</b> | Périmètre d'inconstructibilité au titre du L.151-41 5 ° du CU                   |
| <b>Article 12</b> | Ouvrages GRT gaz                                                                |

## ARTICLE N°1 ESPACES BOISÉS CLASSÉS (ARTICLE L.113-1 CODE DE L'URBANISME)

Le règlement graphique identifie les espaces boisés à conserver ou à protéger. Ces secteurs sont soumis au régime des Espaces Boisés Classés (EBC) au titre de l'article L.113-2 du Code de l'urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Dans les secteurs EBC :

- les demandes d'autorisation de défrichement ne sont pas recevables,
- les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable.

*Les coupes désignent des prélèvements d'arbres programmés et réguliers. Elles rentrent dans le cadre de la gestion à long terme d'un patrimoine boisé. Une coupe est une intervention sylvicole qui ne remet pas en cause la destination forestière pérenne du terrain.*

*Les abattages procèdent d'interventions ponctuelles et occasionnelles le plus souvent motivées par un aléa (tempête, maladie...).*

*Sont dispensés d'autorisation préalable l'abattage des arbres morts, des arbres cassés ou renversés par le vent et des arbres dangereux.*

Dans les EBC, sont notamment interdits, les recouvrements du sol par tout matériau imperméable : ciment, bitume ainsi que les remblais.

Les accès aux propriétés sont admis dans la mesure où ils ne compromettent pas la préservation des boisements existants.

Des arbres isolés peuvent être protégés en tant qu'espace boisé classé ponctuel. Dans ce cas, la protection instituée correspond à la surface au sol couverte par le houppier c'est-à-dire l'ensemble des parties aériennes de l'arbre, incluant branches, rameaux et feuillage.

## ARTICLE N°2 HAIES PROTÉGÉES ET TRAME TURQUOISE (ARTICLE L. 151-23 CODE DE L'URBANISME)

Les alignements d'arbres, les haies, les boisements linéaires identifiés au règlement graphique au titre de l'article L.151-23 sont protégés et à conserver.

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer ces éléments doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux (article R.421-23 CU).

Pour les haies, toute coupe d'arbres existants nécessitée pour des raisons sanitaires devra faire l'objet de replantation au minimum du même nombre d'arbres.

La trame turquoise, correspond à la synthèse de la trame verte et bleue, elle constitue un réseau formé de continuités écologiques terrestres et aquatiques identifiées par le SM3A et conforté par l'état initial de l'environnement sur le PLU. La Trame verte et bleue contribue à l'amélioration de l'état de conservation des habitats naturels et des espèces et au bon état écologique des masses d'eau. Ainsi, elle fait l'objet d'une préservation au titre du L. 151-23. Dans ces périmètres définis sur le document graphique, toute occupation ou utilisation du sol ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique ou biologique de ces espaces est strictement interdit, notamment les déblais, assèchement, extractions de toute nature, et mise en place de clôture.

## ARTICLE N°3 SECTEURS DE PRESCRIPTIONS ET PRÉSERVATION DU BÂTI (ARTICLE L. 151-19 CODE DE L'URBANISME)

Le règlement graphique identifie au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme des périmètres incluant les éléments bâtis à préserver, repérés en tant que patrimoine d'intérêt local. Ces éléments font l'objet de figures sous forme d'étoiles de couleurs sur le règlement graphique. Les prescriptions associées sont référencées dans les tableaux ci-dessous.

Une liste détaillée est annexée au présent règlement.

|                                                                                                                                                                                                                      | Principes applicables à toutes les constructions identifiées en rouge au titre du L.151-19                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Niveau 1</b><br><b>PATRIMOINE</b><br><b>REMARQUABLE</b><br>Référéncé par<br>une étoile rouge<br>sur le plan de<br>zonage<br><br> | <p><b><u>La démolition est interdite, et ne peut être autorisée que dans des cas exceptionnels liés à des impératifs de sécurité</u></b></p> <p><b>Travaux :</b></p> <p>Les travaux doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt (urbain, architectural, paysager, situation, historique, ensemble).</p> <p><b>Adaptations :</b></p> <p>Les adaptations (interventions légères et réversibles) seront sobres et respectueuses des principales caractéristiques du bâtiment ou de la partie de bâtiment concernée, en excluant tout pastiche et toute adjonction de détails qui ne sont pas en adéquation avec la construction d'origine ou se référant à des architectures caractéristiques d'autres régions.</p> <p>Les installations techniques et éléments extérieurs tels que coffrets, climatiseurs, pompes à chaleur, systèmes de ventilation, ventouses, ..., doivent être intégrés dans le volume de la construction (sauf impossibilité technique démontrée) et être d'une teinte en harmonie avec l'élément de construction sur lequel il est fixé.</p> <p><b>Architecture contemporaine :</b></p> <p>A proximité des éléments du patrimoine remarquable, l'expression d'une architecture contemporaine est seulement autorisée dans la mesure où elle tient compte des qualités du tissu et de la morphologie bâtie (trame viaire et gabarits) dans lesquels il s'insère, en participant à la cohérence des formes bâties traditionnelles environnantes.</p> <p><b>Transformations :</b></p> <p>Les transformations effectuées sur tout ou partie d'un élément repéré sont seulement autorisées, s'ils font évoluer les bâtiments en cohérence avec leur architecture d'origine, sauf interdiction spécifique relative à un élément ou une catégorie particulière, et à condition qu'elles respectent les caractéristiques esthétiques, architecturales ou historiques conférant l'intérêt des constructions.</p> <p><b>Matériaux :</b></p> <p>Les matériaux employés doivent être compatibles avec les supports et avec les matériaux d'origine (par exemple, des peintures et enduits à base minérale perméables à la vapeur d'eau).</p> <p><b>Extension :</b></p> <p>Pour les extensions des bâtiments agricoles, les volumes simples doivent être privilégiés et réalisés dans le respect de l'architecture d'origine. Les volumes complexes ou à pans coupés, ainsi que les ajouts volumétriques multiples, sont à éviter. Extension de 30% maximum de la Surface de plancher existante.</p> <p>Pour les bâtiments publics et religieux, les extensions sont seulement autorisées si elles sont parfaitement intégrées et ne sont pas visibles depuis la voie publique principale.</p> <p><b>(Pour les détails, voir aussi le cahier des recommandations patrimoniales de la commune).</b></p> |

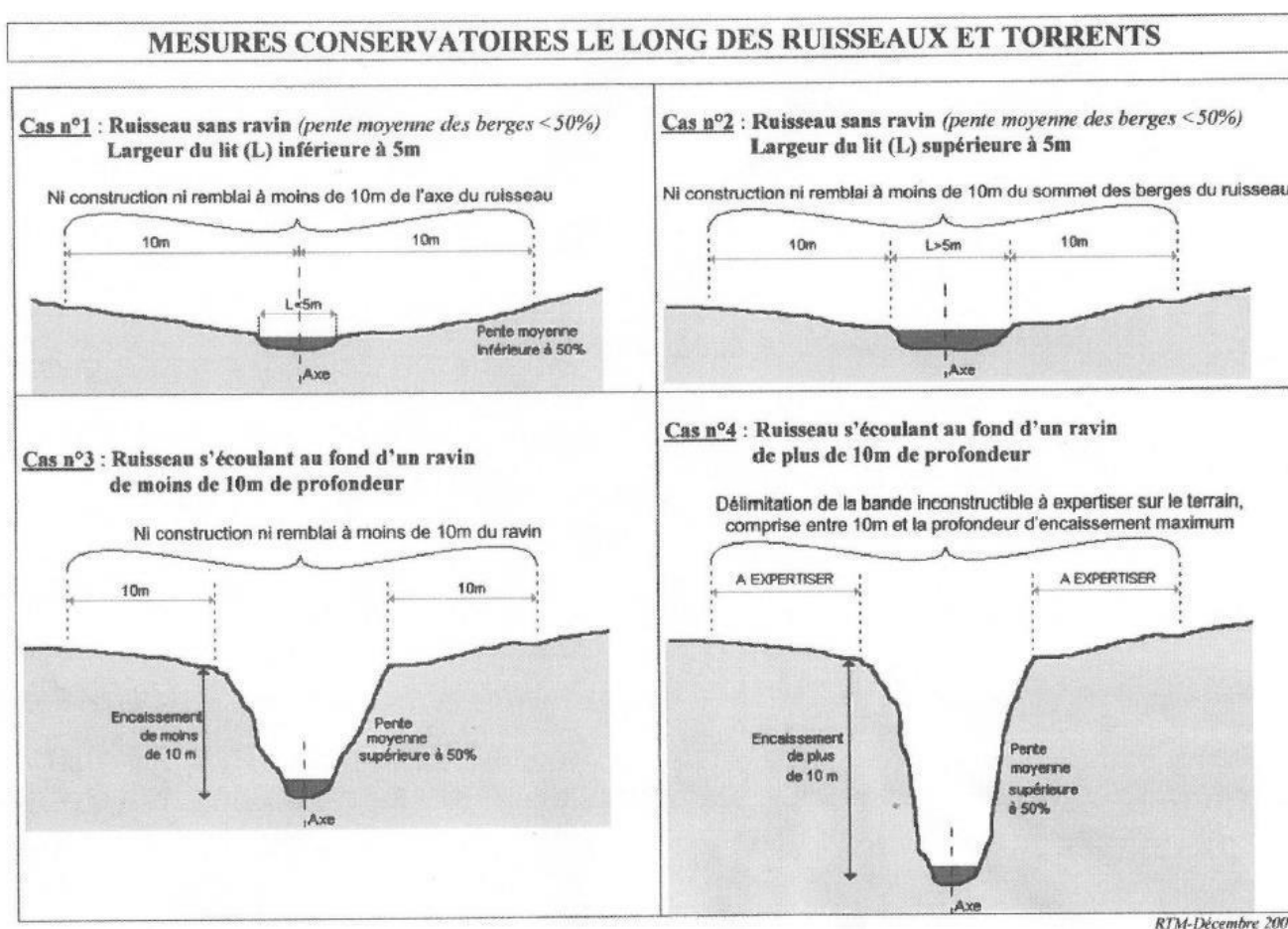
|                                                                                                                                                                                                         | Principes applicables à toutes les constructions identifiées en jaune au titre du L.151-19                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Niveau 2</b><br><b>PATRIMOINE</b><br><b>NOTABLE</b><br><br>Référéncé par une étoile jaune sur le plan de zonage<br> | <p><i>La démolition est seulement envisageable si elle est justifiée par des impératifs démontrés d'ordre sécuritaire, technique et/ou par des enjeux urbains. Dans tous les cas de figure, la démolition est soumise à permis de démolir.</i></p> <p><i>Les prescriptions énoncées pour le patrimoine remarquable sont également applicables pour les bâtiments notables.</i></p> <p><i>(Pour les détails, voir le cahier des recommandations patrimoniales de la commune).</i></p> |

|                                                                                                                                                                                                             | Principes applicables à toutes les constructions identifiées en vert au titre du L.151-19                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Niveau 3</b><br><br><b>PETIT</b><br><b>PATRIMOINE</b><br><br>Référéncé par une étoile verte sur le plan de zonage<br> | <p><i>Les éléments de patrimoine de proximité repérés doivent être conservés dans l'espace public ou privé et participer à sa composition. Ils sont à maintenir en bon état. Le cas échéant, ils sont à restaurer selon les règles de l'art.</i></p> <p><i>Les éléments de patrimoine de proximité ne peuvent qu'exceptionnellement être déplacés dans le cadre d'un nouveau projet d'aménagement et de mise en valeur de l'espace, à la seule condition que ce déplacement contribue à leur meilleure valorisation, participe à une meilleure composition de l'espace et que l'environnement immédiat de l'élément patrimonial ne soit pas dénaturé et sorti de son contexte historique.</i></p> |

Le lit des cours d'eau ainsi que leurs berges doivent être préservés pour des questions liées aux risques mais également pour des questions environnementales, ainsi d'instauration d'une bande non constructible de 10 m dans les secteurs urbanisables (zones U et AU) et d'une bande non constructible de 20 m dans les secteurs agricoles et naturels (zones A et N), comptés de part et d'autre du lit des cours d'eau est définie.

Ce périmètre de protection vise à assurer le maintien des berges et de la ripisylve environnant les ruisseaux. La protection intègre des objectifs de préservation écologique et paysagère, et de prévention des risques naturels.

Dans les secteurs identifiés, toute construction, ouvrage, travaux ou installation est interdit. Les mouvements de sol (exhaussement, affouillement) sont interdits. Seuls sont autorisés les travaux permettant d'améliorer la gestion hydraulique, la restauration de la qualité des milieux naturels et la prévention de risques naturels. Les ouvrages de franchissement précaires (de type passerelles) sont autorisés si les fondations ou points d'assise se situent en dehors du périmètre de protection.



RTM-Décembre 2004

Schéma n°3 : principe de maintien d'une bande non constructible de 10 m qui se décline également en cas de bande non constructible pour préservation de 20 m.

Il est rappelé que selon la nature et l'ampleur des travaux ou aménagements (travaux de rejets, changement de luminosité sur le cours d'eau, remodelage des berges...) intervenant dans le lit d'un cours d'eau permanent ou ses berges, un dossier d'autorisation ou de déclaration au titre de la Loi sur l'Eau (Code de l'environnement), ainsi que des échanges avec l'autorité compétente (police de l'eau) seront à formaliser en plus des formalités demandées au titre du code de l'urbanisme.

## ARTICLE N°5    **SECTEURS SOUMIS À ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (ARTICLE R.151-6 CODE DE L'URBANISME)**

Le règlement graphique délimite des secteurs soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation. Les prescriptions d'aménagement et de construction sont définies dans la pièce n°3 du PLU (OAP).

## ARTICLE N°6    **EMPLACEMENTS RÉSERVÉS (ARTICLE L. 151-41-1° CODE DE L'URBANISME)**

Le règlement graphique identifie au titre des articles L.151-41-1° et 2° du Code de l'Urbanisme des « emplacements réservés » (E.R.). Les E.R. sont soumis aux dispositions des articles L.152-2 et suivants du Code de l'Urbanisme :

Toute construction, installation, ouvrage ou aménagement contraire à la vocation de l'emplacement réservé est interdit.

Une construction à titre précaire peut exceptionnellement être réalisée conformément à l'article L. 433-1 du CU.

Le propriétaire d'un terrain, bâti ou non, inscrit en emplacement réservé peut :

- conserver et jouir de son bien tant que la collectivité bénéficiaire n'aura pas l'intention de réaliser l'équipement prévu,
- mettre en demeure le bénéficiaire de l'emplacement réservé d'acquiescer son terrain.

La collectivité ou le service public bénéficiaire dispose d'un délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande pour se prononcer.

Les Emplacements Réservés inscrits au titre de l'article L.151-41 1° et 2° du Code de l'Urbanisme ont pour objectif la création ou l'élargissement de voies (y compris chemins piétons et pistes cyclables), l'aménagement d'espaces publics ou de parkings collectifs, la réalisation d'ouvrages publics ou d'installations d'intérêt collectif.

## ARTICLE N°7    **SECTEURS DE MIXITÉ SOCIALE (L. 151-15 CODE DE L'URBANISME)**

Le règlement graphique identifie au titre de l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme les secteurs à l'intérieur desquels une proportion de logements locatifs sociaux doit être intégrée à la réalisation de programmes de logements.

Deux secteurs différenciés sont délimités :

- Les secteurs de mixité sociale renforcée (dits à 25% de logements locatifs sociaux et 10 % de logements en accession sociale).
- Les secteurs de mixité sociale (dits à 20 % de logements locatifs sociaux et 10 % logements en accession sociale).

Par ailleurs, en dehors de ces secteurs, un % de logements sociaux en locatif sera exigé en fonction d'un seuil d'opération. Ainsi, tout programme de logements supérieurs à 800 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou comportant 8 logements ou plus doit respecter ces deux conditions :

- 25% minimum de sa surface de plancher doit être affectée à des logements locatifs sociaux
- 25 % minimum du nombre de logements doit être affecté à des logements locatifs sociaux

*Règles de calcul : les nombres décimaux s'arrondissent au chiffre supérieur pour la totalité du programme de logements (exemple : 15,4 logements conduisent à la réalisation de 16 logements).*

1. Dans les secteurs délimités au titre de l'article L.151-16 sur le plan de zonage, les rez-de-chaussée des **nouvelles constructions** implantées le long des voies doivent obligatoirement être affectés aux destinations et sous destinations suivantes :
  - artisanat et commerce de détail,
  - restauration,
  - activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
  - locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés.
  
2. Dans les secteurs délimités au titre de l'article L.151-16, les rez-de-chaussée des **constructions existantes** peuvent changer de destination que dans la mesure où ils soient affectés aux destinations et sous destinations suivantes :
  - artisanat et commerce de détail,
  - restauration,
  - activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
  - locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés.
  
3. Tant pour les constructions nouvelles qu'existantes : les dispositions visées ci-dessus s'appliquent sur une profondeur minimale de 7 m à compter de la façade de la construction. Toutefois, ne sont pas comprises les parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement telles que hall d'entrée, accès au stationnement souterrain, locaux techniques ou locaux de gardiennage.  
Tout espace de stockage, d'archivage ou d'entreposage doit se localiser sur les espaces arrière de la construction, non visible depuis la rue ou l'espace public.

## ARTICLE N°9 ZACOM (ZONE D'AMENAGEMENT COMMERCIAL) - SCOT

Le développement commercial doit respecter les prescriptions de la ZACOM définie dans le SCoT adopté par la CCPR, ainsi le développement commercial est possible uniquement dans le périmètre rouge.

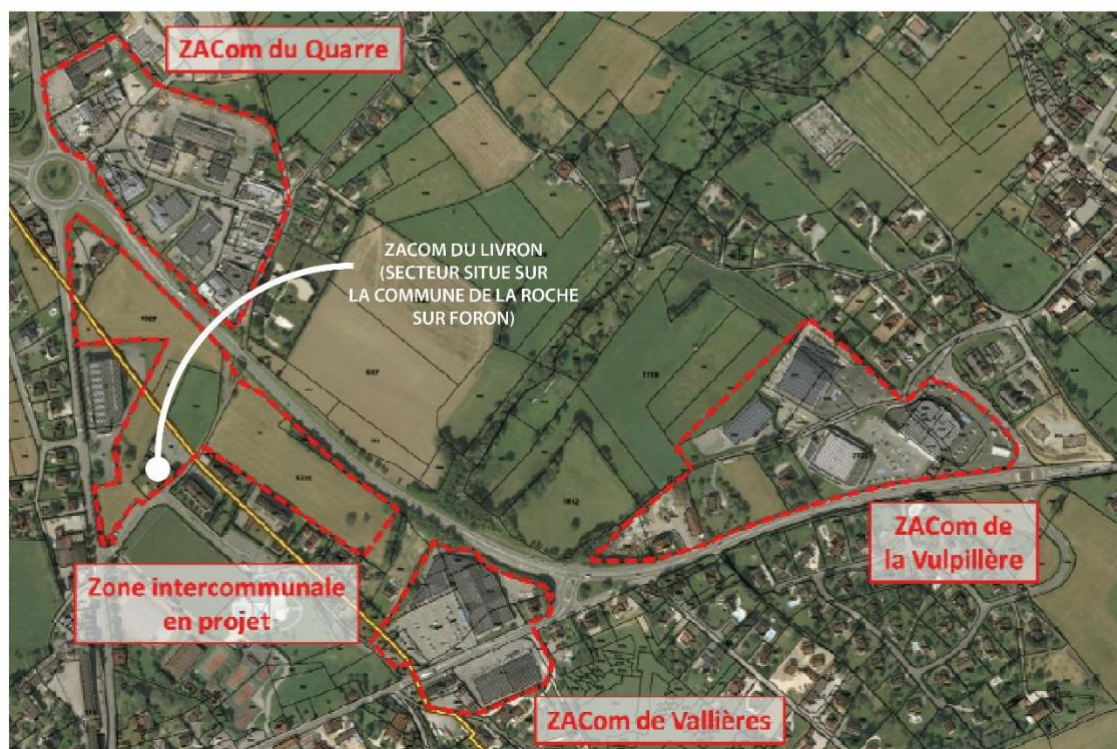


Schéma n° 4 : Extrait des ZACOM où la commune est concernée - pôle de centralité et Livron.  
(Source : SCoT CCPR approuvé le 11 février 2014)

## ARTICLE N°10 CARTE DES ALÉAS – RISQUES – R.123.11.2

La commune de la Roche-sur-Foron est concernée par la présence d'Aléas. Ainsi une carte d'aléas a été notifiée par le préfet le 07 octobre 2003, elle a fait l'objet d'une mise à jour en novembre 2007. Les aléas identifiés sur cette cartographie au 1/10 000 sont retranscrits sur le règlement graphique et font l'objet d'une identification au titre du R.123.11 b, ainsi certains secteurs sont inconstructibles.

## ARTICLE N°11 PÉRIMÈTRE D'INCONSTRUCTIBILITÉ AU TITRE DU L.151-41 5° DU CU

La commune de la Roche-sur-Foron est couverte par une servitude d'inconstructibilité, dite de « gel » sur le secteur Gare, en raison d'une réflexion en cours sur le devenir du secteur par l'arrivée du Léman Express. Cette servitude encadre pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global sur ce secteur, les constructions ou installations.

Au sein de ce périmètre :

- Sont autorisées, l'adaptation le changement de destination, la réfection et l'extension limitée des constructions existantes sous réserve d'être limitée à 20 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher (SDP).
- Sont interdites, les constructions et installations nouvelles de plus de 20 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher (SPD), en dehors des équipements et/ou installations d'intérêt général.

## ARTICLE N°12 OUVRAGES GRT GAZ

Au Nord du territoire de la commune de La Roche sur Foron, passe une canalisation de transport de gaz naturel sous pression. Il s'agit de la canalisation « Pers-Jussy – Arâches – Chamonix » DN250. Son tracé est présent dans l'annexe des servitudes d'utilité publique.

Sont admis, dans l'ensemble des zones concernées, les canalisations (conduites enterrées et installations annexes) de transport de gaz ou assimilé y compris les ouvrages nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage, ainsi que les affouillements et exhaussements inhérents à leur construction et aux interventions ultérieures relatives au maintien de la sécurité.

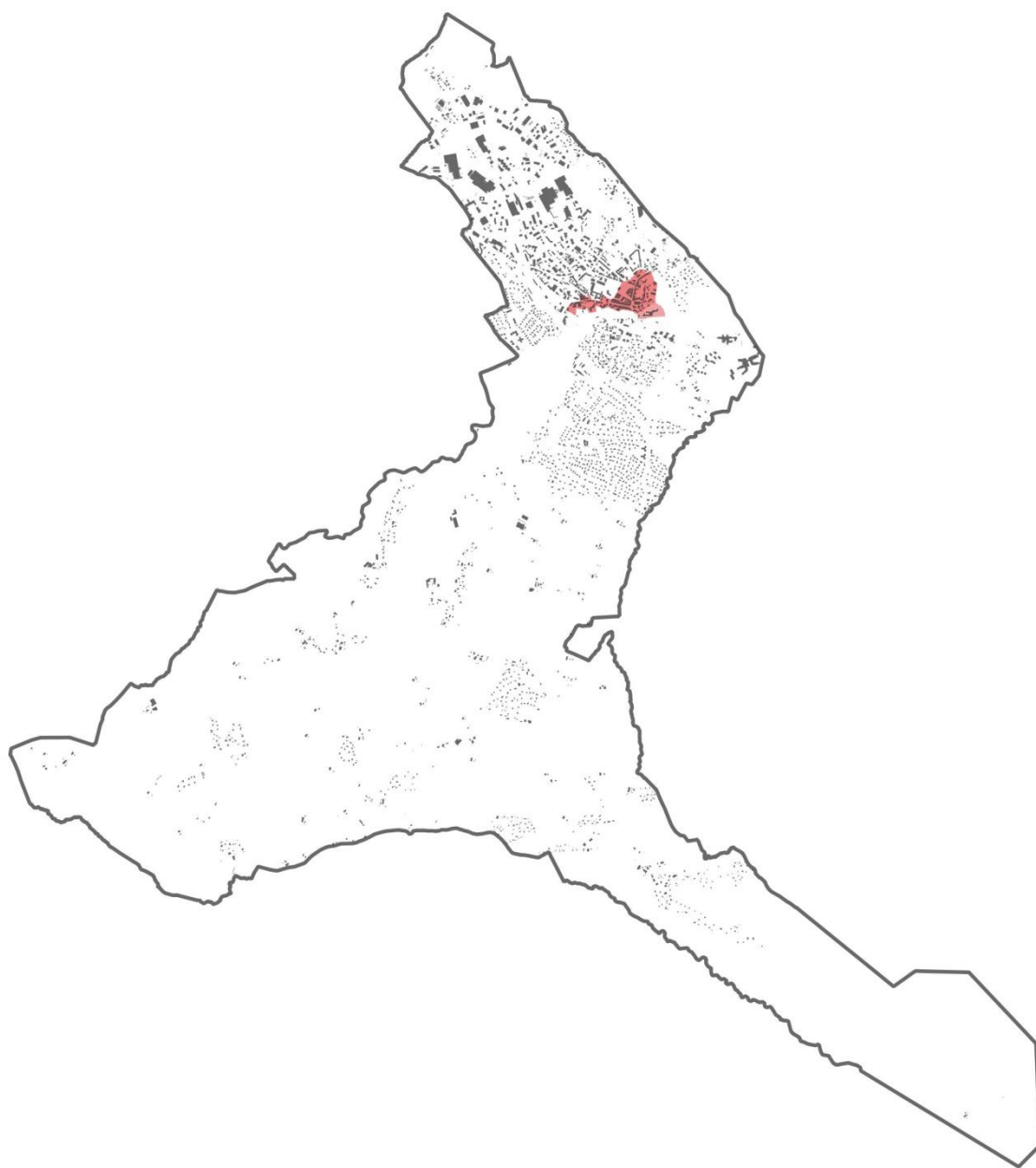
Des interdictions et des règles d'implantation sont associées à la servitude d'implantation et de passage de la canalisation de DN250, et aux servitudes d'utilité publique d'effets pour la maîtrise de l'urbanisation.

## CHAPITRE 3

# DISPOSITIONS LIÉES AUX ZONES URBAINES

| Type de zones                                | Définition                                                                                                                            |
|----------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ZONE <b>UA</b> et sous-secteur <b>UA1</b>    | <i>Zone urbaine patrimoniale du centre-ville et sous-secteur UA1 de l'ancien hôpital</i>                                              |
| ZONE <b>UB</b> et sous-secteur <b>UB1</b>    | <i>Zone urbaine de première couronne du centre-ville – densité forte et sous secteur UB1 concerné par une hauteur plus importante</i> |
| ZONE <b>Uc</b>                               | <i>Zone urbaine de première couronne du centre-ville – densité modérée</i>                                                            |
| ZONE <b>Ud 1</b>                             | <i>Zone urbaine résidentielle en continuité urbaine – densité faible</i>                                                              |
| ZONE <b>Ud 2</b>                             | <i>Zone urbaine résidentielle de hameaux – densité faible</i>                                                                         |
| ZONE <b>UE</b> et sous-secteur <b>UE1</b>    | <i>Zone urbaine à vocation équipements publics, et sous-secteur UE1 destiné à accueillir les gens du voyage</i>                       |
| ZONE <b>Ug</b>                               | <i>Zone urbaine du secteur gare</i>                                                                                                   |
| ZONE <b>Ux1</b>                              | <i>Zone urbaine à vocation économique - Industrie</i>                                                                                 |
| ZONE <b>Ux2</b> et sous-secteur <b>Ux2_1</b> | <i>Zone urbaine à vocation économique – Ux2 (Dominante Artisanat) – Ux2_1 (Commerces autorisées, ZACOM du LIVRON)</i>                 |
| ZONE <b>Ux3</b>                              | <i>Zone urbaine à vocation économique – Mixte (artisanat, petite industrie)</i>                                                       |
| ZONE <b>Ux4</b>                              | <i>Zone urbaine à vocation économique – Centre de congrès et d'exposition</i>                                                         |

# ZONE U<sub>A</sub> et sous-secteur U<sub>A1</sub>



# 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS, ET NATURE D'ACTIVITE

## UA 1.1 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

| Destination                                           | Sous destination                                                                               | UA                                                                                           | UA1                                                                                          |
|-------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|
| Habitation                                            | Logement                                                                                       | <br>N°1   | <br>N°1   |
|                                                       | Hébergement                                                                                    |           |           |
| Commerce et activités de service                      | Artisanat et commerce de détail                                                                | <br>N°2   | <br>N°2   |
|                                                       | Restauration                                                                                   |           |           |
|                                                       | Commerce de gros                                                                               |           |           |
|                                                       | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle                                  |           |           |
|                                                       | Hébergement hôtelier et touristique                                                            |           |           |
|                                                       | Cinéma                                                                                         |          |          |
|                                                       |                                                                                                |                                                                                              |                                                                                              |
| Équipements d'intérêt collectif et services publics   | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires |         |         |
|                                                       | Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires        | <br>N°3 | <br>N°3 |
|                                                       | Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale                                    |         |         |
|                                                       | Salles d'art et de spectacles                                                                  |         |         |
|                                                       | Équipements sportifs                                                                           |         |         |
|                                                       | Autres équipements recevant du public                                                          |         |         |
|                                                       |                                                                                                |                                                                                              |                                                                                              |
| Exploitation agricole et forestière                   | Exploitation agricole                                                                          | <br>N°4 | <br>/   |
|                                                       | Exploitation forestière                                                                        | <br>N°4 | <br>/   |
|                                                       |                                                                                                |                                                                                              |                                                                                              |
| Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire | Industrie                                                                                      | <br>N°5 | <br>/   |
|                                                       | Entrepôt                                                                                       | <br>N°5 | <br>/   |
|                                                       | Bureau                                                                                         |         |         |
|                                                       | Centre de congrès et d'exposition                                                              |         |         |
|                                                       |                                                                                                |                                                                                              |                                                                                              |

### Conditions suivants les numéros mentionnés dans le tableau :

**N°1** : Les nouveaux logements (créés y compris dans un projet de réhabilitation) doivent prévoir un cellier ou une cave affectée à chaque appartement représentant au minimum 4 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**N°2** : Les constructions artisanales sont autorisées à condition que par leur dimension, leur nature et la fréquentation induite et leur nature, elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité, ni insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux biens et aux personnes, même en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux. Les surfaces commerciales sont autorisées sans conditions uniquement dans les périmètres des deux ZACOMS présentés à l'article 09 dans les pages précédentes.

**N°3** : Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés suivant les conditions suivantes :

- L'implantation dans la zone est justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service,
- Ils ne portent pas atteinte à la vocation principale de la zone
- Toutes les dispositions sont prises pour limiter la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site.

**N°4** : Seuls la mise aux normes, l'aménagement, l'extension des constructions existantes et la réalisation d'annexes de la sous-destination exploitation agricole et de la sous-destination exploitation forestière sont autorisées dès lors que ces travaux sont nécessaires à la pérennité de l'activité et qu'il n'engendre pas pour le voisinage une augmentation des incommodités, ni des sinistres susceptibles de causer des dommages graves ou irréparables aux biens et aux personnes, même en cas de d'accident ou de fonctionnement défectueux. Les nouvelles constructions autres que les annexes de ces deux sous-destinations sont interdites.

**N°5** : Les extensions limitées des constructions existantes de la sous-destination industrie et entrepôts sont autorisées à condition que par leur dimension, leur nature et la fréquentation induite et leur nature, elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité, ni insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux biens et aux personnes, même en cas de d'accident ou de fonctionnement défectueux.

### Les autres usages et occupations :

| Les autres usages et occupations |                                                                                                                                                                               | Ua                                                                                    | Ua1                                                                                   |
|----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
|                                  | Les dépôts de matériaux, les affouillements et exhaussements non liés à l'assise des constructions et aménagements autorisées, les déblais, remblais, dépôts de toute nature. |  |  |
|                                  | Les garages collectifs de caravanes de gardiennage ou d'hivernage.                                                                                                            |  |  |
|                                  |                                                                                                                                                                               | N°1                                                                                   | N°1                                                                                   |
|                                  | Les terrains de camping, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs, les résidences démontables                 |  |  |
|                                  | Les ICPE soumise à autorisation.                                                                                                                                              |  |  |
|                                  |                                                                                                                                                                               | N°2                                                                                   | N°2                                                                                   |

**N°1** : Les garages collectifs de caravanes de gardiennage ou d'hivernage sont autorisés s'ils ont une capacité d'accueil qui n'excède pas deux emplacements.

**N°2** : Les ICPE sont autorisées dans la mesure où elles ont un rôle fondamental dans la vie et dans les commodités quotidiennes des habitants et qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens, même en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux.



**Lecture du règlement :** La zone UA est composée d'un sous-secteur UA1, faisant l'objet de réglementations différentes en fonction des articles. Lorsque l'article ne stipule pas d'éléments particuliers sur la zone UA1, il s'agit alors de considérer que la règle édictée s'applique à la fois à la zone UA et à la zone UA1. Lorsque des différences réglementaires existent entre ces deux zones, il est alors fait mention de la règle ou de l'absence de règle pour la zone UA1.

## UA 1.2 - Mixité sociale et fonctionnelle

### UA 1.2.1 - Mixité sociale :

Au titre de l'article L 151-15 du CU, toute opération d'habitat d'au moins 8 logements ou d'au moins 800 m<sup>2</sup> de surface de plancher en densification ou en extension, doit affecter à minima 25% de sa surface de plancher (SDP) et 25 % du nombre de logements à des logements locatifs sociaux.

Ainsi la prescription visant à définir un pourcentage de logements sociaux doit s'apprécier par rapport au nombre de logements sociaux réalisés sur l'opération, et également par rapport à la surface de plancher de l'opération.

### UA 1.2.2 - Mixité fonctionnelle :

1. Dans les secteurs délimités au titre de l'article L.151-16 sur le plan de zonage, les rez-de-chaussée des **nouvelles constructions** implantées le long des voies doivent obligatoirement être affectés aux destinations et sous destinations suivantes :
  - artisanat et commerce de détail,
  - restauration,
  - activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
  - locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés.
2. Dans les secteurs délimités au titre de l'article L.151-16, les rez-de-chaussée des **constructions existantes** peuvent changer de destination que dans la mesure où ils soient affectés aux destinations et sous destinations suivantes :
  - artisanat et commerce de détail,
  - restauration,
  - activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
  - locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés.
3. Tant pour les constructions nouvelles qu'existantes : les dispositions visées ci-dessus s'appliquent sur une profondeur minimale de 7 m à compter de la façade de la construction. Toutefois, ne sont pas comprises les parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement telles que hall d'entrée, accès au stationnement souterrain, locaux techniques ou locaux de gardiennage.  
Tout espace de stockage, d'archivage ou d'entreposage doit se localiser sur les espaces arrière de la construction, non visible depuis la rue ou l'espace public.

## 2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### R111-27 du Code de l'Urbanisme

Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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.

## UA 2.1 - Volumétrie et implantation des constructions

### UA 2.1.1 – Implantation des constructions :

#### PRÉAMBULE :

Les règles d'implantation mentionnées s'appliquent à l'ensemble des emprises et voies publiques, existantes ou futures à modifier ou à créer (le cas échéant par emplacement réservé).

Les règles d'implantation s'appliquent au nu extérieur du mur hors éléments techniques (escaliers, encorbellements).

Pour les constructions existantes, l'application des règles ci-après se fera sans tenir compte des dispositifs techniques de renforcement de l'isolation thermique par l'extérieure, à condition que leur profondeur ne dépasse pas 30 centimètres.

Les débords de toitures ne sont pas intégrés dans le recul jusqu'à 1,20 m.

#### UA 2.1.1.1 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

##### ▪ Pour la zone UA :

Lorsqu'un alignement est existant, les constructions nouvelles (y compris les garages) ou reconstructions doivent être implantées dans le même alignement que les constructions édifiées sur les terrains limitrophes.

En l'absence d'alignement existant, les constructions s'implantent librement, avec un minimum de 20% de leur emprise (construction principale seulement) au sol inscrit dans un fuseau de 6 m calculé depuis la limite du domaine public. Les extensions, les annexes (en dehors du garage), ne sont pas concernées par cette disposition.

Pour les constructions situées à l'aval d'une voie publique, en parallèle du dépôt du permis de construire, une note expliquant les techniques de soutènement de la voie mise en place pendant et après les travaux de construction sera jointe à la demande de permis de construire.

Cependant, dans certains cas, pour des questions de sécurité et d'accessibilité, il peut être imposé un recul différent.

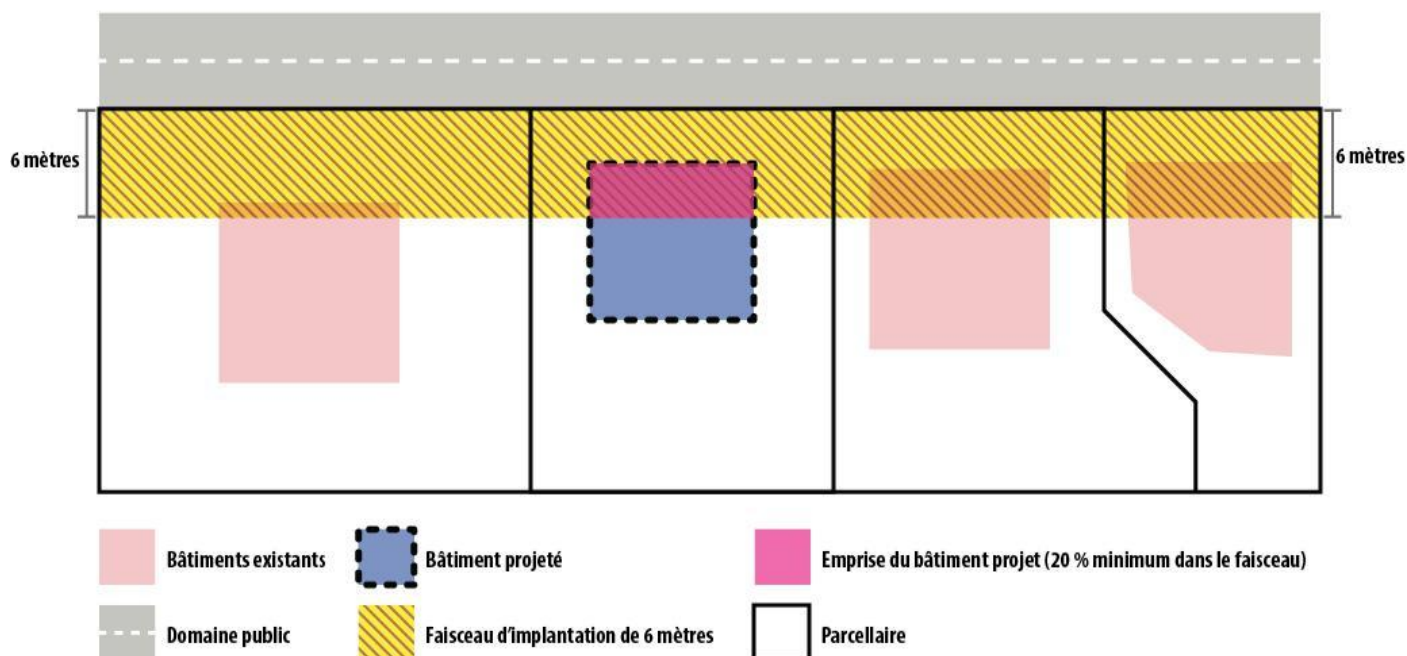


Schéma n°5 : Implantation du bâti dans un faisceau de 6 mètres par rapport au domaine public

Les garages intégrés ou non, accolés ou non à la construction principale devront respecter un recul de 5 m minimum. S'ils disposent d'un accès parallèle à l'axe de la voirie ce recul pourra être réduit à 2,50 m. Ces derniers ne sont pas concernés par la règle des 20 % d'emprise dans le faisceau.

Les voies privées et les chemins ruraux sont considérés comme des limites séparatives, ainsi il s'agit de se référer au point UA 2.1.1.2.

▪ **Pour la zone UA1 :**

Au sein de cette zone les constructions peuvent s'implanter librement sous réserve de ne pas créer de gêne ou d'insécurité par rapport à la circulation.

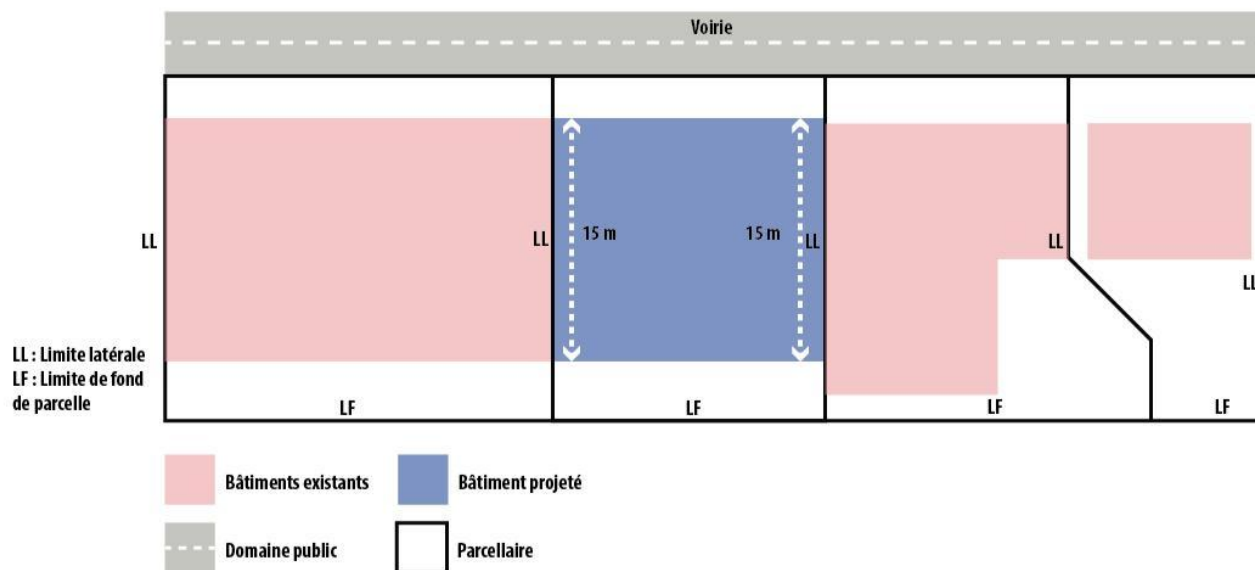
UA 2.1.1.2 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, aux voies privées, et aux chemins ruraux :

▪ **Pour la zone UA :**

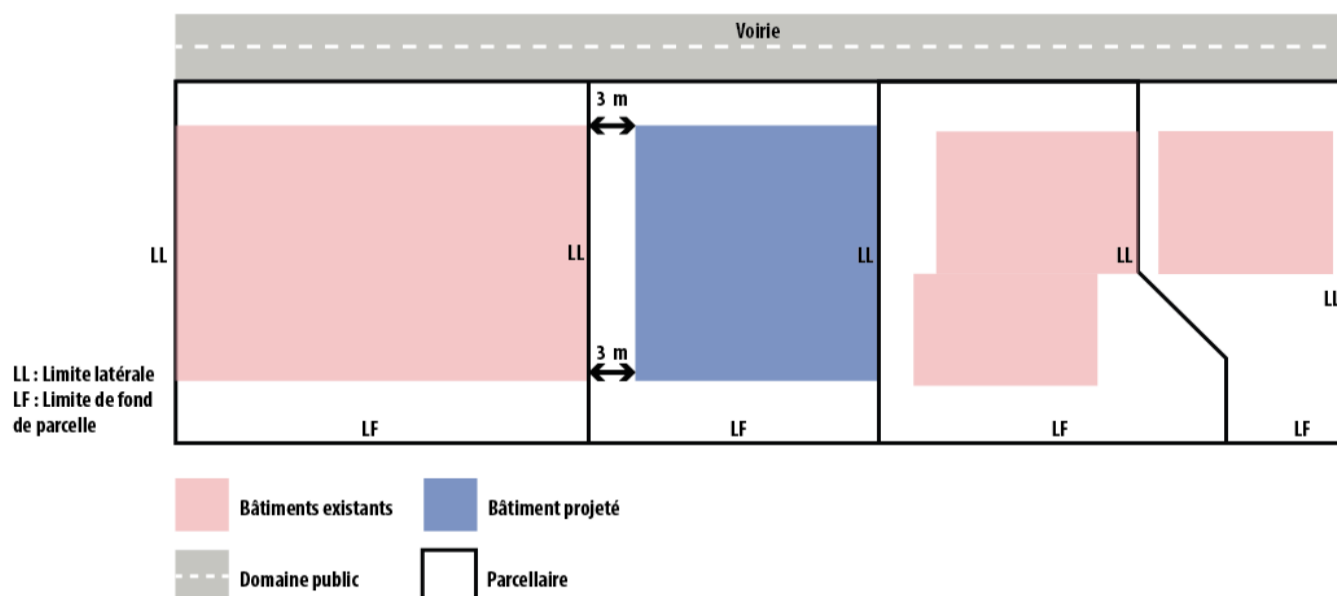
Lorsque l'ordre continu est la règle, cet ordre doit être poursuivi avec l'implantation sur une limite séparative à minima. En cas d'impossibilité d'assurer l'ordre continu par les ouvertures des bâtiments existants, les constructions doivent être éloignées des limites au minimum dans le respect du Code Civil et au maximum de 3 m.

Les constructions doivent s'implanter :

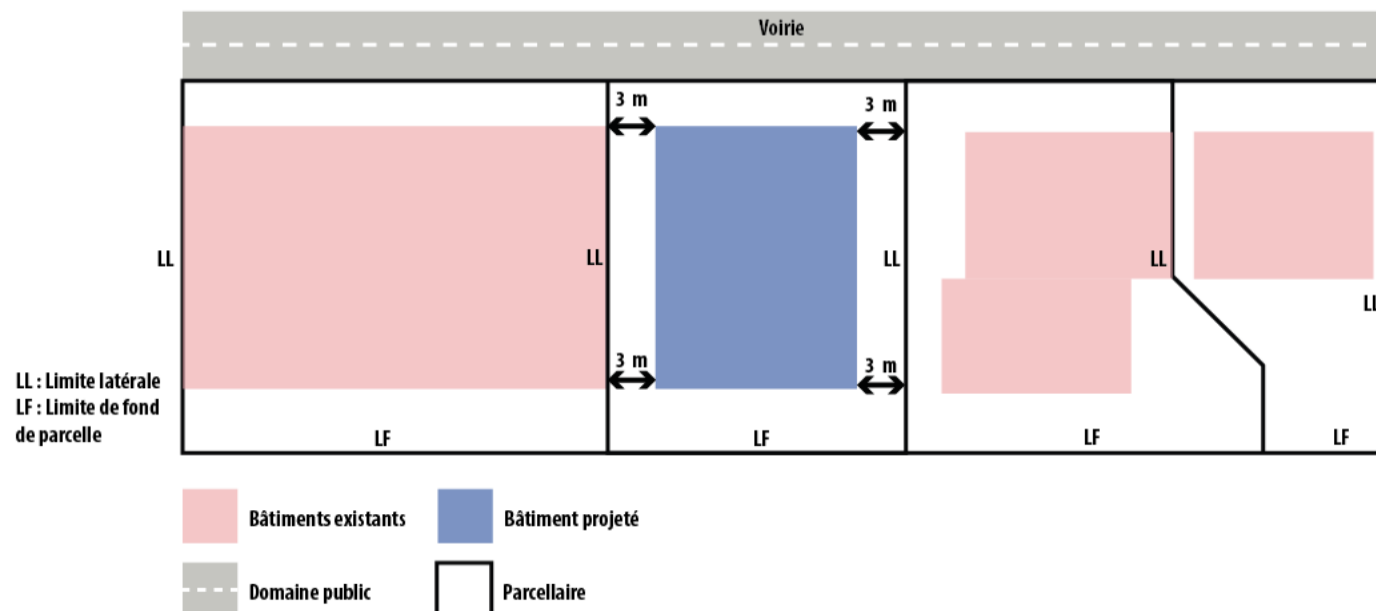
**CAS n°1 : Soit sur les deux limites sur une profondeur de 15 m, lorsque les constructions sont édifiées en ordre continu**



## CAS n°2 : Soit sur une des limites parcellaires



## CAS n°3 : Soit selon un retrait de 3 m



Les annexes peuvent être implantées à partir d'un mètre de la limite séparative à condition que leur hauteur n'excède pas 3,50 m par rapport au sol du terrain naturel, avant terrassement, et à condition qu'aucune façade ne dépasse pas 8 m et que la longueur cumulée des façades mitoyennes ne dépasse pas 12 m.

▪ **Pour la zone UA1 :**

Au sein de cette zone les constructions peuvent s'implanter librement.

UA 2.1.1.3 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres au sein d'une même parcelle :

L'implantation des constructions (hors annexes et piscines) sur une même unité foncière ou tènement peut se faire :

- soit de façon contiguë (mitoyenneté)
- soit selon un recul minimum égal à la hauteur divisée par deux ( $H/2$ ) du bâtiment le plus haut (existant ou construit) sans être inférieur à 4 m.

## UA 2.1.2 – Volumétrie des constructions :

### UA 2.1.2.1 – Gabarit et hauteurs des constructions :

- Pour la zone UA :

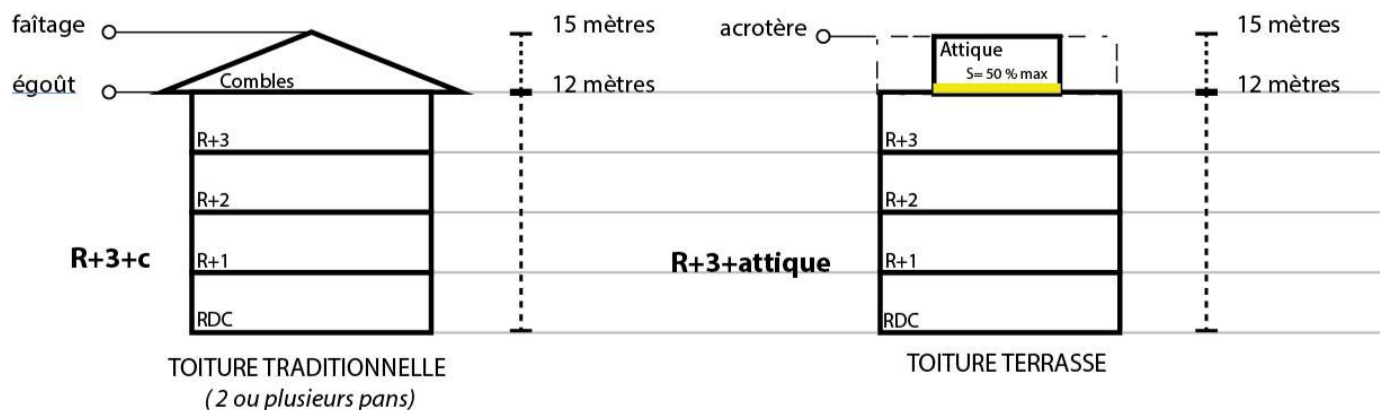


Schéma n°6 : Hauteurs des constructions nouvelles

Le gabarit minimum du bâtiment devra être de type R+1+C.

Le gabarit maximum du bâtiment devra être de R+3+Comble ou R+3+Attique, ainsi le bâtiment présentera une hauteur de l'ordre de 15 m pouvant, pour des conditions techniques ou architecturales être portée à 16 m maximum.

La surface occupée par l'attique ne doit pas dépasser 50 % de la surface de la dalle de l'avant dernier niveau. Le dernier niveau étant considéré comme étant l'attique.

Pour les annexes, la hauteur maximale ne doit pas excéder 4 m par rapport au terrain naturel.

- Pour la zone UA1 : La hauteur n'est pas limitée.

### UA 2.1.2.2 – Insertion dans le tissu urbain :

La différence de niveau entre la construction projetée avec les constructions existantes les plus proches, ne doit pas excéder 2 niveaux.

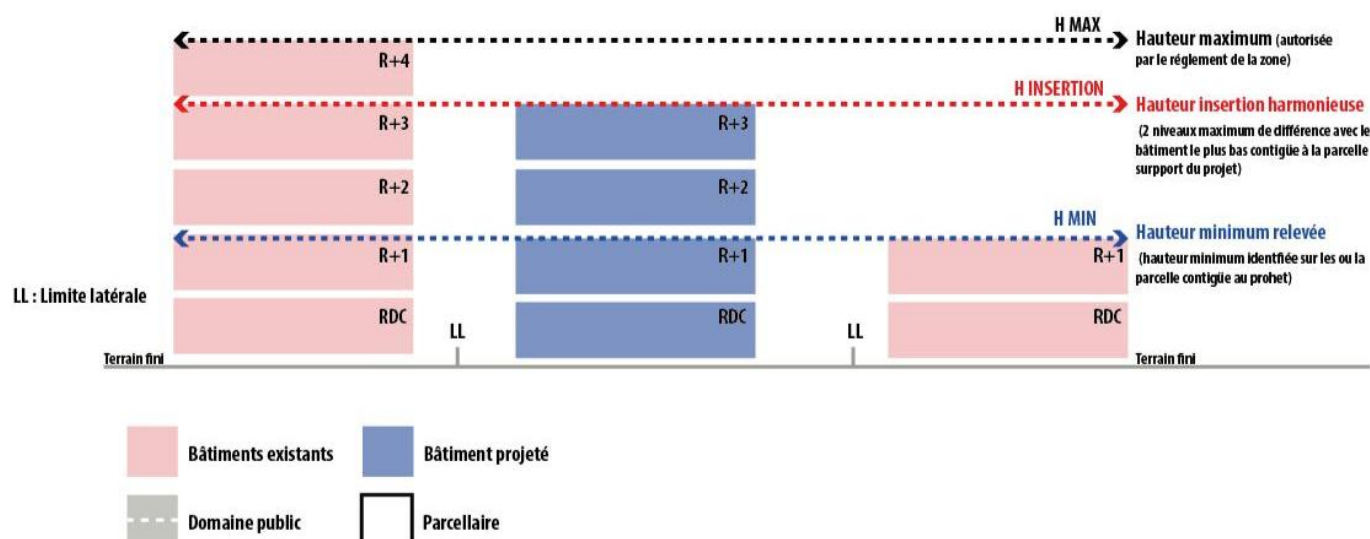


Schéma n°7 : Insertion dans le tissu urbain.

### UA 2.1.2.3 – Volume des constructions :

Les constructions présenteront une volumétrie simple et massive en plan orthogonal. Elles seront implantées parallèlement aux voies principales.

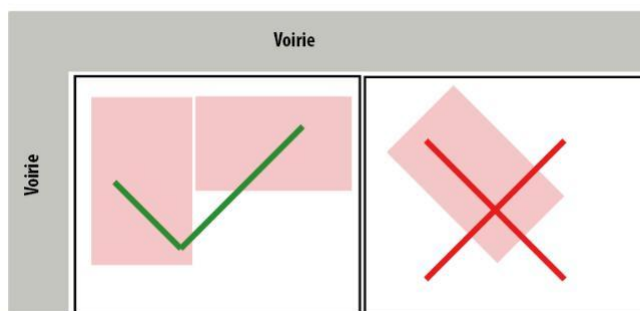


*Schéma n°8 : Implantation des bâtiments parallèles aux voies principales.*

Toute construction présentant une façade sur rue supérieure à 15 m de longueur doit être décomposée en plusieurs volumes.

### UA 2.1.2.4 – Emprises au sol bâties :

Le Coefficient d'Emprise au Sol est limité à 0,60.

### UA 2.1.2.5 – Gabarit de la toiture :

#### ▪ Toitures à pans :

La pente des toitures à pans doit être au minimum de 40 %. Toutefois, des pentes inférieures pourront être admises, dans les cas suivants :

- extension de constructions existantes ayant une pente de toiture inférieure à 40 %,
- constructions annexes ou traitements architecturaux particuliers : porches, auvents, coyaux, levées de toiture, vérandas...

Les toitures à un seul pan sont interdites pour les constructions annexes non accolées aux constructions principales.

#### ▪ Toitures plates :

Elles sont admises sur l'ensemble de la construction dans le cas de toitures végétalisées.

Il est recommandé qu'elles soient végétalisées à hauteur de 50 % minimum (de la surface de toiture).

Les dispositifs techniques en toiture, hors cage d'ascenseur, devront être intégrés à la construction pour limiter les émergences.

Des arrêts de neige devront être installés lors de toute construction ou réhabilitation de toiture d'un bâtiment implanté dans la bande des 5 m depuis le domaine public.

### UA 2.1.2.6 – Insertion des constructions dans la pente du terrain :

L'implantation de la construction doit respecter la topographie du terrain avant terrassement.

Les exhaussements ou affouillements sont limités à l'assise nécessaire à la construction sans excéder 1,50 m par rapport au terrain naturel, sauf impératifs naturels, motifs d'ordre d'intégration paysagère ou architecturale dûment justifiés. Les exhaussements et affouillements nécessaires à la réalisation des rampes d'accès aux stationnements ne sont pas concernés par cette limitation de hauteur. Un mur de soutènement est destiné à la retenue de terrains naturels. Les enrochements ne devront pas dépasser une longueur de 10 m maximum. En cas d'enrochement présentant un angle marqué (supérieur à 45°), cette longueur maximale s'applique de part et d'autre de l'angle.

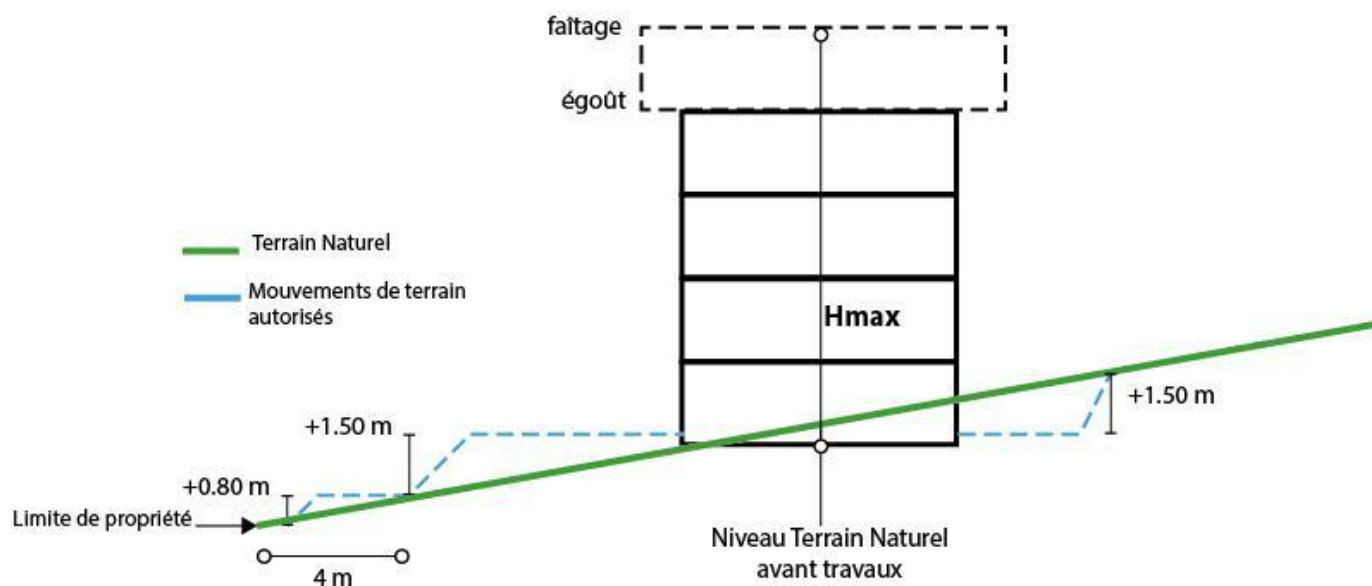


Schéma n°9 : Implantation en respect du terrain naturel

## UA 2.2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### UA 2.2.1 - Traitement et aspects des façades et toitures :

#### UA 2.2.1.1 – Composition de façade et de volume :

##### ▪ Pour les constructions neuves :

Pour toute construction neuve, il est demandé de composer des volumes et des façades dont les proportions ne soient pas en rupture avec celles des constructions traditionnelles existantes. De manière générale, les matériaux et leurs aspects (couleur, aspect final), devront être validés en mairie avant commencement des travaux. Les teintes de couleurs vives sont interdites.

Le choix de l'aspect et des teintes employées en façade doit s'harmoniser avec les enduits et couleurs des constructions alentours en cohérence avec l'ambiance de secteur.

Les pierres de façade peuvent rester apparentes dans la mesure où l'appareillage le permet.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Les annexes et extensions sont assorties aux bâtiments principaux.

Le recours à une multiplicité de matériaux et de types de percements doit être évité.

Le mélange de différents types de volets sur une même construction (neuve ou ancienne) est interdit et peut être incompatible avec l'architecture locale ; par conséquent un travail motivé sera à l'appui de toute demande dans ce sens. Les caissons de volets roulants seront non saillants en façade.

Les façades ne devront présenter aucun câble apparent lié au fonctionnement de la construction.

Les ouvertures seront alignées horizontalement et verticalement sauf en secteur UA1.

■ **Pour les constructions existantes :**

**Surélévation :**

Les bâtiments ne seront pas surélevés, hors isolation. Toutefois à titre exceptionnel un rehaussement est accepté à condition qu'il contribue à créer une séquence plus harmonieuse de la rue et que la façade s'intègre parfaitement dans l'ensemble.

Toute surélévation autorisée à titre exceptionnel devra bien s'insérer dans la ligne globale des toitures voisines. Les ouvertures de la surélévation devront suivre les alignements, les travées et les proportions de la façade qu'elles prolongent.

**Réfection des murs de façades :**

L'unité architecturale de chaque immeuble devra être respectée. Il ne doit pas y avoir de traitements différents pour un même immeuble, même si sa façade est partagée entre plusieurs unités foncières. Plusieurs immeubles différents rassemblés dans une même unité foncière ne doivent pas nécessairement recevoir un traitement uniforme, afin de garantir une diversité architecturale.

L'ornementation des façades devra être respectée. La façade pourra être éventuellement reconstituée là où elle a été détruite (cadrans solaires, frises, niches, bandeaux, moulures, corniches, encadrements, appuis, éléments d'angle...).

Les décors peints existants seront conservés. S'ils sont dégradés, ils seront reconstitués à l'identique.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits n'est pas autorisé.

L'isolation par l'extérieur n'est pas acceptée pour les bâtiments en pierre, qu'elles soient appareillées ou non, ni pour les bâtiments qui ont une ornementation particulière.

La proportion et la forme des nouveaux percements doivent s'accorder à celles des ouvertures existantes d'origine, en veillant à préserver les équilibres ainsi que les rythmes de pleins et de vides.

La composition des portes, des surfaces vitrées, la partition des carreaux, doit respecter l'unité et la composition de la façade.

Les dessins des menuiseries et des volets doivent présenter une cohérence sur l'ensemble du bâtiment, et obligatoirement une unité sur une même façade (harmonie de dessins, type & couleurs).

Les châssis de toiture doivent être intégrés dans le rampant de la toiture, ne pas dépasser 20% par pans de toiture et peuvent être regroupés en verrière. Chaque ouverture en toiture ne doit pas dépasser 1 m<sup>2</sup> d'emprise.

Lorsque les ouvertures sont alignées, elles devront le rester en cas de transformation ou de création de nouvelles ouvertures.



*Schéma n°10 : Principe du respect des ouvertures dans le cadre de projets de réhabilitation*

Les lucarnes et chien assis sont autorisés sous réserve que leur nombre n'excède pas un tous les 5 m et que leur largeur maximale soit de 1,70 m.

#### UA 2.2.1.2 – Couleurs des façades :

Les couleurs de l'ensemble des éléments qui composent le bâtiment devront s'harmoniser.

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

Les enduits devront respecter les tons des enduits et badigeons traditionnels locaux. On privilégiera les enduits à finition lisse. Les couleurs vives sont interdites.

Les couleurs des menuiseries extérieures seront de finition mate.

#### UA 2.2.1.3 – Aspect des toitures :

##### ▪ **Pour les constructions neuves :**

La couverture des constructions et des bâtiments annexes doit respecter l'aspect dominant des couvertures existantes dans l'environnement immédiat (matériaux similaires par leur taille, leur aspect et leur teinte), les matériaux traditionnels seront privilégiés (par exemple tuiles écailles, ardoise ...).

Les constructions de type véranda, couverture de piscine, pergola, serre, bâtiment d'activité économique ou d'équipement public, peuvent être exclues de cette disposition.

Les matériaux de toiture utilisés ne doivent pas être brillants ou de couleurs vives. Des nuances de gris et de brun peuvent être imposées.

Les annexes doivent être réalisées en véritables matériaux de construction, agencés selon les règles de l'art, en harmonie avec le bâtiment principal et ne pas porter atteinte au paysage environnant.

Les toitures ondulées sont interdites pour les constructions principales sauf pour les architectures d'expression contemporaine où elles seront de tonalité neutre (gris, vert sombre, brun sombre...).

De plus quelle que soit la nature de la couverture, les couleurs vives et la couleur blanche sont interdites en toiture.

#### **Toitures plates :**

Leur végétalisation est recommandée.

Le projet architectural doit être justifié par une bonne insertion de la construction dans son environnement.

#### **Végétalisation :**

Les toitures végétalisées doivent comporter un minimum de 30 cm de terre végétale et intégrer des dispositifs d'arrosage afin de garantir la pérennité des végétaux

#### ■ **Pour les constructions existantes :**

##### **Réfection des toitures**

Les toitures seront conservées dans leurs caractéristiques : les changements de pentes et de formes trop importantes ne seront pas autorisés. Une exception est possible pour un retour à une disposition antérieure qui serait repérée après étude patrimoniale.

##### **Matériaux de couverture autorisés :**

Tuiles plates de type écaille à bout rond en terre cuite de teinte rouge ou brun sombre.

Tuiles mécaniques et ardoises uniquement si le bâtiment a été ainsi conçu à l'origine.

Zinc et cuivre.

Les rives seront traitées de manière traditionnelle sans tuile de recouvrement, les bandes d'égouts auront une hauteur comprise entre 0 et 30 cm et seront de teinte sombre.

##### **Débords de toit :**

Les débords de toit existants de qualité (abouts de chevrons sculptés, corniches moulurées ...) seront conservés. Il est interdit de les caissonner. Les chevrons d'angles des arêtières<sup>1</sup> seront conservés et maintenus visibles.

Les débords de toitures refaites doivent avoir des chevrons apparents et des voliges<sup>2</sup>, leur dimension correspondra à la moyenne du contexte.

Les passés de toit caissonnés d'origine sont conservés.

#### UA 2.2.1.4 – Les antennes :

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques ou autres devront obligatoirement être installées de manière à ne pas être visible depuis l'espace public sauf impossibilité technique ou architecturale. Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de la construction sur laquelle elles sont fixées.

### **UA 2.2.2 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :**

#### UA 2.2.2.1 – Végétalisation des parcelles :

Le tènement de l'opération devra réserver des espaces de pleine terre enherbés et plantés. Les ouvrages de rétention des eaux pluviales peuvent être intégrés dans ce pourcentage s'ils sont réalisés sous forme de noues végétalisées ou de bassin sec végétalisé.

Le Coefficient d'Espaces Vert en pleine terre est fixé à **15 %**.

Au moins 60 % des espaces en pleine terre devront être d'un seul tenant.

<sup>1</sup> L'arêtière est la pièce de charpente qui forme les arêtes ou angles saillants de la toiture en pyramide. Sur un angle rentrant, il prend le nom de noue.

<sup>2</sup> Plaque mince utilisée comme support des couvertures Les voliges sont fixées horizontalement sur les chevrons, bord à bord ou légèrement espacées

Les délaissés ou espaces résiduels extérieurs non fonctionnels devront être engazonnés et/ou plantés. Les arbres existants doivent être préservés et maintenus sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens. Dans ce cas de figure une replantation d'arbres devra être prévue de manière à compenser les arbres supprimés, la compensation sera au minimum de 1 pour 1.

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont demandés. La qualité et l'importance des aménagements paysagers devront être en rapport avec la nature de l'opération, et tenir compte du caractère des lieux environnants. Un état des lieux des arbres existants devra être réalisé, ils devront être maintenus dans la mesure du possible et fonction de leur état, si leur suppression est justifiée elle devra être compensée par la plantation de nouveaux sujets, en nombre équivalent.

#### UA 2.2.2.2 – Traitement des clôtures :

Elles doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux quant à leurs hauteurs, leurs couleurs et leurs matériaux.

L'implantation et la hauteur des dispositifs de clôture (qu'ils soient édifiés ou végétaux) le long des voies, doivent tenir compte de la topographie et ne doivent pas créer une gêne pour la circulation publique en empiétant sur les emprises des voies et en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies et à l'approche des carrefours.

- Les clôtures réalisées en bordure de voie doivent être conçues pour assurer une continuité du caractère urbain (mur bahut obligatoire).
- Les clôtures en limites séparatives doivent être composées de grilles, grillages, ou tout autre dispositif à claire-voie assurant une perméabilité visuelle et lumineuse suffisante. Le doublement par une haie vive d'essences locales est recommandé, l'ensemble ne dépassant pas une hauteur totale maximale de 1,80 m.

Pour les constructions à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif, et d'activités économiques, la hauteur totale des éléments de clôtures peut ne pas être limitée afin de s'adapter aux conditions particulières de gestion, d'exploitation ou de sécurité des équipements et constructions susvisés, tout en s'intégrant dans le paysage et la topographie du lieu.

Les murs bahut d'une hauteur maximale de 0,40 m sont autorisés, une hauteur plus importante peut être acceptée si elle permet de répondre à une cohérence avec des murs historiques, ou pour répondre à un enjeu sécuritaire. Ils ne peuvent excéder 1,50 m de hauteur.

Les clôtures doivent être munies dans leur partie basse (sauf côté rue), de dispositifs permettant le passage de la petite faune.

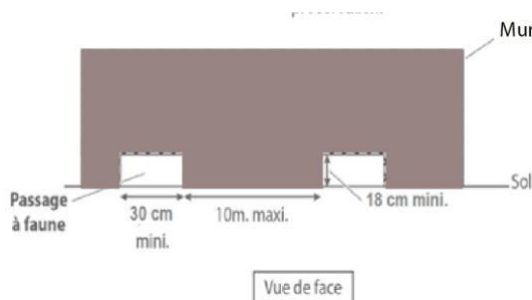


Schéma n° 11 : Exemple de clôtures permettant le libre passage de la petite faune.

#### UA 2.2.2.3 – Traitement des installations et ouvrages de production ou de distribution énergétique :

Toute installation technique (citerne à combustibles, cellule de production photovoltaïque...) ne doit pas être visible depuis l'espace public.

## UA 2.3 – Stationnements



**Lecture du tableau :** Le tableau ci-dessous détermine les règles de calculs par sous-destination. Les sous-destinations non autorisées dans la zone (article 1 et 2) restent interdites quand bien même elles peuvent être mentionnées dans ce tableau récapitulatif.

Dimensionnement minimal du nombre de stationnements en fonction des destinations et sous destinations :

Si le calcul du nombre de stationnements n'est pas un nombre entier, il sera arrondi à l'unité supérieure.

| Destination                                           | Sous destination                                                                               | Règles de calculs (sauf impossibilité technique)                                                                               |
|-------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Habitation                                            | Logement                                                                                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>1 place/ logement</li> </ul>                                                            |
|                                                       | Hébergement                                                                                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>1 place / chambre</li> </ul>                                                            |
| Commerce et activités de service                      | Artisanat et commerce de détail                                                                | <ul style="list-style-type: none"> <li>1 place par tranche de 35 m<sup>2</sup> SDP</li> </ul>                                  |
|                                                       | Restauration                                                                                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>1 place par tranche de 10 m<sup>2</sup> SDP</li> </ul>                                  |
|                                                       | Commerce de gros                                                                               | <ul style="list-style-type: none"> <li>1 place par tranche de 100 m<sup>2</sup> SDP</li> </ul>                                 |
|                                                       | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle                                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>1 place par tranche de 30 m<sup>2</sup> SDP</li> </ul>                                  |
|                                                       | Hébergement hôtelier et touristique                                                            | <ul style="list-style-type: none"> <li>1 place par tranche de 15 m<sup>2</sup> SDP</li> </ul>                                  |
|                                                       | Cinéma                                                                                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>1 place par tranche de 40 m<sup>2</sup> SDP</li> </ul>                                  |
| Équipements d'intérêt collectif et services publics   | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires | <ul style="list-style-type: none"> <li>1 place par tranche de 30 m<sup>2</sup></li> </ul>                                      |
|                                                       | Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires        | <ul style="list-style-type: none"> <li>1 place par tranche de 40 m<sup>2</sup> SDP</li> </ul>                                  |
|                                                       | Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale                                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>1 place par tranche de 40 m<sup>2</sup> SDP</li> </ul>                                  |
|                                                       | Salles d'art et de spectacles                                                                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>1 place par tranche de 40 m<sup>2</sup> SDP</li> </ul>                                  |
|                                                       | Équipements sportifs                                                                           | <ul style="list-style-type: none"> <li>Le nombre de places est dimensionné au regard des besoins de l'opération.</li> </ul>    |
|                                                       | Autres équipements recevant du public                                                          |                                                                                                                                |
| Exploitation agricole et forestière                   | Exploitation agricole                                                                          | <ul style="list-style-type: none"> <li>Le nombre de places est dimensionné au regard des besoins de l'exploitation.</li> </ul> |
|                                                       | Exploitation forestière                                                                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>Le nombre de places est dimensionné au regard des besoins de l'exploitation.</li> </ul> |
| Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire | Industrie                                                                                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>1 place par tranche de 100 m<sup>2</sup> SDP</li> </ul>                                 |
|                                                       | Entrepôt                                                                                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>1 place par tranche de 100 m<sup>2</sup> SDP</li> </ul>                                 |
|                                                       | Bureau                                                                                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>1 place par tranche de 30 m<sup>2</sup> SDP</li> </ul>                                  |
|                                                       | Centre de congrès et d'exposition                                                              | <ul style="list-style-type: none"> <li>Le nombre de places est dimensionné au regard des besoins de l'exploitation.</li> </ul> |

→ En cas d'impossibilité technique lors de la transformation ou du changement de destination des bâtiments dans le volume existant, il pourra ne pas être exigé de places de stationnements (tout ou partie). Les créations de lucarne « type jacobine » et l'isolation ne sont pas considérées comme une création de volumes.

**Prescriptions sur le mode de réalisation des places stationnements :**

▪ Taille des places :

La place standard devra respecter au minimum les proportions suivantes : L 5,00 m \* I 2,50 m.

La place destinée aux personnes à mobilité réduite devra respecter au minimum les proportions suivantes : L 5,00 m \* I 3,30 m.

Le garage clos devra respecter au minimum L 6,00 m \* I 2,50 m.

L : Longueur

I : Largeur

▪ Places dévolues au personnel :

Les emplacements de stationnements dévolus au personnel doivent être distincts de ceux prévus pour les visiteurs (clientèle, usager, fournisseur).

▪ Maintien des places de stationnement existantes :

Les places de stationnements existantes, liées à un ou des logements, doivent être maintenues en l'état et ne pourront être valorisées pour la création de nouveaux logements. Cette disposition concerne également les autres types de destinations.

▪ Places visiteurs et PMR :

Il est exigé une place visiteurs par tranche de 4 logements, en plus des places créées par logements. Elles devront être réalisées en limite d'opérations et être facilement accessibles depuis la voie, si possible en dehors de l'espace clôturé. Les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat et les logements locatifs intermédiaires mentionnés à l'article L. 302-16 du code de la construction et de l'habitation ne sont pas pris en compte pour l'application de cette disposition.

Les surfaces de stationnement extérieur doivent être dévolues aux personnes à mobilité réduite et / ou aux visiteurs.

Dans les bâtiments d'habitation collectifs neufs, les places dévolues aux personnes à mobilité réduite doivent représenter :

- au minimum 5 % du nombre total de places prévues pour les occupants, et
- au minimum 5 % du nombre total de places prévues pour les visiteurs.

▪ Perméabilité des zones de stationnements :

Pour la destination habitation : 30 % de places de stationnements perméables (type evergreen ou équivalent) seront exigées à partir de 50 places de stationnements en aérien sur l'opération.

Pour les autres destinations : 50 % de places de stationnements perméables (type evergreen ou équivalent) seront exigées à partir de 50 places de stationnements en aérien sur l'opération.

▪ Caractéristiques des places :

Les places de stationnement doivent (sauf les places visiteurs et PMR<sup>3</sup>) être réalisées dans le volume de la construction principale, en rez-de-chaussée ou en sous-sol. En cas d'impossibilité de réaliser ces places (sauf les places visiteurs et PMR) en RDC ou sous-sol, 1/3 maximum de ces places de stationnements pourra être réalisé en stationnement aérien non couvert. Ces espaces devront faire l'objet d'un traitement paysager, notamment par la mise en place de dalles engazonnées de type evergreen.

A partir d'opération d'habitat collectif de 20 logements, le stationnement devra obligatoirement être réalisé en sous-sol, en dehors des places visiteurs et PMR.

A partir d'opération de 15 logements, il doit être mis en œuvre un dispositif d'alimentation en électricité du parc de stationnement, avec la présence d'un tableau général basse tension en aval du disjoncteur de l'immeuble. L'alimentation électrique doit être dimensionnée de façon à pouvoir alimenter au moins 10 % de la totalité des places de stationnement.

▪ Stationnements des cycles :

Toute nouvelle construction doit comprendre un espace dédié au stationnement des vélos et poussettes, cet espace doit être calibré par 1,5 m<sup>2</sup> d'emplacement par 50 m<sup>2</sup> de SDP<sup>4</sup>.

L'espace destiné aux vélos devra comporter un système de fermeture sécurisé. Il sera couvert, éclairé naturellement (dans la mesure du possible), clairement signalé et aisément accessible depuis les emprises et les voies par un cheminement praticable et sans discontinuité. Cet espace sera équipé de dispositifs permettant d'attacher les vélos avec un système de sécurité (type arceau ou autre). Par ailleurs, cette espace devra comporter un système d'alimentation électrique permettant la recharge des vélos, trottinette, etc... Les locaux à vélos extérieurs au bâtiment seront aménagés dans un souci d'intégration à leur environnement.

L'espace dédié aux vélos doit être aménagé de plain-pied. Son implantation en sous-sol peut être admise à titre exceptionnel, en cas d'impossibilité technique. Dans ce cas, il doit être isolé du stationnement des véhicules à moteur et garantir de bonnes conditions de sécurité.

Dans le cas d'un projet comprenant plusieurs bâtiments, au moins un local sera aménagé par bâtiment, ou à défaut, l'espace commun de stationnement sera situé de façon à assurer une desserte de proximité à l'ensemble des utilisateurs.

▪ Stationnements des véhicules deux roues motorisés :

Pour les constructions à vocation d'habitat collectif, il est exigé au minimum un emplacement réservé pour un deux-roues motorisés par tranche de 8 logements.

### 3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

#### UA 3.1 – Desserte par les voies publiques ou privées :

Pour être constructible un terrain doit être desservi par un accès et une voirie publique ou privée présentant les caractéristiques satisfaisant aux besoins des constructions projetés, aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie

##### UA 3.1.1 – Disposition concernant les accès :

L'autorisation d'occupation du sol (permis de construire, d'aménager...) sera conditionnée par la prise en compte dans la desserte, du risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant les accès créés ou existants. Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position de l'accès, des conditions de visibilité, de la configuration, de l'utilisation projetée ainsi que de l'intensité du trafic.

<sup>3</sup> Personne à Mobilité Réduite

<sup>4</sup> Surface de Plancher

La délivrance de l'autorisation d'occuper le sol peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagement particuliers spécifiques nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Toutefois pour des raisons d'aménagement interne, notamment en cas de tènement d'une surface importante, un second accès pourra être toléré pour éviter des linéaires de voirie trop importants. Lorsque le terrain est riverain d'au moins deux voies, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Des voies d'accès ou de desserte juxtaposées sont interdites.

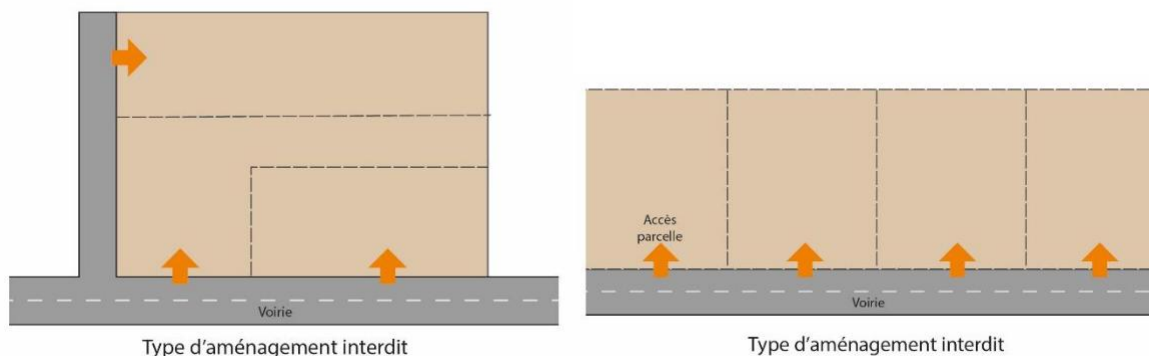


*Schéma n°12 : Schéma à valeur illustrative concernant les types d'accès interdits.*

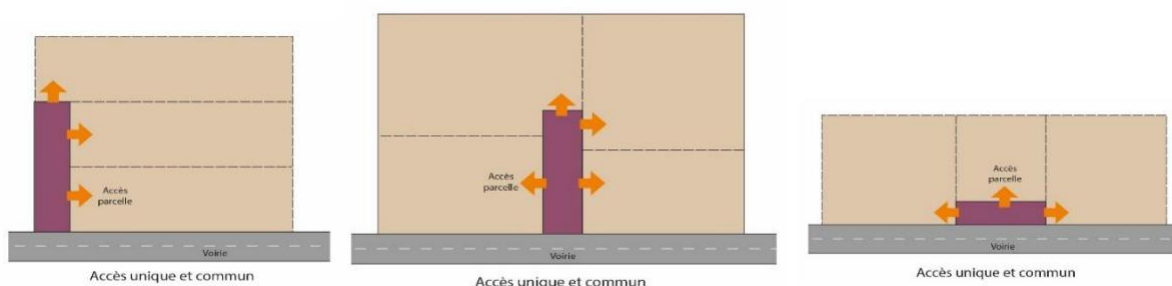


*Schéma 13 : Schéma à valeur illustrative concernant les types d'accès préconisés.*

Les portails doivent être implantés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la plateforme des voiries publiques.

Le raccordement d'un accès privé à une voie publique (y compris départementale) présentera une pente inférieure ou égale à 5%, sur une longueur d'au moins 5 m, à partir de la chaussée de la voie publique.

Le positionnement des accès devra être défini en cohérence avec les caractéristiques de l'espace public et de l'environnement. Les accès, voies et places de stationnement ne doivent créer aucun déversement (de type eau, gravier) sur la voie publique et ne pas entraîner de risque d'obstruction et de rupture des écoulements de bord de voirie. Les écoulements existants en bord de voirie publique devront être maintenus et redimensionnés si besoin.

### **UA 3.1.2 – Dispositions concernant la voirie et les circulations douces :**

Les occupations et utilisations du sol sont refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères. 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.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile devront respecter les gabarits suivants :

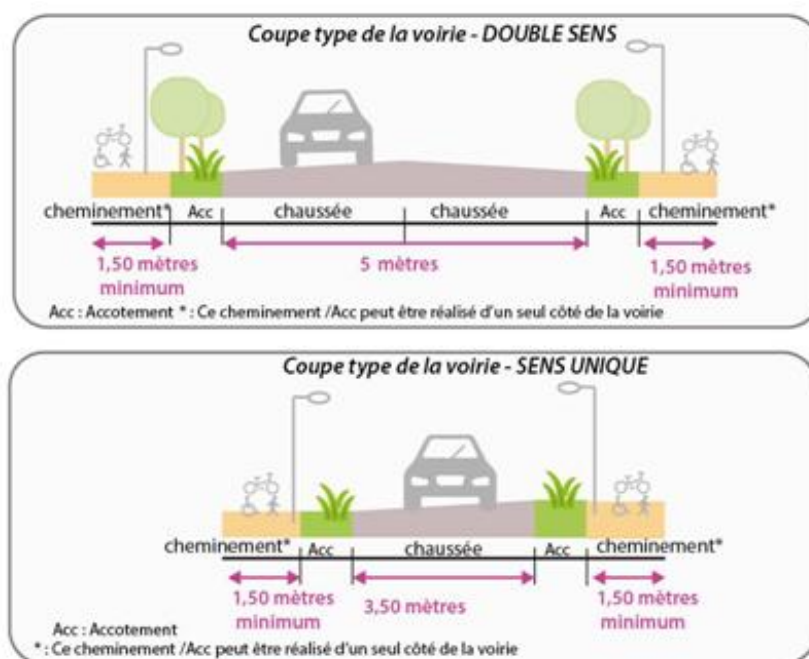


Schéma n°14. Proportion de la plateforme d'une voirie nouvelle à sens unique ou à double sens.

En cas d'impossibilité technique et pour des raisons d'optimisation du foncier, des proportions plus réduites pourront être permises si les conditions de sécurité sont remplies.

La largeur minimale des cheminements piétons doit être égale ou supérieure à 1,50 m et les dévers maximaux ne doivent pas excéder le 2%.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés ou nécessaires au fonctionnement des services publics puissent faire aisément demi-tour.

## UA 3.2 – Desserte par les réseaux

### PRÉAMBULE :

Le pétitionnaire doit se référer aux annexes sanitaires du PLU.

### UA 3.2.1 – Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nécessitant l'usage d'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Les raccordements au réseau public d'eau potable sont obligatoirement enterrés.

### UA 3.2.2 – Assainissement des eaux usées :

Tout dispositif d'assainissement doit être conforme au règlement d'assainissement défini par la Communauté de Communes du Pays Rochois et aux dispositions prévues par les textes réglementaires et législatifs en vigueur.

### UA 3.2.3 – Gestion des eaux pluviales :

Lorsque les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, surfaces imperméabilisées, voiries privées...) ne peuvent pas être rejetées dans le réseau public d'assainissement dimensionné à cet effet (réseau EP ou réseau unitaire), elles devront être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération, et ne pas être rejetées dans le réseau d'assainissement propre de la voirie départementale.

Toute construction, installation ou aménagement, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales conforme aux prescriptions définies au sein des annexes sanitaires au PLU et du Zonage d'assainissement volet Eaux Pluviales.

La mise en place d'un dispositif de gestion et d'évacuation des eaux pluviales est obligatoire et doit permettre :

- leur collecte (gouttière, réseaux),
- leur rétention (citerne ou massif de rétention)
- et/ou leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration, massif d'infiltration) quand ceux-ci le permettent.

Les calculs de dimensionnement des ouvrages de rétention proposés dans le guide associé au zonage d'assainissement s'appliquent pour un lot dont les surfaces imperméabilisées (toitures, terrasse, accès, stationnement) n'excèdent pas 500 m<sup>2</sup>. Pour un projet supérieur (ex : lotissement), une étude hydraulique spécifique est nécessaire.

Lorsque les ouvrages de rétention-infiltration nécessitent un rejet vers un exutoire (filières Rouge, Orange ou Vert2 de la carte d'aptitude des sols à l'infiltration des EP – Plan Zonage d'assainissement - Réglementation), ceux-ci doivent être conçus de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit de fuite décennal (Qf) défini pour l'ensemble du territoire communal :

$$\begin{aligned} &\text{si } S \text{ projet} < 1\text{ha} ; Q_f = 3\text{L/s} \\ &\text{si } S \text{ projet} \geq 1\text{ha} ; Q_f = 3,5\text{L/s/ha} \end{aligned}$$

La surface totale du projet considérée pour l'application du débit de fuite correspond à la surface du projet à laquelle s'ajoute la surface du bassin versant dont les écoulements sont interceptés par le projet. Pour rappel, dans le cas où cette surface totale dépasse 1 ha, une étude hydraulique spécifique doit être impérativement réalisée et un dossier réglementaire loi sur l'eau doit être établi (article R214-1 du code de l'environnement).

Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées :

- dans le réseau EP communal s'il existe,
- dans le fossé ou le ruisseau le plus proche en cas d'absence de réseau EP communal.

Les rejets s'effectueront exclusivement vers le réseau séparatif eaux pluviales ou vers le milieu naturel (ruisseau, fossé, zone humide).

Les mesures de rétention inhérentes à ce rejet limité, devront être conçues, de préférences, selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, structure réservoirs, puits d'infiltration ...) à l'utilisation systématique de bassins ou citerne de rétention.

Les ruissellements de surface préexistants avant tout aménagement (construction, terrassement, création de voiries, murs et clôtures...) doivent pouvoir se poursuivre après aménagement. En aucun cas les aménagements ne doivent faire obstacle à la possibilité de ruissellement de surface de l'amont vers l'aval.

En cas de pollution des eaux pluviales ou si le projet comprend des surfaces imperméabilisées susceptibles d'engendrer un flux polluant important, celles-ci doivent être traitées avant rejet (ex : décantation et traitement des hydrocarbures).

Les eaux de vidange des piscines sont assimilées aux eaux pluviales. Avant rejet, le désinfectant utilisé (chlore, brome) devra être neutralisé par ajout d'un agent chimique réducteur ou par une absence de traitement pendant une durée minimale de 15 jours avant vidange.

Les eaux de nettoyage des piscines (eaux de filtre) sont quant à elles assimilées à des eaux usées domestiques, elles devront être envoyées vers le réseau d'assainissement.

Les eaux provenant des siphons de sol de garage et de buanderie seront dirigées vers le réseau d'eaux usées et non d'eaux pluviales.

Le dispositif de rétention-infiltration devra être entretenu régulièrement afin de conserver un bon fonctionnement et d'éviter tout colmatage.

Pour l'arrosage des jardins, la récupération des EP est recommandée à l'aide d'une citerne étanche distincte.

Cas particuliers des propriétés déjà urbanisées :

*Pour toutes nouvelles surfaces imperméables, nouvelles constructions, le dispositif de rétention-infiltration sera dimensionné pour l'ensemble des surfaces imperméables (existantes et nouvelles) sises sur l'emprise foncière du projet.*

*Par contre, pour les projets dont la surface nouvellement créée ne dépasse pas 20% des surfaces imperméables existantes, seules les nouvelles surfaces imperméables devront être munies d'un dispositif de rétention-infiltration.*

*De plus, les nouveaux projets associés à des installations existantes déjà munies d'un dispositif de rétention-infiltration conforme à la réglementation en vigueur sont dispensés de la mise en place d'un dispositif de rétention-infiltration lorsque leur superficie ne dépasse pas 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol en zone d'habitat individuel et 100m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour des constructions de type collectif, industriel ou commercial.*

**UA 3.2.4 – Alimentation et distribution en énergie et réseaux :**

Toute construction, installation ou ouvrage doit être raccordé au réseau public de distribution concerné. Les raccordements aux réseaux doivent être enterrés. Les coffrets devront être intégrés aux bâtiments ou encastrés.

Aucune façade sur emprise publique ou sur voie ne devra recevoir de réseau aérien.

Ces dispositions concernent les constructions nouvelles. Les câblages concernés par un enjeu d'intérêt général (fibre optique, éclairage public..) existant et futur ne sont pas concernés par ces obligations, ils peuvent être enterrés ou aériens, mais ils devront faire l'objet d'une bonne intégration urbaine et paysagère.

**UA 3.2.5 – Gestion des réseaux numériques :**

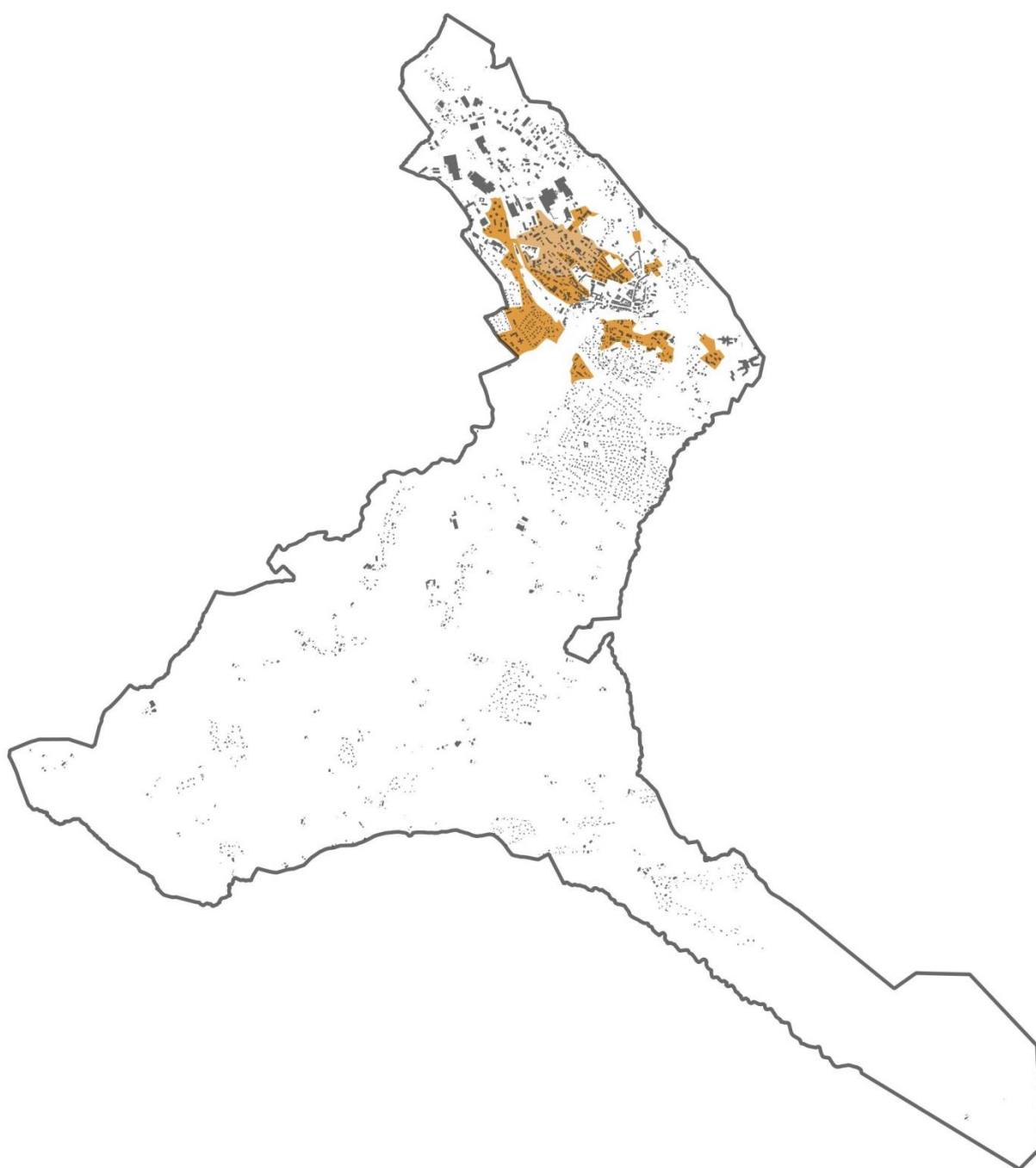
Les raccordements aux réseaux de télécommunication doivent être enterrés. Aucune façade sur emprise publique ou sur voie ne devra recevoir de réseau aérien.

Toute nouvelle construction ou installation doit prévoir les fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique ainsi qu'un tabouret de raccordement.

**UA 3.2.6 – Gestion des déchets :**

En accord avec le service déchet de la CCPR, toute opération d'aménagement peut se voir imposer un emplacement adapté (emprise et localisation) pour recevoir les installations nécessaires à la collecte et au tri sélectif des déchets, afin de répondre aux besoins de l'opération et éventuellement pour répondre à un besoin plus large lié à un quartier ou un hameau. Cet emplacement devra se situer en bordure du domaine public, afin de permettre la récolte des containers (enterrés ou semi-enterrés) par les véhicules de collecte.

# ZONE U<sub>B</sub> et sous-secteur U<sub>B1</sub>



# 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS, ET NATURE D'ACTIVITE

## UB 1.1 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

| Destination                                           | Sous destination                                                                               | UB / UB1                                                                              |
|-------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Habitation                                            | Logement                                                                                       |    |
|                                                       |                                                                                                | N°1                                                                                   |
|                                                       | Hébergement                                                                                    |    |
| Commerce et activités de service                      | Artisanat et commerce de détail                                                                |    |
|                                                       |                                                                                                | N°2                                                                                   |
|                                                       | Restauration                                                                                   |    |
|                                                       | Commerce de gros                                                                               |    |
|                                                       | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle                                  |    |
|                                                       | Hébergement hôtelier et touristique                                                            |    |
|                                                       | Cinéma                                                                                         |    |
| Équipements d'intérêt collectif et services publics   | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires |   |
|                                                       | Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires        |  |
|                                                       |                                                                                                | N°3                                                                                   |
|                                                       | Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale                                    |  |
|                                                       | Salles d'art et de spectacles                                                                  |  |
|                                                       | Équipements sportifs                                                                           |  |
|                                                       | Autres équipements recevant du public                                                          |  |
| Exploitation agricole et forestière                   | Exploitation agricole                                                                          |  |
|                                                       |                                                                                                | N°4                                                                                   |
|                                                       | Exploitation forestière                                                                        |  |
| Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire |                                                                                                | N°4                                                                                   |
|                                                       | Industrie                                                                                      |  |
|                                                       |                                                                                                | N°5                                                                                   |
|                                                       | Entrepôt                                                                                       |  |
|                                                       |                                                                                                | N°5                                                                                   |
|                                                       | Bureau                                                                                         |  |
|                                                       | Centre de congrès et d'exposition                                                              |  |

### Conditions suivants les numéros mentionnés dans le tableau :

**N°1** : Les nouveaux logements (créés y compris dans un projet de réhabilitation) doivent prévoir un cellier ou une cave affectée à chaque appartement représentant au minimum 4 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**N°2** : Seuls la mise aux normes, l'aménagement, l'extension des constructions existantes et la réalisation d'annexes de la sous-destination artisanat et commerce de détail est autorisée dès lors que ces travaux sont nécessaires à la pérennité de l'activité et qu'il n'engendre pas pour le voisinage une augmentation des inconvénients, ni des sinistres susceptibles de causer des dommages graves ou irréparables aux biens et aux personnes, même en cas de d'accident ou de fonctionnement défectueux. Les nouvelles constructions autres que les annexes de ces deux sous-destinations sont interdites.

**N°3** : Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés suivant les conditions suivantes :

- L'implantation dans la zone est justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service,
- Ils ne portent pas atteinte à la vocation principale de la zone
- Toutes les dispositions sont prises pour limiter la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site.

**N°4** : Seuls la mise aux normes, l'aménagement, l'extension et la réalisation d'annexes des constructions existantes de la sous-destination exploitation agricole et de la sous-destination exploitation forestière sont autorisées dès lors que ces travaux sont nécessaires à la pérennité de l'activité et qu'il n'engendre pas pour le voisinage une augmentation des inconvénients, ni des sinistres susceptibles de causer des dommages graves ou irréparables aux biens et aux personnes, même en cas de d'accident ou de fonctionnement défectueux. Les nouvelles constructions de ces deux sous-destinations sont interdites.

**N°5** : Les extensions limitées des constructions existantes de la sous-destination industrie et entrepôts sont autorisées à condition que par leur dimension, leur nature et la fréquentation induite et leur nature, elles n'entraînent pour le voisinage aucune inconvénient, ni insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux biens et aux personnes, même en cas de d'accident ou de fonctionnement défectueux.

### Les autres usages et occupations :

| Les autres usages et occupations |                                                                                                                                                                              | UB                                                                                    | UB1                                                                                   |
|----------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
|                                  | Les dépôts de matériaux, les affouillements et exhaussements non liés à l'assise des constructions et aménagements autorisés, les déblais, remblais, dépôts de toute nature. |  |  |
|                                  | Les garages collectifs de caravanes de gardiennage ou d'hivernage.                                                                                                           |  |  |
|                                  |                                                                                                                                                                              | N°1                                                                                   | N°1                                                                                   |
|                                  | Les terrains de camping, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs, les résidences démontables.               |  |  |
|                                  | Les ICPE soumise à autorisation.                                                                                                                                             |  |  |
|                                  |                                                                                                                                                                              | N°2                                                                                   | N°2                                                                                   |

**N°1** : Les garages collectifs de caravanes de gardiennage ou d'hivernage sont autorisés s'ils ont une capacité d'accueil qui n'excède pas deux emplacements.

**N°2** : Les ICPE sont autorisées dans la mesure où elles ont un rôle fondamental dans la vie et dans les commodités quotidiennes des habitants et qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune inconvénient et aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens, même en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux.



**Lecture du règlement :** La zone UB est composée d'un sous-secteur UB1, faisant l'objet de réglementation différente en fonction des articles. Lorsque l'article ne stipule pas d'éléments particuliers sur la zone UB1, il s'agit alors de considérer que la règle édictée s'applique à la fois à la zone UB et à la zone UB1. Lorsque des différences réglementaires existent entre ces deux zones, il est alors fait mention de la règle ou de l'absence de règle pour la zone UB1.

## **UB 1.2 - Mixité sociale et fonctionnelle**

### **UB 1.2.1 - Mixité sociale :**

Un pourcentage de logements sociaux en locatif sera exigé en fonction d'un seuil d'opération. Ainsi, tout programme de logements supérieurs à 800 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou comportant 8 logements ou plus doit respecter ces deux conditions :

- 25% minimum de sa surface de plancher doit être affectée à des logements locatifs sociaux
- 25 % minimum du nombre de logements doit être affecté à des logements locatifs sociaux

### **UB 1.2.2 - Mixité fonctionnelle :**

1. Dans les secteurs délimités au titre de l'article L.151-16 sur le plan de zonage, les rez-de-chaussée des **nouvelles constructions** implantées le long des voies doivent obligatoirement être affectés aux destinations et sous destinations suivantes :
  - artisanat et commerce de détail,
  - restauration,
  - activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
  - locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés.
2. Dans les secteurs délimités au titre de l'article L.151-16, les rez-de-chaussée des **constructions existantes** peuvent changer de destination que dans la mesure où ils soient affectés aux destinations et sous destinations suivantes :
  - artisanat et commerce de détail,
  - restauration,
  - activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
  - locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés.
3. Tant pour les constructions nouvelles qu'existantes : les dispositions visées ci-dessus s'appliquent sur une profondeur minimale de 7 m à compter de la façade de la construction. Toutefois, ne sont pas comprises les parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement telles que hall d'entrée, accès au stationnement souterrain, locaux techniques ou locaux de gardiennage.  
 Tout espace de stockage, d'archivage ou d'entreposage doit se localiser sur les espaces arrière de la construction, non visible depuis la rue ou l'espace public.

## 2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### R111-27 du Code de l'Urbanisme

Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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.

### UB 2.1 - Volumétrie et implantation des constructions

#### UB.2.1.1 – Implantation des constructions :

##### PRÉAMBULE :

Les règles d'implantation mentionnées s'appliquent à l'ensemble des emprises et voies publiques, existantes ou futures à modifier ou à créer (le cas échéant par emplacement réservé).

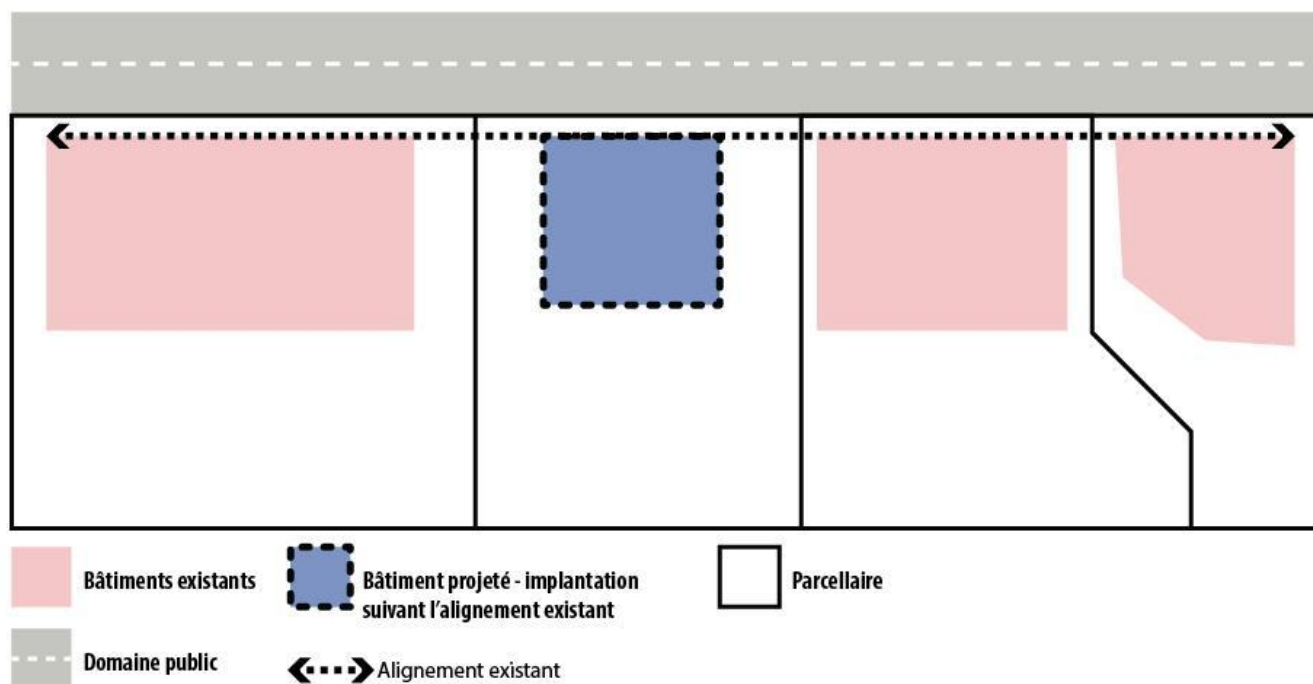
Les règles d'implantation s'appliquent au nu extérieur du mur hors éléments techniques (escaliers, encorbellement.).

Pour les constructions existantes, l'application des règles ci-après se fera sans tenir compte des dispositifs techniques de renforcement de l'isolation thermique par l'extérieure, à condition que leur profondeur ne dépasse pas 30 centimètres.

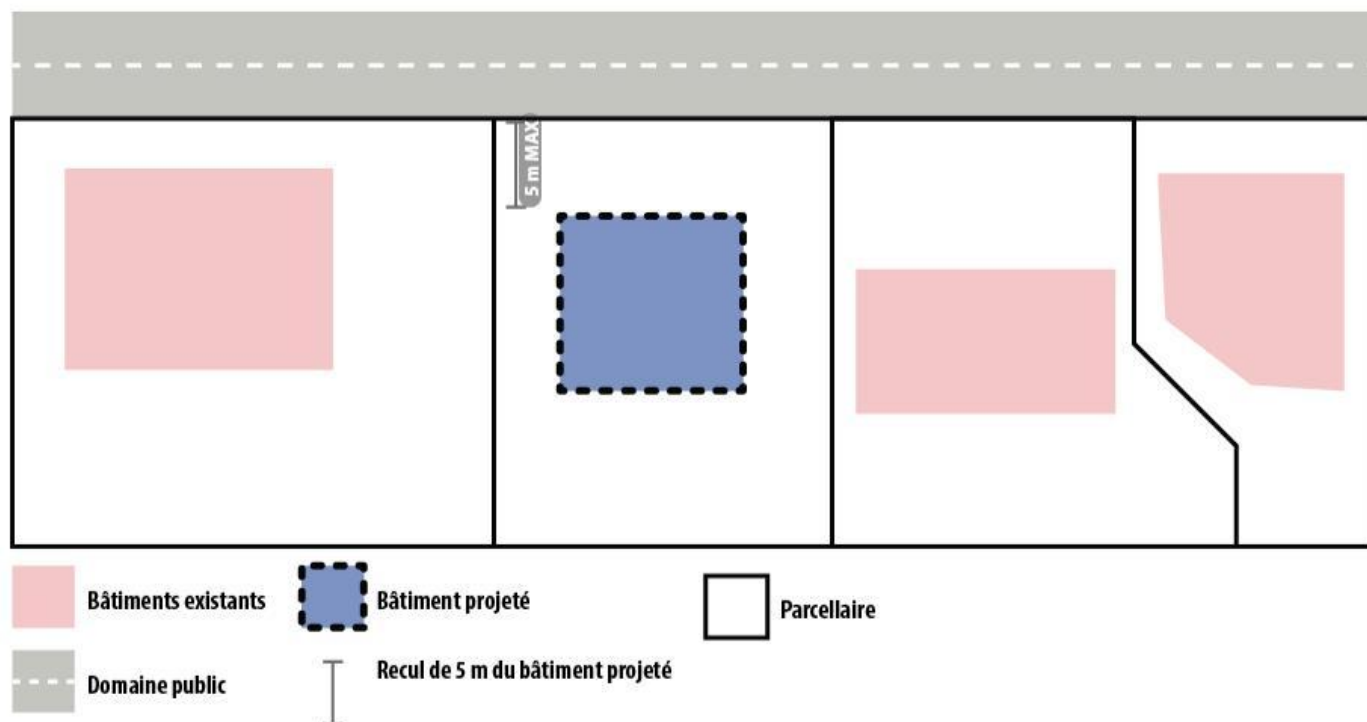
Les débords de toitures ne sont pas intégrés dans le recul jusqu'à 1,20 m.

#### UB.2.1.1.1 – Implantation des constructions par rapport aux voies publiques :

Lorsqu'un alignement est existant, les constructions nouvelles (y compris les garages) ou reconstructions doivent être implantées dans le même alignement que les constructions édifiées sur les terrains limitrophes.



En l'absence d'alignement existant, les constructions doivent être édifiées avec un retrait par rapport à l'alignement ne pouvant pas excéder 5 m.



Pour les constructions situées à l'aval d'une voie publique, en parallèle du dépôt du permis de construire, une note expliquant les techniques de soutènement de la voie mise en place pendant et après les travaux de construction sera jointe à la demande de permis de construire.

Cependant, dans certains cas, pour des questions de sécurité et d'accessibilité, il peut être imposé un recul différent.

Les garages intégrés ou non, accolés ou non à la construction principale devront respecter un recul de 5 m minimum. S'ils disposent d'un accès parallèle à l'axe de la voirie ce recul pourra être réduit à 2,50 m. Par rapport aux sentiers piétons, l'implantation est libre de toute règle de recul.

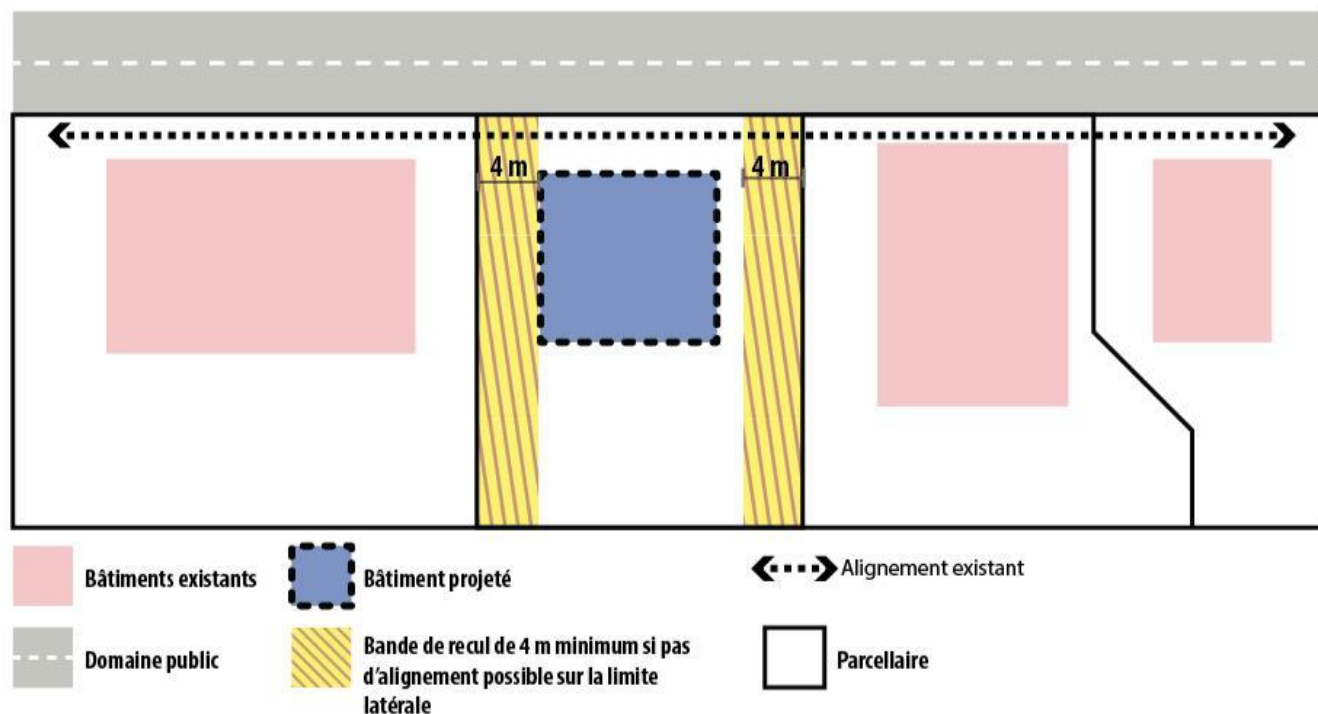
Les voies privées et les chemins ruraux sont considérés comme des limites séparatives, ainsi il s'agit de se référer au point UB. 2.1.1.2.

#### UB 2.1.1.2 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, aux voies privées, et aux chemins ruraux :

En règle générale, les constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre. En cas d'impossibilité d'assurer cette continuité, de par les ouvertures des bâtiments existants, ou de par la nécessité de maintenir une coupure verte paysagère, les constructions doivent être éloignées des limites séparatives tel que défini ci-dessous.

Les constructions doivent respecter une distance minimale de 4 m par rapport aux limites séparatives.

Les annexes peuvent être implantées à partir d'un mètre de la limite séparative à condition que leur hauteur n'excède pas 3,50 m par rapport au sol du terrain naturel, avant terrassement, et à condition qu'aucune façade ne dépasse pas 8 m et que la longueur cumulée des façades mitoyennes ne dépasse pas 12 m.



#### UB 2.1.1.3 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres au sein d'une même parcelle :

L'implantation des constructions (hors annexes et piscines) sur une même unité foncière ou tènement peut se faire :

- soit de façon contiguë (mitoyenneté),
- soit selon un recul minimum égal à la hauteur divisée par deux ( $H/2$ ) du bâtiment le plus haut (existant ou construit) sans être inférieur à 4 m.

#### UB 2.1.2 – Volumétrie des constructions :

##### UB 2.1.2.1 – Gabarit et hauteurs des constructions :

###### ▪ En secteur UB :

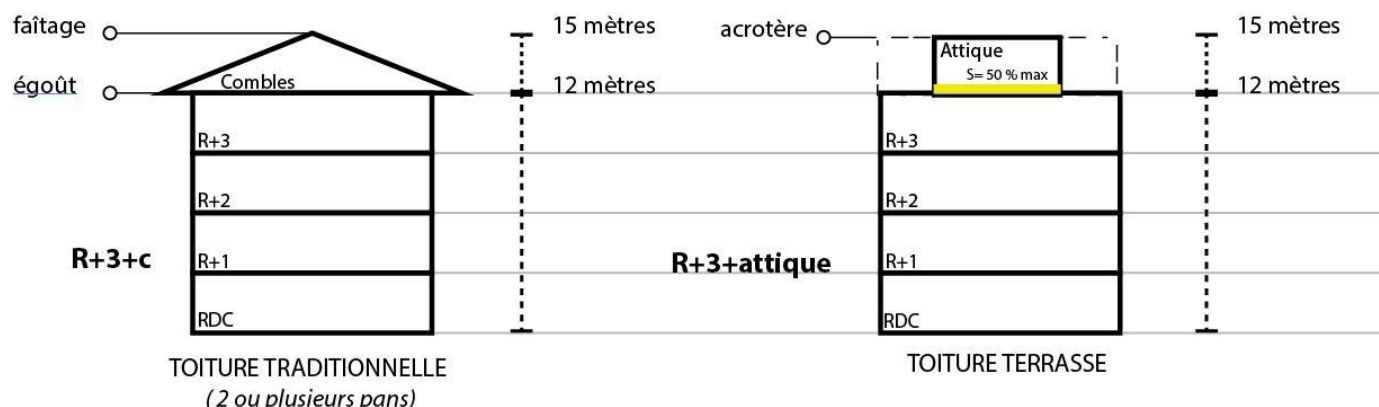
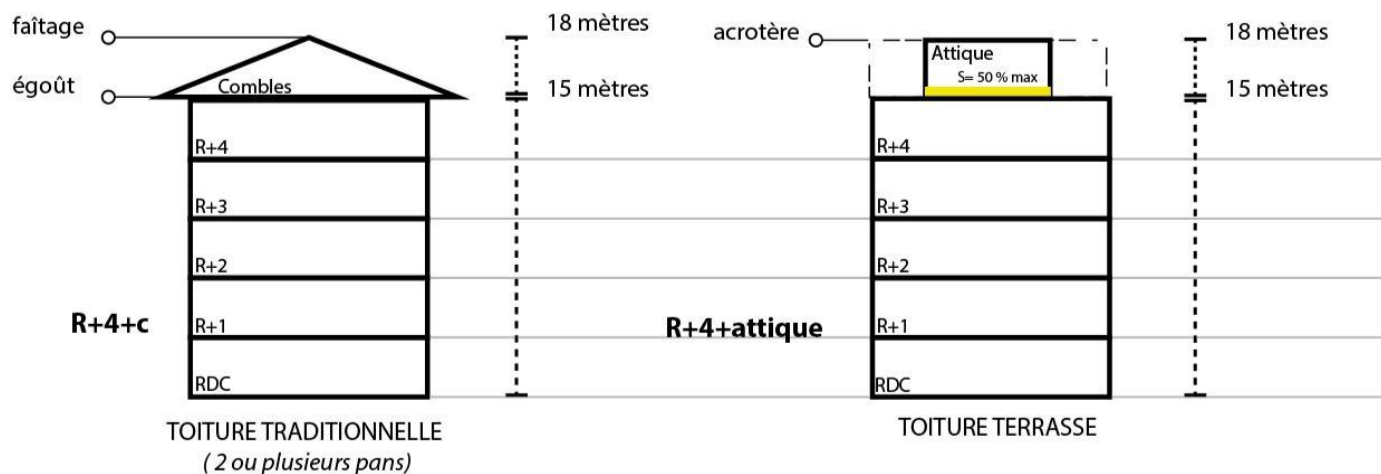


Schéma n°15. Hauteurs des constructions nouvelles

Le gabarit minimum du bâtiment devra être de type R+1+C.

Le gabarit maximum du bâtiment devra être de R+3+Comble ou R+3+Attique, ainsi le bâtiment présentera une hauteur de l'ordre de 15 m pouvant, pour des conditions techniques ou architecturales être portée à 16 m maximum. La surface occupée par l'attique ne doit pas dépasser 50 % de la surface de la dalle de l'avant dernier niveau. Le dernier niveau étant considéré comme étant l'attique.

### En secteur UB1 :



Le gabarit minimum du bâtiment devra être de type R+2+C.

Le gabarit maximum du bâtiment devra être de R+4+Comble ou R+4+Attique, ainsi le bâtiment présentera une hauteur de l'ordre de 18 m pouvant, pour des conditions techniques ou architecturales être portée à 19 m maximum.

La surface occupée par l'attique ne doit pas dépasser 50 % de la surface de la dalle de l'avant dernier niveau. Le dernier niveau étant considéré comme étant l'attique.

### Dans tous les secteurs :

Pour les annexes, la hauteur maximale ne doit pas excéder 4 m par rapport au terrain naturel.

#### UB.2.1.2.2 – Insertion dans le tissu urbain :

La différence de niveau entre la construction projetée avec les constructions existantes les plus proches, ne doit pas excéder 2 niveaux.

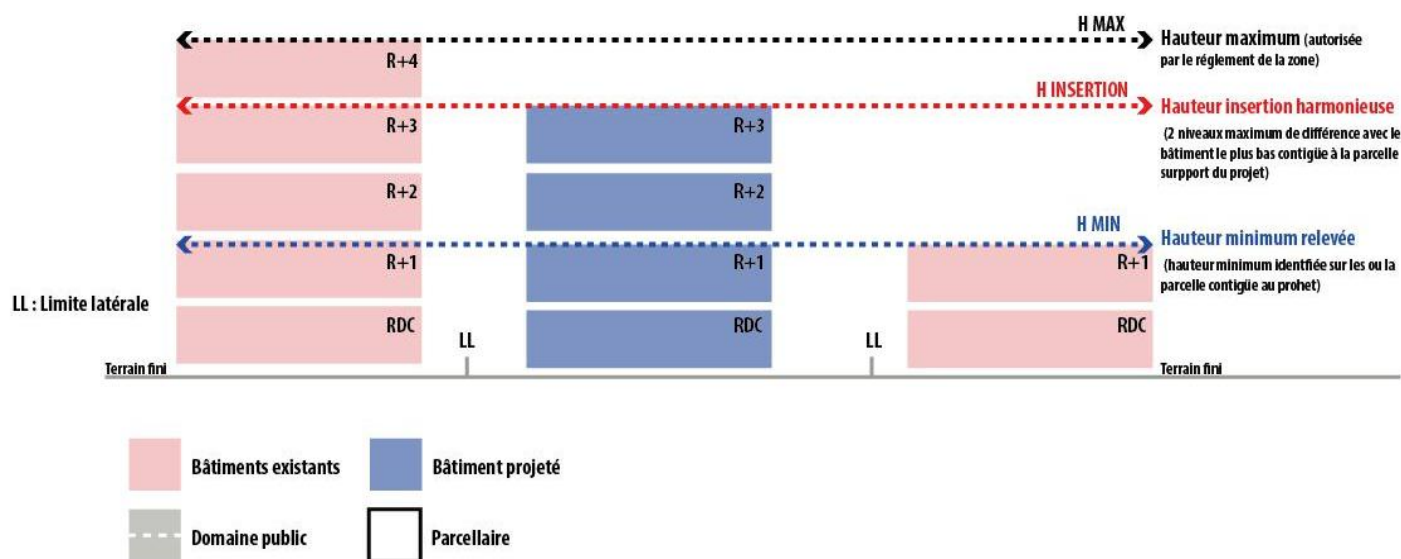


Schéma n°16 : Insertion dans le tissu urbain.

### UB 2.1.2.3 – Volume des constructions :

Les constructions présenteront une volumétrie simple et massive en plan orthogonal. Elles seront implantées parallèlement aux voies principales.

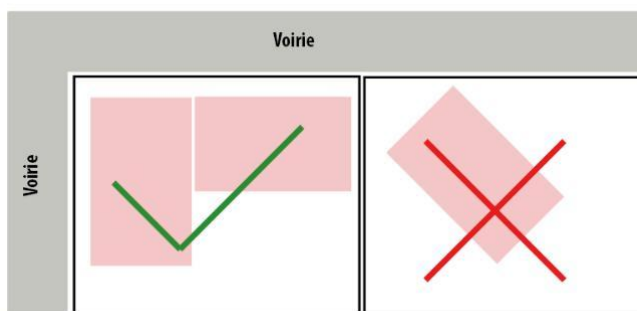


Schéma n°17 : Implantation des bâtiments parallèles aux voies principales.

Toute construction présentant une façade sur rue supérieure à 15 m de longueur doit être décomposée en plusieurs volumes.

### UB 2.1.2.4 – Emprises au sol bâties :

Le Coefficient d'Emprise au Sol est limité à 0,40.

### UB 2.1.2.5 – Gabarit de la toiture :

#### ▪ Toitures à pans :

La pente des toitures à pans doit au minimum de 40%. Toutefois, des pentes inférieures pourront être admises, dans les cas suivants :

- extension de constructions existantes ayant une pente de toiture inférieure à 40%,
- constructions annexes ou traitements architecturaux particuliers : porches, auvents, coyaux, levées de toiture, vérandas...

Les toitures à un seul pan sont interdites pour les constructions annexes non accolées aux constructions principales.

#### ▪ Toitures plates :

Elles sont admises sur l'ensemble de la construction dans le cas de toitures végétalisées.

Les toitures plates non végétalisées ne doivent pas être supérieures à 50% de l'emprise au sol du niveau considéré de la construction

Les dispositifs techniques en toiture, hors cage d'ascenseur, devront être intégrés à la construction pour limiter les émergences.

### UB 2.1.2.6 – Insertion des constructions dans la pente du terrain :

L'implantation de la construction doit respecter la topographie du terrain avant terrassement.

Les exhaussements ou affouillements sont limités à l'assise nécessaire à la construction sans excéder 1,50 m par rapport au terrain naturel, sauf impératifs naturels, motifs d'ordre d'intégration paysagère ou architecturale dûment justifiés. Les exhaussements et affouillements nécessaires à la réalisation des rampes d'accès aux stationnements ne sont pas concernés par cette limitation de hauteur. Un mur de soutènement est destiné à la retenue de terrains naturels. Les enrochements ne devront pas dépasser une longueur de 10 m maximum. En cas d'enrochement présentant un angle marqué (supérieur à 45°), cette longueur maximale s'applique de part et d'autre de l'angle.

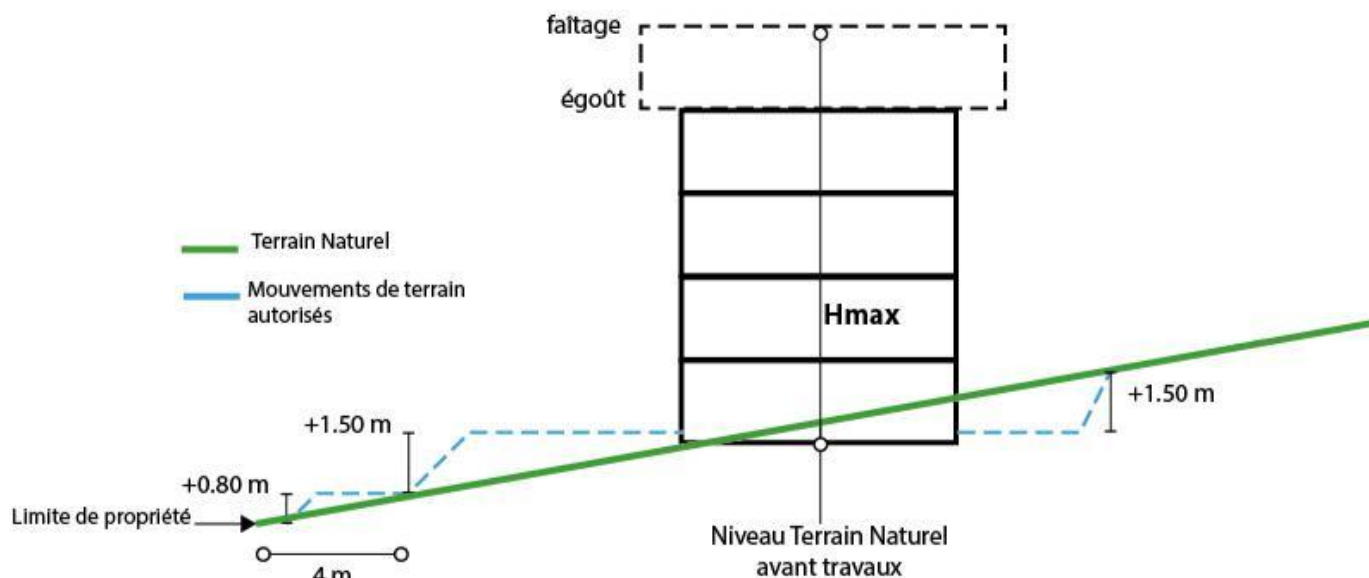


Schéma n°18 : Implantation en respect du terrain naturel

## **UB 2.2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **UB 2.2.1 - Traitement et aspects des façades et toitures :**

#### **UB 2.2.1.1 – Composition de façade et de volume :**

Il est demandé de composer des volumes et des façades dont les proportions ne soient pas en rupture avec celles des constructions traditionnelles existantes. De manière générale, les matériaux et leurs aspects (couleur, aspect final), devront être validés en mairie avant commencement des travaux. Les teintes de couleurs vives sont interdites.

Le choix de l'aspect et des teintes employées en façade doit s'harmoniser avec les enduits et couleurs des constructions alentours en cohérence avec l'ambiance de secteur.

Les pierres de façade peuvent rester apparentes dans la mesure où l'appareillage le permet.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Les annexes et extensions sont assorties aux bâtiments principaux.

Le recours à une multiplicité de matériaux et de types de percements doit être évité.

#### **UB 2.2.1.2 – Couleurs des façades :**

Les couleurs de l'ensemble des éléments qui composent le bâtiment devront s'harmoniser. Les teintes de couleurs vives sont interdites.

Les couleurs des menuiseries extérieures seront de finition mate.

#### **UB 2.2.1.3 – Aspect des toitures :**

La couverture des constructions et des bâtiments annexes doit respecter l'aspect dominant des couvertures existantes dans l'environnement immédiat (matériaux similaires par leur taille, leur aspect et leur teinte), les matériaux traditionnels seront privilégiés (par exemple tuiles écailles, ardoise ...).

La tôle ondulée et les imitations de matériaux sont interdites. Les annexes seront couvertes avec des matériaux de couverture identiques à ceux des bâtiments principaux d'une manière générale. Des arrêts de neige devront être installés lors de toute construction ou réhabilitation de toiture d'un bâtiment implanté dans la bande des 5 m depuis le domaine public.

Les constructions de type véranda, couverture de piscine, pergola, serre, bâtiment d'activité économique ou d'équipement public, peuvent être exclues de cette disposition.

Les matériaux de toiture utilisés ne doivent pas être brillants ou de couleurs vives. Des nuances de gris et de brun peuvent être imposées.

▪ **Toitures plates :**

Dans le cas de toitures plates leur végétalisation doit être de 50 % au minimum.

Le projet architectural doit être justifié par une bonne insertion de la construction dans son environnement.

▪ **Végétalisation :**

Les toitures végétalisées doivent comporter un minimum de 30 cm de terre végétale et intégrer des dispositifs d'arrosage afin de garantir la pérennité des végétaux.

UB 2.2.1.4 – Les antennes :

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques devront obligatoirement être installées de manière à ne pas être visible depuis l'espace public sauf impossibilité technique ou architecturale. Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de la construction sur laquelle elles sont fixées.

**UB 2.2.2 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :**

UB 2.2.2.1 – Végétalisation des parcelles :

Le tènement de l'opération devra réserver des espaces de pleine terre enherbés et plantés. Les ouvrages de rétention des eaux pluviales peuvent être intégrés dans ce pourcentage s'ils sont réalisés sous forme de noues végétalisées ou de bassin sec végétalisé.

Le Coefficient d'Espaces Vert en pleine terre est fixé à **25 %**.

Au moins 60 % des espaces en pleine terre devront être d'un seul tenant.

Les délaissés ou espaces résiduels extérieurs non fonctionnels devront être engazonnés et/ou plantés.

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont demandés. La qualité et l'importance des aménagements paysagers devront être en rapport avec la nature de l'opération, et tenir compte du caractère des lieux environnants.

Les arbres existants doivent être préservés et maintenus sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens. Dans ce cas de figure une replantation d'arbres devra être prévue de manière à compenser les arbres supprimés, la compensation sera au minimum de 1 pour 1.

### UB 2.2.2.2 – Traitement des clôtures :

Elles doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux quant à leurs hauteurs, leurs couleurs et leurs matériaux.

L'implantation et la hauteur des dispositifs de clôture (qu'ils soient édifiés ou végétaux) le long des voies, doivent tenir compte de la topographie et ne doivent pas créer une gêne pour la circulation publique en empiétant sur les emprises des voies et en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies et à l'approche des carrefours.

- Les clôtures réalisées en bordure de voie publique doivent être conçues pour assurer une continuité du caractère urbain, leur hauteur sera limitée à 1,20 m.
- Les clôtures en limites séparatives doivent être composées de grilles ou grillages. Si elles sont doublées, elles devront faire l'objet de plantation de haies vives d'essences locales, l'ensemble ne dépassant pas une hauteur maximale de 1,80 m.

Pour les constructions à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif, et d'activités économiques, la hauteur totale des éléments de clôtures peut ne pas être limitée afin de s'adapter aux conditions particulières de gestion, d'exploitation ou de sécurité des équipements et constructions susvisés, tout en s'intégrant dans le paysage et la topographie du lieu.

Les murs bahut d'une hauteur maximale de 0,40 m sont autorisés, une hauteur plus importante peut être acceptée si elle permet de répondre à une cohérence avec des murs historiques, ou pour répondre à un enjeu sécuritaire. Ils ne peuvent excéder 1,50 m de hauteur.

Les haies mono-végétales et continues sur le pourtour des limites parcellaires sont interdites.

Les clôtures doivent être munies dans leur partie basse (sauf côté rue), de dispositifs permettant le passage de la petite faune.

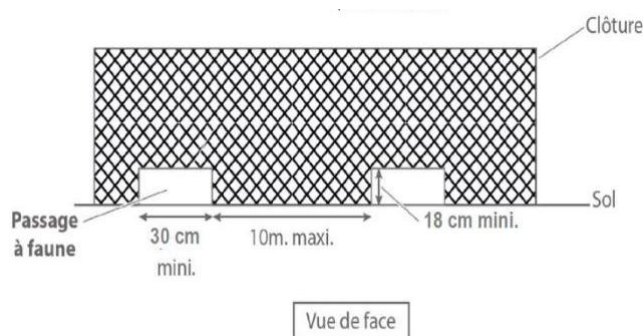


*Schéma n°19 : Exemples de clôtures ou murs permettant le libre passage de la petite faune.*

### UB 2.2.2.3 – Traitement des installations et ouvrages de production ou de distribution énergétiques :

Toute installation technique (citerne à combustibles, cellule de production photovoltaïque...) ne doit pas être visible depuis l'espace public.

## UB 2.3 – Stationnements



### Lecture du tableau :

Le tableau ci-dessous détermine les règles de calculs par sous-destination. Les sous-destinations non autorisées dans la zone (article 1 et 2) restent interdites quand bien même elles peuvent être mentionnées dans ce tableau récapitulatif.

### Dimensionnement minimal du nombre de stationnements en fonction des destinations et sous destinations :

Si le calcul du nombre de stationnements n'est pas un nombre entier, il sera arrondi à l'unité supérieure. Il est rappelé qu'il sera exigé une place visiteurs par tranche de 4 logements, cf. page suivante.

| Destination                                           | Sous destination                                                                               | Spécificités   | Règles de calculs                                                                                                                        |
|-------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Habitation                                            | Logement                                                                                       | Pour les T1/T2 | <ul style="list-style-type: none"> <li>1 place / logement</li> </ul>                                                                     |
|                                                       |                                                                                                | A partir du T3 | <ul style="list-style-type: none"> <li>2 places/ logement</li> </ul>                                                                     |
|                                                       | Hébergement                                                                                    |                | <ul style="list-style-type: none"> <li>1 place / chambre</li> </ul>                                                                      |
| Commerce et activités de service                      | Artisanat et commerce de détail                                                                |                | <ul style="list-style-type: none"> <li>1 place par tranche de 35 m<sup>2</sup> SDP</li> </ul>                                            |
|                                                       | Restauration                                                                                   |                | <ul style="list-style-type: none"> <li>1 place par tranche de 10 m<sup>2</sup> SDP</li> </ul>                                            |
|                                                       | Commerce de gros                                                                               |                | <ul style="list-style-type: none"> <li>1 place par tranche de 100 m<sup>2</sup> SDP</li> </ul>                                           |
|                                                       | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle                                  |                | <ul style="list-style-type: none"> <li>1 place par tranche de 30 m<sup>2</sup> SDP</li> </ul>                                            |
|                                                       | Hébergement hôtelier et touristique                                                            |                | <ul style="list-style-type: none"> <li>1 place par tranche de 15 m<sup>2</sup> SDP</li> </ul>                                            |
|                                                       | Cinéma                                                                                         |                | <ul style="list-style-type: none"> <li>1 place par tranche de 40 m<sup>2</sup> SDP</li> </ul>                                            |
| Équipements d'intérêt collectif et services publics   | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires |                | <ul style="list-style-type: none"> <li>1 place par tranche de 30 m<sup>2</sup> SDP sauf impossibilité technique</li> </ul>               |
|                                                       | Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires        |                | <ul style="list-style-type: none"> <li>1 place par tranche de 40 m<sup>2</sup> SDP</li> </ul>                                            |
|                                                       | Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale                                    |                | <ul style="list-style-type: none"> <li>1 place par tranche de 40 m<sup>2</sup> SDP</li> </ul>                                            |
|                                                       | Salles d'art et de spectacles                                                                  |                | <ul style="list-style-type: none"> <li>1 place par tranche de 40 m<sup>2</sup> SDP</li> </ul>                                            |
|                                                       | Équipements sportifs                                                                           |                | <ul style="list-style-type: none"> <li>Le nombre de places est dimensionné au regard des besoins de l'opération.</li> </ul>              |
|                                                       | Autres équipements recevant du public                                                          |                |                                                                                                                                          |
| Exploitation agricole et forestière                   | Exploitation agricole                                                                          |                | <ul style="list-style-type: none"> <li>Le nombre de places est dimensionné au regard des besoins de l'exploitation.</li> </ul>           |
|                                                       | Exploitation forestière                                                                        |                | <ul style="list-style-type: none"> <li>Le nombre de places est dimensionné au regard des besoins de l'exploitation.</li> <li></li> </ul> |
| Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire | Industrie                                                                                      |                | <ul style="list-style-type: none"> <li>1 place par tranche de 100 m<sup>2</sup> SDP</li> </ul>                                           |
|                                                       | Entrepôt                                                                                       |                | <ul style="list-style-type: none"> <li>1 place par tranche de 100 m<sup>2</sup> SDP</li> </ul>                                           |
|                                                       | Bureau                                                                                         |                | <ul style="list-style-type: none"> <li>1 place par tranche de 30 m<sup>2</sup> SDP</li> </ul>                                            |
|                                                       | Centre de congrès et d'exposition                                                              |                | <ul style="list-style-type: none"> <li>Le nombre de places est dimensionné au regard des besoins de l'exploitation.</li> </ul>           |

→ En cas d'impossibilité technique lors de la transformation ou du changement de destination des bâtiments dans le volume existant, il pourra ne pas être exigé de places de stationnements (tout ou partie). Les créations de lucarne « type jacobine » ne sont pas considérées comme une création de volumes.

### **Prescriptions sur le mode de réalisation des places stationnements :**

- Taille des places :

La place standard devra respecter au minimum les proportions suivantes : L 5,00 m \* l 2,50 m.

La place destinée aux personnes à mobilité réduite devra respecter au minimum les proportions suivantes : L 5,00 m \* l 3,30 m.

Le garage clos devra respecter au minimum L 6,00 m \* l 2,50 m.

L : Longueur

l : Largeur

- Places dévolues au personnel :

Les emplacements de stationnements dévolus au personnel doivent être distincts de ceux prévus pour les visiteurs (clientèle, usager, fournisseur).

- Maintien des places de stationnement existantes :

Les places de stationnements existantes, liées à un ou des logements, doivent être maintenues en l'état et ne pourront être valorisées pour la création de nouveaux logements. Cette disposition concerne également les autres types de destinations.

- Places visiteurs et PMR :

Il est exigé une place visiteurs par tranche de 4 logements, en plus des places créées par logements. Elles devront être réalisées en limite d'opérations et être facilement accessibles depuis la voie, si possible en dehors de l'espace clôturé. Les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat et les logements locatifs intermédiaires mentionnés à l'article L. 302-16 du code de la construction et de l'habitation ne sont pas pris en compte pour l'application de cette disposition.

Les surfaces de stationnement extérieur doivent être dévolues aux personnes à mobilité réduite et / ou aux visiteurs.

Dans les bâtiments d'habitation collectifs neufs, les places dévolues aux personnes à mobilité réduite doivent représenter :

- au minimum 5 % du nombre total de places prévues pour les occupants, et
- au minimum 5 % du nombre total de places prévues pour les visiteurs.

- Perméabilité des zones de stationnements :

50 % de places de stationnements perméables (type evergreen ou équivalent) seront exigées à partir de 50 places de stationnements en aérien sur les opérations économiques/commerciales/équipements.

30 % de places de stationnements perméables (type evergreen ou équivalent) seront exigée à partir de 50 places de stationnements en aérien sur les opérations logements.

- Caractéristiques des places :

Les places de stationnement doivent (sauf les places visiteurs et PMR<sup>5</sup>) être réalisées dans le volume de la construction principale, en rez-de-chaussée ou en sous-sol. En cas d'impossibilité de réaliser ces places (sauf les places visiteurs et PMR) en rdc ou sous-sol, 1/3 maximum de ces places de stationnements pourra être réalisée en stationnement aérien non couvert. Ces espaces devront faire l'objet d'un traitement paysager, notamment par la mise en place dalles engazonnées de type evergreen.

<sup>5</sup> Personnes à mobilité réduite

*A partir d'opération d'habitat collectif de 20 logements, le stationnement devra obligatoirement être réalisé en sous-sol, en dehors des places visiteurs et PMR.*

*A partir d'opération de 15 logements, il doit être mise œuvre un dispositif d'alimentation en électricité du parc de stationnement, avec la présence d'un tableau général basse tension en aval du disjoncteur de l'immeuble. L'alimentation électrique doit être dimensionnée de façon à pouvoir alimenter au moins 10% de la totalité des places de stationnement.*

- Stationnements des cycles :

*Toute nouvelle construction doit comprendre un espace dédié au stationnement des vélos et poussettes, cet espace doit être calibré par 1,5 m<sup>2</sup> d'emplacement par 50 m<sup>2</sup> de SDP<sup>6</sup>.*

*L'espace destiné aux vélos devra comporter un système de fermeture sécurisé. Il sera couvert, éclairé naturellement (dans la mesure du possible), clairement signalé et aisément accessible depuis les emprises et les voies par un cheminement praticable et sans discontinuité. Cet espace sera équipé de dispositifs permettant d'attacher les vélos avec un système de sécurité (type arceau ou autre). Par ailleurs, cette espace devra comporter un système d'alimentation électrique permettant la recharge des vélos, trottinette, etc... Les locaux à vélos extérieurs au bâtiment seront aménagés dans un souci d'intégration à leur environnement.*

*L'espace dédié aux vélos doit être aménagé de plain-pied. Son implantation en sous-sol peut être admise à titre exceptionnel, en cas d'impossibilité technique. Dans ce cas, il doit être isolé du stationnement des véhicules à moteur et garantir de bonnes conditions de sécurité.*

*Dans le cas d'un projet comprenant plusieurs bâtiments, au moins un local sera aménagé par bâtiment, ou à défaut, l'espace commun de stationnement sera situé de façon à assurer une desserte de proximité à l'ensemble des utilisateurs.*

- Stationnements des véhicules deux roues motorisés :

*Pour les constructions à vocation d'habitat collectif, il est exigé un minimum d'un emplacement réservé pour un deux-roues motorisés par tranche de 10 logements.*

### 3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

#### **UB 3.1 – Desserte par les voies publiques ou privées :**

Pour être constructible un terrain doit être desservi par un accès et une voirie publique ou privée présentant les caractéristiques satisfaisant aux besoins des constructions projetées, aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie

##### **UB 3.1.1 – Disposition concernant les accès :**

L'autorisation d'occupation du sol (permis de construire, d'aménager...) sera conditionnée par la prise en compte dans la desserte, du risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant les accès créés ou existants. Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position de l'accès, des conditions de visibilité, de la configuration, de l'utilisation projetée ainsi que de l'intensité du trafic. La délivrance de l'autorisation d'occuper le sol peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagement particuliers spécifiques nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

<sup>6</sup> Surface de plancher

Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Toutefois pour des raisons d'aménagement interne, notamment en cas tènement d'une surface importante, un second accès pourra être toléré pour éviter des linéaires de voirie trop importants.

Lorsque le terrain est riverain d'au moins deux voies, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Des voies d'accès ou de desserte juxtaposées sont interdites.

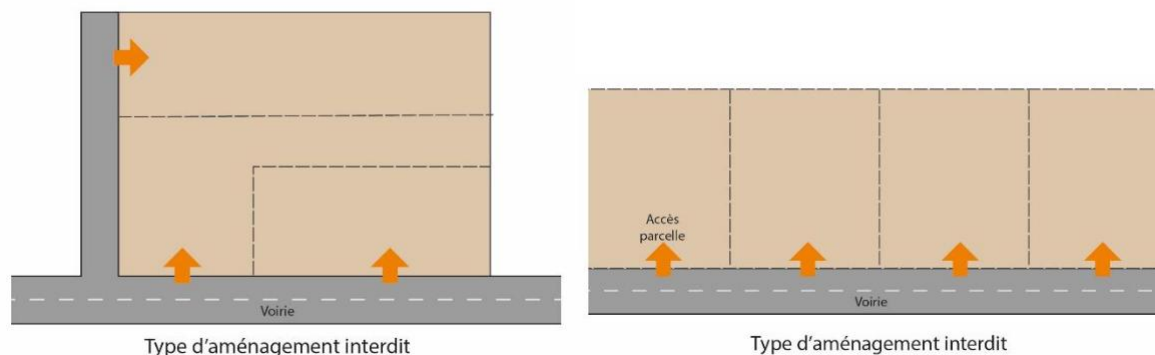


*Schéma n°20 : Schéma à valeur illustrative concernant les types d'accès interdits.*

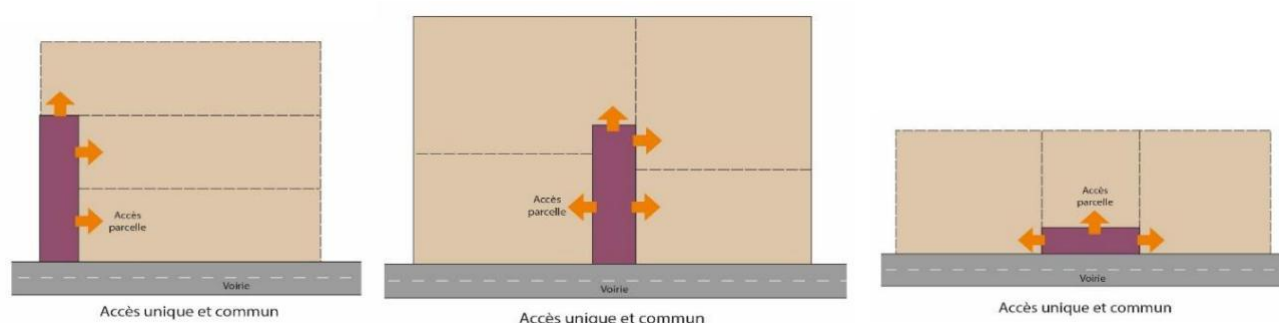


*Schéma n°21 : Schéma à valeur illustrative concernant les types d'accès préconisés.*

Les portails doivent être implantés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la plateforme des voiries publiques.

Le raccordement d'un accès privé à une voie publique (y compris départementale) présentera une pente inférieure ou égale à 5%, sur une longueur d'au moins 5 m, à partir de la chaussée de la voie publique.

Le positionnement des accès devra être défini en cohérence avec les caractéristiques de l'espace public et de l'environnement. Les accès, voies et places de stationnement ne doivent créer aucun déversement (de type eau, gravier) sur la voie publique et ne pas entraîner de risque d'obstruction et de rupture des écoulements de bord de voirie. Les écoulements existants en bord de voirie publique devront être maintenus et redimensionnés si besoin.

### **UB 3.1.2 – Dispositions concernant la voirie et les circulations douces :**

Les occupations et utilisations du sol sont refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères. 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.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile devront respecter les gabarits suivants :

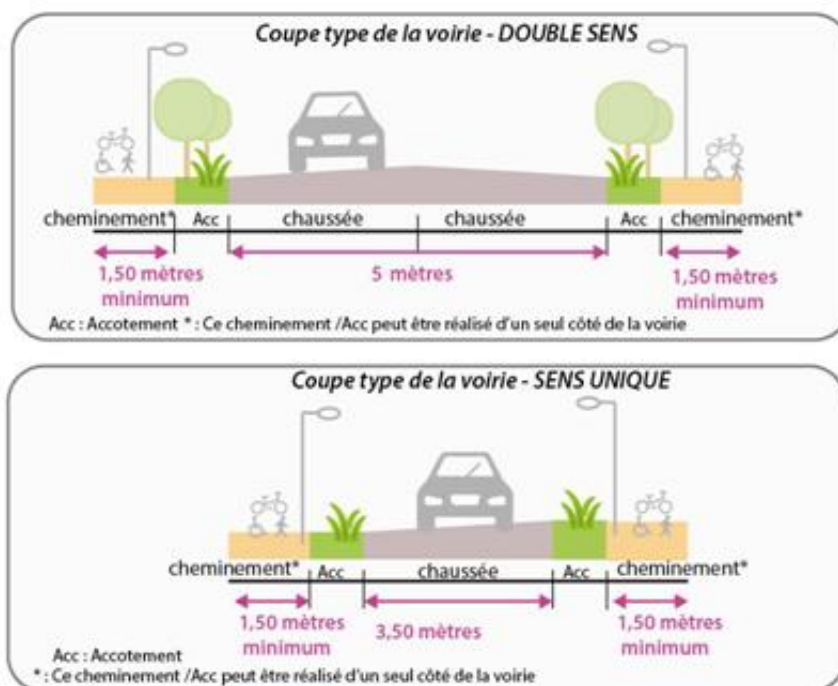


Schéma n°22. Proportion de la plateforme d'une voirie nouvelle à sens unique ou à double sens.

En cas d'impossibilité technique et pour des raisons d'optimisation du foncier, des proportions plus réduites pourront être permises si les conditions de sécurité sont remplies.

La largeur minimale des cheminements piétons doit être égale ou supérieure à 1,50 m et les dévers maximaux ne doivent pas excéder le 2%.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés ou nécessaires au fonctionnement des services publics puissent faire aisément demi-tour.

## UB 3.2 – Desserte par les réseaux

### PRÉAMBULE :

Le pétitionnaire doit se référer aux annexes sanitaires du PLU.

#### UB 3.2.1 – Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nécessitant l'usage d'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Les raccordements au réseau public d'eau potable sont obligatoirement enterrés.

#### UB 3.2.2 – Assainissement des eaux usées :

Tout dispositif d'assainissement doit être conforme au règlement d'assainissement défini par la Communauté de Communes du Pays Rochois et aux dispositions prévues par les textes réglementaires et législatifs en vigueur.

### **UB 3.2.3 – Gestion des eaux pluviales :**

Lorsque les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, surfaces imperméabilisées, voiries privées...) ne peuvent pas être rejetées dans le réseau public d'assainissement dimensionné à cet effet (réseau EP ou réseau unitaire), elles devront être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération, et ne pas être rejetées dans le réseau d'assainissement propre de la voirie départementale.

Toute construction, installation ou aménagement, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales conforme aux prescriptions définies au sein des annexes sanitaires au PLU et du Zonage d'assainissement volet Eaux Pluviales.

La mise en place d'un dispositif de gestion et d'évacuation des eaux pluviales est obligatoire et doit permettre :

- leur collecte (gouttière, réseaux),
- leur rétention (citerne ou massif de rétention)
- et/ou leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration, massif d'infiltration) quand ceux-ci le permettent.

Les calculs de dimensionnement des ouvrages de rétention proposés dans le guide associé au zonage d'assainissement s'appliquent pour un lot dont les surfaces imperméabilisées (toitures, terrasse, accès, stationnement) n'excèdent pas 500m<sup>2</sup>. Pour un projet supérieur (ex : lotissement), une étude hydraulique spécifique est nécessaire.

Lorsque les ouvrages de rétention-infiltration nécessitent un rejet vers un exutoire (filières Rouge, Orange ou Vert2 de la carte d'aptitude des sols à l'infiltration des EP – Plan Zonage d'assainissement - Réglementation), ceux-ci doivent être conçus de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit de fuite décennal (Qf) défini pour l'ensemble du territoire communal :

$$\begin{aligned} &\text{si } S \text{ projet} < 1\text{ha} ; Q_f = 3\text{L/s} \\ &\text{si } S \text{ projet} \geq 1\text{ha} ; Q_f = 3,5\text{L/s/ha} \end{aligned}$$

La surface totale du projet considérée pour l'application du débit de fuite correspond à la surface du projet à laquelle s'ajoute la surface du bassin versant dont les écoulements sont interceptés par le projet. Pour rappel, dans le cas où cette surface totale dépasse 1 ha, une étude hydraulique spécifique doit être impérativement réalisée et un dossier réglementaire loi sur l'eau doit être établi (article R214-1 du code de l'environnement).

Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées :

- dans le réseau EP communal s'il existe,
- dans le fossé ou le ruisseau le plus proche en cas d'absence de réseau EP communal.

Les rejets s'effectueront exclusivement vers le réseau séparatif eaux pluviales ou vers le milieu naturel (ruisseau, fossé, zone humide).

Les mesures de rétention inhérentes à ce rejet limité, devront être conçues, de préférences, selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, structure réservoirs, puits d'infiltration ...) à l'utilisation systématique de bassins ou citerne de rétention.

Les ruissellements de surface préexistants avant tout aménagement (construction, terrassement, création de voiries, murs et clôtures...) doivent pouvoir se poursuivre après aménagement. En aucun cas les aménagements ne doivent faire obstacle à la possibilité de ruissellement de surface de l'amont vers l'aval.

En cas de pollution des eaux pluviales ou si le projet comprend des surfaces imperméabilisées susceptibles d'engendrer un flux polluant important, celles-ci doivent être traitées avant rejet (ex : décantation et traitement des hydrocarbures).

Les eaux de vidange des piscines sont assimilées aux eaux pluviales. Avant rejet, le désinfectant utilisé (chlore, brome) devra être neutralisé par ajout d'un agent chimique réducteur ou par une absence de traitement pendant une durée minimale de 15 jours avant vidange.

Les eaux de nettoyage des piscines (eaux de filtre) sont quant à elles assimilées à des eaux usées domestiques, elles devront être envoyées vers le réseau d'assainissement.

Les eaux provenant des siphons de sol de garage et de buanderie seront dirigées vers le réseau d'eaux usées et non d'eaux pluviales.

Le dispositif de rétention-infiltration devra être entretenu régulièrement afin de conserver un bon fonctionnement et d'éviter tout colmatage.

Pour l'arrosage des jardins, la récupération des EP est recommandée à l'aide d'une citerne étanche distincte.

#### Cas particuliers des propriétés déjà urbanisées :

*Pour toutes nouvelles surfaces imperméables, nouvelles constructions, le dispositif de rétention-infiltration sera dimensionné pour l'ensemble des surfaces imperméables (existantes et nouvelles) sises sur l'emprise foncière du projet.*

*Par contre, pour les projets dont la surface nouvellement créée ne dépasse pas 20% des surfaces imperméables existantes, seules les nouvelles surfaces imperméables devront être munies d'un dispositif de rétention-infiltration.*

*De plus, les nouveaux projets associés à des installations existantes déjà munies d'un dispositif de rétention-infiltration conforme à la réglementation en vigueur sont dispensés de la mise en place d'un dispositif de rétention-infiltration lorsque leur superficie ne dépasse pas 2 0m<sup>2</sup> d'emprise au sol en zone d'habitat individuel et 100m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour des constructions de type collectif, industriel ou commercial.*

#### **UB 3.2.4 – Alimentation et distribution en énergie et réseaux :**

Toute construction, installation ou ouvrage doit être raccordé au réseau public de distribution concerné. Les raccordements aux réseaux doivent être enterrés. Les coffrets devront être intégrés aux bâtiments ou encastrés.

Aucune façade sur emprise publique ou sur voie ne devra recevoir de réseau aérien.

#### **UB 3.2.5 – Gestion des réseaux numériques :**

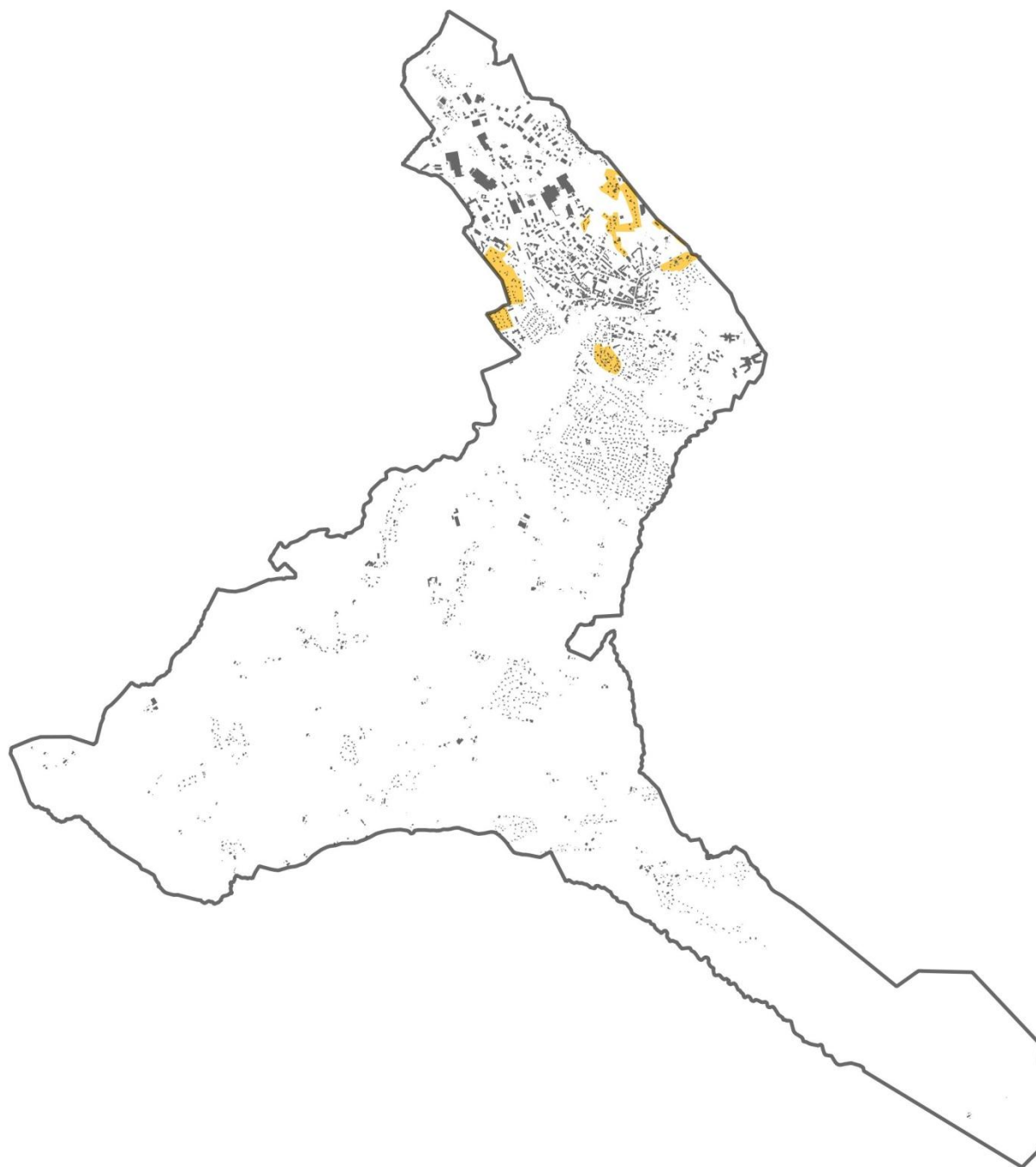
Les raccordements aux réseaux de télécommunication doivent être enterrés. Aucune façade sur emprise publique ou sur voie ne devra recevoir de réseau aérien.

Toute nouvelle construction ou installation doit prévoir les fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique ainsi qu'un tabouret de raccordement.

#### **UB 3.2.6 – Gestion des déchets :**

En accord avec le service déchet de la CCPR, toute opération d'aménagement peut se voir imposer un emplacement adapté (emprise et localisation) pour recevoir les installations nécessaires à la collecte et au tri sélectif des déchets, afin de répondre aux besoins de l'opération et éventuellement pour répondre à un besoin plus large lié à un quartier ou un hameau. Cet emplacement devra se situer en bordure du domaine public, afin de permettre la récolte des containers (enterrés ou semi-enterrés) par les véhicules de collecte.

# ZONE U<sub>c</sub>



# 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS, ET NATURE D'ACTIVITE

## UC 1.1 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

| Destination                                           | Sous destination                                                                               | UC                                                                                           |
|-------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|
| Habitation                                            | Logement                                                                                       | <br>N°1   |
|                                                       | Hébergement                                                                                    |           |
| Commerce et activités de service                      | Artisanat et commerce de détail                                                                |           |
|                                                       | Restauration                                                                                   |           |
|                                                       | Commerce de gros                                                                               |           |
|                                                       | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle                                  |           |
|                                                       | Hébergement hôtelier et touristique                                                            |           |
|                                                       | Cinéma                                                                                         |          |
| Équipements d'intérêt collectif et services publics   | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires |         |
|                                                       | Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires        | <br>N°2 |
|                                                       | Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale                                    |         |
|                                                       | Salles d'art et de spectacles                                                                  |         |
|                                                       | Équipements sportifs                                                                           |         |
|                                                       | Autres équipements recevant du public                                                          |         |
| Exploitation agricole et forestière                   | Exploitation agricole                                                                          | <br>N°3 |
|                                                       | Exploitation forestière                                                                        | <br>N3  |
| Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire | Industrie                                                                                      | <br>N°4 |
|                                                       | Entrepôt                                                                                       | <br>N°4 |
|                                                       | Bureau                                                                                         |         |
|                                                       | Centre de congrès et d'exposition                                                              |         |

### Conditions suivants les numéros mentionnés dans le tableau :

**N°1** : Les nouveaux logements (créés y compris dans un projet de réhabilitation) doivent prévoir un cellier ou une cave affectée à chaque appartement représentant au minimum 4 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**N°2** : Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés suivant les conditions suivantes :

- l'implantation dans la zone est justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service,
- ils ne portent pas atteinte à la vocation principale de la zone,
- toutes les dispositions sont prises pour limiter la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site.

**N°3** : Seuls la mise aux normes, l'aménagement, l'extension et la réalisation d'annexes des constructions existantes de la sous-destination exploitation agricole et de la sous-destination exploitation forestière sont autorisées dès lors que ces travaux sont nécessaires à la pérennité de l'activité et qu'il n'engendre pas pour le voisinage une augmentation des inconvénients, ni des sinistres susceptibles de causer des dommages graves ou irréparables aux biens et aux personnes, même en cas de d'accident ou de fonctionnement défectueux. Les nouvelles constructions de ces deux sous-destinations sont interdites.

**N°4** : Les extensions limitées des constructions existantes de la sous-destination industrie et entrepôts sont autorisées à condition que par leur dimension, leur nature et la fréquentation induite et leur nature, elles n'entraînent pour le voisinage aucune inconvénient, ni insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux biens et aux personnes, même en cas de d'accident ou de fonctionnement défectueux.

### Les autres usages et occupations :

| Les autres usages et occupations |                                                                                                                                                                               | UC                                                                                    |
|----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
|                                  | Les dépôts de matériaux, les affouillements et exhaussements non liés à l'assise des constructions et aménagements autorisées, les déblais, remblais, dépôts de toute nature. |  |
|                                  | Les garages collectifs de caravanes de gardiennage ou d'hivernage.                                                                                                            |  |
|                                  |                                                                                                                                                                               | N°1                                                                                   |
|                                  | Les terrains de camping, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs, les résidences démontables.                |  |
|                                  | Les ICPE soumise à autorisation.                                                                                                                                              |  |
|                                  |                                                                                                                                                                               | N°2                                                                                   |

**N°1** : Les garages collectifs de caravanes de gardiennage ou d'hivernage sont autorisés s'ils ont une capacité d'accueil qui n'excède pas deux emplacements.

**N°2** : Les ICPE sont autorisées dans la mesure où elles ont un rôle fondamental dans la vie et dans les commodités quotidiennes des habitants et qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune inconvénient et aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens, même en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux.

## **UC 1.2 - Mixité sociale et fonctionnelle**

### **UC 1.2.1 - Mixité sociale :**

Au titre de l'article L 151-15 du CU, toute opération d'habitat d'au moins 8 logements ou d'au moins 800 m<sup>2</sup> de surface de plancher en densification ou en extension, doit affecter à minima 25 % de sa surface de plancher (SDP) et 25 % du nombre de logements à des logements locatifs sociaux.

Ainsi la prescription visant à définir un pourcentage de logements sociaux doit s'apprécier par rapport au nombre de logements sociaux réalisés sur l'opération, et également par rapport à la surface de plancher de l'opération.

### **UC 1.2.2 - Mixité fonctionnelle :**

Non renseigné.

## **2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

### *R111-27 du Code de l'Urbanisme*

*Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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.*

## **UC 2.1 - Volumétrie et implantation des constructions**

### **UC 2.1.1 – Implantation des constructions :**

#### **PRÉAMBULE :**

*Les règles d'implantation mentionnées s'appliquent à l'ensemble des emprises et voies publiques, existantes ou futures à modifier ou à créer (le cas échéant par emplacement réservé).*

*Les règles d'implantation s'appliquent au nu extérieur du mur hors éléments technique (escaliers, encorbellement).*

*Pour les constructions existantes, l'application des règles ci-après se fera sans tenir compte des dispositifs techniques de renforcement de l'isolation thermique par l'extérieure, à condition que leur profondeur ne dépasse pas 30 centimètres. Les débords de toitures ne sont pas intégrés dans le recul jusqu'à 1,2m.*

#### **UC 2.1.1.1 – Implantation des constructions par rapport aux voies publiques :**

Les constructions doivent être édifiées :

- soit à l'alignement,
- soit en recul minimum de 4m. En cas d'extension d'une construction principale implantée dans la bande d'implantation, l'extension sera en continuité de l'existant avec un recul minimum de 2 m.

En cas d'accès direct au garage depuis la ou les façades donnant sur le domaine public, un recul de 5 m sera exigé pour des questions de sécurité.

Les garages accolés ou non à la construction principale devront respecter un recul de 5 m minimum.

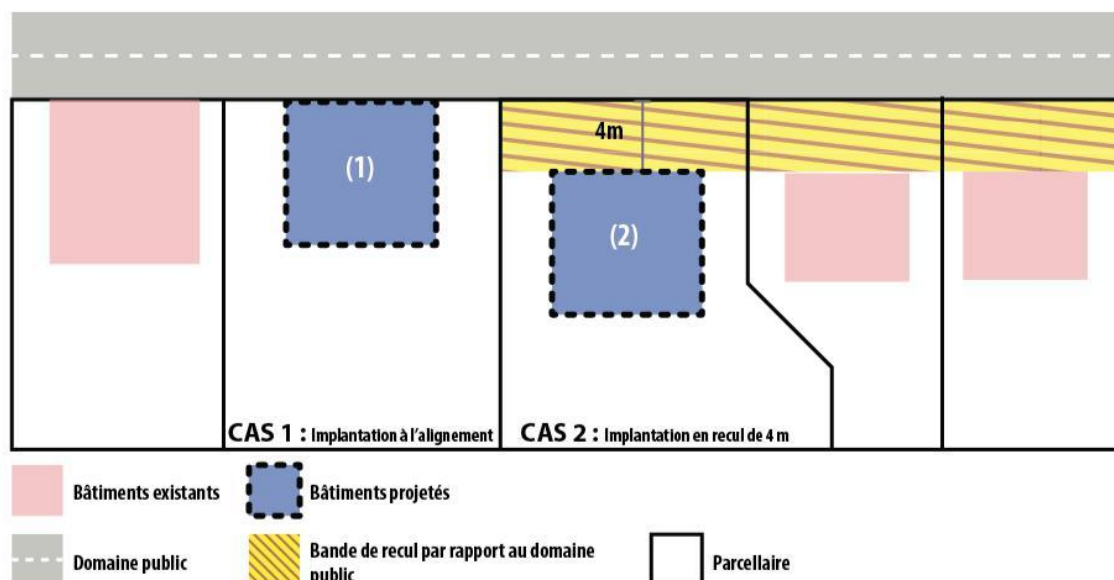


Schéma 23 : Implantation du bâti par rapport au domaine public

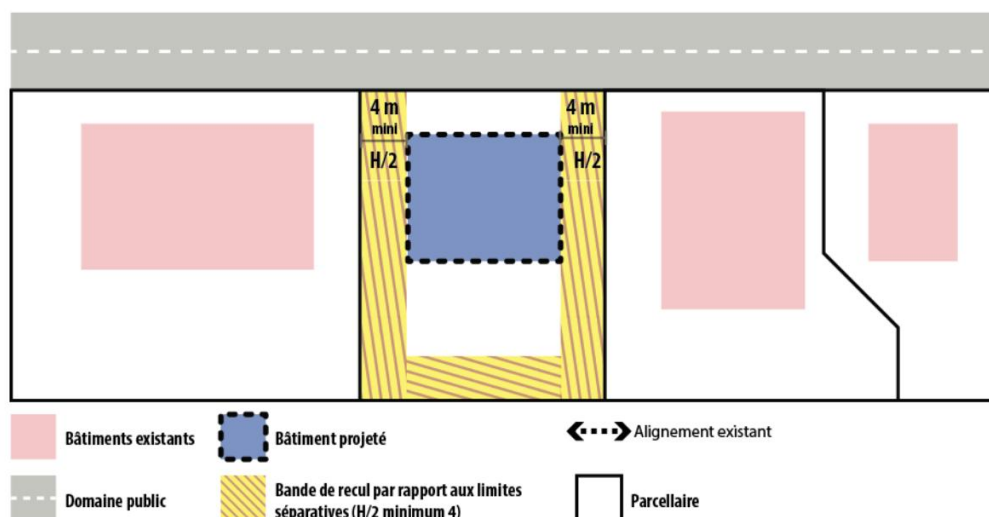
Cependant, dans certains cas, pour des questions de sécurité et d'accessibilité, il peut être imposé un recul différent.

-soit, hors agglomération, à 18 m de l'axe des routes départementales classées en 2ème et 3ème catégorie (RD2A, RD2, RD2B, RD 27, RD 155 et RD 277). Des dérogations aux prescriptions de recul définies ci-dessus pourront être envisagées, notamment dans les secteurs d'habitat diffus classés hors agglomération et présentant une certaine densité. L'objectif alors visé sera de s'aligner sur les reculs existants sous réserve du respect des règles de sécurité.

Les voies privées et les chemins ruraux sont considérés comme des limites séparatives, ainsi il s'agit de se référer au point UC. 2.1.1.2.

#### UC 2.1.1.2 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, aux voies privées, et aux chemins ruraux :

Les constructions doivent respecter un recul de  $H/2$  ( $H$  : Hauteur de la construction projetée) avec un minimum de 4 m.



Les annexes peuvent être implantées à partir d'un mètre de la limite séparative à condition que leur hauteur n'excède pas 3,50 m par rapport au sol du terrain naturel, avant terrassement, et à condition qu'aucune façade ne dépasse pas 8 m et que la longueur cumulée des façades mitoyennes ne dépasse pas 12 m.

### UC 2.1.1.3 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres au sein d'une même parcelle :

L'implantation des constructions (hors annexes et piscines) sur une même unité foncière ou tènement peut se faire :

- soit de façon contiguë (mitoyenneté),
- soit selon un recul minimum égal à la hauteur divisée par deux ( $H/2$ ) du bâtiment le plus haut (existant ou construit) sans être inférieur à 4 m.

### UC 2.1.2 – Volumétrie des constructions :

#### UC 2.1.2.1 – Gabarit et hauteurs des constructions :

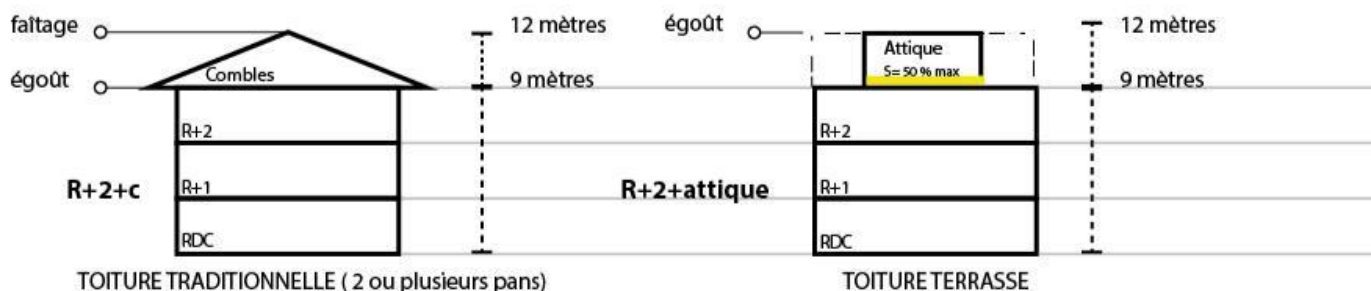


Schéma 24 : Hauteurs des constructions nouvelles

Le gabarit minimum du bâtiment devra être de type R+1+C.

Le gabarit maximum du bâtiment devra être de R+2+Comble ou R+2+Attique, ainsi le bâtiment présentera une hauteur de l'ordre de 12 m pouvant, pour des conditions techniques ou architecturales être portée à 13 m maximum.

La hauteur maximale des annexes ne doit pas excéder 4 m par rapport au terrain naturel.

#### UC 2.1.2.2 – Insertion dans le tissu urbain :

La différence de niveau entre la construction projetée avec les constructions existantes les plus proches, ne doit pas excéder 2 niveaux.

#### UC 2.1.2.3 – Volume des constructions :

Les constructions présenteront une volumétrie simple et massive en plan orthogonal. Elles seront implantées parallèlement aux voies principales.

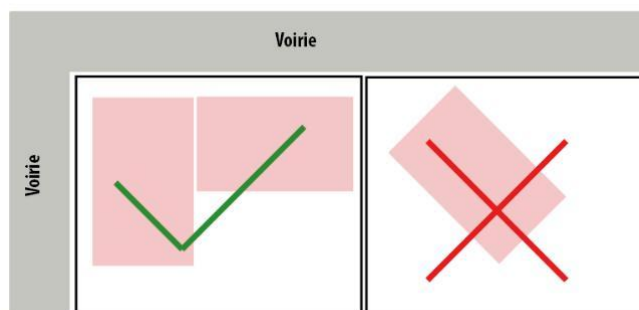


Schéma 25 : Implantation des bâtiments parallèles aux voies principales.

Toute construction présentant une façade sur rue supérieure à 15 m de longueur doit être décomposée en plusieurs volumes.

#### UC 2.1.2.4 – Emprises au sol bâties :

Le Coefficient d'Emprise au Sol est limité à 0,30.

#### UC 2.1.2.5 – Gabarit de la toiture :

##### ▪ Toitures à pans :

La pente des toitures à pans doit au minimum de 40%. Toutefois, des pentes inférieures pourront être admises, dans les cas suivants :

- extension de constructions existantes ayant une pente de toiture inférieure à 40%,
- constructions annexes ou traitements architecturaux particuliers : porches, auvents, coyaux, levées de toiture, vérandas...

Les toitures à un seul pan sont interdites pour les constructions annexes non accolées aux constructions principales.

##### ▪ Toitures plates :

Elles sont admises sur l'ensemble de la construction dans le cas de toitures végétalisées.

Les toitures plates non végétalisées ne doivent pas être supérieures à 50% de l'emprise au sol du niveau considéré de la construction

Les dispositifs techniques en toiture, hors cage d'ascenseur, devront être intégrés à la construction pour limiter les émergences.

#### UC 2.1.2.6 – Insertion des constructions dans la pente du terrain :

L'implantation de la construction doit respecter la topographie du terrain avant terrassement.

Les exhaussements ou affouillements sont limités à l'assise nécessaire à la construction sans excéder 1,50 m par rapport au terrain naturel, sauf impératifs naturels, motifs d'ordre d'intégration paysagère ou architecturale dûment justifiés. Les exhaussements et affouillements nécessaires à la réalisation des rampes d'accès aux stationnements ne sont pas concernés par cette limitation de hauteur. Un mur de soutènement est destiné à la retenue de terrains naturels. Les enrochements ne devront pas dépasser une longueur de 10 m maximum.

En cas d'enrochement présentant un angle marqué (supérieur à 45°), cette longueur maximale s'applique de part et d'autre de l'angle.

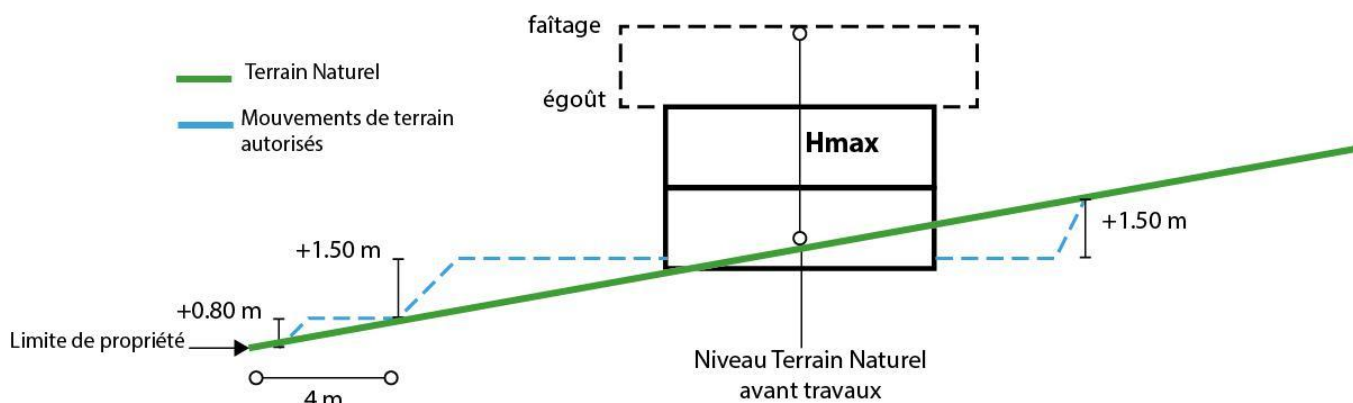


Schéma 26 : Implantation en respect du terrain naturel

## **UC 2.2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **UC 2.2.1 - Traitement et aspects des façades et toitures :**

#### **UC 2.2.1.1 – Composition de façade et de volume :**

Il est demandé de composer des volumes et des façades dont les proportions ne soient pas en rupture avec celles des constructions traditionnelles existantes. De manière générale, les matériaux et leurs aspects (couleur, aspect final), devront être validés en mairie avant commencement des travaux. Les teintes de couleurs vives sont interdites.

Le choix de l'aspect et des teintes employées en façade doit s'harmoniser avec les enduits et couleurs des constructions alentours en cohérence avec l'ambiance du secteur.

Les pierres de façade peuvent rester apparentes dans la mesure où l'appareillage le permet.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Les annexes et extensions sont assorties aux bâtiments principaux.

Le recours à une multiplicité de matériaux et de types de percements doit être évité.

#### **UC 2.2.1.2 – Couleurs des façades :**

Les couleurs de l'ensemble des éléments qui composent le bâtiment devront s'harmoniser. Les teintes de couleurs vives sont interdites.

Les couleurs des menuiseries extérieures seront de finition mate.

#### **UC 2.2.1.3 – Aspect des toitures :**

La couverture des constructions et des bâtiments annexes doit respecter l'aspect dominant des couvertures existantes dans l'environnement immédiat (matériaux similaires par leur taille, leur aspect et leur teinte), les matériaux traditionnels seront privilégiés (par exemple tuiles écailles, ardoise ...).

La tôle ondulée et les imitations de matériaux sont interdites. Les annexes seront couvertes avec des matériaux de couverture identiques à ceux des bâtiments principaux d'une manière générale. Des arrêts de neige devront être installés lors de toute construction ou réhabilitation de toiture d'un bâtiment implanté dans la bande des 5 m depuis le domaine public.

Les constructions de type véranda, couverture de piscine, pergola, serre, bâtiment d'activité économique ou d'équipement public, peuvent être exclues de cette disposition.

Les matériaux de toiture utilisés ne doivent pas être brillants ou de couleurs vives. Des nuances de gris et de brun peuvent être imposées.

#### **▪ Toitures plates :**

Leur végétalisation devra être au minimum de 50%.

Le projet architectural doit être justifié par une bonne insertion de la construction dans son environnement.

#### **▪ Végétalisation :**

Les toitures végétalisées doivent comporter un minimum de 30 cm de terre végétale et intégrer des dispositifs d'arrosage afin de garantir la pérennité des végétaux.

#### **UC 2.2.1.4 – Les antennes :**

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques devront obligatoirement être installées de manière à ne pas être visible depuis l'espace public sauf impossibilité technique ou architecturale. Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de la construction sur laquelle elles sont fixées.

## **UC 2.2.2 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :**

### **UC 2.2.2.1 – Végétalisation des parcelles :**

Le tènement de l'opération devra réserver des espaces de pleine terre enherbés et plantés. Les ouvrages de rétention des eaux pluviales peuvent être intégrés dans ce pourcentage s'ils sont réalisés sous forme de noues végétalisées ou de bassin sec végétalisé.

Le Coefficient d'Espaces Vert en pleine terre est fixé à **25 %**.

Au moins 60 % des espaces en pleine terre devront être d'un seul tenant.

Les délaissés ou espaces résiduels extérieurs non fonctionnels devront être engazonnés et/ou plantés. Les arbres existants doivent être préservés et maintenus sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont demandés. La qualité et l'importance des aménagements paysagers devront être en rapport avec la nature de l'opération, et tenir compte du caractère des lieux environnants.

Les arbres existants doivent être préservés et maintenus sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens. Dans ce cas de figure une replantation d'arbres devra être prévue de manière à compenser les arbres supprimés, la compensation sera au minimum de 1 pour 1.

### **UC 2.2.2.2 – Traitement des clôtures :**

Elles doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux quant à leurs hauteurs, leurs couleurs et leurs matériaux.

L'implantation et la hauteur des dispositifs de clôture (qu'ils soient édifiés ou végétaux) le long des voies doivent tenir compte de la topographie et ne doivent pas créer une gêne pour la circulation publique en empiétant sur les emprises des voies et en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies et à l'approche des carrefours.

- Les clôtures réalisées en bordure de voie publique doivent être conçues pour assurer une continuité du caractère urbain (mur bahut obligatoire), leur hauteur sera limitée à 1,20 m.
- Les clôtures en limites séparatives doivent être composées de grilles ou grillages. Si elles sont doublées, elles devront faire l'objet de plantation de haies vives d'essences locales, l'ensemble ne dépassant pas une hauteur maximale de 1,80 m.

Pour les constructions à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif, et d'activités économiques, la hauteur totale des éléments de clôtures peut ne pas être limitée afin de s'adapter aux conditions particulières de gestion, d'exploitation ou de sécurité des équipements et constructions susvisés, tout en s'intégrant dans le paysage et la topographie du lieu.

Les murs bahut d'une hauteur maximale de 0,40 m sont autorisés, en limite d'emprise publique.

Les haies mono-végétales et continues sur le pourtour des limites parcellaires sont interdites.

Les clôtures doivent être munies dans leur partie basse, de dispositifs permettant le passage de la petite faune.

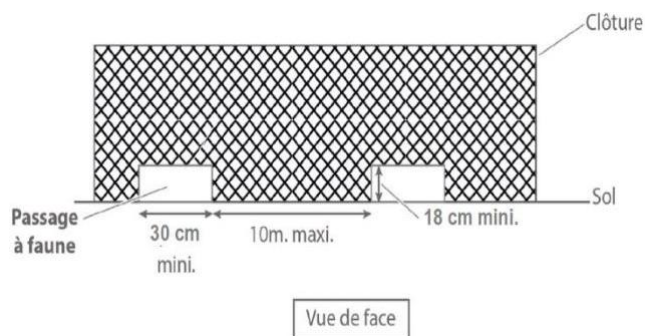


Schéma 27 : Exemples de clôtures permettant le libre passage de la petite faune.

#### UC 2.2.2.3 – Traitement des installations et ouvrages de production ou de distribution énergétique :

Toute installation technique (citerne à combustible, cellule de production photovoltaïque...) ne doit pas être visible depuis l'espace public.

## UC 2.3 – Stationnements



### Lecture du tableau :

Le tableau ci-dessous détermine les règles de calculs par sous-destination. Les sous-destinations non autorisées dans la zone (article 1 et 2) restent interdites quand bien même elles peuvent être mentionnées dans ce tableau récapitulatif.

### Dimensionnement minimal du nombre de stationnements en fonction des destinations et sous destinations :

Si le calcul du nombre de stationnements n'est pas un nombre entier, il sera arrondi à l'unité supérieure. Il est rappelé qu'il sera exigé une place visiteurs par tranche de 4 logements, cf. page suivante.

| Destination                                           | Sous destination                                                                               | Spécificités   | Règles de calculs                                                                                                              |
|-------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Habitation                                            | Logement                                                                                       | Pour les T1/T2 | <ul style="list-style-type: none"> <li>1 place / logement</li> </ul>                                                           |
|                                                       |                                                                                                | A partir du T3 | <ul style="list-style-type: none"> <li>2 place/ logement</li> </ul>                                                            |
|                                                       | Hébergement                                                                                    |                | <ul style="list-style-type: none"> <li>1 place / chambre</li> </ul>                                                            |
| Commerce et activités de service                      | Artisanat et commerce de détail                                                                |                | <ul style="list-style-type: none"> <li>1 place par tranche de 35 m<sup>2</sup> SDP</li> </ul>                                  |
|                                                       | Restauration                                                                                   |                | <ul style="list-style-type: none"> <li>1 place par tranche de 10 m<sup>2</sup> SDP</li> </ul>                                  |
|                                                       | Commerce de gros                                                                               |                | <ul style="list-style-type: none"> <li>1 place par tranche de 100 m<sup>2</sup> SDP</li> </ul>                                 |
|                                                       | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle                                  |                | <ul style="list-style-type: none"> <li>1 place par tranche de 30 m<sup>2</sup> SDP</li> </ul>                                  |
|                                                       | Hébergement hôtelier et touristique                                                            |                | <ul style="list-style-type: none"> <li>1 place par tranche de 15 m<sup>2</sup> SDP</li> </ul>                                  |
|                                                       | Cinéma                                                                                         |                | <ul style="list-style-type: none"> <li>1 place par tranche de 40 m<sup>2</sup> SDP</li> </ul>                                  |
|                                                       |                                                                                                |                |                                                                                                                                |
| Équipements d'intérêt collectif et services publics   | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires |                | <ul style="list-style-type: none"> <li>1 place par tranche de 30 m<sup>2</sup> SDP</li> </ul>                                  |
|                                                       | Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires        |                | <ul style="list-style-type: none"> <li>1 place par tranche de 40 m<sup>2</sup> SDP</li> </ul>                                  |
|                                                       | Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale                                    |                | <ul style="list-style-type: none"> <li>1 place par tranche de 40 m<sup>2</sup> SDP</li> </ul>                                  |
|                                                       | Salles d'art et de spectacles                                                                  |                | <ul style="list-style-type: none"> <li>1 place par tranche de 40 m<sup>2</sup> SDP</li> </ul>                                  |
|                                                       | Équipements sportifs                                                                           |                | <ul style="list-style-type: none"> <li>Le nombre de places est dimensionné au regard des besoins de l'opération.</li> </ul>    |
|                                                       | Autres équipements recevant du public                                                          |                |                                                                                                                                |
|                                                       |                                                                                                |                |                                                                                                                                |
| Exploitation agricole et forestière                   | Exploitation agricole                                                                          |                | <ul style="list-style-type: none"> <li>Le nombre de places est dimensionné au regard des besoins de l'exploitation.</li> </ul> |
|                                                       | Exploitation forestière                                                                        |                | <ul style="list-style-type: none"> <li>Le nombre de places est dimensionné au regard des besoins de l'exploitation.</li> </ul> |
| Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire | Industrie                                                                                      |                | <ul style="list-style-type: none"> <li>1 place par tranche de 100 m<sup>2</sup> SDP</li> </ul>                                 |
|                                                       | Entrepôt                                                                                       |                | <ul style="list-style-type: none"> <li>1 place par tranche de 100 m<sup>2</sup> SDP</li> </ul>                                 |
|                                                       | Bureau                                                                                         |                | <ul style="list-style-type: none"> <li>1 place par tranche de 30 m<sup>2</sup> SDP</li> </ul>                                  |
|                                                       | Centre de congrès et d'exposition                                                              |                | <ul style="list-style-type: none"> <li>Le nombre de places est dimensionné au regard des besoins de l'exploitation.</li> </ul> |

## **Prescriptions sur le mode de réalisation des places stationnements :**

### ■ Taille des places :

*La place standard devra respecter au minimum les proportions suivantes : L 5,00 m \* I 2,50 m.*

*La place destinée aux personnes à mobilité réduite devra respecter au minimum les proportions suivantes : L 5,00 m \* I 3,30 m.*

*Le garage clos devra respecter au minimum L 6,00 m \* I 2,50 m.*

*L : Longueur*

*I : Largeur*

### ■ Places dévolues au personnel :

*Les emplacements de stationnements dévolus au personnel doivent être distincts de ceux prévus pour les visiteurs (clientèle, usager, fournisseur).*

### ■ Maintien des places de stationnement existantes :

*Les places de stationnements existantes, liées à un ou des logements, doivent être maintenues en l'état et ne pourront être valorisées pour la création de nouveaux logements. Cette disposition concerne également les autres types de destinations.*

### ■ Places visiteurs et PMR :

*Il est exigé une place visiteurs par tranche de 4 logements, en plus des places créées par logements. Elles devront être réalisées en limite d'opérations et être facilement accessibles depuis la voie, si possible en dehors de l'espace clôturé. Les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat et les logements locatifs intermédiaires mentionnés à l'article L. 302-16 du code de la construction et de l'habitation ne sont pas pris en compte pour l'application de cette disposition.*

*Les surfaces de stationnement extérieur doivent être dévolues aux personnes à mobilité réduite et / ou aux visiteurs.*

*Dans les bâtiments d'habitation collectifs neufs, les places dévolues aux personnes à mobilité réduite doivent représenter :*

- *au minimum 5 % du nombre total de places prévues pour les occupants, et*
- *au minimum 5 % du nombre total de places prévues pour les visiteurs.*

### ■ Perméabilité des zones de stationnements :

*50 % de places de stationnements perméables (type evergreen ou équivalent) seront exigées à partir de 50 places de stationnements en aérien sur les opérations économiques/commerciales/équipements.*

*30 % de places de stationnements perméables (type evergreen ou équivalent) seront exigée à partir de 50 places de stationnements en aérien sur les opérations logements.*

### ■ Caractéristiques des places :

*Les places de stationnement doivent (sauf les places visiteurs et PMR<sup>7</sup>) être réalisées dans le volume de la construction principale, en rez-de-chaussée ou en sous-sol. En cas d'impossibilité de réaliser ces places (sauf les places visiteurs et PMR) en RDC ou sous-sol, 1/3 maximum de ces places de stationnements pourra être réalisée en stationnement aérien non couvert. Ces espaces devront faire l'objet d'un traitement paysager, notamment par la mise en place dalles engazonnées de type evergreen.*

<sup>7</sup> Personne à Mobilité Réduite

*A partir d'opération d'habitat collectif de 20 logements, le stationnement devra obligatoirement être réalisé en sous-sol, en dehors des places visiteurs et PMR.*

*A partir d'opération de 15 logements, il doit être mise œuvre un dispositif d'alimentation en électricité du parc de stationnement, avec la présence d'un tableau général basse tension en aval du disjoncteur de l'immeuble. L'alimentation électrique doit être dimensionnée de façon à pouvoir alimenter au moins 10 % de la totalité des places de stationnement.*

▪ Stationnements des cycles :

*Toute nouvelle construction doit comprendre un espace dédié au stationnement des vélos et poussettes, cet espace doit être calibré par 1,5 m<sup>2</sup> d'emplacement par 50 m<sup>2</sup> de SDP<sup>8</sup>.*

*L'espace destiné aux vélos devra comporter un système de fermeture sécurisé. Il sera couvert, éclairé naturellement (dans la mesure du possible), clairement signalé et aisément accessible depuis les emprises et les voies par un cheminement praticable et sans discontinuité. Cet espace sera équipé de dispositifs permettant d'attacher les vélos avec un système de sécurité (type arceau ou autre). Par ailleurs, cette espace devra comporter un système d'alimentation électrique permettant la recharge des vélos, trottinette, etc... Les locaux à vélos extérieurs au bâtiment seront aménagés dans un souci d'intégration à leur environnement.*

*L'espace dédié aux vélos doit être aménagé de plain-pied. Son implantation en sous-sol peut être admise à titre exceptionnel, en cas d'impossibilité technique. Dans ce cas, il doit être isolé du stationnement des véhicules à moteur et garantir de bonnes conditions de sécurité.*

*Dans le cas d'un projet comprenant plusieurs bâtiments, au moins un local sera aménagé par bâtiment, ou à défaut, l'espace commun de stationnement sera situé de façon à assurer une desserte de proximité à l'ensemble des utilisateurs.*

▪ Stationnements des véhicules deux roues motorisés :

*Pour les constructions à vocation d'habitat collectif, il est exigé un minimum d'un emplacement réservé pour un deux-roues motorisés par tranche de 10 logements.*

### 3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

#### **UC 3.1 – Desserte par les voies publiques ou privées :**

Pour être constructible un terrain doit être desservi par un accès et une voirie publique ou privée présentant les caractéristiques satisfaisant aux besoins des constructions projetés, aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie

##### **UC 3.1.1 – Disposition concernant les accès :**

L'autorisation d'occupation du sol (permis de construire, d'aménager...) sera conditionnée par la prise en compte dans la desserte, du risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant les accès créés ou existants. Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position de l'accès, des conditions de visibilité, de la configuration, de l'utilisation projetée ainsi que de l'intensité du trafic. La délivrance de l'autorisation d'occuper le sol peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagement particuliers spécifiques nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

<sup>8</sup> Surface de Plancher

Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Toutefois pour des raisons d'aménagement interne, notamment en cas tènement d'une surface importante, un second accès pourra être toléré pour éviter des linéaires de voirie trop importants.

Lorsque le terrain est riverain d'au moins deux voies, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Des voies d'accès ou de desserte juxtaposées sont interdites.

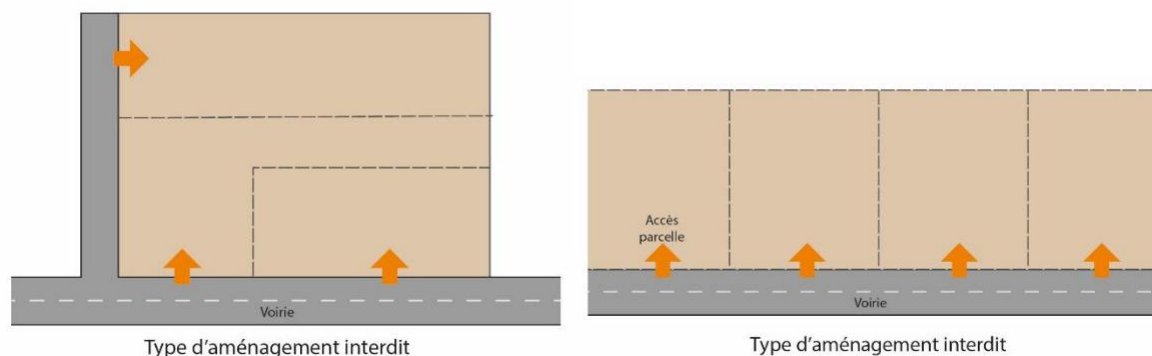


*Schéma n° 28 : Schéma à valeur illustrative concernant les types d'accès interdits.*

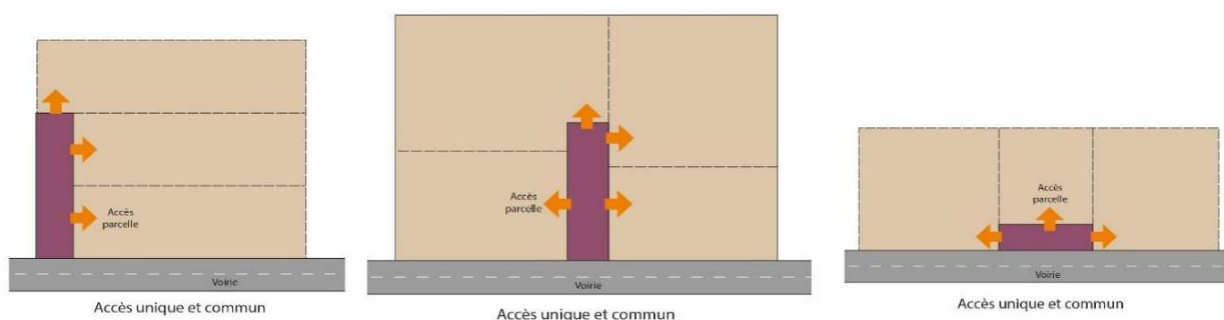


*Schéma n° 29 : Schéma à valeur illustrative concernant les types d'accès préconisés.*

Les portails doivent être implantés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la plateforme des voiries publiques.

Le raccordement d'un accès privé à une voie publique (y compris départementale) présentera une pente inférieure ou égale à 5%, sur une longueur d'au moins 5 m, à partir de la chaussée de la voie publique.

Le positionnement des accès devra être défini en cohérence avec les caractéristiques de l'espace public et de l'environnement. Les accès, voies et places de stationnement ne doivent créer aucun déversement (de type eau, gravier) sur la voie publique et ne pas entraîner de risque d'obstruction et de rupture des écoulements de bord de voirie. Les écoulements existants en bord de voirie publique devront être maintenus et redimensionnés si besoin.

### **UC 3.1 .2 – Dispositions concernant la voirie et les circulations douces :**

Les occupations et utilisations du sol sont refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères. 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.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile devront respecter les gabarits suivants :

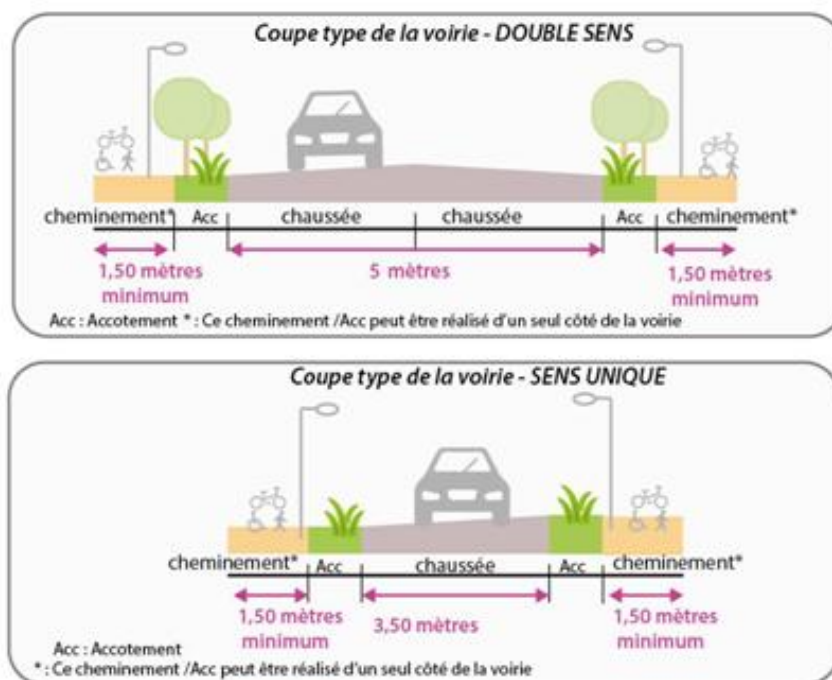


Schéma n° 30 : Proportion de la plateforme d'une voirie nouvelle à sens unique ou à double sens.

En cas d'impossibilité technique et pour des raisons d'optimisation du foncier, des proportions plus réduites pourront être permises si les conditions de sécurité sont remplies.

La largeur minimale des cheminements piétons doit être égale ou supérieure à 1,50 m et les dévers maximaux ne doivent pas excéder le 2%.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés ou nécessaires au fonctionnement des services publics puissent faire aisément demi-tour.

## UC 3.2 – Desserte par les réseaux

### PRÉAMBULE :

Le pétitionnaire doit se référer aux annexes sanitaires du PLU.

#### UC 3.2.1 – Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nécessitant l'usage d'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Les raccordements au réseau public d'eau potable sont obligatoirement enterrés.

#### UC 3.2.2 – Assainissement des eaux usées :

Tout dispositif d'assainissement doit être conforme au règlement d'assainissement défini par la Communauté de Communes du Pays Rochois et aux dispositions prévues par les textes réglementaires et législatifs en vigueur.

### **UC 3.2.3 – Gestion des eaux pluviales :**

Lorsque les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, surfaces imperméabilisées, voiries privées...) ne peuvent pas être rejetées dans le réseau public d'assainissement dimensionné à cet effet (réseau EP ou réseau unitaire), elles devront être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération, et ne pas être rejetées dans le réseau d'assainissement propre de la voirie départementale.

Toute construction, installation ou aménagement, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales conforme aux prescriptions définies au sein des annexes sanitaires au PLU et du Zonage d'assainissement volet Eaux Pluviales.

La mise en place d'un dispositif de gestion et d'évacuation des eaux pluviales est obligatoire et doit permettre :

- Leur collecte (gouttière, réseaux),
- Leur rétention (citerne ou massif de rétention)
- Et/ou leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration, massif d'infiltration) quand ceux-ci le permettent.

Les calculs de dimensionnement des ouvrages de rétention proposés dans le guide associé au zonage d'assainissement s'appliquent pour un lot dont les surfaces imperméabilisées (toitures, terrasse, accès, stationnement) n'excèdent pas 500m<sup>2</sup>. Pour un projet supérieur (ex : lotissement), une étude hydraulique spécifique est nécessaire.

Lorsque les ouvrages de rétention-infiltration nécessitent un rejet vers un exutoire (filières Rouge, Orange ou Vert<sup>2</sup> de la carte d'aptitude des sols à l'infiltration des EP – Plan Zonage d'assainissement - Réglementation), ceux-ci doivent être conçus de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit de fuite décennal (Qf) défini pour l'ensemble du territoire communal:

$$\begin{aligned} &\text{si } S_{\text{projet}} < 1\text{ha} ; Q_f = 3\text{L/s} \\ &\text{si } S_{\text{projet}} \geq 1\text{ha} ; Q_f = 3,5\text{L/s/ha} \end{aligned}$$

La surface totale du projet considérée pour l'application du débit de fuite correspond à la surface du projet à laquelle s'ajoute la surface du bassin versant dont les écoulements sont interceptés par le projet. Pour rappel, dans le cas où cette surface totale dépasse 1 ha, une étude hydraulique spécifique doit être impérativement réalisée et un dossier réglementaire loi sur l'eau doit être établi (article R214-1 du code de l'environnement).

Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées :

- dans le réseau EP communal s'il existe,
- dans le fossé ou le ruisseau le plus proche en cas d'absence de réseau EP communal.

Les rejets s'effectueront exclusivement vers le réseau séparatif eaux pluviales ou vers le milieu naturel (ruisseau, fossé, zone humide).

Les mesures de rétention inhérentes à ce rejet limité, devront être conçues, de préférences, selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, structure réservoirs, puits d'infiltration ...) à l'utilisation systématique de bassins ou citerne de rétention.

Les ruissellements de surface préexistants avant tout aménagement (construction, terrassement, création de voiries, murs et clôtures...) doivent pouvoir se poursuivre après aménagement. En aucun cas les aménagements ne doivent faire obstacle à la possibilité de ruissellement de surface de l'amont vers l'aval.

En cas de pollution des eaux pluviales ou si le projet comprend des surfaces imperméabilisées susceptibles d'engendrer un flux polluant important, celles-ci doivent être traitées avant rejet (ex : décantation et traitement des hydrocarbures).

Les eaux de vidange des piscines sont assimilées aux eaux pluviales. Avant rejet, le désinfectant utilisé (chlore, brome) devra être neutralisé par ajout d'un agent chimique réducteur ou par une absence de traitement pendant une durée minimale de 15 jours avant vidange.

Les eaux de nettoyage des piscines (eaux de filtre) sont quant à elles assimilées à des eaux usées domestiques, elles devront être envoyées vers le réseau d'assainissement.

Les eaux provenant des siphons de sol de garage et de buanderie seront dirigées vers le réseau d'eaux usées et non d'eaux pluviales.

Le dispositif de rétention-infiltration devra être entretenu régulièrement afin de conserver un bon fonctionnement et d'éviter tout colmatage.

Pour l'arrosage des jardins, la récupération des EP est recommandée à l'aide d'une citerne étanche distincte.

#### Cas particuliers des propriétés déjà urbanisées :

*Pour toutes nouvelles surfaces imperméables, nouvelles constructions, le dispositif de rétention-infiltration sera dimensionné pour l'ensemble des surfaces imperméables (existantes et nouvelles) sises sur l'emprise foncière du projet.*

*Par contre, pour les projets dont la surface nouvellement créée ne dépasse pas 20 % des surfaces imperméables existantes, seules les nouvelles surfaces imperméables devront être munies d'un dispositif de rétention-infiltration.*

*De plus, les nouveaux projets associés à des installations existantes déjà munies d'un dispositif de rétention-infiltration conforme à la réglementation en vigueur sont dispensés de la mise en place d'un dispositif de rétention-infiltration lorsque leur superficie ne dépasse pas 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol en zone d'habitat individuel et 100 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour des constructions de type collectif, industriel ou commercial.*

#### **UC 3.2.4 – Alimentation et distribution en énergie et réseaux :**

Toute construction, installation ou ouvrage doit être raccordé au réseau public de distribution concerné. Les raccordements aux réseaux doivent être enterrés. Les coffrets devront être intégrés aux bâtiments ou encastrés. Aucune façade sur emprise publique ou sur voie ne devra recevoir de réseau aérien.

#### **UC 3.2.5 – Gestion des réseaux numériques :**

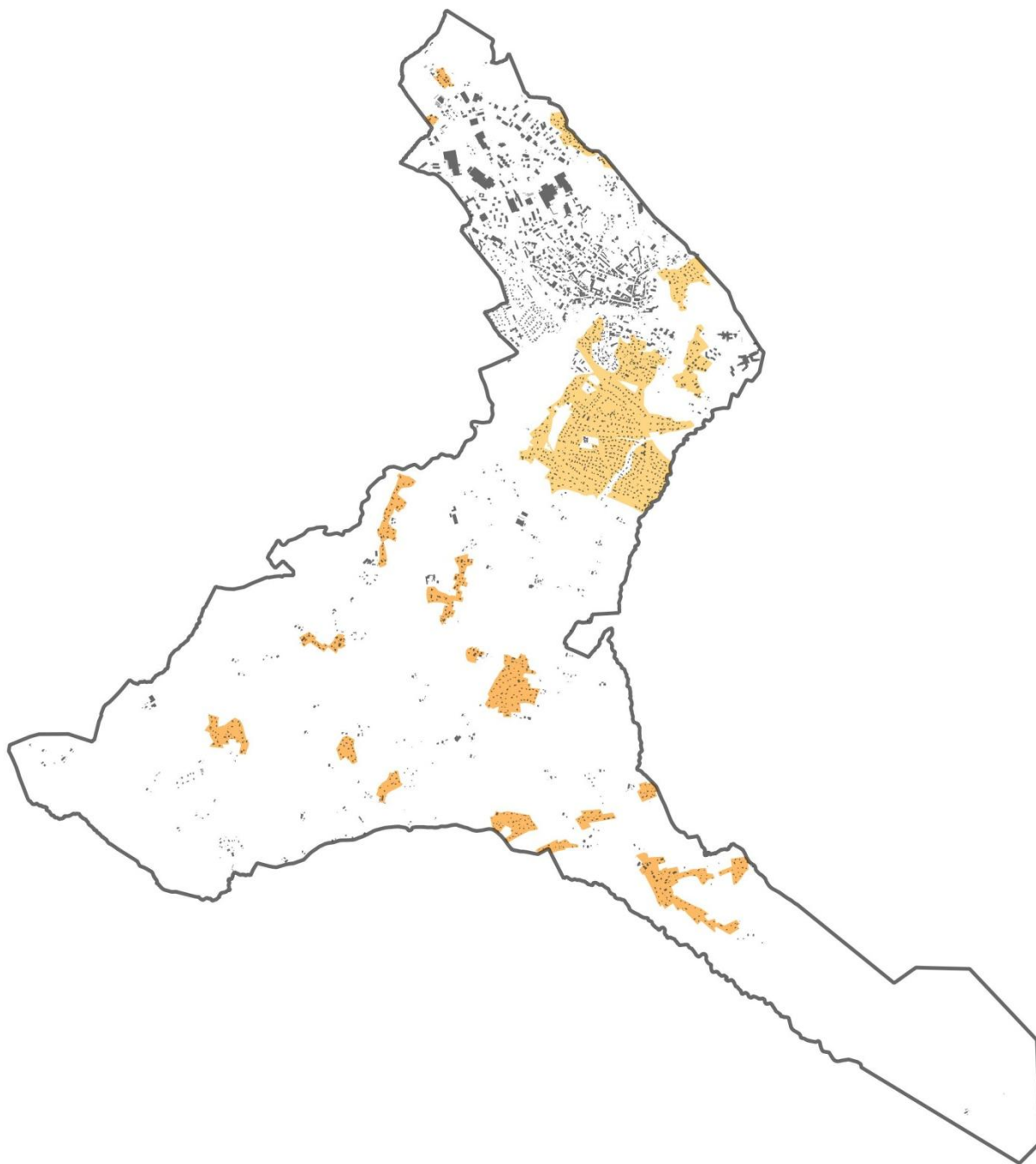
Les raccordements aux réseaux de télécommunication doivent être enterrés. Aucune façade sur emprise publique ou sur voie ne devra recevoir de réseau aérien.

Toute nouvelle construction ou installation doit prévoir les fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique ainsi qu'un tabouret de raccordement.

#### **UC 3.2.6 – Gestion des déchets :**

En accord avec le service déchet de la CCPR, toute opération d'aménagement peut se voir imposer un emplacement adapté (emprise et localisation) pour recevoir les installations nécessaires à la collecte et au tri sélectif des déchets, afin de répondre aux besoins de l'opération et éventuellement pour répondre à un besoin plus large lié à un quartier ou un hameau. Cet emplacement devra se situer en bordure du domaine public, afin de permettre la récolte des containers (enterrés ou semi-enterrés) par les véhicules de collectifs.

# ZONE U<sub>D1</sub> et U<sub>D2</sub>



**Lecture du règlement :**

La zone UD est composée de deux secteurs UD1 et UD2 faisant l'objet de réglementation différentes uniquement sur la question de l'emprise au sol.

# 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS, ET NATURE D'ACTIVITE

## UD 1.1 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations :

| Destination                                           | Sous destination                                                                               | UD1/UD2                                                                               |
|-------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Habitation                                            | Logement                                                                                       |    |
|                                                       |                                                                                                | N°1                                                                                   |
|                                                       | Hébergement                                                                                    |    |
| Commerce et activités de service                      | Artisanat et commerce de détail                                                                |    |
|                                                       | Restauration                                                                                   |    |
|                                                       | Commerce de gros                                                                               |    |
|                                                       | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle                                  |    |
|                                                       | Hébergement hôtelier et touristique                                                            |    |
|                                                       | Cinéma                                                                                         |    |
| Équipements d'intérêt collectif et services publics   | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires |   |
|                                                       | Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires        |  |
|                                                       |                                                                                                | N°2                                                                                   |
|                                                       | Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale                                    |  |
|                                                       | Salles d'art et de spectacles                                                                  |  |
|                                                       | Équipements sportifs                                                                           |  |
| Exploitation agricole et forestière                   | Autres équipements recevant du public                                                          |  |
|                                                       | Exploitation agricole                                                                          |  |
|                                                       |                                                                                                | N°3                                                                                   |
| Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire | Exploitation forestière                                                                        |  |
|                                                       |                                                                                                | N3                                                                                    |
|                                                       | Industrie                                                                                      |  |
|                                                       |                                                                                                | N°4                                                                                   |
|                                                       | Entrepôt                                                                                       |  |
|                                                       |                                                                                                | N°4                                                                                   |
|                                                       | Bureau                                                                                         |  |
|                                                       | Centre de congrès et d'exposition                                                              |  |

### Conditions suivants les numéros mentionnés dans le tableau :

**N°1** : Les nouveaux logements (créés y compris dans un projet de réhabilitation) doivent prévoir un cellier ou une cave affectée à chaque nouvel appartement représentant au minimum 4 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**N°2** : Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés suivant les conditions suivantes :

- l'implantation dans la zone est justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service,
- ils ne portent pas atteinte à la vocation principale de la zone
- toutes les dispositions sont prises pour limiter la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site.

**N°3** : Seuls la mise aux normes, l'aménagement, l'extension des constructions existantes et la réalisation d'annexes de la sous-destination exploitation agricole et de la sous-destination exploitation forestière sont autorisées dès lors que ces travaux sont nécessaires à la pérennité de l'activité et qu'il n'engendre pas pour le voisinage une augmentation des inconvénients, ni des sinistres susceptibles de causer des dommages graves ou irréparables aux biens et aux personnes, même en cas de d'accident ou de fonctionnement défectueux. Les nouvelles constructions autres que les annexes de ces deux sous-destinations sont interdites.

**N°4** : Les extensions limitées des constructions existantes de la sous-destination industrie et entrepôts sont autorisées à condition que par leur dimension, leur nature et la fréquentation induite et leur nature, elles n'entraînent pour le voisinage aucune inconvénient, ni insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux biens et aux personnes, même en cas de d'accident ou de fonctionnement défectueux.

### Les autres usages et occupations :

| Les autres usages et occupations |                                                                                                                                                                              | UD1/UD2                                                                               |
|----------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
|                                  | Les dépôts de matériaux, les affouillements et exhaussements non liés à l'assise des constructions et aménagements autorisées, les déblais, remblais, dépôts de toute nature |  |
|                                  | Les garages collectifs de caravanes de gardiennage ou d'hivernage                                                                                                            |  |
|                                  | Les terrains de camping, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs, les résidences démontables                |  |
|                                  | Les ICPE soumise à autorisation                                                                                                                                              |  |

**N°1** : Les garages collectifs de caravanes de gardiennage ou d'hivernage sont autorisés s'ils ont une capacité d'accueil qui n'excède pas deux emplacements.



### **Lecture du règlement :**

La zone UD est composée de deux sous-secteurs UD1 et UD2, faisant l'objet de réglementation différentes en fonction des articles. Lorsque l'article ne stipule pas d'éléments particuliers de différences entre ces deux sous-secteurs, il s'agit alors de considérer que la règle édictée s'applique à la fois à la zone UD1 et à la zone UD2. Lorsque des différences réglementaires existent entre ces deux zones, il est alors fait mention des dispositions concernant la zone UD1 ou UD2.

## **UD 1.2 - Mixité sociale et fonctionnelle**

### **UD 1.2.1 - Mixité sociale :**

Un pourcentage de logements sociaux en locatif sera exigé en fonction d'un seuil d'opération. Ainsi, tout programme de logements supérieurs à 800 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou comportant 8 logements ou plus doit respecter ces deux conditions :

- 25% minimum de sa surface de plancher doit être affectée à des logements locatifs sociaux
- 25 % minimum du nombre de logements doit être affecté à des logements locatifs sociaux

### **UD 1.2.2 - Mixité fonctionnelle :**

Non renseigné.

## **2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

### **R111-27 du Code de l'Urbanisme**

Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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.

## **UD 2.1 - Volumétrie et implantation des constructions**

### **UD 2.1.1 – Implantation des constructions :**

#### **PRÉAMBULE :**

Les règles d'implantation mentionnées s'appliquent à l'ensemble des emprises et voies publiques, existantes ou futures à modifier ou à créer (le cas échéant par emplacement réservé).

Les règles d'implantation s'appliquent au nu extérieur du mur hors éléments technique (poteau de soutènement de la toiture, escaliers, encorbellement).

Pour les constructions existantes, l'application des règles ci-après se fera sans tenir compte des dispositifs techniques de renforcement de l'isolation thermique par l'extérieure, à condition que leur profondeur ne dépasse pas 30 centimètres. Les débords de toitures ne sont pas intégrés dans le recul jusqu'à 1,2 m.

### UD 2.1.1.1 – Implantation des constructions par rapport aux voies publiques :

Les constructions doivent être édifiées :

- soit en recul minimum de 5 m.

En cas d'extension d'une construction principale implantée dans de la bande d'implantation, l'extension sera en continuité de l'existant avec un recul minimum de deux mètres.

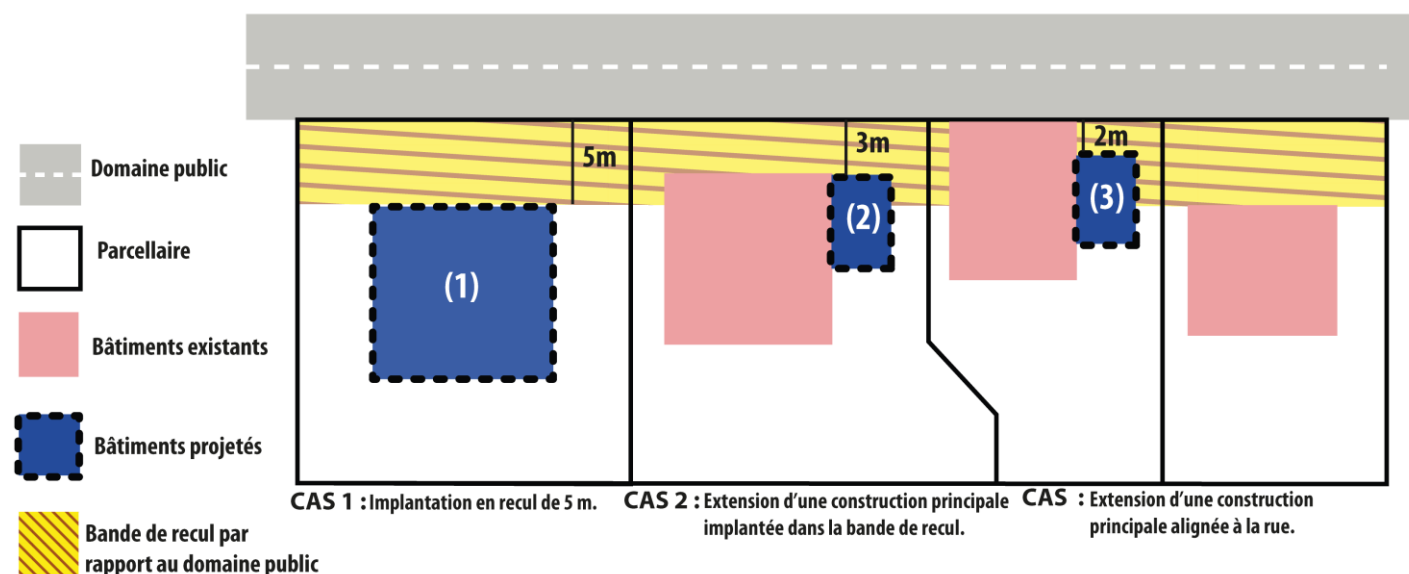


Schéma n°31 : Implantation du bâti par rapport au domaine public

Cependant, dans certains cas, pour des questions de sécurité et d'accessibilité, il peut être imposé un recul différent.

- soit, hors agglomération, à 18 m de l'axe des routes départementales classées en 2ème et 3ème catégorie (RD2A, RD2, RD2B, RD 27, RD 155 et RD 277). Des dérogations aux prescriptions de recul définies ci-dessus pourront être envisagées, notamment dans les secteurs d'habitat diffus classés hors agglomération et présentant une certaine densité. L'objectif alors visé sera de s'aligner sur les reculs existants sous réserve du respect des règles de sécurité.

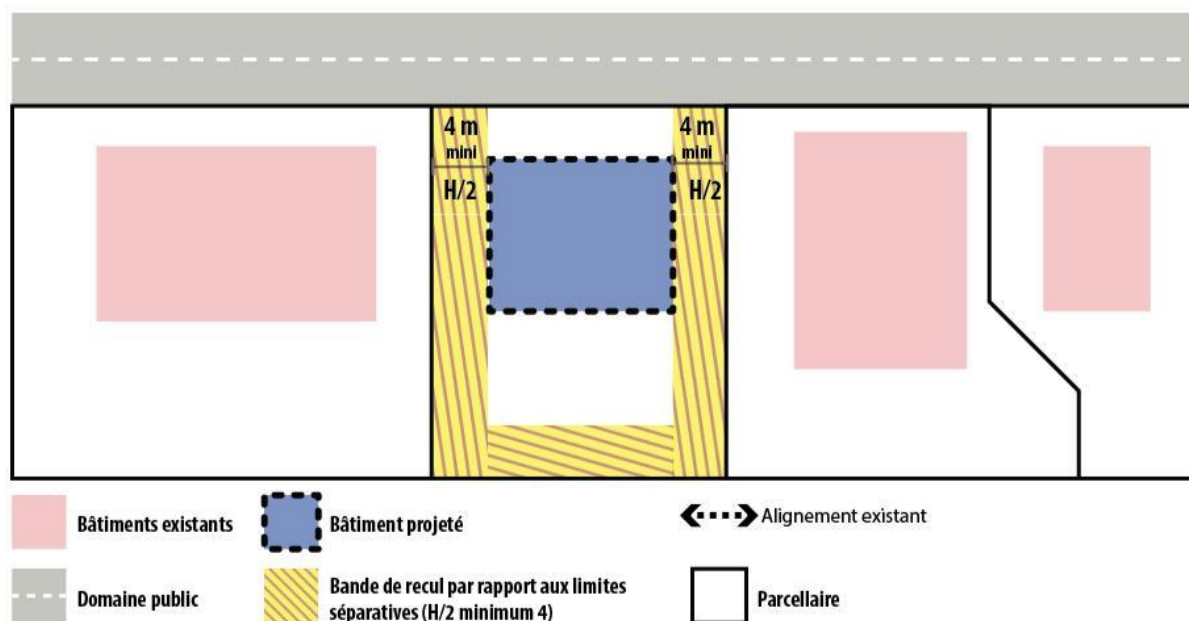
Les garages intégrés ou non, accolés ou non à la construction principale devront respecter un recul de 5 m minimum.

S'ils disposent d'un accès parallèle à l'axe de la voirie ce recul pourra être réduit à 2,50 m.

Les voies privées et les chemins ruraux sont considérés comme des limites séparatives, ainsi il s'agit de se référer au point UD. 2.1.1.2.

### UD 2.1.1.2 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, aux voies privées, et aux chemins ruraux :

Les constructions doivent respecter un recul de  $H/2$  ( $H$  : Hauteur de la construction projetée) avec un minimum de 4 m.



Les annexes peuvent être implantées à partir d'un mètre de la limite séparative à condition que leur hauteur n'excède pas 3,50 m par rapport au sol du terrain naturel, avant terrassement, et à condition qu'aucune façade ne dépasse pas 8 m et que la longueur cumulée des façades mitoyennes ne dépasse pas 12 m.

### UD 2.1.1.3 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres au sein d'une même parcelle :

L'implantation des constructions (hors annexes et piscines) sur une même unité foncière ou tènement peut se faire :

- soit de façon contiguë (mitoyenneté)
- soit selon un recul minimum égal à la hauteur de la construction principale sans être inférieur à 4 m.

## UD 2.1.2 – Volumétrie des constructions :

### UD 2.1.2.1 – Gabarit et hauteurs des constructions :

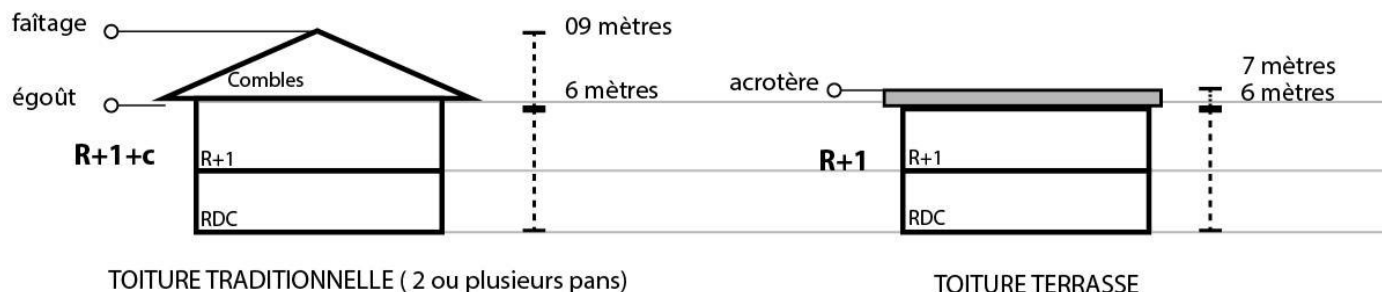


Schéma n°32 : Hauteurs des constructions nouvelles

Le gabarit maximum du bâtiment, avec toitures traditionnelles, devra être de R+1+Comble ou R+1, ainsi le bâtiment présentera une hauteur de 9 m. Pour les bâtiments proposant des toitures terrasses, la hauteur de devra pas excéder 7 mètres à l'acrotère, au regard de conditions techniques ou architecturales.

Pour les annexes, la hauteur maximale ne doit pas excéder 4 m par rapport au terrain naturel.

### UD 2.1.2.2 – Insertion dans le tissu urbain :

Non renseigné.

### UD 2.1.2.3 – Volume des constructions :

Les constructions présenteront une volumétrie simple et massive en plan orthogonal. Elles seront implantées parallèlement aux voies principales.

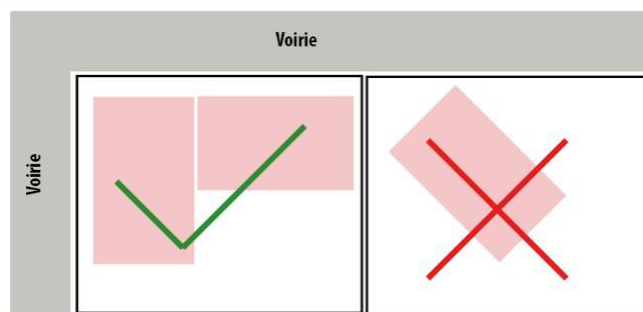


Schéma n° 33 : Implantation des bâtiments parallèles aux voies principales.

Les constructions doivent respecter le rapport hauteur / largeur suivant :  $H_{max} = \text{largeur} - 20 \%$ .

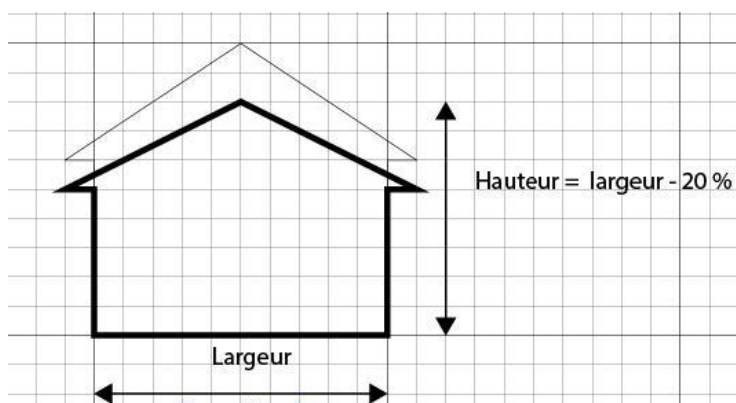


Schéma n° 34 : Mode de calcul de la Hauteur Largeur : La hauteur prise en compte est le point le plus haut du bâtiment, la largeur prise en compte est la plus grande de la construction.

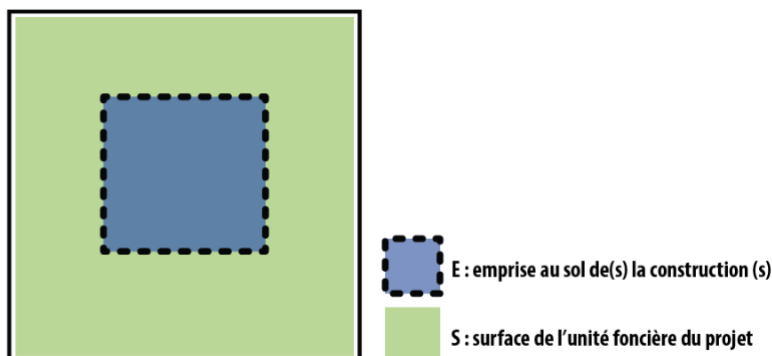
Les annexes ne sont pas concernées par ces dispositions.

### UD 2.1.2.4 – Emprises au sol bâties :

#### ▪ En zone UD1 (secteur en continuité urbaine du centre-ville) :

L'emprise au sol des constructions (E) est fixée par rapport à la surface (S) de l'unité foncière support du projet :

- si S est inférieur ou égale à 400 m<sup>2</sup>, alors  $E = S \times 0,20$
- si S est compris entre 401 m<sup>2</sup> et 700 m<sup>2</sup>, alors  $E = 100 + (S - 400) \times 0,15$
- si S est compris entre 701 et 1000 m<sup>2</sup>, alors  $E = 145 + (S - 700) \times 0,10$
- si S est égale ou supérieur à 1001 m<sup>2</sup>, alors  $E = 175 + (S - 1000) \times 0,05$



▪ **En zone UD2 (secteurs urbanisés du coteau) :**

- si S est inférieur ou égale à 600 m<sup>2</sup>, alors le coefficient d'emprise au sol est de 0,05
- si S est supérieur à 600 m<sup>2</sup>, alors le coefficient d'emprise au sol est de 0,20

UD 2.1.2.5 – Gabarit de la toiture :

▪ **Toitures à pans :**

La pente des toitures à pans doit être au minimum de 40%. Toutefois, des pentes inférieures pourront être admises, dans les cas suivants :

- extension de constructions existantes ayant une pente de toiture inférieure à 40%,
- constructions annexes ou traitements architecturaux particuliers : porches, auvents, coyaux, levées de toiture, vérandas, pergolas...

Les toitures à un seul pan sont interdites pour les constructions annexes non accolées aux constructions principales.

▪ **Toitures plates :**

Elles sont admises sur l'ensemble de la construction dans le cas de toitures végétalisées.

Les toitures plates non végétalisées ne doivent pas être supérieures à 50% de l'emprise au sol du niveau considéré de la construction

Les dispositifs techniques en toiture, hors cage d'ascenseur, devront être intégrés à la construction pour limiter les émergences.

UD 2.1.2.6 – Insertion des constructions dans la pente du terrain :

L'implantation de la construction doit respecter la topographie du terrain avant terrassement

Les exhaussements ou affouillements sont limités à l'assise nécessaire à la construction et sans excéder un talus de terre ou affouillement excédant 1,5 m de hauteur par rapport au terrain naturel avant construction à l'exception des rampes d'accès aux stationnements. Un mur de soutènement est destiné à la retenue de terrains naturels. Les enrochements ne devront pas dépasser une longueur de 10 m maximum.

En cas d'enrochement présentant un angle marqué (supérieur à 45°), cette longueur maximale s'applique de part et d'autre de l'angle.

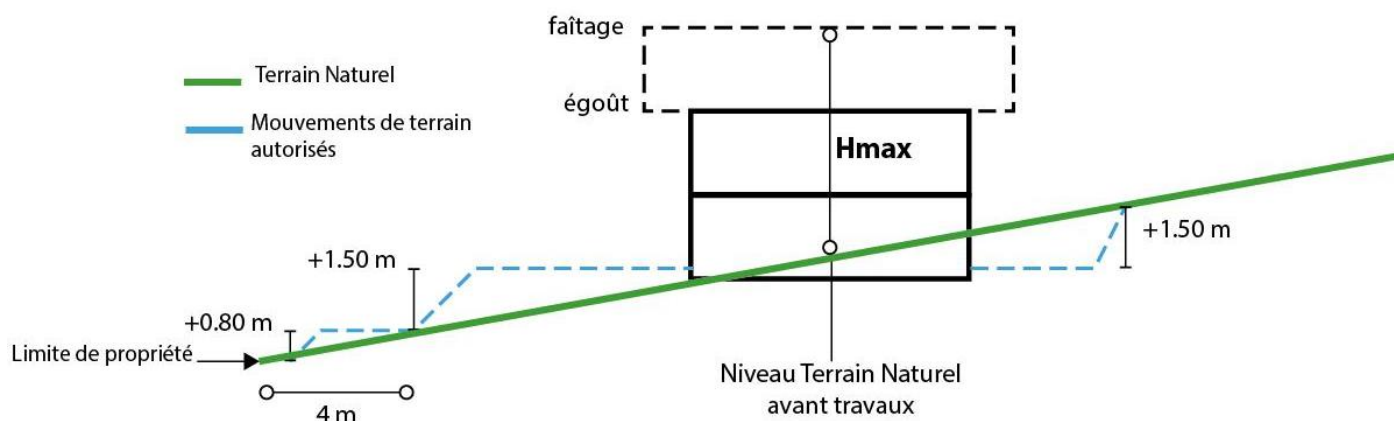


Schéma n°35 : Implantation en respect du terrain naturel

## UD 2.2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### UD 2.2.1 - Traitement et aspects des façades et toitures :

#### UD 2.2.1.1 – Composition de façade et de volume :

Il est demandé de composer des volumes et des façades dont les proportions ne soient pas en rupture avec celles des constructions traditionnelles existantes. De manière générale, les matériaux et leurs aspects (couleur, aspect final), devront être validés en mairie avant commencement des travaux.

Les pierres de façade peuvent rester apparentes dans la mesure où l'appareillage le permet.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Les annexes et extensions sont assorties aux bâtiments principaux.

Le recours à une multiplicité de matériaux et de types de percements doit être évité.

#### UD 2.2.1.2 – Couleurs des façades :

Les couleurs de l'ensemble des éléments qui composent le bâtiment devront s'harmoniser. Les teintes de couleurs vives sont interdites.

Le choix de l'aspect et des teintes employées en façade doit s'harmoniser avec les enduits et couleurs des constructions alentours en cohérence avec l'ambiance du secteur.

Les couleurs des menuiseries extérieures seront de finition mate.

#### UD 2.2.1.3 – Aspect des toitures :

La couverture des constructions et des bâtiments annexes doit respecter l'aspect dominant des couvertures existantes dans l'environnement immédiat (matériaux similaires par leur taille, leur aspect et leur teinte), les matériaux traditionnels seront privilégiés (par exemple tuiles écailles, ardoise ...).

La tôle ondulée et les imitations de matériaux sont interdites. Les annexes seront couvertes avec des matériaux de teintes et de couverture identiques à ceux des bâtiments principaux d'une manière générale. Des arrêts de neige devront être installés lors de toute construction ou réhabilitation de toiture d'un bâtiment implanté dans la bande des 5m depuis le domaine public.

Les constructions de type véranda, couverture de piscine, pergola, serre, bâtiment d'activité économique ou d'équipement public, peuvent être exclues de cette disposition.

Les matériaux de toiture utilisés ne doivent pas être brillants ou de couleurs vives. Des nuances de gris et de brun peuvent être imposées.

- **Toitures plates :**

Leur végétalisation devra être au minimum de 50 %.

Le projet architectural doit être justifié par une bonne insertion de la construction dans son environnement.

- **Végétalisation :**

Les toitures végétalisées doivent comporter un minimum de 30 cm de terre végétale et intégrer des dispositifs d'arrosage afin de garantir la pérennité des végétaux.

#### UD 2.2.1.4 – Les antennes :

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques devront obligatoirement être installées de manière à ne pas être visible depuis l'espace public sauf impossibilité technique ou architecturale. Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de la construction sur laquelle elles sont fixées.

## UD 2.2.2 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :

### UD 2.2.2.1 – Végétalisation des parcelles :

Le tènement de l'opération devra réserver des espaces de pleine terre enherbés et plantés. Les ouvrages de rétention des eaux pluviales peuvent être intégrés dans ce pourcentage s'ils sont réalisés sous forme de noues végétalisées ou de bassin sec végétalisé.

Le Coefficient d'Espaces Vert en pleine terre est fixé à **35 %**.

Au moins 60 % des espaces en pleine terre devront être d'un seul tenant.

Les délaissés ou espaces résiduels extérieurs non fonctionnels devront être engazonnés et/ou plantés.

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont demandés. La qualité et l'importance des aménagements paysagers devront être en rapport avec la nature de l'opération, et tenir compte du caractère des lieux environnants.

Les arbres existants doivent être préservés et maintenus sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens. Dans ce cas de figure une replantation d'arbres devra être prévue de manière à compenser les arbres supprimés, la compensation sera au minimum de 1 pour 1.

### UD 2.2.2.2 – Traitement des clôtures :

Elles doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux quant à leurs hauteurs, leurs couleurs et leurs matériaux.

L'implantation et la hauteur des dispositifs de clôture (qu'ils soient édifiés ou végétaux) le long des voies doivent tenir compte de la topographie et ne doivent pas créer une gêne pour la circulation publique en empiétant sur les emprises des voies et en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies et à l'approche des carrefours.

- Les clôtures réalisées en bordure de voie publique doivent être conçues pour assurer une continuité du caractère urbain, leur hauteur sera limitée à 1,20 m.
- Les clôtures en limites séparatives doivent être composées de grilles ou grillages. Si elles sont doublées, elles devront faire l'objet de plantation de haies vives d'essences locales, l'ensemble ne dépassant pas une hauteur maximale de 1,80 m.

Pour les constructions à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif, et d'activités économiques, la hauteur totale des éléments de clôtures peut ne pas être limitée afin de s'adapter aux conditions particulières de gestion, d'exploitation ou de sécurité des équipements et constructions susvisés, tout en s'intégrant dans le paysage et la topographie du lieu.

Les murs bahut d'une hauteur maximale de 0,40 m sont autorisés, en limite d'emprises publiques.

Les haies mono-végétales et continues sur le pourtour des limites parcellaires sont interdites.

Les clôtures doivent être munies dans leur partie basse, de dispositifs permettant le passage de la petite faune.

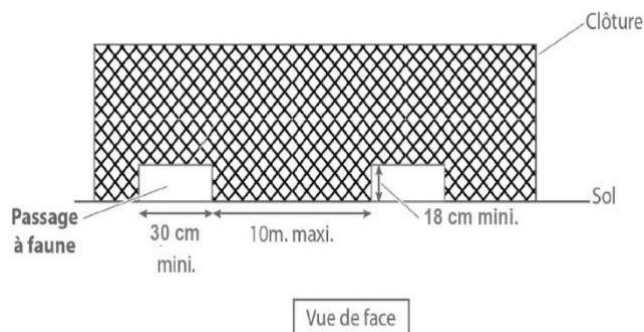


Schéma n° 36 : Exemples de clôtures ou murs permettant le libre passage de la petite faune.

### UD 2.2.2.3 – Traitement des installations et ouvrages de production ou de distribution énergétique :

Toute installation technique (citerne à combustible) cellule de production photovoltaïque...) ne doit pas être visible depuis l'espace public.

## UD 2.3 – Stationnements



### Lecture du tableau :

Le tableau ci-dessous détermine les règles de calculs par sous-destination. Les sous-destinations non autorisées dans la zone (article 1 et 2) restent interdites quand bien même elles peuvent être mentionnées dans ce tableau récapitulatif.

### Dimensionnement minimal du nombre de stationnements en fonction des destinations et sous destinations :

Si le calcul du nombre de stationnements n'est pas un nombre entier, il sera arrondi à l'unité supérieure.

| Destination                                                  | Sous destination                                                                               | Règles de calculs                                                                                                              |
|--------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Habitation</b>                                            | Logements                                                                                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>2 places<sup>9</sup> / logement</li> </ul>                                              |
|                                                              | Hébergement                                                                                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>1 place / chambre</li> </ul>                                                            |
| <b>Commerce et activités de service</b>                      | Artisanat et commerce de détail                                                                | <ul style="list-style-type: none"> <li>1 place par tranche de 35 m<sup>2</sup> SDP</li> </ul>                                  |
|                                                              | Restauration                                                                                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>1 place par tranche de 10 m<sup>2</sup> SDP</li> </ul>                                  |
|                                                              | Commerce de gros                                                                               | <ul style="list-style-type: none"> <li>1 place par tranche de 100 m<sup>2</sup> SDP</li> </ul>                                 |
|                                                              | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle                                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>1 place par tranche de 30 m<sup>2</sup> SDP</li> </ul>                                  |
|                                                              | Hébergement hôtelier et touristique                                                            | <ul style="list-style-type: none"> <li>1 place par tranche de 15 m<sup>2</sup> SDP</li> </ul>                                  |
|                                                              | Cinéma                                                                                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>1 place par tranche de 40 m<sup>2</sup> SDP</li> </ul>                                  |
| <b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>   | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires | <ul style="list-style-type: none"> <li>1 place par tranche de 30 m<sup>2</sup> SDP</li> </ul>                                  |
|                                                              | Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires        | <ul style="list-style-type: none"> <li>1 place par tranche de 40 m<sup>2</sup> SDP</li> </ul>                                  |
|                                                              | Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale                                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>1 place par tranche de 40 m<sup>2</sup> SDP</li> </ul>                                  |
|                                                              | Salles d'art et de spectacles                                                                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>1 place par tranche de 40 m<sup>2</sup> SDP</li> </ul>                                  |
|                                                              | Équipements sportifs                                                                           | <ul style="list-style-type: none"> <li>Le nombre de places est dimensionné au regard des besoins de l'opération.</li> </ul>    |
|                                                              | Autres équipements recevant du public                                                          |                                                                                                                                |
| <b>Exploitation agricole et forestière</b>                   | Exploitation agricole                                                                          | <ul style="list-style-type: none"> <li>Le nombre de places est dimensionné au regard des besoins de l'exploitation.</li> </ul> |
|                                                              | Exploitation forestière                                                                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>Le nombre de places est dimensionné au regard des besoins de l'exploitation.</li> </ul> |
| <b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b> | Industrie                                                                                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>1 place par tranche de 100 m<sup>2</sup> SDP</li> </ul>                                 |
|                                                              | Entrepôt                                                                                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>1 place par tranche de 100 m<sup>2</sup> SDP</li> </ul>                                 |
|                                                              | Bureau                                                                                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>1 place par tranche de 30 m<sup>2</sup> SDP</li> </ul>                                  |
|                                                              | Centre de congrès et d'exposition                                                              | <ul style="list-style-type: none"> <li>Le nombre de places est dimensionné au regard des besoins de l'exploitation.</li> </ul> |

<sup>9</sup> Dont une couverte

## **Prescriptions sur le mode de réalisation des places stationnements :**

### ▪ Taille des places :

La place standard devra respecter au minimum les proportions suivantes : L 5,00 m \* I 2,50 m.

La place destinée aux personnes à mobilité réduite devra respecter au minimum les proportions suivantes : L 5,00 m \* I 3,30 m.

Le garage clos devra respecter au minimum L 6,00 m \* I 2,50 m.

L : Longueur

I : Largeur

### ▪ Places dévolues au personnel :

Les emplacements de stationnements dévolus au personnel doivent être distincts de ceux prévus pour les visiteurs (clientèle, usager, fournisseur).

### ▪ Maintien des places de stationnement existantes :

Les places de stationnements existantes, liées à un ou des logements, doivent être maintenues en l'état et ne pourront être valorisées pour la création de nouveaux logements. Cette disposition concerne également les autres types de destinations.

### ▪ Places visiteurs et PMR :

Il est exigé une place visiteurs par tranche de 3 logements, en plus des places créées par logements.

Elles devront être réalisées en limite d'opérations et être facilement accessibles depuis la voie, si possible en dehors de l'espace clôturé.

Les surfaces de stationnement extérieur doivent être dévolues aux personnes à mobilité réduite et / ou aux visiteurs. Dans les bâtiments d'habitation collectifs neufs, les places adaptées destinées à l'usage des occupants doivent représenter au minimum 5 % du nombre total de places prévues pour les occupants. De plus, les places adaptées destinées à l'usage des visiteurs doivent représenter au minimum 5 % du nombre total de places prévues pour les visiteurs.

### ▪ Perméabilité des zones de stationnements :

50 % de places de stationnements perméables (type evergreen ou équivalent) seront exigées à partir de 50 places de stationnements en aérien sur les opérations économiques/commerciales/équipements.

30 % de places de stationnements perméables (type evergreen ou équivalent) seront exigée à partir de 50 places de stationnements en aérien sur les opérations logements.

### ▪ Stationnements des cycles :

Toute nouvelle construction doit comprendre un espace dédié au stationnement des vélos et poussettes, cet espace doit être calibré par 1,5 m<sup>2</sup> d'emplacement par 50 m<sup>2</sup> de SDP<sup>10</sup>.

L'espace destiné aux vélos devra comporter un système de fermeture sécurisé. Il sera couvert, éclairé naturellement (dans la mesure du possible), clairement signalé et aisément accessible depuis les emprises et les voies par un cheminement praticable et sans discontinuité. Cet espace sera équipé de dispositifs permettant d'attacher les vélos avec un système de sécurité (type arceau ou autre).

<sup>10</sup> Surface de Plancher

Par ailleurs, cet espace devra comporter un système d'alimentation électrique permettant la recharge des vélos, trottinette, etc... Les locaux à vélos extérieurs au bâtiment seront aménagés dans un souci d'intégration à leur environnement.

L'espace dédié aux vélos doit être aménagé de plain-pied. Son implantation en sous-sol peut être admise à titre exceptionnel, en cas d'impossibilité technique. Dans ce cas, il doit être isolé du stationnement des véhicules à moteur et garantir de bonnes conditions de sécurité.

Dans le cas d'un projet comprenant plusieurs bâtiments, au moins un local sera aménagé par bâtiment, ou à défaut, l'espace commun de stationnement sera situé de façon à assurer une desserte de proximité à l'ensemble des utilisateurs.

▪ Stationnements des véhicules deux roues motorisés :

Pour les constructions à vocation d'habitat collectif, il est exigé un minimum d'un emplacement réservé pour un deux-roues motorisés par tranche de 10 logements.

### 3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

#### **UD 3.1 – Desserte par les voies publiques ou privées :**

Pour être constructible un terrain doit être desservi par un accès et une voirie publique ou privée présentant les caractéristiques satisfaisant aux besoins des constructions projetés, aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie

##### **UD 3.1.1 – Disposition concernant les accès :**

L'autorisation d'occupation du sol (permis de construire, d'aménager...) sera conditionnée par la prise en compte dans la desserte, du risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant les accès créés ou existants. Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position de l'accès, des conditions de visibilité, de la configuration, de l'utilisation projetée ainsi que de l'intensité du trafic. La délivrance de l'autorisation d'occuper le sol peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagement particuliers spécifiques nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Toutefois pour des raisons d'aménagement interne, notamment en cas de tènement d'une surface importante, un second accès pourra être toléré pour éviter des linéaires de voirie trop importants.

Lorsque le terrain est riverain d'au moins deux voies, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Des voies d'accès ou de desserte juxtaposées sont interdites.

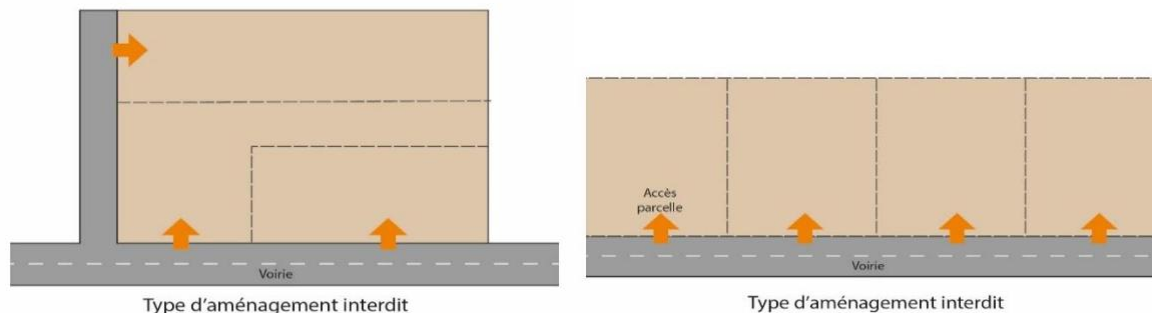


Schéma n°37 : Schéma à valeur illustrative concernant les types d'accès interdits.

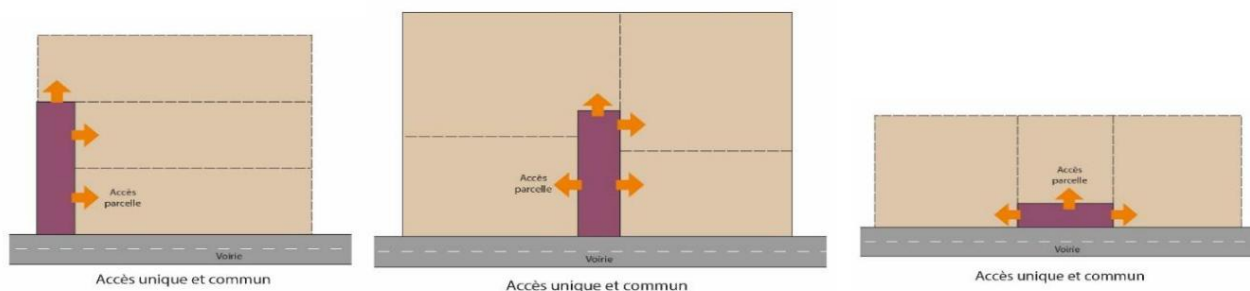


Schéma n° 38 : Schéma à valeur illustrative concernant les types d'accès préconisés.

Les portails doivent être implantés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la plateforme des voiries publiques.

Le raccordement d'un accès privé à une voie publique (y compris départementale) présentera une pente inférieure ou égale à 5 %, sur une longueur d'au moins 5 m, à partir de la chaussée de la voie publique.

Le positionnement des accès devra être défini en cohérence avec les caractéristiques de l'espace public et de l'environnement. Les accès, voies et places de stationnement ne doivent créer aucun déversement (de type eau, gravier) sur la voie publique et ne pas entraîner de risque d'obstruction et de rupture des écoulements de bord de voirie. Les écoulements existants en bord de voirie publique devront être maintenus et redimensionnés si besoin.

### UD 3.1.2 – Dispositions concernant la voirie et les circulations douces :

Les occupations et utilisations du sol sont refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères. 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.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile devront respecter les principes des gabarits suivants :

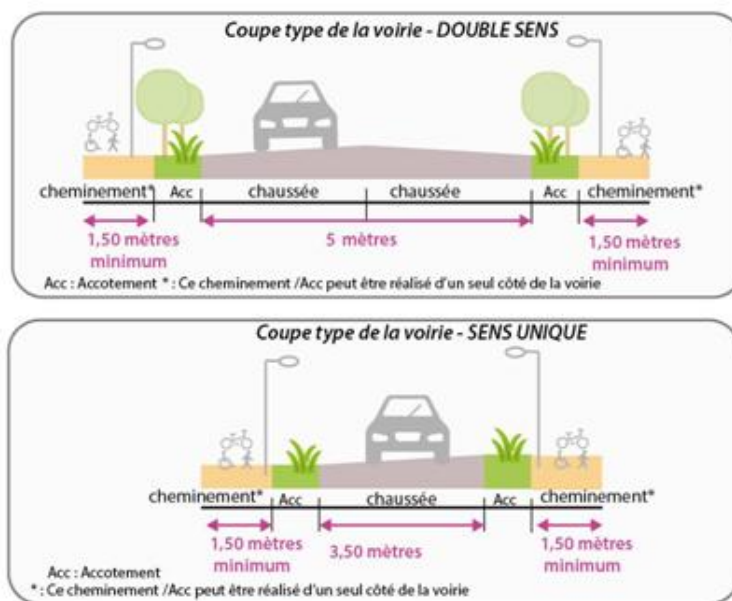


Schéma n°39 : Proportion de la plateforme d'une voirie nouvelle à sens unique ou à double sens.

En cas d'impossibilité technique et pour des raisons d'optimisation du foncier, des proportions plus réduites pourront être permises si les conditions de sécurité sont remplies.

La largeur minimale des cheminements piétons doit être égale ou supérieure à 1,50 m et les dévers maximaux ne doivent pas excéder le 2 %.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés ou nécessaires au fonctionnement des services publics puissent faire aisément demi-tour.

## UD 3.2 – Desserte par les réseaux

### PRÉAMBULE :

Le pétitionnaire doit se référer aux annexes sanitaires du PLU.

#### UD 3.2.1 – Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nécessitant l'usage d'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Les raccordements au réseau public d'eau potable sont obligatoirement enterrés.

#### UD 3.2.2 – Assainissement des eaux usées :

Tout dispositif d'assainissement doit être conforme au règlement d'assainissement défini par la Communauté de Communes du Pays Rochois et aux dispositions prévues par les textes réglementaires et législatifs en vigueur.

#### UD 3.2.3 – Gestion des eaux pluviales :

Lorsque les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, surfaces imperméabilisées, voiries privées...) ne peuvent pas être rejetées dans le réseau public d'assainissement dimensionné à cet effet (réseau EP ou réseau unitaire), elles devront être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération, et ne pas être rejetées dans le réseau d'assainissement propre de la voirie départementale.

Toute construction, installation ou aménagement, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales conforme aux prescriptions définies au sein des annexes sanitaires au PLU et du Zonage d'assainissement volet Eaux Pluviales.

La mise en place d'un dispositif de gestion et d'évacuation des eaux pluviales est obligatoire et doit permettre :

- leur collecte (gouttière, réseaux),
- leur rétention (citerne ou massif de rétention)
- et/ou leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration, massif d'infiltration) quand ceux-ci le permettent.

Les calculs de dimensionnement des ouvrages de rétention proposés dans le guide associé au zonage d'assainissement s'appliquent pour un lot dont les surfaces imperméabilisées (toitures, terrasse, accès, stationnement) n'excèdent pas 500m<sup>2</sup>. Pour un projet supérieur (ex : lotissement), une étude hydraulique spécifique est nécessaire.

Lorsque les ouvrages de rétention-infiltration nécessitent un rejet vers un exutoire (filères Rouge, Orange ou Vert2 de la carte d'aptitude des sols à l'infiltration des EP – Plan Zonage d'assainissement - Réglementation), ceux-ci doivent être conçus de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit de fuite décennal (Qf) défini pour l'ensemble du territoire communal:

$$\begin{aligned} &\text{si } S_{\text{projet}} < 1\text{ha} ; Q_f = 3\text{L/s} \\ &\text{si } S_{\text{projet}} \geq 1\text{ha} ; Q_f = 3,5\text{L/s/ha} \end{aligned}$$

La surface totale du projet considérée pour l'application du débit de fuite correspond à la surface du projet à laquelle s'ajoute la surface du bassin versant dont les écoulements sont interceptés par le projet. Pour rappel, dans le cas où cette surface totale dépasse 1 ha, une étude hydraulique spécifique doit être impérativement réalisée et un dossier réglementaire loi sur l'eau doit être établi (article R214-1 du code de l'environnement).

Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées :

- dans le réseau EP communal s'il existe,
- dans le fossé ou le ruisseau le plus proche en cas d'absence de réseau EP communal.

Les rejets s'effectueront exclusivement vers le réseau séparatif eaux pluviales ou vers le milieu naturel (ruisseau, fossé, zone humide).

Les mesures de rétention inhérentes à ce rejet limité, devront être conçues, de préférences, selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, structure réservoirs, puits d'infiltration ...) à l'utilisation systématique de bassins ou citerne de rétention.

Les ruissellements de surface préexistants avant tout aménagement (construction, terrassement, création de voiries, murs et clôtures...) doivent pouvoir se poursuivre après aménagement. En aucun cas les aménagements ne doivent faire obstacle à la possibilité de ruissellement de surface de l'amont vers l'aval.

En cas de pollution des eaux pluviales ou si le projet comprend des surfaces imperméabilisées susceptibles d'engendrer un flux polluant important, celles-ci doivent être traitées avant rejet (ex : décantation et traitement des hydrocarbures).

Les eaux de vidange des piscines sont assimilées aux eaux pluviales. Avant rejet, le désinfectant utilisé (chlore, brome) devra être neutralisé par ajout d'un agent chimique réducteur ou par une absence de traitement pendant une durée minimale de 15 jours avant vidange.

Les eaux de nettoyage des piscines (eaux de filtre) sont quant à elles assimilées à des eaux usées domestiques, elles devront être envoyées vers le réseau d'assainissement.

Les eaux provenant des siphons de sol de garage et de buanderie seront dirigées vers le réseau d'eaux usées et non d'eaux pluviales.

Le dispositif de rétention-infiltration devra être entretenu régulièrement afin de conserver un bon fonctionnement et d'éviter tout colmatage.

Pour l'arrosage des jardins, la récupération des EP est recommandée à l'aide d'une citerne étanche distincte.

#### Cas particuliers des propriétés déjà urbanisées :

*Pour toutes nouvelles surfaces imperméables, nouvelles constructions, le dispositif de rétention-infiltration sera dimensionné pour l'ensemble des surfaces imperméables (existantes et nouvelles) sises sur l'emprise foncière du projet.*

*Par contre, pour les projets dont la surface nouvellement créée ne dépasse pas 20 % des surfaces imperméables existantes, seules les nouvelles surfaces imperméables devront être munies d'un dispositif de rétention-infiltration.*

*De plus, les nouveaux projets associés à des installations existantes déjà munies d'un dispositif de rétention-infiltration conforme à la réglementation en vigueur sont dispensés de la mise en place d'un dispositif de rétention-infiltration lorsque leur superficie ne dépasse pas 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol en zone d'habitat individuel et 100 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour des constructions de type collectif, industriel ou commercial.*

#### **UD 3.2.4 – Alimentation et distribution en énergie et réseaux :**

Toute construction, installation ou ouvrage doit être raccordé au réseau public de distribution concerné. Les raccordements aux réseaux doivent être enterrés. Les coffrets devront être intégrés aux bâtiments ou encastrés. Aucune façade sur emprise publique ou sur voie ne devra recevoir de réseau aérien.

#### **UD 3.2.5 – Gestion des réseaux numériques :**

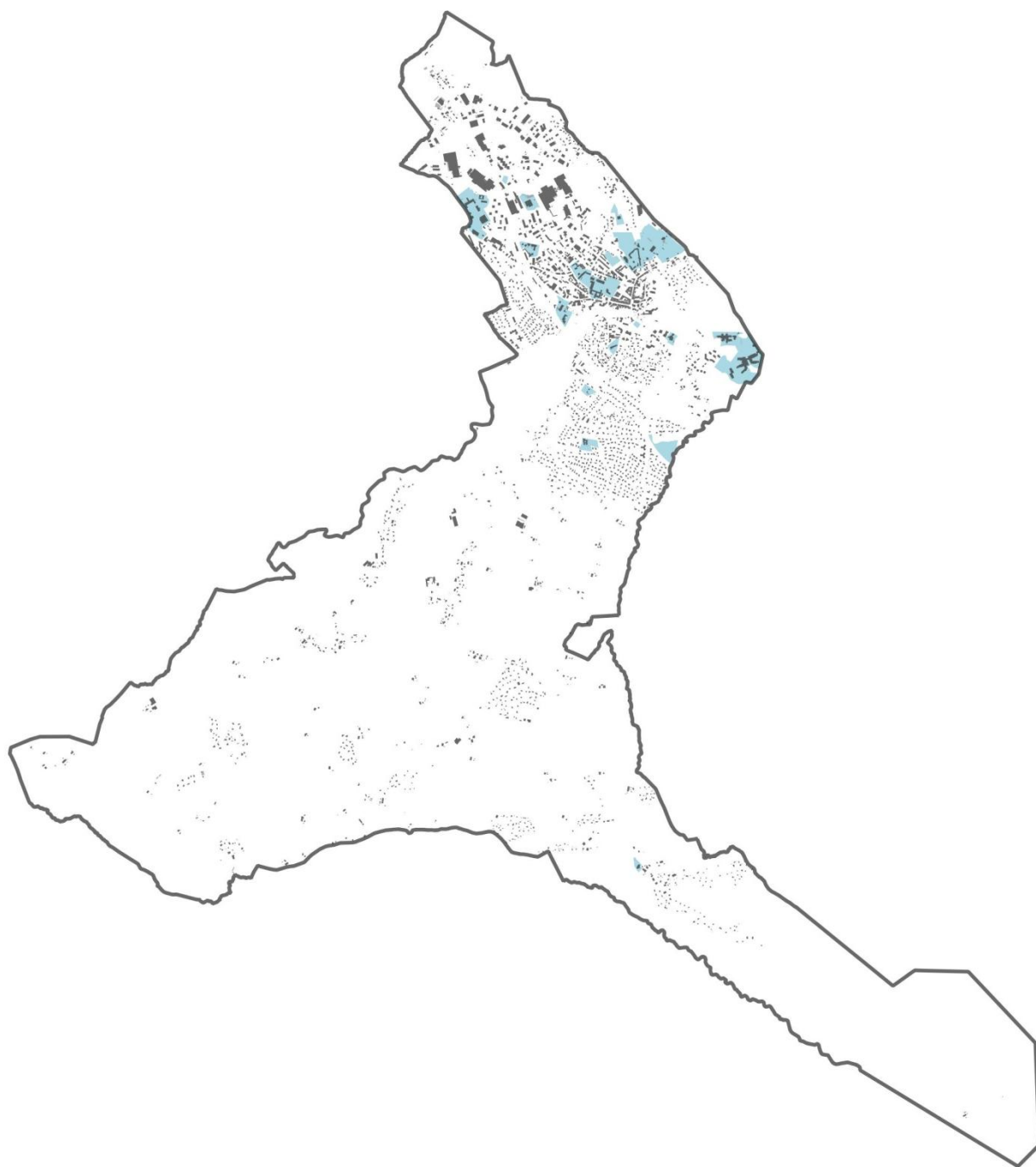
Les raccordements aux réseaux de télécommunication doivent être enterrés. Aucune façade sur emprise publique ou sur voie ne devra recevoir de réseau aérien.

Toute nouvelle construction ou installation doit prévoir les fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique ainsi qu'un tabouret de raccordement.

#### **UD 3.2.6 – Gestion des déchets :**

En accord avec le service déchet de la CCPR, toute opération d'aménagement peut se voir imposer un emplacement adapté (emprise et localisation) pour recevoir les installations nécessaires à la collecte et au tri sélectif des déchets, afin de répondre aux besoins de l'opération et éventuellement pour répondre à un besoin plus large lié à un quartier ou un hameau. Cet emplacement devra se situer en bordure du domaine public, afin de permettre la récolte des containers (enterrés ou semi-enterrés) par les véhicules de collecte.

# ZONE U<sub>E</sub> et sous secteur UE1



# 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS, ET NATURE D'ACTIVITE

## UE 1.1 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

| Destination                                           | Sous destination                                                                               | UE  | UE1 |
|-------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|-----|
| Habitation                                            | Logement                                                                                       |     |     |
|                                                       |                                                                                                | N°1 | N°2 |
|                                                       | Hébergement                                                                                    |     |     |
|                                                       |                                                                                                | N°1 | N°2 |
| Commerce et activités de service                      | Artisanat et commerce de détail                                                                |     |     |
|                                                       | Restauration                                                                                   |     |     |
|                                                       | Commerce de gros                                                                               |     |     |
|                                                       | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle                                  |     |     |
|                                                       | Hébergement hôtelier et touristique                                                            |     |     |
|                                                       | Cinéma                                                                                         |     |     |
| Équipements d'intérêt collectif et services publics   | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires |     |     |
|                                                       | Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires        |     |     |
|                                                       | Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale                                    |     |     |
|                                                       | Salles d'art et de spectacles                                                                  |     |     |
|                                                       | Équipements sportifs                                                                           |     |     |
|                                                       | Autres équipements recevant du public                                                          |     |     |
| Exploitation agricole et forestière                   | Exploitation agricole                                                                          |     |     |
|                                                       | Exploitation forestière                                                                        |     |     |
| Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire | Industrie                                                                                      |     |     |
|                                                       | Entrepôt                                                                                       |     |     |
|                                                       | Bureau                                                                                         |     |     |
|                                                       | Centre de congrès et d'exposition                                                              |     |     |

### Conditions suivants les numéros mentionnés dans le tableau :

**N°1** : Les nouveaux logements sont autorisés s'ils sont nécessaires aux fonctions des services publics ou d'intérêt collectif.

**N°2** : Les logements provisoires et/ou pérenne visant à accueillir les gens du voyage.

### Les autres usages et occupations :

| Les autres usages et occupations |                                                                                                                                                                               | UE                                                                                  | UE1                                                                                 |
|----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
|                                  | Les dépôts de matériaux, les affouillements et exhaussements non liés à l'assise des constructions et aménagements autorisées, les déblais, remblais, dépôts de toute nature. |  |  |
|                                  | Les garages collectifs de caravanes de gardiennage ou d'hivernage.                                                                                                            |  |  |
|                                  | Les terrains de camping, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs, les résidences démontables.                |  |  |
|                                  | Les ICPE soumise à autorisation.                                                                                                                                              |  |  |



#### Lecture du règlement :

La zone UE est composée d'un sous-secteur UE1, faisant l'objet de réglementations différentes en fonction des articles. Lorsque l'article ne stipule pas d'éléments particuliers sur la zone UE1, il s'agit alors de considérer que la règle édictée s'applique à la fois à la zone UE et à la zone UE1. Lorsque des différences réglementaires existent entre ces deux zones, il est alors fait mention de la règle ou de l'absence de règle pour la zone UE1.

## UE 1.2 - Mixité sociale et fonctionnelle

### UE 1.2.1 - Mixité sociale :

Non renseigné.

### UE 1.2.2 - Mixité fonctionnelle :

Non renseigné.

## 2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

#### R111-27 du Code de l'Urbanisme

Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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.

## **UE 2.1 - Volumétrie et implantation des constructions**

### **UE 2.1.1 – Implantation des constructions :**

#### **PRÉAMBULE :**

*Les règles d'implantation mentionnées s'appliquent à l'ensemble des emprises et voies publiques, existantes ou futures à modifier ou à créer (le cas échéant par emplacement réservé).*

*Les règles d'implantation s'appliquent au nu extérieur du mur hors éléments technique (escaliers, encorbellement).*

*Pour les constructions existantes, l'application des règles ci-après se fera sans tenir compte des dispositifs techniques de renforcement de l'isolation thermique par l'extérieure, à condition que leur profondeur ne dépasse pas 30 centimètres.*

*Les débords de toitures ne sont pas intégrés dans le recul jusqu'à 1.20 m.*

#### **UE 2.1.1.1 – Implantation des constructions par rapport aux voies publiques :**

Les constructions peuvent s'implanter librement, soit à l'alignement, soit en recul.

#### **UE 2.1.1.2 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, aux voies privées, et aux chemins ruraux :**

- **En zone UE** : Les constructions peuvent s'implanter, soit en limite séparative, soit respecter un recul de H/2, avec un minimum de 3 m.
- **En zone UE1** : Les constructions peuvent s'implanter librement.

#### **UE 2.1.1.3 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres au sein d'une même parcelle :**

Non réglementé.

### **UE 2.1.2 – Volumétrie des constructions :**

#### **UE 2.1.2.1 – Gabarit et hauteurs des constructions :**

La hauteur n'est pas réglementée, toutefois le projet de construction doit proposer une intégration harmonieuse dans le tissu urbain.

#### **UE 2.1.2.2 – Insertion dans le tissu urbain :**

Non renseigné.

#### **UE 2.1.2.3 – Volume des constructions :**

Les constructions présenteront une volumétrie simple et massive.

Toute construction présentant une façade sur rue supérieure à 15 m de longueur doit être décomposée en plusieurs volumes.

#### **UE 2.1.2.4 – Emprises au sol bâties :**

Le coefficient d'emprise au sol est limité à 0,70.

#### UE 2.1.2.5 – Gabarit de la toiture :

##### ▪ **Toitures à pans :**

La pente des toitures à pans doit être supérieure ou égale à 40 %. Toutefois, des pentes inférieures pourront être admises, dans les cas suivants :

- extension de constructions existantes ayant une pente de toiture inférieure à 40 %,
- constructions annexes ou traitements architecturaux particuliers : porches, auvents, coyaux, levées de toiture, vérandas...

##### ▪ **Toitures plates :**

Elles sont admises sur l'ensemble de la construction dans le cas de toitures végétalisées.

Les toitures plates non végétalisées ne doivent pas être supérieures à 50% de l'emprise au sol du niveau considéré de la construction,

Les dispositifs techniques en toiture, hors cage d'ascenseur, devront être intégrés à la construction pour limiter les émergences.

#### UE 2.1.2.6 – Insertion des constructions dans la pente du terrain :

L'implantation de la construction doit respecter au mieux la topographie du terrain avant terrassement.

## **UE 2.2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **UE 2.2.1 - Traitement et aspects des façades et toitures :**

#### UE 2.2.1.1 – Composition de façade et de volume :

Non réglementé.

#### UE 2.2.1.2 – Couleurs des façades :

Les couleurs de l'ensemble des éléments qui composent le bâtiment devront s'harmoniser. Les teintes de couleurs vives sont interdites.

#### UE 2.2.1.3 – Aspect des toitures :

La couverture des constructions et des bâtiments annexes doit respecter l'aspect dominant des couvertures existantes dans l'environnement immédiat (matériaux similaires par leur taille, leur aspect et leur teinte), les matériaux traditionnels seront privilégiés (par exemple tuiles écailles, ardoise ...).

##### ▪ **Toitures plates :**

Leur végétalisation devra être au minimum de 50%.

Le projet architectural doit être justifié par une bonne insertion de la construction dans son environnement.

##### ▪ **Végétalisation :**

Les toitures végétalisées doivent comporter un minimum de 30 cm de terre végétale et intégrer des dispositifs d'arrosage afin de garantir la pérennité des végétaux.

#### UE 2.2.1.4 – Les antennes :

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques devront obligatoirement être installées de manière à ne pas être visible depuis l'espace public sauf impossibilité technique ou architecturale. Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de la construction sur laquelle elles sont fixées.

## **UE 2.2.2 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :**

### **UE 2.2.2.1 – Végétalisation des parcelles :**

Le tènement de l'opération devra réserver des espaces de pleine terre enherbés et plantés. Les ouvrages de rétention des eaux pluviales peuvent également être réalisés sous forme de noues végétalisées ou de bassin sec végétalisé. Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont demandés. La qualité et l'importance des aménagements paysagers devront être en rapport avec la nature de l'opération, et tenir compte du caractère des lieux environnants.

### **UE 2.2.2.2 – Traitement des clôtures :**

Elles doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux quant à leur hauteur, leurs couleurs et leurs matériaux. Leur hauteur doit être de 2 m maximum, sauf impératif technique ou sécuritaire.

L'implantation et la hauteur des dispositifs de clôture (qu'ils soient édifiés ou végétaux) le long des routes, doivent tenir compte de la topographie et ne doivent pas créer une gêne pour la circulation publique en empiétant sur les emprises des voies et en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies et à l'approche des carrefours.

### **UE 2.2.2.3 – Traitement des installations et ouvrages de production ou de distribution énergétiques :**

Toute installation technique (citerne à combustibles, cellule de production photovoltaïque,...) doit faire l'objet d'une bonne intégration.

## **UE 2.3 – Stationnements**

### **Dimensionnement minimal du nombre de stationnements en fonction des destinations et sous destinations :**

*Si le calcul du nombre de stationnements n'est pas un nombre entier, il sera arrondi à l'unité supérieure.*

*Le nombre de stationnements devra répondre aux besoins de l'équipement.*

### **Prescriptions sur le mode de réalisation des places stationnements :**

#### ▪ Taille des places :

*La place standard devra respecter au minimum les proportions suivantes : L 5,00 m \* I 2,50 m.*

*La place destinée aux personnes à mobilité réduite devra respecter au minimum les proportions suivantes : L 5,00 m \* I 3,30 m.*

*Le garage devra respecter au minimum L 6,00 m \* I 2,50 m.*

*L : Longueur*

*I : Largeur*

#### ▪ Places dévolues au personnel :

*Les emplacements de stationnements dévolus au personnel doivent être distincts de ceux prévus pour les visiteurs (clientèle, usager, fournisseur).*

#### ▪ Maintien des places de stationnement existantes :

*Les places de stationnements existantes, liées à un ou des logements, doivent être maintenues en l'état et ne pourront être valorisées pour la création de nouveaux logements. Cette disposition concerne également les autres types de destinations.*

#### ▪ Places visiteurs et PMR :

*Elles doivent être calibrées en fonction des besoins de l'opération et de la réglementation en vigueur.*

- Perméabilité des zones de stationnements :

50 % de places de stationnements perméables (type evergreen ou équivalent) seront exigées à partir de 50 places de stationnements en aérien sur les opérations économiques/commerciales/équipements.

- Caractéristiques des places :

L'alimentation électrique doit être dimensionnée de façon à pouvoir alimenter au moins 10 % de la totalité des places de stationnement. Articles R.111-14-3-1(Décret du 13 Juillet 2016)

- Stationnements des cycles :

Toute nouvelle construction doit comprendre un espace dédié au stationnement des vélos correspondant aux besoins de l'équipement.

### 3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

#### **UE 3.1 – Desserte par les voies publiques ou privées :**

Pour être constructible un terrain doit être desservi par un accès et une voirie publique ou privée présentant les caractéristiques satisfaisant aux besoins des constructions projetés, aux exigences de sécurité et de défense contre l'incendie

##### **UE 3.1.1 – Disposition concernant les accès :**

L'autorisation d'occupation du sol (permis de construire, d'aménager...) sera conditionnée par la prise en compte dans la desserte, du risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant les accès créés ou existants. Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position de l'accès, des conditions de visibilité, de la configuration, de l'utilisation projetée ainsi que de l'intensité du trafic. La délivrance de l'autorisation d'occuper le sol peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagement particuliers spécifiques nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

Dans le cas des accès aux routes départementales, la pente de la voie d'accès ne devra pas excéder 5 % sur les 5 derniers mètres au raccordement sur la voie publique.

Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Toutefois pour des raisons d'aménagement interne, notamment en cas de tènement d'une surface importante, un second accès pourra être toléré pour éviter des linéaires de voirie trop importants.

Lorsque le terrain est riverain d'au moins deux voies, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Des voies d'accès ou de desserte juxtaposées sont interdites.

Le positionnement des accès devra être défini en cohérence avec les caractéristiques de l'espace public et de l'environnement. Les accès, voies et places de stationnement ne doivent créer aucun déversement (de type eau, gravier) sur la voie publique et ne pas entraîner de risque d'obstruction et de rupture des écoulements de bord de voirie.

##### **UE 3.1.2 – Dispositions concernant la voirie et les circulations douces :**

Les voiries doivent correspondre aux besoins de l'opération.

## **UE 3.2 – Desserte par les réseaux**

### **UE 3.2.1 – Alimentation en eau potable :**

Toute construction ou installation nécessitant l'usage d'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Les raccordements au réseau public d'eau potable sont obligatoirement enterrés.

### **UE 3.2.2 – Assainissement des eaux usées :**

Tout dispositif d'assainissement doit être conforme au règlement d'assainissement défini par la Communauté de Communes du Pays Rochois et aux dispositions prévues par les textes réglementaires et législatifs en vigueur.

### **UE 3.2.3 – Gestion des eaux pluviales :**

Lorsque les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, surfaces imperméabilisées, voiries privées...) ne peuvent pas être rejetées dans le réseau public d'assainissement dimensionné à cet effet (réseau EP ou réseau unitaire), elles devront être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération, et ne pas être rejetées dans le réseau d'assainissement propre de la voirie départementale.

Toute construction, installation ou aménagement, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales conforme aux prescriptions définies au sein des annexes sanitaires au PLU et du Zonage d'assainissement volet Eaux Pluviales.

La mise en place d'un dispositif de gestion et d'évacuation des eaux pluviales est obligatoire et doit permettre :

- leur collecte (gouttière, réseaux),
- leur rétention (citerne ou massif de rétention)
- et/ou leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration, massif d'infiltration) quand ceux-ci le permettent.

Les calculs de dimensionnement des ouvrages de rétention proposés dans le guide associé au zonage d'assainissement s'appliquent pour un lot dont les surfaces imperméabilisées (toitures, terrasse, accès, stationnement) n'excèdent pas 500 m<sup>2</sup>. Pour un projet supérieur (ex : lotissement), une étude hydraulique spécifique est nécessaire.

Lorsque les ouvrages de rétention-infiltration nécessitent un rejet vers un exutoire (filières Rouge, Orange ou Vert2 de la carte d'aptitude des sols à l'infiltration des EP – Plan Zonage d'assainissement - Réglementation), ceux-ci doivent être conçus de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit de fuite décennal (Q<sub>f</sub>) défini pour l'ensemble du territoire communal:

$$\begin{aligned} &\text{si } S_{\text{projet}} < 1\text{ha} ; Q_f = 3\text{L/s} \\ &\text{si } S_{\text{projet}} \geq 1\text{ha} ; Q_f = 3,5\text{L/s/ha} \end{aligned}$$

La surface totale du projet considérée pour l'application du débit de fuite correspond à la surface du projet à laquelle s'ajoute la surface du bassin versant dont les écoulements sont interceptés par le projet. Pour rappel, dans le cas où cette surface totale dépasse 1 ha, une étude hydraulique spécifique doit être impérativement réalisée et un dossier réglementaire loi sur l'eau doit être établi (article R214-1 du code de l'environnement).

Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées :

- dans le réseau EP communal s'il existe,
- dans le fossé ou le ruisseau le plus proche en cas d'absence de réseau EP communal.

Les rejets s'effectueront exclusivement vers le réseau séparatif eaux pluviales ou vers le milieu naturel (ruisseau, fossé, zone humide).

Les mesures de rétention inhérentes à ce rejet limité, devront être conçues, de préférences, selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, structure réservoirs, puits d'infiltration ...) à l'utilisation systématique de bassins ou citerne de rétention.

Les ruissellements de surface préexistants avant tout aménagement (construction, terrassement, création de voiries, murs et clôtures...) doivent pouvoir se poursuivre après aménagement. En aucun cas les aménagements ne doivent faire obstacle à la possibilité de ruissellement de surface de l'amont vers l'aval.

En cas de pollution des eaux pluviales ou si le projet comprend des surfaces imperméabilisées susceptibles d'engendrer un flux polluant important, celles-ci doivent être traitées avant rejet (ex : décantation et traitement des hydrocarbures).

Les eaux de vidange des piscines sont assimilées aux eaux pluviales. Avant rejet, le désinfectant utilisé (chlore, brome) devra être neutralisé par ajout d'un agent chimique réducteur ou par une absence de traitement pendant une durée minimale de 15 jours avant vidange.

Les eaux de nettoyage des piscines (eaux de filtre) sont quant à elles assimilées à des eaux usées domestiques, elles devront être envoyées vers le réseau d'assainissement.

Les eaux provenant des siphons de sol de garage et de buanderie seront dirigées vers le réseau d'eaux usées et non d'eaux pluviales.

Le dispositif de rétention-infiltration devra être entretenu régulièrement afin de conserver un bon fonctionnement et d'éviter tout colmatage.

Pour l'arrosage des jardins, la récupération des EP est recommandée à l'aide d'une citerne étanche distincte.

#### Cas particuliers des propriétés déjà urbanisées :

*Pour toutes nouvelles surfaces imperméables, nouvelles constructions, le dispositif de rétention-infiltration sera dimensionné pour l'ensemble des surfaces imperméables (existantes et nouvelles) sises sur l'emprise foncière du projet.*

*Par contre, pour les projets dont la surface nouvellement créée ne dépasse pas 20 % des surfaces imperméables existantes, seules les nouvelles surfaces imperméables devront être munies d'un dispositif de rétention-infiltration.*

*De plus, les nouveaux projets associés à des installations existantes déjà munies d'un dispositif de rétention-infiltration conforme à la réglementation en vigueur sont dispensés de la mise en place d'un dispositif de rétention-infiltration lorsque leur superficie ne dépasse pas 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol en zone d'habitat individuel et 100 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour des constructions de type collectif, industriel ou commercial.*

#### **UE.3.2.4– Alimentation et distribution en énergie et réseaux :**

Toute construction, installation ou ouvrage doit être raccordé au réseau public de distribution concerné. Les raccordements aux réseaux doivent être enterrés. Les coffrets devront être intégrés aux bâtiments ou encastrés.

Aucune façade sur emprise publique ou sur voie ne devra recevoir de réseau aérien.

#### **UE 3.2.5 – Gestion des réseaux numériques :**

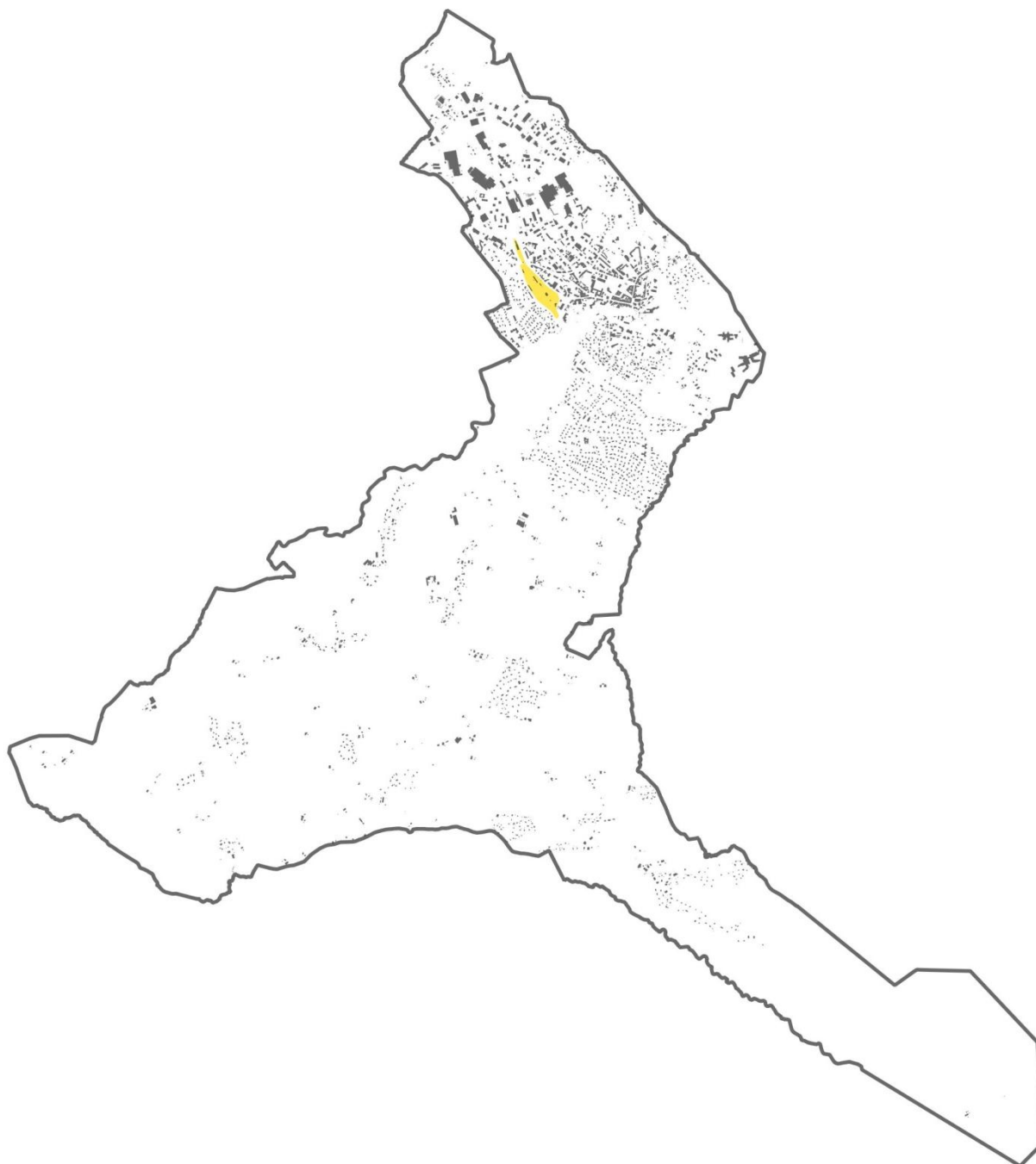
Les raccordements aux réseaux de télécommunication doivent être enterrés. Aucune façade sur emprise publique ou sur voie ne devra recevoir de réseau aérien.

Toute nouvelle construction ou installation doit prévoir les fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique ainsi qu'un tabouret de raccordement.

#### **UE 3.2.6 – Gestion des déchets :**

En accord avec le service déchet de la CCPR, toute opération d'aménagement peut se voir imposer un emplacement adapté (emprise et localisation) pour recevoir les installations nécessaires à la collecte et au tri sélectif des déchets, afin de répondre aux besoins de l'opération et éventuellement pour répondre à un besoin plus large lié à un quartier ou un hameau. Cet emplacement devra se situer en bordure du domaine public, afin de permettre la récolte des containers (enterrés ou semi-enterrés) par les véhicules de collecte.

# ZONE U<sub>G</sub>



# 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS, ET NATURE D'ACTIVITE

## UG 1.1 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

| Destination                                           | Sous destination                                                                               | UG                                                                                    |
|-------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Habitation                                            | Logement                                                                                       |    |
|                                                       |                                                                                                | N°1                                                                                   |
| Commerce et activités de service                      | Hébergement                                                                                    |    |
|                                                       | Artisanat et commerce de détail                                                                |    |
|                                                       | Restauration                                                                                   |    |
|                                                       | Commerce de gros                                                                               |    |
|                                                       | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle                                  |    |
|                                                       | Hébergement hôtelier et touristique                                                            |    |
| Équipements d'intérêt collectif et services publics   | Cinéma                                                                                         |   |
|                                                       | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires |  |
|                                                       | Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires        |  |
|                                                       | Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale                                    |  |
|                                                       | Salles d'art et de spectacles                                                                  |  |
|                                                       | Équipements sportifs                                                                           |  |
| Exploitation agricole et forestière                   | Autres équipements recevant du public                                                          |  |
|                                                       | Exploitation agricole                                                                          |  |
| Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire | Exploitation forestière                                                                        |  |
|                                                       | Industrie                                                                                      |  |
|                                                       | Entrepôt                                                                                       |  |
|                                                       | Bureau                                                                                         |  |
|                                                       | Centre de congrès et d'exposition                                                              |  |

Conditions suivantes les numéros mentionnés dans le tableau :

**N°1** : Les nouveaux logements sont autorisés s'ils sont nécessaires aux fonctions des services publics ou d'intérêt collectif.

## Les autres usages et occupations :

| Les autres usages et occupations |                                                                                                                                                                              | UG                                                                                  |
|----------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
|                                  | Les dépôts de matériaux, les affouillements et exhaussements non liés à l'assise des constructions et aménagements autorisés, les déblais, remblais, dépôts de toute nature. |  |
|                                  | Les garages collectifs de caravanes de gardiennage ou d'hivernage.                                                                                                           |  |
|                                  | Les terrains de camping, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs, les résidences démontables.               |  |
|                                  | Les ICPE soumise à autorisation.                                                                                                                                             |  |

## UG 1.2 - Mixité sociale et fonctionnelle

### UG 1.2.1 - Mixité sociale :

Non renseigné.

### UG 1.2.2 - Mixité fonctionnelle :

Non renseigné.

## 2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### R111-27 du Code de l'Urbanisme

Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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.

## UG 2.1 - Volumétrie et implantation des constructions

### UG 2.1.1 – Implantation des constructions :

#### PRÉAMBULE :

Les règles d'implantation mentionnées s'appliquent à l'ensemble des emprises et voies publiques, existantes ou futures à modifier ou à créer (le cas échéant par emplacement réservé).

Les règles d'implantation s'appliquent au nu extérieur du mur hors éléments technique (escaliers, encorbellement.)

Pour les constructions existantes, l'application des règles ci-après se fera sans tenir compte des dispositifs techniques de renforcement de l'isolation thermique par l'extérieure, à condition que leur profondeur ne dépasse pas 30 centimètres.

Les débords de toitures ne sont pas intégrés dans le recul jusqu'à 1,2 m.

#### UG 2.1.1.1 – Implantation des constructions par rapport aux voies publiques

Les constructions peuvent s'implanter librement, soit à l'alignement, soit en recul.

UG 2.1.1.2 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, aux voies privées, et aux chemins ruraux :

Les constructions peuvent s'implanter, soit en limite séparative, soit respecter un recul de H/3, avec un minimum de 3m.

UG 2.1.1.3 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres au sein d'une même parcelle :

Non réglementé.

**UG 2.1.2 – Volumétrie des constructions :**

UG 2.1.2.1 – Gabarit et hauteurs des constructions :

La hauteur n'est pas réglementée, toutefois le projet de construction doit proposer une intégration harmonieuse dans le tissu urbain.

UG 2.1.2.2 – Insertion dans le tissu urbain :

Non renseigné.

UG 2.1.2.3 – Volume des constructions :

Les constructions présenteront une volumétrie simple et massive. L'articulation des volumes d'une même construction respectera un plan orthogonal, c'est-à-dire parallèle aux voies.

Toute construction présentant une façade sur rue supérieure à 15 m de longueur doit être décomposée en plusieurs volumes.

UG 2.1.2.4 – Emprises au sol bâties :

Le coefficient d'emprise au sol est limité à 0,70.

UG 2.1.2.5 – Gabarit de la toiture :

▪ **Toitures à pans :**

La pente des toitures à pans doit être au minimum de 40 %. Toutefois, des pentes inférieures pourront être admises, dans les cas suivants :

- extension de constructions existantes ayant une pente de toiture inférieure à 40 %,
- constructions annexes ou traitements architecturaux particuliers : porches, auvents, coyaux, levées de toiture, vérandas...

▪ **Toitures plates :**

Elles sont admises sur l'ensemble de la construction dans le cas de toitures végétalisées.

Les toitures plates non végétalisées ne doivent pas être supérieures à 50% de l'emprise au sol du niveau considéré de la construction,

Les dispositifs techniques en toiture, hors cage d'ascenseur, devront être intégrés à la construction pour limiter les émergences.

UG 2.1.2.6 – Insertion des constructions dans la pente du terrain :

L'implantation de la construction doit respecter au mieux la topographie du terrain avant terrassement.

## **UG 2.2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **UG 2.2.1 - Traitement et aspects des façades et toitures :**

#### **UG 2.2.1.1 – Composition de façade et de volume :**

Il est demandé de composer des volumes et des façades dont les proportions ne soient pas en rupture avec celles des constructions traditionnelles existantes. De manière générale, les matériaux et leurs aspects (couleur, aspect final), devront être validés en mairie avant commencement des travaux.

#### **UG 2.2.1.2 – Couleurs des façades :**

Les couleurs de l'ensemble des éléments qui composent le bâtiment devront s'harmoniser. Les teintes de couleurs vives sont interdites.

#### **UG 2.2.1.3 – Aspect des toitures :**

La couverture des constructions et des bâtiments annexes doit respecter l'aspect dominant des couvertures existantes dans l'environnement immédiat (matériaux similaires par leur taille, leur aspect et leur teinte), les matériaux traditionnels seront privilégiés (par exemple tuiles écailles, ardoise ...).

- **Toitures plates :**

Leur végétalisation devra être au minimum de 50%.

Le projet architectural doit être justifié par une bonne insertion de la construction dans son environnement.

- **Végétalisation :**

Les toitures végétalisées doivent comporter un minimum de 30 cm de terre végétale et intégrer des dispositifs d'arrosage afin de garantir la pérennité des végétaux.

#### **UG 2.2.1.4 – Les antennes :**

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques devront obligatoirement être installées de manière à ne pas être visible depuis l'espace public sauf impossibilité technique ou architecturale. Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de la construction sur laquelle elles sont fixées.

### **UG 2.2.2 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :**

#### **UG 2.2.2.1 – Végétalisation des parcelles :**

Le tènement de l'opération devra réserver des espaces de pleine terre enherbés et plantés. Les ouvrages de rétention des eaux pluviales peuvent être intégrés dans ce pourcentage s'ils sont réalisés sous forme de noues végétalisées ou de bassin sec végétalisé.

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont demandés. La qualité et l'importance des aménagements paysagers devront être en rapport avec la nature de l'opération, et tenir compte du caractère des lieux environnants.

#### **UG 2.2.2.2 – Traitement des clôtures :**

Elles doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux quant à leurs hauteurs, leurs couleurs et leurs matériaux.

L'implantation et la hauteur des dispositifs de clôture (qu'ils soient édifiés ou végétaux) le long des routes, doivent tenir compte de la topographie et ne doivent pas créer une gêne pour la circulation publique en empiétant sur les emprises des voies et en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies et à l'approche des carrefours.

#### **UG 2.2.2.3 – Traitement des installations et ouvrages de production ou de distribution énergétique :**

Toute installation technique (citerne à combustible) cellule de production photovoltaïque...) ne doit pas être visible depuis l'espace public.

## UG 2.3 – Stationnements



### Lecture du tableau :

Le tableau ci-dessous détermine les règles de calculs par sous-destination. Les sous-destinations non autorisées dans la zone (article 1 et 2) restent interdites quand bien même elles peuvent être mentionnées dans ce tableau récapitulatif.

### Dimensionnement minimal du nombre de stationnements en fonction des destinations et sous destinations :

Si le calcul du nombre de stationnements n'est pas un nombre entier, il sera arrondi à l'unité supérieure.

| Destination                                           | Sous destination                                                                               | Règles de calculs                                                                                                              |
|-------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Habitation                                            | Logement                                                                                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>2 places/ logement</li> </ul>                                                           |
|                                                       | Hébergement                                                                                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>1 place / chambre</li> </ul>                                                            |
| Commerce et activités de service                      | Artisanat et commerce de détail                                                                | <ul style="list-style-type: none"> <li>1 place par tranche de 35 m<sup>2</sup> SDP</li> </ul>                                  |
|                                                       | Restauration                                                                                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>1 place par tranche de 10 m<sup>2</sup> SDP</li> </ul>                                  |
|                                                       | Commerce de gros                                                                               | <ul style="list-style-type: none"> <li>1 place par tranche de 100 m<sup>2</sup> SDP</li> </ul>                                 |
|                                                       | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle                                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>1 place par tranche de 30 m<sup>2</sup> SDP</li> </ul>                                  |
|                                                       | Hébergement hôtelier et touristique                                                            | <ul style="list-style-type: none"> <li>1 place par tranche de 15 m<sup>2</sup> SDP</li> </ul>                                  |
|                                                       | Cinéma                                                                                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>1 place par tranche de 40 m<sup>2</sup> SDP</li> </ul>                                  |
| Équipements d'intérêt collectif et services publics   | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires | <ul style="list-style-type: none"> <li>1 place par tranche de 30 m<sup>2</sup> SDP</li> </ul>                                  |
|                                                       | Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires        | <ul style="list-style-type: none"> <li>1 place par tranche de 40 m<sup>2</sup> SDP</li> </ul>                                  |
|                                                       | Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale                                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>1 place par tranche de 40 m<sup>2</sup> SDP</li> </ul>                                  |
|                                                       | Salles d'art et de spectacles                                                                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>1 place par tranche de 40 m<sup>2</sup> SDP</li> </ul>                                  |
|                                                       | Équipements sportifs                                                                           | <ul style="list-style-type: none"> <li>Le nombre de places est dimensionné au regard des besoins de l'opération.</li> </ul>    |
|                                                       | Autres équipements recevant du public                                                          |                                                                                                                                |
| Exploitation agricole et forestière                   | Exploitation agricole                                                                          | <ul style="list-style-type: none"> <li>Le nombre de places est dimensionné au regard des besoins de l'exploitation.</li> </ul> |
|                                                       | Exploitation forestière                                                                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>Le nombre de places est dimensionné au regard des besoins de l'exploitation.</li> </ul> |
| Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire | Industrie                                                                                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>1 place par tranche de 100 m<sup>2</sup> SDP</li> </ul>                                 |
|                                                       | Entrepôt                                                                                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>1 place par tranche de 100 m<sup>2</sup> SDP</li> </ul>                                 |
|                                                       | Bureau                                                                                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>1 place par tranche de 30 m<sup>2</sup> SDP</li> </ul>                                  |
|                                                       | Centre de congrès et d'exposition                                                              | <ul style="list-style-type: none"> <li>Le nombre de places est dimensionné au regard des besoins de l'exploitation.</li> </ul> |

## **Prescriptions sur le mode de réalisation des places stationnements :**

### ▪ Taille des places :

La place standard devra respecter au minimum les proportions suivantes : L 5,00 m \* I 2,50 m.

La place destinée aux personnes à mobilité réduite devra respecter au minimum les proportions suivantes : L 5,00 m \* I 3,30 m.

Le garage devra respecter au minimum L 6,00 m \* I 2,5 m.

L : Longueur

I : Largeur

### ▪ Places dévolues au personnel :

Les emplacements de stationnements dévolus au personnel doivent être distincts de ceux prévus pour les visiteurs (clientèle, usager, fournisseur).

### ▪ Maintien des places de stationnement existantes :

Les places de stationnements existantes, liées à un ou des logements, doivent être maintenues en l'état et ne pourront être valorisées pour la création de nouveaux logements. Cette disposition concerne également les autres types de destinations.

### ▪ Places visiteurs et PMR :

Il est exigé une place visiteurs par tranche de 3 logements. Elles devront être réalisées en limite d'opérations et être facilement accessibles depuis la voie, si possible en dehors de l'espace clôturé.

Les surfaces de stationnement extérieur doivent être dévolues aux personnes à mobilité réduite et / ou aux visiteurs.

### ▪ Perméabilité des zones de stationnements :

50 % de places de stationnements perméables (type evergreen ou équivalent) seront exigées à partir de 50 places de stationnements en aérien sur les opérations économiques/commerciales/équipements.

30 % de places de stationnements perméables (type evergreen ou équivalent) seront exigée à partir de 50 places de stationnements en aérien sur les opérations logements.

### ▪ Caractéristiques des places :

L'alimentation électrique doit être dimensionnée de façon à pouvoir alimenter au moins 10 % de la totalité des places de stationnement. Articles R.111-14-3-1(Décret du 13 Juillet 2016).

### ▪ Stationnements des cycles :

Toute nouvelle construction doit comprendre un espace dédié au stationnement des vélos correspondant aux besoins de l'opération.

L'espace dédié aux vélos doit être aménagé de plain-pied. Son implantation en sous-sol peut être admise à titre exceptionnel, en cas d'impossibilité technique. Dans ce cas, il doit être isolé du stationnement des véhicules à moteur et garantir de bonnes conditions de sécurité.

Dans le cas d'un projet comprenant plusieurs bâtiments, au moins un local sera aménagé par bâtiment, ou à défaut, l'espace commun de stationnement sera situé de façon à assurer une desserte de proximité à l'ensemble des utilisateurs.

### 3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

#### **UG 3.1 – Desserte par les voies publiques ou privées :**

Pour être constructible un terrain doit être desservi par un accès et une voirie publique ou privée présentant les caractéristiques satisfaisant aux besoins des constructions projetés, aux exigences de sécurité et de défense contre l'incendie.

##### **UG 3.1.1 – Disposition concernant les accès :**

L'autorisation d'occupation du sol (permis de construire, d'aménager...) sera conditionnée par la prise en compte dans la desserte, du risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant les accès créés ou existants. Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position de l'accès, des conditions de visibilité, de la configuration, de l'utilisation projetée ainsi que de l'intensité du trafic. La délivrance de l'autorisation d'occuper le sol peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tout autres aménagement particuliers spécifiques nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

Dans le cas des accès aux routes départementales, la pente de la voie d'accès ne devra pas excéder 5 % sur les 5 derniers mètres au raccordement sur la voie publique.

Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Toutefois pour des raisons d'aménagement interne, notamment en cas de tènement d'une surface importante, un second accès pourra être toléré pour éviter des linéaires de voirie trop importants.

Lorsque le terrain est riverain d'au moins deux voies, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Des voies d'accès ou de desserte juxtaposées sont interdites.

Le positionnement des accès devra être défini en cohérence avec les caractéristiques de l'espace public et de l'environnement. Les accès, voies et places de stationnement ne doivent créer aucun déversement (de type eau, gravier) sur la voie publique et ne pas entraîner de risque d'obstruction et de rupture des écoulements de bord de voirie.

##### **UG 3.1.2 – Dispositions concernant la voirie et les circulations douces :**

Les voiries doivent correspondre aux besoins de l'opération.

#### **UG 3.2 – Desserte par les réseaux**

##### **UG 3.2.1 – Alimentation en eau potable :**

Toute construction ou installation nécessitant l'usage d'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Les raccordements au réseau public d'eau potable sont obligatoirement enterrés.

##### **UG 3.2.2 – Assainissement des eaux usées :**

Tout dispositif d'assainissement doit être conforme au règlement d'assainissement défini par la Communauté de Communes du Pays Rochois et aux dispositions prévues par les textes réglementaires et législatifs en vigueur.

##### **UG 3.2.3 – Gestion des eaux pluviales :**

Lorsque les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, surfaces imperméabilisées, voiries privées...) ne peuvent pas être rejetées dans le réseau public d'assainissement dimensionné à cet effet (réseau EP ou réseau unitaire), elles devront être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération, et ne pas être rejetées dans le réseau d'assainissement propre de la voirie départementale.

Toute construction, installation ou aménagement, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales conforme aux prescriptions définies au sein des annexes sanitaires au PLU et du Zonage d'assainissement volet Eaux Pluviales.

La mise en place d'un dispositif de gestion et d'évacuation des eaux pluviales est obligatoire et doit permettre :

- leur collecte (gouttière, réseaux),
- leur rétention (citerne ou massif de rétention),
- et/ou leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration, massif d'infiltration) quand ceux-ci le permettent.

Les calculs de dimensionnement des ouvrages de rétention proposés dans le guide associé au zonage d'assainissement s'appliquent pour un lot dont les surfaces imperméabilisées (toitures, terrasse, accès, stationnement) n'excèdent pas 500 m<sup>2</sup>. Pour un projet supérieur (ex : lotissement), une étude hydraulique spécifique est nécessaire.

Lorsque les ouvrages de rétention-infiltration nécessitent un rejet vers un exutoire (filières Rouge, Orange ou Vert2 de la carte d'aptitude des sols à l'infiltration des EP – Plan Zonage d'assainissement - Réglementation), ceux-ci doivent être conçus de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit de fuite décennal (Q<sub>f</sub>) défini pour l'ensemble du territoire communal:

$$\begin{aligned} &\text{si } S_{\text{projet}} < 1\text{ha} ; Q_f = 3L/s \\ &\text{si } S_{\text{projet}} \geq 1\text{ha} ; Q_f = 3,5L/s/ha \end{aligned}$$

La surface totale du projet considérée pour l'application du débit de fuite correspond à la surface du projet à laquelle s'ajoute la surface du bassin versant dont les écoulements sont interceptés par le projet. Pour rappel, dans le cas où cette surface totale dépasse 1 ha, une étude hydraulique spécifique doit être impérativement réalisée et un dossier réglementaire loi sur l'eau doit être établi (article R214-1 du code de l'environnement).

Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées :

- dans le réseau EP communal s'il existe,
- dans le fossé ou le ruisseau le plus proche en cas d'absence de réseau EP communal.

Les rejets s'effectueront exclusivement vers le réseau séparatif eaux pluviales ou vers le milieu naturel (ruisseau, fossé, zone humide).

Les mesures de rétention inhérentes à ce rejet limité, devront être conçues, de préférences, selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, structure réservoirs, puits d'infiltration ...) à l'utilisation systématique de bassins ou citerne de rétention.

Les ruissellements de surface préexistants avant tout aménagement (construction, terrassement, création de voiries, murs et clôtures...) doivent pouvoir se poursuivre après aménagement. En aucun cas les aménagements ne doivent faire obstacle à la possibilité de ruissellement de surface de l'amont vers l'aval.

En cas de pollution des eaux pluviales ou si le projet comprend des surfaces imperméabilisées susceptibles d'engendrer un flux polluant important, celles-ci doivent être traitées avant rejet (ex : décantation et traitement des hydrocarbures).

Les eaux de vidange des piscines sont assimilées aux eaux pluviales. Avant rejet, le désinfectant utilisé (chlore, brome) devra être neutralisé par ajout d'un agent chimique réducteur ou par une absence de traitement pendant une durée minimale de 15 jours avant vidange.

Les eaux de nettoyage des piscines (eaux de filtre) sont quant à elles assimilées à des eaux usées domestiques, elles devront être envoyées vers le réseau d'assainissement.

Les eaux provenant des siphons de sol de garage et de buanderie seront dirigées vers le réseau d'eaux usées et non d'eaux pluviales.

Le dispositif de rétention-infiltration devra être entretenu régulièrement afin de conserver un bon fonctionnement et d'éviter tout colmatage.

Pour l'arrosage des jardins, la récupération des EP est recommandée à l'aide d'une citerne étanche distincte.

### Cas particuliers des propriétés déjà urbanisées :

*Pour toutes nouvelles surfaces imperméables, nouvelles constructions, le dispositif de rétention-infiltration sera dimensionné pour l'ensemble des surfaces imperméables (existantes et nouvelles) sises sur l'emprise foncière du projet.*

*Par contre, pour les projets dont la surface nouvellement créée ne dépasse pas 20 % des surfaces imperméables existantes, seules les nouvelles surfaces imperméables devront être munies d'un dispositif de rétention-infiltration.*

*De plus, les nouveaux projets associés à des installations existantes déjà munies d'un dispositif de rétention-infiltration conforme à la réglementation en vigueur sont dispensés de la mise en place d'un dispositif de rétention-infiltration lorsque leur superficie ne dépasse pas 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol en zone d'habitat individuel et 100 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour des constructions de type collectif, industriel ou commercial.*

### **UG 3.2.4 – Alimentation et distribution en énergie et réseaux :**

Toute construction, installation ou ouvrage doit être raccordé au réseau public de distribution concerné. Les raccordements aux réseaux doivent être enterrés. Les coffrets devront être intégrés aux bâtiments ou encastrés.

Aucune façade sur emprise publique ou sur voie ne devra recevoir de réseau aérien.

### **UG 3.2.5 – Gestion des réseaux numériques :**

Les raccordements aux réseaux de télécommunication doivent être enterrés. Aucune façade sur emprise publique ou sur voie ne devra recevoir de réseau aérien.

Toute nouvelle construction ou installation doit prévoir les fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique ainsi qu'un tabouret de raccordement.

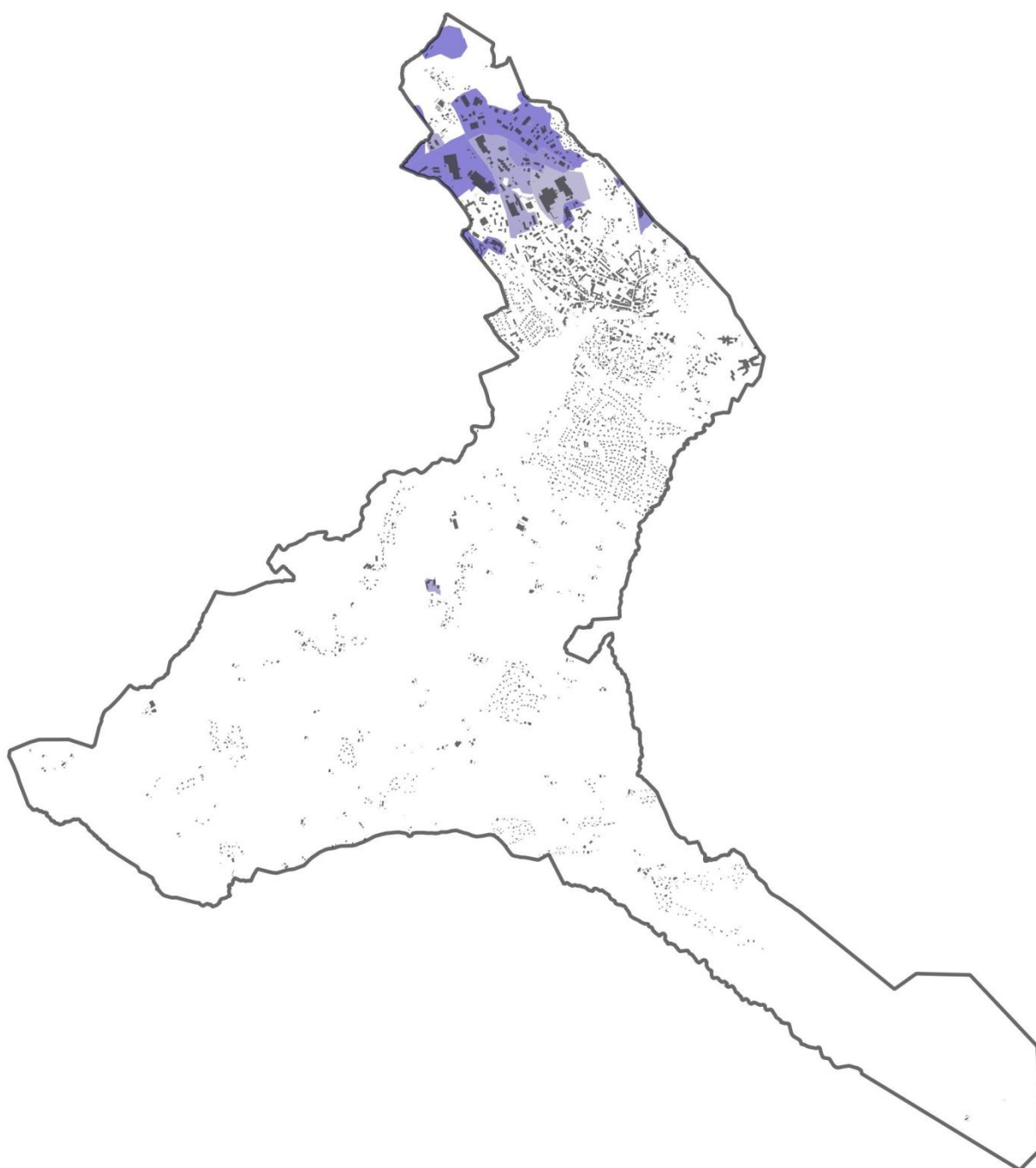
### **UG 3.2.6 – Gestion des déchets :**

En accord avec le service déchet de la CCPR, toute opération d'aménagement peut se voir imposer un emplacement adapté (emprise et localisation) pour recevoir les installations nécessaires à la collecte et au tri sélectif des déchets, afin de répondre aux besoins de l'opération et éventuellement pour répondre à un besoin plus large lié à un quartier ou un hameau. Cet emplacement devra se situer en bordure du domaine public, afin de permettre la récolte des containers (enterrés ou semi-enterrés) par les véhicules de collecte.

# ZONE U<sub>x</sub> (1-2-3-4)

## et sous secteur UX2\_1

|                                              |                                                                                                                                   |
|----------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ZONE <b>UX1</b>                              | <i>Zone urbaine à vocation économique - Industrie</i>                                                                             |
| ZONE <b>UX2</b> et sous-secteur <b>UX2_1</b> | <i>Zone urbaine à vocation économique – Petit Artisanat et commerces existants et sous-secteur destiné aux nouveaux commerces</i> |
| ZONE <b>UX3</b>                              | <i>Zone urbaine à vocation économique – Mixte (artisanat, petite industrie)</i>                                                   |
| ZONE <b>UX4</b>                              | <i>Zone urbaine à vocation économique – Centre de congrès et d'expositions</i>                                                    |



# 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS, ET NATURE D'ACTIVITÉ

## UX 1.1 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

| Destination                                           | Sous destination                                                                               | UX1 | UX2 | UX2_1 | UX3 | UX4 |
|-------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|-----|-------|-----|-----|
| Habitation                                            | Logement                                                                                       |     |     |       |     |     |
|                                                       |                                                                                                | N°1 | N°1 | N°1   | N°1 | N°1 |
|                                                       | Hébergement                                                                                    |     |     |       |     |     |
| Commerce et activités de service                      | Artisanat et commerce de détail                                                                |     |     |       |     |     |
|                                                       |                                                                                                | N°2 | N°2 | N°3   | N°2 | /   |
|                                                       | Restauration                                                                                   |     |     |       |     |     |
|                                                       | Commerce de gros                                                                               |     |     |       |     |     |
|                                                       | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle                                  |     |     |       |     |     |
|                                                       | Hébergement hôtelier et touristique                                                            |     |     |       |     |     |
|                                                       | Cinéma                                                                                         |     |     |       |     |     |
| Équipements d'intérêt collectif et services publics   | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires |     |     |       |     |     |
|                                                       | Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires        |     |     |       |     |     |
|                                                       | Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale                                    |     |     |       |     |     |
|                                                       | Salles d'art et de spectacles                                                                  |     |     |       |     |     |
|                                                       | Équipements sportifs                                                                           |     |     |       |     |     |
|                                                       | Autres équipements recevant du public                                                          |     |     |       |     |     |
| Exploitation agricole et forestière                   | Exploitation agricole                                                                          |     |     |       |     |     |
|                                                       | Exploitation forestière                                                                        |     |     |       |     |     |
| Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire | Industrie                                                                                      |     |     |       |     |     |
|                                                       |                                                                                                | /   | /   | /     | N°4 | /   |
|                                                       | Entrepôt                                                                                       |     |     |       |     |     |
|                                                       | Bureau                                                                                         |     |     |       |     |     |
|                                                       | Centre de congrès et d'exposition                                                              |     |     |       |     |     |

### Conditions suivants les numéros mentionnés dans le tableau :

**N°1** : Les constructions à usages d'habitation destinées aux logements des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des établissements et installations implantés dans la zone, dans la limite de 35 m<sup>2</sup> de surface de plancher et de un logement.

**N°2** : Pour l'artisanat : les extensions limitées des constructions existantes à usage d'artisanat, dans la limite de 20 % de l'emprise de la construction initiale. Pour le commerce : maintien de l'existant, seules les réfections de façades sont autorisées.

**N°3** : Les constructions à usage commerciale compatible avec les prescriptions de la ZACOM<sup>11</sup> du SCoT, à savoir des commerces nouveaux de 300 m<sup>2</sup> et plus de surfaces commerciales. Les constructions artisanales ne sont pas autorisées.

**N°4** : Pour l'industrie: les extensions limitées des constructions existantes à usage industriel, dans la limite de 20 % de l'emprise de la construction initiale.

### Les autres usages et occupations :

| Les autres usages et occupations |                                                                                                                                                                               | Toutes zones U <sub>x</sub>                                                           |
|----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
|                                  | Les dépôts de matériaux, les affouillements et exhaussements non liés à l'assise des constructions et aménagements autorisées, les déblais, remblais, dépôts de toute nature. |    |
|                                  | Les garages collectifs de caravanes de gardiennage ou d'hivernage.                                                                                                            |   |
|                                  |                                                                                                                                                                               | N°1                                                                                   |
|                                  | Les terrains de camping, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs, les résidences démontables.                |  |
|                                  | Les ICPE soumise à autorisation.                                                                                                                                              |  |
|                                  |                                                                                                                                                                               | N°2                                                                                   |

**N°1** : Les garages collectifs de caravanes de gardiennage ou d'hivernage sont autorisés s'ils ont une capacité d'accueil qui n'excède pas deux emplacements

**N°2** : Si elles sont compatibles avec l'environnement immédiat et si elles n'impliquent pas de gênes et de nuisances.

<sup>11</sup> Zone d'Aménagement Commercial



#### **Lecture du règlement :**

La zone UX est composée de sous-secteurs UX1, UX2, UX2\_1, UX3, UX4, faisant l'objet de réglementations différentes en fonction des articles. Lorsque l'article ne stipule pas d'éléments particuliers sur la zone UX n°, il s'agit alors de considérer que la règle édictée s'applique à toutes les zones UX. Lorsque des différences réglementaires existent entre ces deux zones, il est alors fait mention de la règle ou de l'absence de règle pour la zone UX n°.

### **UX 1.2 - Mixité sociale et fonctionnelle**

#### **UX 1.2.1 - Mixité sociale :**

Non renseigné.

#### **UX 1.2.2 - Mixité fonctionnelle :**

Non renseigné.

## **2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

#### **R111-27 du Code de l'Urbanisme**

Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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.

### **UX 2.1 - Volumétrie et implantation des constructions**

#### **UX 2.1.1 – Implantation des constructions :**

##### **PRÉAMBULE :**

Les règles d'implantation mentionnées s'appliquent à l'ensemble des emprises et voies publiques, existantes ou futures à modifier ou à créer (le cas échéant par emplacement réservé).

Les règles d'implantation s'appliquent au nu extérieur du mur hors éléments techniques (escaliers, encorbellement.)

Pour les constructions existantes, l'application des règles ci-après se fera sans tenir compte des dispositifs techniques de renforcement de l'isolation thermique par l'extérieure, à condition que leur profondeur ne dépasse pas 30 centimètres.

Les débords de toitures ne sont pas intégrés dans le recul jusqu'à 0,80 m.

##### **UX 2.1.1.1 – Implantation des constructions par rapport aux voies publiques ::**

Les constructions doivent être édifiées en recul minimum de 5 m. L'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes sont autorisés en dérogation à ces règles dans la mesure où ils n'aggravent pas la situation de ces constructions par rapport à la voie.

Cependant, dans certains cas, pour des questions de sécurité et d'accessibilité, il peut être imposé un recul différent.

Les voies privées et les chemins ruraux sont considérés comme des limites séparatives, ainsi il s'agit de se référer au point UX 2.1.1.2.

#### UX 2.1.1.2 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, aux voies privées, et aux chemins ruraux :

Les constructions pourront s'implanter en limites latérales séparatives des parcelles dans le cas de construction à vocation économique en continuité ou avec un recul minimum de 5 m.

Dans le cadre d'une limite avec une parcelle à vocation d'habitat, la construction à vocation économique devra respecter un recul de 7 m par rapport à la limite séparatives.

#### UX 2.1.1.3 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres au sein d'une même parcelle :

Non renseigné.

### **UX 2.1.2 – Volumétrie des constructions :**

#### UX 2.1.2.1 – Gabarit et hauteurs des constructions :

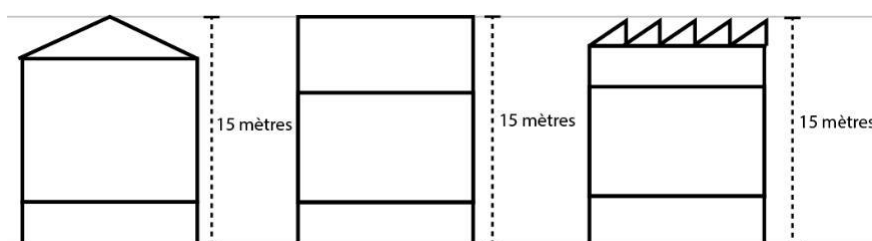


Schéma n° 40 : Hauteurs des constructions nouvelles

La hauteur des constructions est fixée à un maximum de 15 m par rapport au terrain naturel sauf impératifs techniques liés à la nature même de l'activité (silo-centrale béton...) et superstructure de faible emprise.

La hauteur maximale des annexes ne doit pas excéder 5,50 m par rapport au terrain naturel.

#### UX 2.1.2.2 – Insertion dans le tissu urbain :

Non renseigné.

#### UX 2.1.2.3 – Volume des constructions :

Les constructions présenteront une volumétrie simple et massive. L'articulation des volumes d'une même construction respectera un plan orthogonal, c'est-à-dire parallèle aux voies principales.

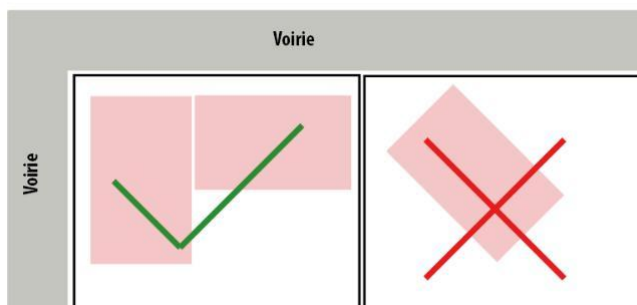


Schéma n°41 : Implantation des bâtiments parallèles aux voies principales.

Toute construction présentant une façade sur rue supérieure à 15 m de longueur doit être décomposée en plusieurs volumes.

Cette règle ne s'applique pas à la zone UX4.

UX 2.1.2.4 – Emprises au sol bâties :

Le Coefficient d'Emprise au Sol est de 0,60.

UX 2.1.2.5 – Gabarit de la toiture :

Les toitures ne sont pas réglementées mais doivent s'intégrer dans l'environnement bâti existant. En effet, les constructions et installations autorisées, de par leur usage, l'importance de leurs programmes et de leurs surfaces, ainsi que leurs contraintes propres de fonctionnement et de structure, induisent des types de toitures spécifiques et adaptés. Une insertion dans le site doit être recherchée et argumentée, quant au choix des pentes de toitures, des matériaux employés et de leurs teintes.

UX 2.1.2.6 – Insertion des constructions dans la pente du terrain :

L'implantation de la construction devra être étudiée en fonction de la configuration du terrain et s'adapter au terrain naturel. Les mouvements de terrain (déblais et/ou remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux besoins techniques ou de fonctionnements de ladite construction.

**UX 2.2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère****UX 2.2.1 - Traitement et aspects des façades et toitures :**UX 2.2.1.1 – Composition de façade et de volume :

L'aspect des façades doit être défini comme une résultante des deux facteurs suivants :

- la fonction du bâtiment et la nature des activités accueillies au sein de la construction ;
- la mise en œuvre des matériaux utilisés en cohérence avec le système constructif.

Chaque type de matériaux mis en œuvre en façade doit présenter un aspect, une texture et une couleur uniques.

Les matériaux utilisés en extérieur doivent présenter un aspect fini. L'emploi à nu et en parement extérieur de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement, est interdit (exemple : parpaings, briques creuses, agglomérés, ...).

UX 2.2.1.2 – Couleurs des façades :

Les couleurs de l'ensemble des éléments qui composent le bâtiment devront s'harmoniser. Les teintes de couleurs vives sont interdites.

UX 2.2.1.3 – Aspect des toitures :

La couverture des constructions et des bâtiments annexes doit respecter l'aspect dominant des couvertures existantes dans l'environnement immédiat. Les toitures terrasses pourront être partiellement ou totalement végétalisée en fonction du projet.

UX 2.2.1.4 – Les antennes :

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques et autres devront obligatoirement être installées de manière à ne pas être visible depuis l'espace public sauf impossibilité technique ou architecturale. Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de la construction sur laquelle elles sont fixées.

## UX 2.2.2 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :

### UX 2.2.2.1 – Végétalisation des parcelles :

Le tènement de l'opération devra réserver des espaces de pleine terre enherbés et plantés. Les ouvrages de rétention des eaux pluviales peuvent être intégrés dans ce pourcentage s'ils sont réalisés sous forme de noues végétalisées ou de bassin sec végétalisé.

Le Coefficient d'Espaces Vert en pleine terre est fixé à **25 %**.

### UX 2.2.2.2 – Traitement des clôtures :

Elles doivent être à claire-voie d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux quant à leurs hauteurs, leurs couleurs et leurs hauteurs totales doivent être de 2,40 m maximum, sauf impératif technique ou sécuritaire. Les murs sont limités à une hauteur de 1,20 m maximum.

L'implantation et la hauteur des dispositifs de clôture (qu'ils soient édifiés ou végétaux) le long des routes, doivent tenir compte de la topographie et ne doivent pas créer une gêne pour la circulation publique en empiétant sur les emprises des voies et en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies et à l'approche des carrefours.

### UX 2.2.2.3 – Traitement des installations et ouvrages de production ou de distribution énergétiques :

Toute installation technique (citerne à combustible) ne doit pas être visible depuis l'espace public.

## UX 2.3 – Stationnements



**Lecture du tableau :** Le tableau ci-dessous détermine les règles de calculs par sous-destination. Les sous-destinations non autorisées dans la zone (article 1 et 2) restent interdites quand bien même elles peuvent être mentionnées dans ce tableau récapitulatif.

### Dimensionnement minimal du nombre de stationnements en fonction des destinations et sous destinations :

Si le calcul du nombre de stationnements n'est pas un nombre entier, il sera arrondi à l'unité supérieure.

| Destination                      | Sous destination                                              | Règles de calculs                               |
|----------------------------------|---------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| Habitation                       | Logements                                                     | ▪ 2 places/ logement                            |
|                                  | Hébergement                                                   | ▪ 1 place / chambre                             |
| Commerce et activités de service | Artisanat et commerce de détail                               | ▪ 1 place par tranche de 35 m <sup>2</sup> SDP  |
|                                  | Restauration                                                  | ▪ 1 place par tranche de 10 m <sup>2</sup> SDP  |
|                                  | Commerce de gros                                              | ▪ 1 place par tranche de 100 m <sup>2</sup> SDP |
|                                  | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle | ▪ 1 place par tranche de 30 m <sup>2</sup> SDP  |
|                                  | Hébergement hôtelier et touristique                           | ▪ 1 place par tranche de 15 m <sup>2</sup> SDP  |
|                                  | Cinéma                                                        | ▪ 1 place par tranche de 40 m <sup>2</sup> SDP  |

|                                                       |                                                                                                |                                                                                                                                                                               |
|-------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Équipements d'intérêt collectif et services publics   | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires | <ul style="list-style-type: none"> <li>1 place par tranche de 30 m<sup>2</sup> SDP</li> </ul>                                                                                 |
|                                                       | Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires        | <ul style="list-style-type: none"> <li>1 place par tranche de 40 m<sup>2</sup> SDP</li> </ul>                                                                                 |
|                                                       | Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale                                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>1 place par tranche de 40 m<sup>2</sup> SDP</li> </ul>                                                                                 |
|                                                       | Salles d'art et de spectacles                                                                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>1 place par tranche de 40 m<sup>2</sup> SDP</li> </ul>                                                                                 |
|                                                       | Équipements sportifs                                                                           | <ul style="list-style-type: none"> <li>Le nombre de places est dimensionné au regard des besoins de l'opération.</li> </ul>                                                   |
|                                                       | Autres équipements recevant du public                                                          |                                                                                                                                                                               |
| Exploitation agricole et forestière                   | Exploitation agricole                                                                          | <ul style="list-style-type: none"> <li>Le nombre de places est dimensionné au regard des besoins de l'exploitation.</li> </ul>                                                |
|                                                       | Exploitation forestière                                                                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>Le nombre de places est dimensionné au regard des besoins de l'exploitation.</li> </ul>                                                |
| Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire | Industrie                                                                                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>1 place par tranche de 100 m<sup>2</sup> SDP</li> </ul> <p>Le nombre de places pourra être dimensionné en fonction de l'activité*.</p> |
|                                                       | Entrepôt                                                                                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>1 place par tranche de 100 m<sup>2</sup> SDP</li> </ul> <p>Le nombre de places pourra être dimensionné en fonction de l'activité*.</p> |
|                                                       | Bureau                                                                                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>1 place par tranche de 30 m<sup>2</sup> SDP</li> </ul>                                                                                 |
|                                                       | Centre de congrès et d'exposition                                                              | <ul style="list-style-type: none"> <li>Le nombre de places est dimensionné au regard des besoins de l'exploitation.</li> </ul>                                                |

\*Le dimensionnement devra être justifié par le pétitionnaire

### **Prescriptions sur le mode de réalisation des places stationnements :**

- Taille des places :

*La place standard devra respecter au minimum les proportions suivantes : L 5,00 m \* I 2,50 m.*

*La place destinée aux personnes à mobilité réduite devra respecter au minimum les proportions suivantes : L 5,00 m \* I 3,30 m.*

*Le garage devra respecter au minimum L 6,00 m \* I 2,50 m.*

*L : Longueur*

*I : Largeur*

- Places dévolues au personnel :

*Les emplacements de stationnements dévolus au personnel doivent être distincts de ceux prévus pour les visiteurs (clientèle, usager, fournisseur).*

- Maintien des places de stationnement existantes :

*Les places de stationnements existantes, liées à un ou des logements, doivent être maintenues en l'état et ne pourront être valorisées pour la création de nouveaux logements. Cette disposition concerne également les autres types de destinations.*

- Places visiteurs et PMR :

*Le nombre de places visiteurs devra être calibré en fonction des besoins de l'entreprise. Elles devront être réalisées en limite d'opérations et être facilement accessibles depuis la voie, si possible en dehors de l'espace clôturé.*

*Les surfaces de stationnement extérieur doivent être dévolues aux personnes à mobilité réduite et / ou aux visiteurs.*

- Perméabilité des zones de stationnements :

*50 % de places de stationnements perméables (type evergreen ou équivalent) seront exigées à partir de 30 places de stationnements en aérien sur les opérations économiques/commerciales/équipements.*

- Caractéristiques des places :

*Les espaces devront faire l'objet d'un traitement paysager, notamment par la mise en place dalles engazonnées de type Evergreen.*

- Stationnements des cycles :

*Toute nouvelle construction doit comprendre un espace dédié au stationnement des vélos (et poussettes) d'un minimum de 3 m<sup>2</sup>. Le stationnement cycle doit être dimensionné par rapport aux besoins.*

*L'espace dédié aux vélos doit être aménagé de plain-pied. Son implantation en sous-sol peut être admise à titre exceptionnel, en cas d'impossibilité technique. Dans ce cas, il doit être isolé du stationnement des véhicules à moteur et garantir de bonnes conditions de sécurité.*

### 3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

#### UX 3.1 – Desserte par les voies publiques ou privées :

Pour être constructible un terrain doit être desservi par un accès et une voirie publique ou privée présentant les caractéristiques satisfaisant aux besoins des constructions projetés, aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie

##### UX 3.1.1 – Disposition concernant les accès :

L'autorisation d'occupation du sol (permis de construire, d'aménager...) sera conditionnée par la prise en compte dans la desserte, du risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant les accès créés ou existants. Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position de l'accès, des conditions de visibilité, de la configuration, de l'utilisation projetée ainsi que de l'intensité du trafic. La délivrance de l'autorisation d'occuper le sol peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagement particuliers spécifiques nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

Dans le cas des accès aux routes départementales, la pente de la voie d'accès ne devra pas excéder 5 % sur les 5 derniers mètres au raccordement sur la voie publique.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Toutefois pour des raisons d'aménagement interne, notamment en cas de tènement d'une surface importante, un second accès pourra être toléré pour éviter des linéaires de voirie trop importants.

Lorsque le terrain est riverain d'au moins deux voies, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Des voies d'accès ou de desserte juxtaposées sont interdites.

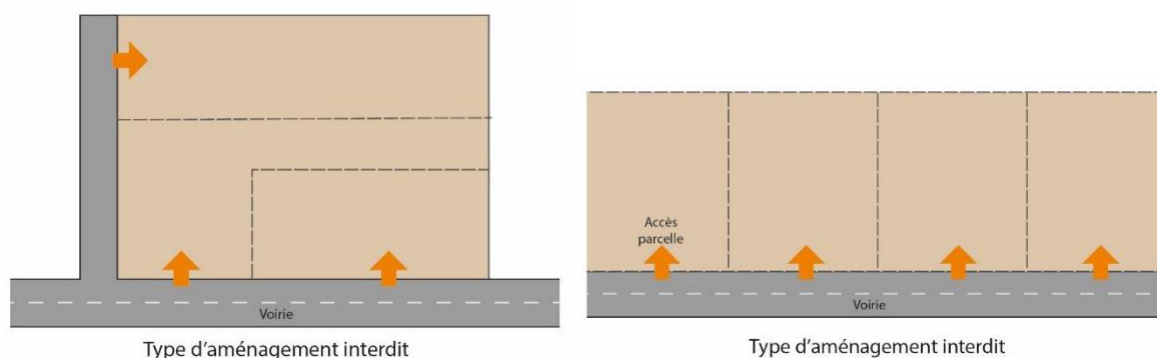


*Schéma n°41 : Schéma à valeur illustrative concernant les types d'accès interdits.*

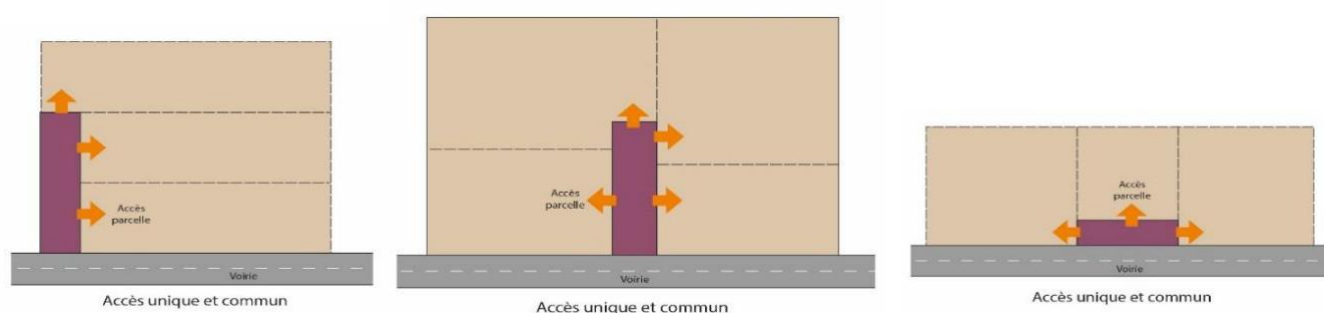


*Schéma n° 42 : Schéma à valeur illustrative concernant les types d'accès préconisés.*

Les portails doivent être implantés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la plateforme des voiries publiques.

Le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera une pente inférieure ou égale à 4 %, sur une longueur d'au moins 5 m, à partir de la chaussée de la voie publique.

Le positionnement des accès devra être défini en cohérence avec les caractéristiques de l'espace public et de l'environnement. Les accès, voies et places de stationnement ne doivent créer aucun déversement (de type eau, gravier) sur la voie publique et ne pas entraîner de risque d'obstruction et de rupture des écoulements de bord de voirie.

La gestion des flux de circulation devra faire en sorte de distinguer :

- les flux liés à la desserte des usagers,
- les flux liés à la desserte du personnel,
- les flux liés aux livraisons.

Ils pourront être éventuellement et ponctuellement mutualisés si l'absence de conflit d'usage est justifiée.

### **UX 3.1.2 – Dispositions concernant la voirie et les circulations douces :**

Les occupations et utilisations du sol sont refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères. 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.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile devront respecter les gabarits suivants :

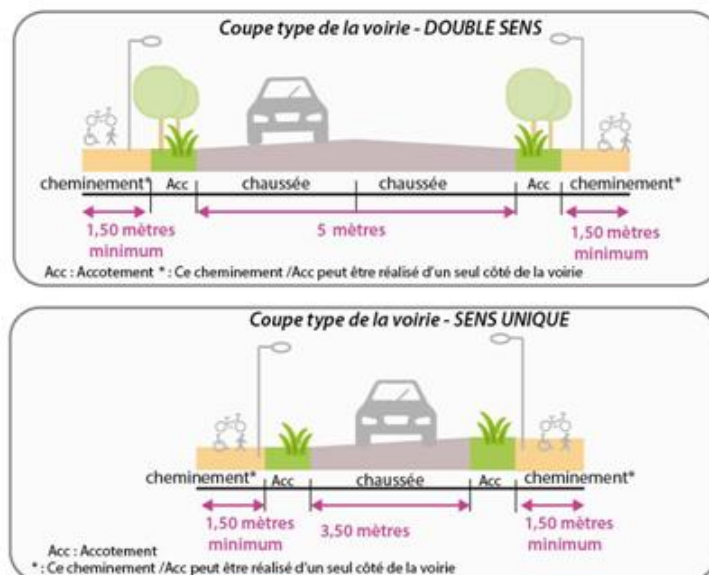


Schéma n°43 : Proportion de la plateforme d'une voirie nouvelle à sens unique ou à double sens.

En cas d'impossibilité technique et pour des raisons d'optimisation du foncier, des proportions plus réduites pourront être permises si les conditions de sécurité sont remplies.

La largeur minimale des cheminements piétons doit être égale ou supérieure à 1,50 m et les dévers maximaux ne doivent pas excéder le 2 %.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés ou nécessaires au fonctionnement des services publics puissent faire aisément demi-tour.

## **UX 3.2 – Desserte par les réseaux**

### **UX 3.2.1 – Alimentation en eau potable :**

Toute construction ou installation nécessitant l'usage d'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Les raccordements au réseau public d'eau potable sont obligatoirement enterrés.

### **UX 3.2.2 – Assainissement des eaux usées :**

Les eaux usées doivent faire l'objet d'un traitement préalable et d'un accord de la Communauté de Communes du Pays Rochois avant rejet et raccordement au réseau public d'assainissement.

### **UX 3.2.3 – Gestion des eaux pluviales :**

Lorsque les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, surfaces imperméabilisées, voiries privées...) ne peuvent pas être rejetées dans le réseau public d'assainissement dimensionné à cet effet (réseau EP ou réseau unitaire), elles devront être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération, et ne pas être rejetées dans le réseau d'assainissement propre de la voirie départementale.

Toute construction, installation ou aménagement, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales conforme aux prescriptions définies au sein des annexes sanitaires au PLU et du Zonage d'assainissement volet Eaux Pluviales.

La mise en place d'un dispositif de gestion et d'évacuation des eaux pluviales est obligatoire et doit permettre :

- leur collecte (gouttière, réseaux),
- leur rétention (citerne ou massif de rétention)
- et/ou leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration, massif d'infiltration) quand ceux-ci le permettent.

Les calculs de dimensionnement des ouvrages de rétention proposés dans le guide associé au zonage d'assainissement s'appliquent pour un lot dont les surfaces imperméabilisées (toitures, terrasse, accès, stationnement) n'excèdent pas 500 m<sup>2</sup>. Pour un projet supérieur (ex : lotissement), une étude hydraulique spécifique est nécessaire.

Lorsque les ouvrages de rétention-infiltration nécessitent un rejet vers un exutoire (filières Rouge, Orange ou Vert2 de la carte d'aptitude des sols à l'infiltration des EP – Plan Zonage d'assainissement - Réglementation), ceux-ci doivent être conçus de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit de fuite décennal (Qf) défini pour l'ensemble du territoire communal :

$$\begin{aligned} &\text{si } S_{\text{projet}} < 1\text{ha} ; Q_f = 3\text{L/s} \\ &\text{si } S_{\text{projet}} \geq 1\text{ha} ; Q_f = 3,5\text{L/s/ha} \end{aligned}$$

Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées :

- dans le réseau EP communal s'il existe,
- dans le fossé ou le ruisseau le plus proche en cas d'absence de réseau EP communal.

Les rejets s'effectueront exclusivement vers le réseau séparatif eaux pluviales ou vers le milieu naturel (ruisseau, fossé, zone humide).

La surface totale du projet considérée pour l'application du débit de fuite correspond à la surface du projet à laquelle s'ajoute la surface du bassin versant dont les écoulements sont interceptés par le projet. Pour rappel, dans le cas où cette surface totale dépasse 1 ha, une étude hydraulique spécifique doit être réalisée et un dossier réglementaire loi sur l'eau doit être établi (article R214-1 du code de l'environnement).

Les mesures de rétention inhérentes à ce rejet limité, devront être conçues, de préférences, selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, structure réservoirs, puits d'infiltration ...) à l'utilisation systématique de bassins ou citerne de rétention.

Les ruissellements de surface préexistants avant tout aménagement (construction, terrassement, création de voiries, murs et clôtures...) doivent pouvoir se poursuivre après aménagement. En aucun cas les aménagements ne doivent faire obstacle à la possibilité de ruissellement de surface de l'amont vers l'aval.

En cas de pollution des eaux pluviales ou si le projet comprend des surfaces imperméabilisées susceptibles d'engendrer un flux polluant important, celles-ci doivent être traitées avant rejet (ex : décantation et traitement des hydrocarbures). Les eaux de vidange des piscines sont assimilées aux eaux pluviales. Avant rejet, le désinfectant utilisé (chlore, brome) devra être neutralisé par ajout d'un agent chimique réducteur ou par une absence de traitement pendant une durée minimale de 15 jours avant vidange.

Les eaux de nettoyage des piscines (eaux de filtre) sont quant à elles assimilées à des eaux usées domestiques, elles devront être envoyées vers le réseau d'assainissement.

Les eaux provenant des siphons de sol de garage et de buanderie seront dirigées vers le réseau d'eaux usées et non d'eaux pluviales.

Le dispositif de rétention-infiltration devra être entretenu régulièrement afin de conserver un bon fonctionnement et d'éviter tout colmatage.

Pour l'arrosage des jardins, la récupération des EP est recommandée à l'aide d'une citerne étanche distincte.

#### Cas particuliers des propriétés déjà urbanisées :

*Pour toutes nouvelles surfaces imperméables, nouvelles constructions, le dispositif de rétention- infiltration sera dimensionné pour l'ensemble des surfaces imperméables (existantes et nouvelles) sises sur l'emprise foncière du projet. Pour les projets dont la surface nouvellement créée ne dépasse pas 20 % des surfaces imperméables existantes, seules les nouvelles surfaces imperméables devront être munies d'un dispositif de rétention-infiltration.*

*Les nouveaux projets associés à des installations existantes déjà munies d'un dispositif de rétention-infiltration conforme à la réglementation en vigueur sont dispensés de la mise en place d'un dispositif de rétention-infiltration lorsque leur superficie ne dépasse pas 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol en zone d'habitat individuel et 100 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour des constructions de type collectif, industriel ou commercial.*

#### **UX 3.2.4 – Alimentation et distribution en énergie et réseaux :**

Toute construction, installation ou ouvrage doit être raccordé au réseau public de distribution concerné. Les raccordements aux réseaux doivent être enterrés. Les coffrets devront être intégrés aux bâtiments ou encastrés.

Aucune façade sur emprise publique ou sur voie ne devra recevoir de réseau aérien.

#### **UX 3.2.5 – Gestion des réseaux numériques :**

Les raccordements aux réseaux de télécommunication doivent être enterrés. Aucune façade sur emprise publique ou sur voie ne devra recevoir de réseau aérien.

Toute nouvelle construction ou installation doit prévoir les fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique ainsi qu'un tabouret de raccordement.

#### **UX 3.2.6 – Gestion des déchets :**

En accord avec le service déchet de la CCPR, toute opération d'aménagement peut se voir imposer un emplacement adapté (emprise et localisation) pour recevoir les installations nécessaires à la collecte et au tri sélectif des déchets, afin de répondre aux besoins de l'opération et éventuellement pour répondre à un besoin plus large lié à un quartier ou un hameau. Cet emplacement devra se situer en bordure du domaine public, afin de permettre la récolte des containers (enterrés ou semi-enterrés) par les véhicules de collecte.

## CHAPITRE 4

# DISPOSITIONS LIÉES AUX ZONES A URBANISER

| Type de zones | Définition                                                                                                   |
|---------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ZONE 1AUB     | Zone à urbaniser « souple » – Vocation Habitat- Densité forte à modérée                                      |
| ZONE 1AUC     | Zone à urbaniser « souple » – Vocation Habitat- Densité modérée                                              |
| ZONE 1AUD     | Zone à urbaniser « souple » – Vocation Habitat- Densité faible                                               |
| ZONE 1AUX4    | Zone à urbaniser « souple - Vocation Economie – Centre des Expositions                                       |
| ZONE 2AU      | Zone à urbaniser « stricte » - soumise à modification ou révision du PLU pour être ouverte à l'urbanisation. |

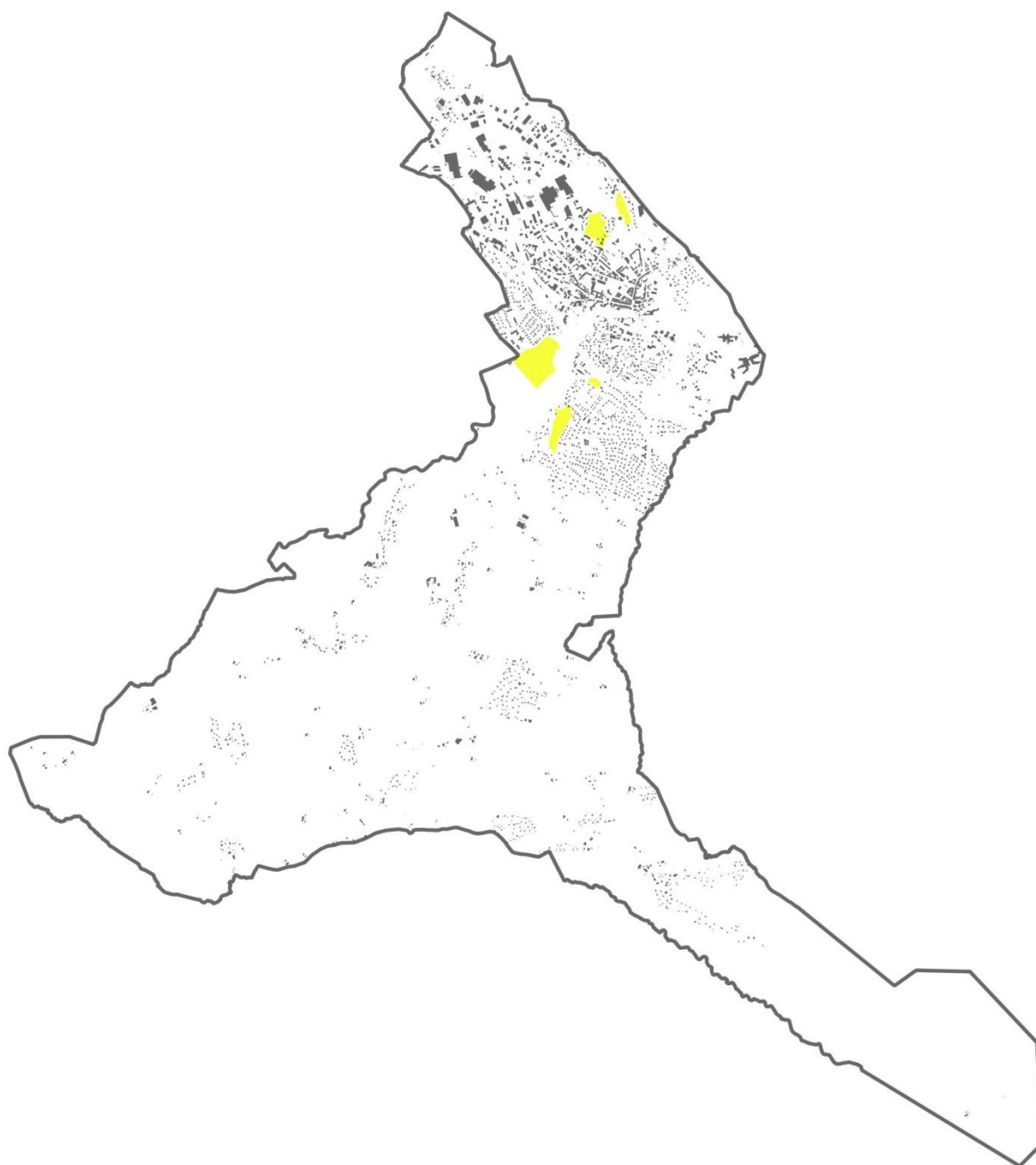
→ Les zones 1AU sont concernées par des Orientations d'Aménagement et de Programmation, les projets devront être compatibles avec ces dernières.

→ Les secteurs 2AU « GOUTETTE Nord », « GOUTETTE Sud Lamartine » et « Saint-Joseph » sont uniquement réglementés pour le bâti existant. Leur ouverture à l'urbanisation est soumise à modification ou révision du PLU.

# ZONES

## 1AU<sub>B</sub> - 1AU<sub>C</sub> - 1AU<sub>D</sub>

→ Ces zones sont concernées par des Orientations d'Aménagement et de Programmation, les projets devront être compatibles avec ces dernières.



# 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS, ET NATURE D'ACTIVITE

## 1AU 1.1 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

| Destination                                           | Sous destination                                                                               | 1AUB          | 1AUC | 1AUD |
|-------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|------|------|
| Habitation                                            | Logement                                                                                       |               |      |      |
|                                                       |                                                                                                | N°1 et N°1Bis | N°1  | N°1  |
|                                                       | Hébergement                                                                                    |               |      |      |
| Commerce et activités de service                      | Artisanat et commerce de détail                                                                |               |      |      |
|                                                       |                                                                                                | N°2           | /    | /    |
|                                                       | Restauration                                                                                   |               |      |      |
|                                                       | Commerce de gros                                                                               |               |      |      |
|                                                       | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle                                  |               |      |      |
|                                                       | Hébergement hôtelier et touristique                                                            |               |      |      |
|                                                       | Cinéma                                                                                         |               |      |      |
| Équipements d'intérêt collectif et services publics   | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires |               |      |      |
|                                                       | Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires        |               |      |      |
|                                                       |                                                                                                | N°3           | N°3  | N°3  |
|                                                       | Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale                                    |               |      |      |
|                                                       | Salles d'art et de spectacles                                                                  |               |      |      |
|                                                       | Équipements sportifs                                                                           |               |      |      |
|                                                       | Autres équipements recevant du public                                                          |               |      |      |
| Exploitation agricole et forestière                   | Exploitation agricole                                                                          |               |      |      |
|                                                       | Exploitation forestière                                                                        |               |      |      |
| Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire | Industrie                                                                                      |               |      |      |
|                                                       | Entrepôt                                                                                       |               |      |      |
|                                                       | Bureau                                                                                         |               |      |      |
|                                                       | Centre de congrès et d'exposition                                                              |               |      |      |

### Conditions suivants les numéros mentionnés dans le tableau :

**N°1** : Les nouveaux logements (créés y compris dans un projet de réhabilitation) doivent prévoir un cellier ou une cave affectée à chaque appartement représentant au minimum 4 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**N°1bis** : Dans le cadre des secteurs 1AUB1 et 1AUB2, faisant l'objet d'un phasage de l'urbanisation. Le secteur 1AUB1 devra faire l'objet d'une urbanisation en phase 1, le secteur 1AUB2 en phase 2. Ainsi, le secteur 1AUB2 pourra être ouvert à l'urbanisation dès lors que 100 % des DAACT<sup>12</sup> de la zone 1AUB1 auront été déposées et non contestées.

**N°2** : Les constructions artisanales sont autorisées à condition que par leur dimension, leur nature et la fréquentation induite et leur nature, elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité, ni insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux biens et aux personnes, même en cas de d'accident ou de fonctionnement défectueux. Le commerce de détail est autorisé s'il correspond à un besoin avéré dans le quartier.

**N°3** : Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés suivant les conditions suivantes :

- l'implantation dans la zone est justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service,
- ils ne portent pas atteinte à la vocation principale de la zone ;
- toutes les dispositions sont prises pour limiter la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site.

### Les autres usages et occupations :

| -es autres usages et occupations |                                                                                                                                                                               | Toutes les zones 1AU                                                                  |
|----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
|                                  | Les dépôts de matériaux, les affouillements et exhaussements non liés à l'assise des constructions et aménagements autorisées, les déblais, remblais, dépôts de toute nature. |  |
|                                  | Les garages collectifs de caravanes de gardiennage ou d'hivernage.                                                                                                            |  |
|                                  |                                                                                                                                                                               | <b>N°1</b>                                                                            |
|                                  | Les terrains de camping, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs, les résidences démontables.                |  |
|                                  | Les ICPE soumise à autorisation.                                                                                                                                              |  |

**N°1** : Les garages collectifs de caravanes de gardiennage ou d'hivernage sont autorisés s'ils ont une capacité d'accueil qui n'excède pas deux emplacements.

<sup>12</sup> Déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux



**Lecture du règlement :** La zone 1AU est composée de sous-secteurs 1AUb, 1AUc, 1AUd, différenciés par des questions de densité faisant l'objet de réglementation différentes en fonction des articles. Lorsque l'article ne stipule pas d'éléments particuliers sur ces trois types de zones, il s'agit alors de considérer que la règle édictée s'applique à la fois à la zone 1AUb, 1AUc, 1AUd. Lorsque des différences réglementaires existent entre ces deux zones, il est alors fait mention de la règle ou de l'absence de règle pour la zone concernée.

## **1AU 1.2 - Mixité sociale et fonctionnelle**

### **1AU 1.2.1 - Mixité sociale :**

Au titre de l'article L 151-15 du CU, les secteurs 1AUb, 1AUc, 1AUd, sont concernés par des périmètres de mixité sociale, mentionné à l'article 07 du chapitre 2 et figurant sur le règlement graphique.

Ainsi la prescription visant à définir un pourcentage de logements sociaux doit s'apprécier par rapport au nombre de logements sociaux réalisés sur l'opération, et également par rapport à la surface de plancher de l'opération.

### **1AU 1.2.2 - Mixité fonctionnelle :**

Non renseigné.

## **2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

### **R111-27 du Code de l'Urbanisme**

Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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.

## **1AU 2.1 - Volumétrie et implantation des constructions**

### **1AU 2.1.1 – Implantation des constructions :**

#### **PRÉAMBULE :**

Les règles d'implantation mentionnées s'appliquent à l'ensemble des emprises et voies publiques existantes ou futures à modifier ou à créer (le cas échéant par emplacement réservé).

Les règles d'implantation s'appliquent au nu extérieur du mur hors éléments techniques (escaliers, encorbellement.)

Pour les constructions existantes, l'application des règles ci-après se fera sans tenir compte des dispositifs techniques de renforcement de l'isolation thermique par l'extérieure, à condition que leur profondeur ne dépasse pas 30 centimètres.

Les débords de toitures ne sont pas intégrés dans le recul jusqu'à 1,20 m.

#### **1AU 2.1.1.1 – Implantation des constructions par rapport aux voies publiques :**

| Implantation par rapport aux voies publiques |                         |                         |
|----------------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| 1AUb                                         | 1AUc                    | 1AUd                    |
| Se référer à la zone Ub                      | Se référer à la zone Uc | Se référer à la zone Ud |

1AU 2.1.1.2 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, aux voies privées, et aux chemins ruraux :

| Implantation par rapport aux limites séparatives |                         |                         |
|--------------------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| 1AUB                                             | 1AUC                    | 1AUD                    |
| Se référer à la zone Ub                          | Se référer à la zone Uc | Se référer à la zone Ud |

1AU 2.1.1.3 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres au sein d'une même parcelles :

L'implantation des constructions (hors annexes et piscines) sur une même unité foncière ou tènement peut se faire :

- soit de façon contiguë (mitoyenneté),
- soit selon un recul minimum égal à la hauteur divisée par deux de la construction principale la plus haute sans être inférieur à 4 m.

**1AU 2.1.2 – Volumétrie des constructions :**

1AU 2.1.2.1 – Gabarit et hauteurs des constructions :

| Gabarit et hauteurs des constructions |                         |                         |
|---------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| 1AUB                                  | 1AUC                    | 1AUD                    |
| Se référer à la zone Ub               | Se référer à la zone Uc | Se référer à la zone Ud |

La hauteur maximale des annexes ne doit pas excéder 4 m par rapport au terrain naturel.

1AU 2.1.2.2 – Insertion dans le tissu urbain :

Non renseigné.

1AU 2.1.2.3 – Volume des constructions :

Les constructions présenteront une volumétrie simple et massive. L'articulation des volumes d'une même construction respectera un plan orthogonal, c'est-à-dire parallèle aux voies.

Toute construction présentant une façade sur rue supérieure à 15 m de longueur doit être décomposée en plusieurs volumes.

1AU 2.1.2.4 – Emprises au sol bâties :

| Emprises au sol bâties  |                         |            |
|-------------------------|-------------------------|------------|
| 1AUB                    | 1AUC                    | 1AUD       |
| Se référer à la zone Ub | Se référer à la zone Uc | CES = 0.25 |

1AU 2.1.2.5 – Gabarit de la toiture :

▪ **Toitures à pans :**

La pente des toitures à pans doit être supérieure ou égale à 40%. Toutefois, des pentes inférieures pourront être admises, dans les cas suivants :

- extension de constructions existantes ayant une pente de toiture inférieure à 40%,
- constructions annexes ou traitements architecturaux particuliers : porches, auvents, coyaux, levées de toiture, vérandas...

Les toitures à un seul pan sont interdites pour les constructions annexes non accolées aux constructions principales.

### ▪ Toitures plates :

Elles sont admises sur l'ensemble de la construction dans le cas de toitures végétalisées.

Les toitures plates non végétalisées ne doivent pas être supérieures à 50% de l'emprise au sol du niveau considéré de la construction,

Les dispositifs techniques en toiture, hors cage d'ascenseur, devront être intégrés à la construction pour limiter les émergences.

#### 1AU 2.1.2.6 – Insertion des constructions dans la pente du terrain :

L'implantation de la construction doit respecter la topographie du terrain avant terrassement

| Insertion des constructions dans la pente du terrain |                         |                         |
|------------------------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| 1AUB                                                 | 1AUC                    | 1AUD                    |
| Se référer à la zone UB                              | Se référer à la zone UC | Se référer à la zone UD |

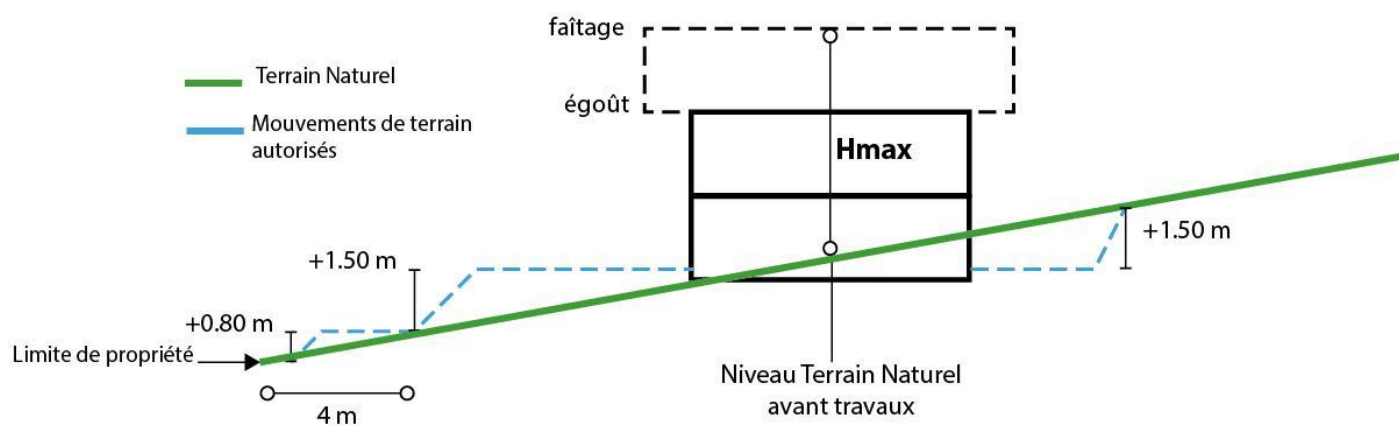


Schéma n°44 : Implantation en respect du terrain naturel

## **1AU 2.2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### 1AU 2.2.1 - Traitement et aspects des façades et toitures :

#### 1AU 2.2.1.1 – Composition de façade et de volume :

De manière générale, les matériaux et leurs aspects (couleur, aspect final), devront être validés en mairie avant commencement des travaux. Les teintes de couleurs vives sont interdites.

Le choix de l'aspect et des teintes employées en façade doit s'harmoniser avec les enduits et couleurs des constructions alentours en cohérence avec l'ambiance de secteur.

Les pierres de façade peuvent rester apparentes dans la mesure où l'appareillage le permet.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Les annexes et extensions sont assorties aux bâtiments principaux.

Le recours à une multiplicité de matériaux et de types de percements doit être évité

#### 1AU 2.2.1.2 – Couleurs des façades :

Les couleurs de l'ensemble des éléments qui composent le bâtiment devront s'harmoniser. Les teintes de couleurs vives sont interdites. Les couleurs des menuiseries extérieures seront de finition mate.

#### 1AU 2.2.1.3 – Aspect des toitures :

La couverture des constructions et des bâtiments annexes doit respecter l'aspect dominant des couvertures existantes dans l'environnement immédiat (matériaux similaires par leur taille, leur aspect et leur teinte), les matériaux traditionnels seront privilégiés (par exemple tuiles écailles, ardoise ...).

La tôle ondulée et les imitations de matériaux sont interdites. Les annexes seront couvertes avec des matériaux de couverture identiques à ceux des bâtiments principaux d'une manière générale. Des arrêts de neige devront être installés lors de toute construction ou réhabilitation de toiture d'un bâtiment implanté dans la bande des 5 m depuis le domaine public.

Les constructions de type véranda, couverture de piscine, pergola, serre, bâtiment d'activité économique ou d'équipement public, peuvent être exclues de cette dernière disposition.

Les matériaux de toiture utilisés ne doivent pas être brillants ou de couleurs vives. Des nuances de gris et de brun peuvent être imposées.

- **Toitures plates :**

Leur végétalisation ~~doit~~ devra être au minimum de 50 %.

Le projet architectural doit être justifié par une bonne insertion de la construction dans son environnement.

- **Végétalisation :**

Les toitures végétalisées doivent comporter un minimum de 30 cm de terre végétale et intégrer des dispositifs d'arrosage afin de garantir la pérennité des végétaux.

#### 1AU 2.2.1.4 – Les antennes :

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques devront obligatoirement être installées de manière à ne pas être visible depuis l'espace public sauf impossibilité technique ou architecturale. Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de la construction sur laquelle elles sont fixées.

### **1AU 2.2.2 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :**

#### 1AU 2.2.2.1 – Végétalisation des parcelles :

Le tènement de l'opération devra réserver des espaces de pleine terre enherbés et plantés. Les ouvrages de rétention des eaux pluviales peuvent être intégrés dans ce pourcentage s'ils sont réalisés sous forme de noues végétalisées ou de bassin sec végétalisé.

| Coefficient d'espaces verts |                         |                         |
|-----------------------------|-------------------------|-------------------------|
| 1AUB                        | 1AUC                    | 1AUD                    |
| Se référer à la zone Ub     | Se référer à la zone Uc | Se référer à la zone Ud |

Au moins 60 % des espaces en pleine terre devront être d'un seul tenant.

Les délaissés ou espaces résiduels extérieurs non fonctionnels devront être engazonnés et/ou plantés. Les arbres existants doivent être préservés et maintenus sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont demandés. La qualité et l'importance des aménagements paysagers devront être en rapport avec la nature de l'opération, et tenir compte du caractère des lieux environnants. Un état des lieux des arbres existants devra être réalisé, ils devront être maintenus dans la mesure du possible et fonction de leur état, si leur suppression est justifiée elle devra être compensée par la plantation de nouveaux sujets, en nombre équivalent.

#### 1AU 2.2.2.2 – Traitement des clôtures :

Elles doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux quant à leurs hauteurs, leurs couleurs et leurs matériaux.

L'implantation et la hauteur des dispositifs de clôture (qu'ils soient édifiés ou végétaux) le long des routes, doivent tenir compte de la topographie et ne doivent pas créer une gêne pour la circulation publique en empiétant sur les emprises des voies et en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies et à l'approche des carrefours.

- Les clôtures réalisées en bordure de voie doivent être conçues pour assurer une continuité du caractère urbain.
- Les clôtures en limites séparatives doivent être composées de grilles ou grillages. Si elles sont doublées, elles devront faire l'objet de plantation de haies vives d'essences locales, l'ensemble ne dépassant pas une hauteur maximale de 1,80 m.

Pour les constructions à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif, et d'activités économiques, la hauteur totale des éléments de clôtures peut ne pas être limitée afin de s'adapter aux conditions particulières de gestion, d'exploitation ou de sécurité des équipements et constructions susvisés, tout en s'intégrant dans le paysage et la topographie du lieu.

Les murs bahut d'une hauteur maximale de 0,40 m sont autorisés, en limite d'emprises publiques.

Les haies mono-végétales et continues sur le pourtour des limites parcellaires sont interdites.

Les clôtures doivent être munies dans leur partie basse, de dispositifs permettant le passage de la petite faune.

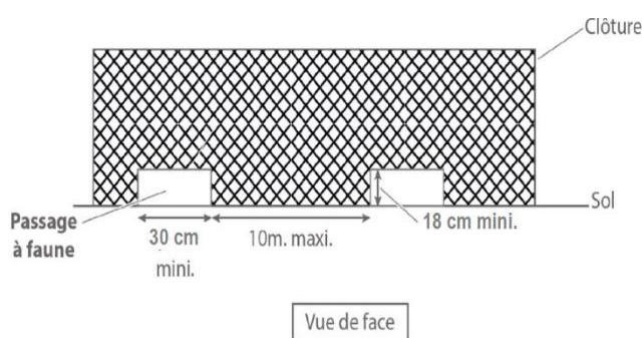


Schéma n°45 : Exemples de clôtures ou murs permettant le libre passage de la petite faune.

#### 1AU 2.2.2.3 – Traitement des installations et ouvrages de production ou de distribution énergétique :

Toute installation technique (citerne à combustible) cellule de production photovoltaïque...) ne doit pas être visible depuis l'espace public.

## 1AU 2.3 – Stationnements



### Lecture du tableau :

Le tableau ci-dessous détermine les règles de calculs par sous-destination. Les sous-destinations non autorisées dans la zone (article 1 et 2) restent interdites quand bien même elles peuvent être mentionnées dans ce tableau récapitulatif.

### Dimensionnement minimal du nombre de stationnements en fonction des destinations et sous destinations :

Si le calcul du nombre de stationnements n'est pas un nombre entier, il sera arrondi à l'unité supérieure.

| Destination                                           | Sous destination                                                                               | Spécificités   | Règles de calculs                                                                                                              |
|-------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Habitation                                            | Logements                                                                                      | Pour les T1/T2 | <ul style="list-style-type: none"> <li>1 place / logement</li> </ul>                                                           |
|                                                       |                                                                                                | A partir du T3 | <ul style="list-style-type: none"> <li>2 places / logement</li> </ul>                                                          |
| Commerce et activités de service                      | Hébergement                                                                                    |                | <ul style="list-style-type: none"> <li>1 place par chambre</li> </ul>                                                          |
|                                                       | Artisanat et commerce de détail                                                                |                | <ul style="list-style-type: none"> <li>1 place par tranche de 35 m<sup>2</sup> SDP</li> </ul>                                  |
|                                                       | Restauration                                                                                   |                | <ul style="list-style-type: none"> <li>1 place par tranche de 10 m<sup>2</sup> SDP</li> </ul>                                  |
|                                                       | Commerce de gros                                                                               |                | <ul style="list-style-type: none"> <li>1 place par tranche de 100 m<sup>2</sup> SDP</li> </ul>                                 |
|                                                       | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle                                  |                | <ul style="list-style-type: none"> <li>1 place par tranche de 30 m<sup>2</sup> SDP</li> </ul>                                  |
|                                                       | Hébergement hôtelier et touristique                                                            |                | <ul style="list-style-type: none"> <li>1 place par tranche de 15 m<sup>2</sup> SDP</li> </ul>                                  |
|                                                       | Cinéma                                                                                         |                | <ul style="list-style-type: none"> <li>1 place par tranche de 40 m<sup>2</sup> SDP</li> </ul>                                  |
| Équipements d'intérêt collectif et services publics   | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires |                | <ul style="list-style-type: none"> <li>1 place par tranche de 30 m<sup>2</sup> SDP</li> </ul>                                  |
|                                                       | Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires        |                | <ul style="list-style-type: none"> <li>1 place par tranche de 40 m<sup>2</sup> SDP</li> </ul>                                  |
|                                                       | Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale                                    |                | <ul style="list-style-type: none"> <li>1 place par tranche de 40 m<sup>2</sup> SDP</li> </ul>                                  |
|                                                       | Salles d'art et de spectacles                                                                  |                | <ul style="list-style-type: none"> <li>1 place par tranche de 40 m<sup>2</sup> SDP</li> </ul>                                  |
|                                                       | Équipements sportifs                                                                           |                | <ul style="list-style-type: none"> <li>Le nombre de places est dimensionné au regard des besoins de l'opération.</li> </ul>    |
|                                                       | Autres équipements recevant du public                                                          |                | <ul style="list-style-type: none"> <li>Le nombre de places est dimensionné au regard des besoins de l'exploitation.</li> </ul> |
|                                                       | Exploitation agricole                                                                          |                | <ul style="list-style-type: none"> <li>Le nombre de places est dimensionné au regard des besoins de l'exploitation.</li> </ul> |
| Exploitation agricole et forestière                   | Exploitation forestière                                                                        |                | <ul style="list-style-type: none"> <li>Le nombre de places est dimensionné au regard des besoins de l'exploitation.</li> </ul> |
|                                                       |                                                                                                |                |                                                                                                                                |
| Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire | Industrie                                                                                      |                | <ul style="list-style-type: none"> <li>1 place par tranche de 100 m<sup>2</sup> SDP</li> </ul>                                 |
|                                                       | Entrepôt                                                                                       |                | <ul style="list-style-type: none"> <li>1 place par tranche de 100 m<sup>2</sup> SDP</li> </ul>                                 |
|                                                       | Bureau                                                                                         |                | <ul style="list-style-type: none"> <li>1 place par tranche de 30 m<sup>2</sup> SDP</li> </ul>                                  |
|                                                       | Centre de congrès et d'exposition                                                              |                | <ul style="list-style-type: none"> <li>Le nombre de places est dimensionné au regard des besoins de l'exploitation.</li> </ul> |

## Prescriptions sur le mode de réalisation des places stationnements :

### ▪ Taille des places :

La place standard devra respecter au minimum les proportions suivantes : L 5,00 m \* I 2,50 m.

La place destinée aux personnes à mobilité réduite devra respecter au minimum les proportions suivantes : L 5,00 m \* I 3,30 m.

Le garage devra respecter au minimum L 6,00 m \* I 2,5 m.

L : Longueur

I : Largeur

### ▪ Maintien des places de stationnement existantes :

Les places de stationnements existantes, liées à un ou des logements, doivent être maintenues en l'état et ne pourront être valorisées pour la création de nouveaux logements. Cette disposition concerne également les autres types de destinations.

### ▪ Places dévolues au personnel :

Les emplacements de stationnements dévolus au personnel doivent être distincts de ceux prévus pour les visiteurs (clientèle, usager, fournisseur).

### ▪ Places visiteurs et PMR :

Il est exigé une place visiteurs par tranche de 4 logements, en plus des places créées par logements. Elles devront être réalisées en limite d'opérations et être facilement accessibles depuis la voie, si possible en dehors de l'espace clôturé. Les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat et les logements locatifs intermédiaires mentionnés à l'article L. 302-16 du code de la construction et de l'habitation ne sont pas pris en compte pour l'application de cette disposition.

Les surfaces de stationnement extérieur doivent être dévolues aux personnes à mobilité réduite et / ou aux visiteurs.

Dans les bâtiments d'habitation collectifs neufs, les places dévolues aux personnes à mobilité réduite doivent représenter :

- au minimum 5 % du nombre total de places prévues pour les occupants, et
- au minimum 5 % du nombre total de places prévues pour les visiteurs.

### ▪ Perméabilité des zones de stationnements :

50 % de places de stationnements perméables (type evergreen ou équivalent) seront exigées à partir de 50 places de stationnements en aérien sur les opérations économiques/commerciales/équipements.

30 % de places de stationnements perméables (type evergreen ou équivalent) seront exigée à partir de 50 places de stationnements en aérien sur les opérations logements.

### ▪ Caractéristiques des places :

| 1AUB                    | 1AUC                    | 1AUD                    |
|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Se référer à la zone Ub | Se référer à la zone Uc | Se référer à la zone Ud |

▪ Stationnements des cycles :

*Toute nouvelle construction doit comprendre un espace dédié au stationnement des vélos et poussettes, cet espace doit être calibré par 1,5 m<sup>2</sup> d'emplacement par 50 m<sup>2</sup> de SDP<sup>13</sup>.*

*L'espace destiné aux vélos devra comporter un système de fermeture sécurisé. Il sera couvert, éclairé naturellement (dans la mesure du possible), clairement signalé et aisément accessible depuis les emprises et les voies par un cheminement praticable et sans discontinuité. Cet espace sera équipé de dispositifs permettant d'attacher les vélos avec un système de sécurité (type arceau ou autre). Par ailleurs, cette espace devra comporter un système d'alimentation électrique permettant la recharge des vélos, trottinette, etc... Les locaux à vélos extérieurs au bâtiment seront aménagés dans un souci d'intégration à leur environnement.*

*L'espace dédié aux vélos doit être aménagé de plain-pied. Son implantation en sous-sol peut être admise à titre exceptionnel, en cas d'impossibilité technique. Dans ce cas, il doit être isolé du stationnement des véhicules à moteur et garantir de bonnes conditions de sécurité.*

*Dans le cas d'un projet comprenant plusieurs bâtiments, au moins un local sera aménagé par bâtiment, ou à défaut, l'espace commun de stationnement sera situé de façon à assurer une desserte de proximité à l'ensemble des utilisateurs.*

### 3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

#### **1AU 3.1 – Desserte par les voies publiques ou privées :**

Pour être constructible un terrain doit être desservi par un accès et une voirie publique ou privée présentant les caractéristiques satisfaisant aux besoins des constructions projetés, aux exigences de sécurité et de défense contre l'incendie

##### **1AU 3.1.1 – Disposition concernant les accès :**

L'autorisation d'occupation du sol (permis de construire, d'aménager...) sera conditionnée par la prise en compte dans la desserte, du risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant les accès créés ou existants. Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position de l'accès, des conditions de visibilité, de la configuration, de l'utilisation projetée ainsi que de l'intensité du trafic. La délivrance de l'autorisation d'occuper le sol peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagement particuliers spécifiques nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

Dans le cas des accès aux routes départementales, la pente de la voie d'accès ne devra pas excéder 5 % sur les 5 derniers mètres au raccordement sur la voie publique.

Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Toutefois pour des raisons d'aménagement interne, notamment en cas de tènement d'une surface importante, un second accès pourra être toléré pour éviter des linéaires de voirie trop importants.

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

Des voies d'accès ou de desserte juxtaposées sont interdites.

<sup>13</sup> Surface de plancher

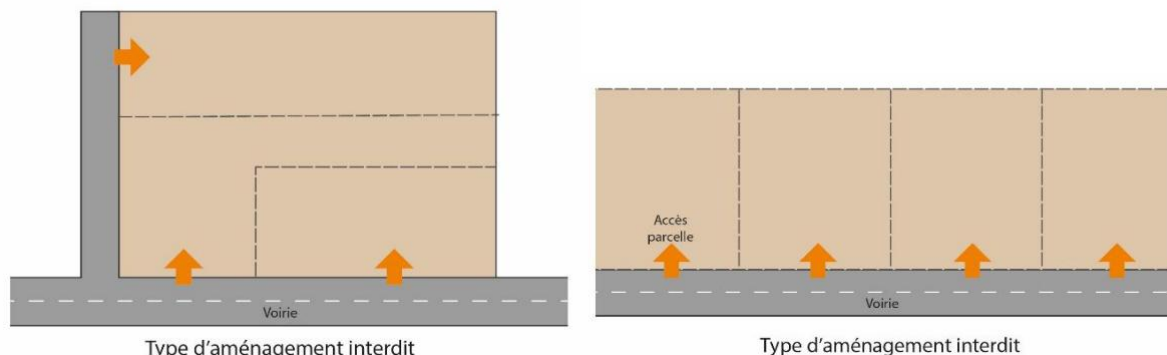


*Schéma n°46 : Schéma à valeur illustrative concernant les types d'accès interdits.*

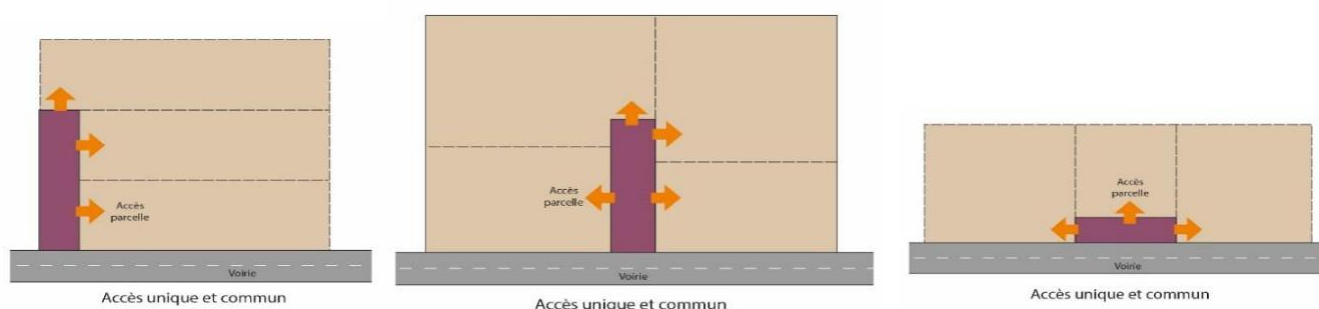


*Schéma n°47 : Schéma à valeur illustrative concernant les types d'accès préconisés.*

Les portails doivent être implantés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la plateforme des voiries publiques.

Le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera une pente inférieure ou égale à 4 %, sur une longueur d'au moins 5 m, à partir de la chaussée de la voie publique.

Le positionnement des accès devra être défini en cohérence avec les caractéristiques de l'espace public et de l'environnement. Les accès, voies et places de stationnement ne doivent créer aucun déversement (de type eau, gravier) sur la voie publique et ne pas entraîner de risque d'obstruction et de rupture des écoulements de bord de voirie.

### **1AU 3.1.2 – Dispositions concernant la voirie et les circulations douces :**

Les occupations et utilisations du sol sont refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères.

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.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile publique devront respecter les gabarits suivants :

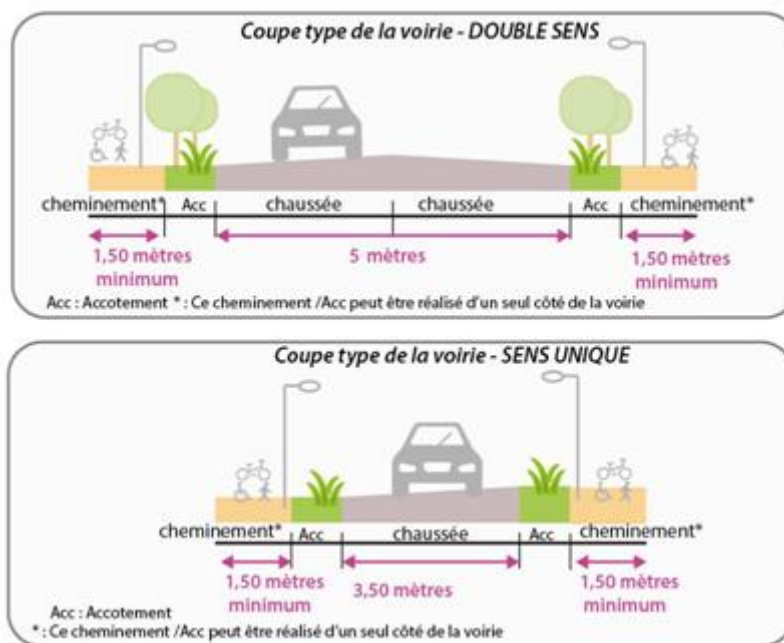


Schéma n° 48 : Proportion de la plateforme d'une voirie nouvelle à sens unique ou à double sens.

En cas d'impossibilité technique et pour des raisons d'optimisation du foncier, des proportions plus réduites pourront être permises si les conditions de sécurité sont remplies.

La largeur minimale des cheminements piétons doit être égale ou supérieure à 1,50 m et les dévers maximaux ne doivent pas excéder le 2 %.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés ou nécessaires au fonctionnement des services publics puissent faire aisément demi-tour.

## 1AU 3.2 – Desserte par les réseaux

### PRÉAMBULE :

Le pétitionnaire doit se référer aux annexes sanitaires du PLU.

### 1AU 3.2.1 – Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nécessitant l'usage d'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Les raccordements au réseau public d'eau potable sont obligatoirement enterrés.

### 1AU 3.2.2 – Assainissement des eaux usées :

Tout dispositif d'assainissement doit être conforme au règlement d'assainissement défini par la Communauté de Communes du Pays Rochois et aux dispositions prévues par les textes réglementaires et législatifs en vigueur.

### **1AU 3.2.3 – Gestion des eaux pluviales :**

Lorsque les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, surfaces imperméabilisées, voiries privées...) ne peuvent pas être rejetées dans le réseau public d'assainissement dimensionné à cet effet (réseau EP ou réseau unitaire), elles devront être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération, et ne pas être rejetées dans le réseau d'assainissement propre de la voirie départementale.

Toute construction, installation ou aménagement, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales conforme aux prescriptions définies au sein des annexes sanitaires au PLU et du Zonage d'assainissement volet Eaux Pluviales.

La mise en place d'un dispositif de gestion et d'évacuation des eaux pluviales est obligatoire et doit permettre :

- leur collecte (gouttière, réseaux),
- leur rétention (citerne ou massif de rétention),
- et/ou leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration, massif d'infiltration) quand ceux-ci le permettent.

Les calculs de dimensionnement des ouvrages de rétention proposés dans le guide associé au zonage d'assainissement s'appliquent pour un lot dont les surfaces imperméabilisées (toitures, terrasse, accès, stationnement) n'excèdent pas 500 m<sup>2</sup>. Pour un projet supérieur (ex : lotissement), une étude hydraulique spécifique est nécessaire.

Lorsque les ouvrages de rétention-infiltration nécessitent un rejet vers un exutoire (filières Rouge, Orange ou Vert2 de la carte d'aptitude des sols à l'infiltration des EP – Plan Zonage d'assainissement - Réglementation), ceux-ci doivent être conçus de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit de fuite décennal (Qf) défini pour l'ensemble du territoire communal :

$$\begin{aligned} &\text{si } S_{\text{projet}} < 1\text{ha} ; Q_f = 3L/s \\ &\text{si } S_{\text{projet}} \geq 1\text{ha} ; Q_f = 3,5L/s/ha \end{aligned}$$

La surface totale du projet considérée pour l'application du débit de fuite correspond à la surface du projet à laquelle s'ajoute la surface du bassin versant dont les écoulements sont interceptés par le projet. Pour rappel, dans le cas où cette surface totale dépasse 1 ha, une étude hydraulique spécifique doit être impérativement réalisée et un dossier réglementaire loi sur l'eau doit être établi (article R214-1 du code de l'environnement).

Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées :

- dans le réseau EP communal s'il existe,
- dans le fossé ou le ruisseau le plus proche en cas d'absence de réseau EP communal.

Les rejets s'effectueront exclusivement vers le réseau séparatif eaux pluviales ou vers le milieu naturel (ruisseau, fossé, zone humide).

Les mesures de rétention inhérentes à ce rejet limité, devront être conçues, de préférences, selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, structure réservoirs, puits d'infiltration ...) à l'utilisation systématique de bassins ou citerne de rétention.

Les ruissellements de surface préexistants avant tout aménagement (construction, terrassement, création de voiries, murs et clôtures...) doivent pouvoir se poursuivre après aménagement. En aucun cas les aménagements ne doivent faire obstacle à la possibilité de ruissellement de surface de l'amont vers l'aval.

En cas de pollution des eaux pluviales ou si le projet comprend des surfaces imperméabilisées susceptibles d'engendrer un flux polluant important, celles-ci doivent être traitées avant rejet (ex : décantation et traitement des hydrocarbures).

Les eaux de vidange des piscines sont assimilées aux eaux pluviales. Avant rejet, le désinfectant utilisé (chlore, brome) devra être neutralisé par ajout d'un agent chimique réducteur ou par une absence de traitement pendant une durée minimale de 15 jours avant vidange.

Les eaux de nettoyage des piscines (eaux de filtre) sont quant à elles assimilées à des eaux usées domestiques, elles devront être envoyées vers le réseau d'assainissement.

Les eaux provenant des siphons de sol de garage et de buanderie seront dirigées vers le réseau d'eaux usées et non d'eaux pluviales.

Le dispositif de rétention-infiltration devra être entretenu régulièrement afin de conserver un bon fonctionnement et d'éviter tout colmatage.

Pour l'arrosage des jardins, la récupération des EP est recommandée à l'aide d'une citerne étanche distincte.

#### Cas particuliers des propriétés déjà urbanisées :

*Pour toutes nouvelles surfaces imperméables, nouvelles constructions, le dispositif de rétention-infiltration sera dimensionné pour l'ensemble des surfaces imperméables (existantes et nouvelles) sises sur l'emprise foncière du projet.*

*Par contre, pour les projets dont la surface nouvellement créée ne dépasse pas 20 % des surfaces imperméables existantes, seules les nouvelles surfaces imperméables devront être munies d'un dispositif de rétention-infiltration.*

*De plus, les nouveaux projets associés à des installations existantes déjà munies d'un dispositif de rétention-infiltration conforme à la réglementation en vigueur sont dispensés de la mise en place d'un dispositif de rétention-infiltration lorsque leur superficie ne dépasse pas 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol en zone d'habitat individuel et 100 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour des constructions de type collectif, industriel ou commercial.*

#### **1AU 3.2.4 – Alimentation et distribution en énergie et réseaux :**

Toute construction, installation ou ouvrage doit être raccordé au réseau public de distribution concerné. Les raccordements aux réseaux doivent être enterrés. Les coffrets devront être intégrés aux bâtiments ou encastrés.

Aucune façade sur emprise publique ou sur voie ne devra recevoir de réseau aérien.

#### **1AU 3.2.5 – Gestion des réseaux numériques :**

Les raccordements aux réseaux de télécommunication doivent être enterrés. Aucune façade sur emprise publique ou sur voie ne devra recevoir de réseau aérien.

Toute nouvelle construction ou installation doit prévoir les fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique ainsi qu'un tabouret de raccordement.

#### **1AU 3.2.6 – Gestion des déchets :**

En accord avec le service déchet de la CCPR, toute opération d'aménagement peut se voir imposer un emplacement adapté (emprise et localisation) pour recevoir les installations nécessaires à la collecte et au tri sélectif des déchets, afin de répondre aux besoins de l'opération et éventuellement pour répondre à un besoin plus large lié à un quartier ou un hameau. Cet emplacement devra se situer en bordure du domaine public, afin de permettre la récolte des containers (enterrés ou semi-enterrés) par les véhicules de collecte.

.

# ZONE 1AUx4

→ Cette zone est concernée par une *Orientation d'Aménagement et de Programmation*, les projets devront être compatibles avec cette dernière.



# 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS, ET NATURE D'ACTIVITE

## 1AUX 1.1 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

| Destination                                           | Sous destination                                                                               | 1AUX4                                                                                 |
|-------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Habitation                                            | Logement                                                                                       |    |
|                                                       |                                                                                                | N°1                                                                                   |
|                                                       | Hébergement                                                                                    |    |
| Commerce et activités de service                      | Artisanat et commerce de détail                                                                |    |
|                                                       | Restauration                                                                                   |    |
|                                                       | Commerce de gros                                                                               |    |
|                                                       | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle                                  |    |
|                                                       | Hébergement hôtelier et touristique                                                            |    |
|                                                       | Cinéma                                                                                         |    |
| Équipements d'intérêt collectif et services publics   | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires |   |
|                                                       | Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires        |  |
|                                                       | Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale                                    |  |
|                                                       | Salles d'art et de spectacles                                                                  |  |
|                                                       | Équipements sportifs                                                                           |  |
|                                                       | Autres équipements recevant du public                                                          |  |
| Exploitation agricole et forestière                   | Exploitation agricole                                                                          |  |
|                                                       | Exploitation forestière                                                                        |  |
| Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire | Industrie                                                                                      |  |
|                                                       | Entrepôt                                                                                       |  |
|                                                       | Bureau                                                                                         |  |
|                                                       | Centre de congrès et d'exposition                                                              |  |

Conditions suivantes les numéros mentionnés dans le tableau :

**N°1** : Les constructions à usages d'habitation destinées aux logements des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des établissements et installations implantés dans la zone, dans la limite de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher et d'un seul logement.

## Les autres usages et occupations :

|                                  |                                                                                                                                                                               |                                                                                              |
|----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|
| Les autres occupations et usages | Les dépôts de matériaux, les affouillements et exhaussements non liés à l'assise des constructions et aménagements autorisées, les déblais, remblais, dépôts de toute nature. | 1AUX4<br> |
|                                  | Les garages collectifs de caravanes de gardiennage ou d'hivernage.                                                                                                            | <br>N°1   |
|                                  | Les terrains de camping, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs, les résidences démontables.                |           |
|                                  | Les ICPE soumise à autorisation.                                                                                                                                              |           |

**N°1** : Les garages collectifs de caravanes de gardiennage ou d'hivernage sont autorisés s'ils ont une capacité d'accueil qui n'excède pas deux emplacements.

### 1AUX 1.2 - Mixité sociale et fonctionnelle

#### 1AUX 1.2.1 - Mixité sociale :

Non renseigné.

#### 1AUX 1.2.2 - Mixité fonctionnelle :

Non renseigné.

## 2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### R111-27 du Code de l'Urbanisme

*Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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.*

### 1AUX 2.1 - Volumétrie et implantation des constructions

#### 1AUX 2.1.1 – Implantation des constructions :

##### PRÉAMBULE :

*Les règles d'implantation mentionnées s'appliquent à l'ensemble des emprises et voies publiques, existantes ou futures à modifier ou à créer (le cas échéant par emplacement réservé).*

*Les règles d'implantation s'appliquent au nu extérieur du mur hors éléments technique (escaliers, encorbellement.)*

*Pour les constructions existantes, l'application des règles ci-après se fera sans tenir compte des dispositifs techniques de renforcement de l'isolation thermique par l'extérieure, à condition que leur profondeur ne dépasse pas 30 centimètres.*

*Les débords de toitures ne sont pas intégrés dans le recul jusqu'à 1,20 m.*

#### 1AUX 2.1.1.1 – Implantation des constructions par rapport aux voies publiques :

Les constructions doivent être édifiées en recul minimum de 5 m. L'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes sont autorisés en dérogation à ces règles dans la mesure où ils n'aggravent pas la situation de ces constructions par rapport à la voie.

Cependant, dans certains cas, pour des questions de sécurité et d'accessibilité, il peut être imposé un recul différent.

Les voies privées et les chemins ruraux sont considérés comme des limites séparatives, ainsi il s'agit de se référer au point 1AUX 2.1.1.2.

#### 1AUX 2.1.1.2 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, aux voies privées, et aux chemins ruraux :

Les constructions pourront s'implanter en limites latérales séparatives des parcelles dans le cas de construction en continuité ou avec un recul minimum de 5 m.

#### 1AUX 2.1.1.3 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres au sein d'une même parcelles :

Non renseigné.

### **1AUX 2.1.2 – Volumétrie des constructions :**

#### 1AUX 2.1.2.1 – Gabarit et hauteurs des constructions :

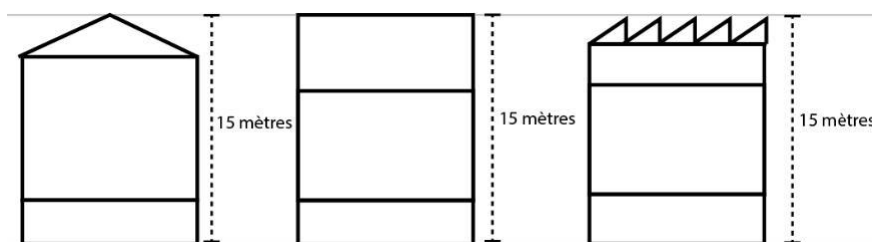


Schéma n°49 : Hauteurs des constructions nouvelles

La hauteur des constructions est fixée à un maximum de 15 m par rapport au terrain naturel sauf impératif technique lié à la nature même de l'activité (silo-centrale béton...) et superstructure de faible emprise.

La hauteur maximale des annexes ne doit pas excéder 4 m par rapport au terrain naturel.

#### 1AUX 2.1.2.2 – Insertion dans le tissu urbain :

Non renseigné.

#### 1AUX 2.1.2.3 – Volume des constructions :

Les constructions présenteront une volumétrie simple et massive. L'articulation des volumes d'une même construction respectera un plan orthogonal, c'est-à-dire parallèle aux voies.

Toute construction présentant une façade sur rue supérieure à 15 m de longueur doit être décomposée en plusieurs volumes.

1AUX 2.1.2.4 – Emprises au sol bâties :

Le Coefficient d'Emprise au Sol est de 0,60.

1AUX 2.1.2.5 – Gabarit de la toiture :

▪ **Toitures à pans :**

La pente des toitures à pans doit être supérieure ou égale à 40 %. Toutefois, des pentes inférieures pourront être admises, dans les cas suivants :

- extension de constructions existantes ayant une pente de toiture inférieure à 40 %,
- constructions annexes ou traitements architecturaux particuliers : porches, auvents, coyaux, levées de toiture, vérandas...

▪ **Toitures plates :**

Elles sont admises sur l'ensemble de la construction dans le cas de toitures végétalisées.

Les toitures plates non végétalisées ne doivent pas être supérieures à 50% de l'emprise au sol du niveau considéré de la construction,

Les dispositifs techniques en toiture, hors cage d'ascenseur, devront être intégrés à la construction pour limiter les émergences.

1AUX 2.1.2.6 – Insertion des constructions dans la pente du terrain :

L'implantation de la construction doit respecter la topographie du terrain avant terrassement

## **1AUX 2.2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

1AUX 2.2.1 - Traitement et aspects des façades et toitures :1AUX 2.2.1.1 – Composition de façade et de volume :

Il est demandé de composer des volumes et des façades dont les proportions ne soient pas en rupture avec celles des constructions traditionnelles existantes.

1AUX 2.2.1.2 – Couleurs des façades :

Les couleurs de l'ensemble des éléments qui composent le bâtiment devront s'harmoniser. De manière générale, les matériaux et leurs aspects (couleur, aspect final), devront être validés en mairie avant commencement des travaux. Les teintes de couleurs vives sont interdites.

1AUX 2.2.1.3 – Aspect des toitures :

Dans les cas de toitures plates leur végétalisation devra être au minimum de 50%.

Le projet architectural doit être justifié par une bonne insertion de la construction dans son environnement.

▪ **Végétalisation :**

Les toitures végétalisées doivent comporter un minimum de 30 cm de terre végétale et intégrer des dispositifs d'arrosage afin de garantir la pérennité des végétaux.

1AUX 2.2.1.4 – Les antennes :

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques devront obligatoirement être installées de manière à ne pas être visible depuis l'espace public sauf impossibilité technique ou architecturale. Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de la construction sur laquelle elles sont fixées.

## **1AUX 2.2.2 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :**

### **1AUX 2.2.2.1 – Végétalisation des parcelles :**

Le tènement de l'opération devra réserver des espaces de pleine terre enherbés et plantés. Les ouvrages de rétention des eaux pluviales peuvent être intégrés dans ce pourcentage s'ils sont réalisés sous forme de noues végétalisées ou de bassin sec végétalisé.

Le Coefficient d'Espaces Vert en pleine terre est fixé à **15 %**.

### **1AUX 2.2.2.2 – Traitement des clôtures :**

Elles doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux quant à leurs hauteurs, leurs couleurs et leurs matériaux.

L'implantation et la hauteur des dispositifs de clôture (qu'ils soient édifiés ou végétaux) le long des routes, doivent tenir compte de la topographie et ne doivent pas créer une gêne pour la circulation publique en empiétant sur les emprises des voies et en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies et à l'approche des carrefours.

Les clôtures réalisées en bordure de voie doivent être conçues pour assurer une continuité du caractère urbain.

### **1AUX 2.2.2.3 – Traitement des installations et ouvrages de production ou de distribution énergétiques :**

Toute installation technique (citerne à combustible) ne doit pas être visible depuis l'espace public.

## **1AUX 2.3 – Stationnements**



**Lecture du tableau :** Le tableau ci-dessous détermine les règles de calculs par sous-destination. Les sous-destinations non autorisées dans la zone (article 1 et 2) restent interdites quand bien même elles peuvent être mentionnées dans ce tableau récapitulatif.

### **Dimensionnement minimal du nombre de stationnements en fonction des destinations et sous destinations :**

Si le calcul du nombre de stationnements n'est pas un nombre entier, il sera arrondi à l'unité supérieure.

|                                         |                                                               |                                                                                                |
|-----------------------------------------|---------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Habitation</b>                       | Logements                                                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>2 places/ logements</li> </ul>                          |
|                                         | Hébergement                                                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>1 place / chambre</li> </ul>                            |
| <b>Commerce et activités de service</b> | Artisanat et commerce de détail                               | <ul style="list-style-type: none"> <li>1 place par tranche de 35 m<sup>2</sup> SDP</li> </ul>  |
|                                         | Restauration                                                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>1 place par tranche de 10 m<sup>2</sup> SDP</li> </ul>  |
|                                         | Commerce de gros                                              | <ul style="list-style-type: none"> <li>1 place par tranche de 100 m<sup>2</sup> SDP</li> </ul> |
|                                         | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle | <ul style="list-style-type: none"> <li>1 place par tranche de 30 m<sup>2</sup> SDP</li> </ul>  |
|                                         | Hébergement hôtelier et touristique                           | <ul style="list-style-type: none"> <li>1 place par tranche de 15 m<sup>2</sup> SDP</li> </ul>  |
|                                         | Cinéma                                                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>1 place par tranche de 40 m<sup>2</sup> SDP</li> </ul>  |

|                                                       |                                                                                                |                                                                                                                                |
|-------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Équipements d'intérêt collectif et services publics   | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires | <ul style="list-style-type: none"> <li>1 place par tranche de 30 m<sup>2</sup> SDP</li> </ul>                                  |
|                                                       | Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires        | <ul style="list-style-type: none"> <li>1 place par tranche de 40 m<sup>2</sup> SDP</li> </ul>                                  |
|                                                       | Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale                                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>1 place par tranche de 40 m<sup>2</sup> SDP</li> </ul>                                  |
|                                                       | Salles d'art et de spectacles                                                                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>1 place par tranche de 40 m<sup>2</sup> SDP</li> </ul>                                  |
|                                                       | Équipements sportifs                                                                           | <ul style="list-style-type: none"> <li>Le nombre de places est dimensionné au regard des besoins de l'opération.</li> </ul>    |
|                                                       | Autres équipements recevant du public                                                          |                                                                                                                                |
| Exploitation agricole et forestière                   | Exploitation agricole                                                                          | <ul style="list-style-type: none"> <li>Le nombre de places est dimensionné au regard des besoins de l'exploitation.</li> </ul> |
|                                                       | Exploitation forestière                                                                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>Le nombre de places est dimensionné au regard des besoins de l'exploitation.</li> </ul> |
| Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire | Industrie                                                                                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>1 place par tranche de 100 m<sup>2</sup> SDP</li> </ul>                                 |
|                                                       | Entrepôt                                                                                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>1 place par tranche de 100 m<sup>2</sup> SDP</li> </ul>                                 |
|                                                       | Bureau                                                                                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>1 place par tranche de 30 m<sup>2</sup> SDP</li> </ul>                                  |
|                                                       | Centre de congrès et d'exposition                                                              | <ul style="list-style-type: none"> <li>Le nombre de places est dimensionné au regard des besoins de l'exploitation.</li> </ul> |

### **Prescriptions sur le mode de réalisation des places stationnements :**

#### ■ Taille des places :

*La place standard devra respecter au minimum les proportions suivantes : L 5,00 m \* I 2,50 m.*

*La place destinée aux personnes à mobilité réduite devra respecter au minimum les proportions suivantes : L 5,00 m \* I 3,30 m.*

*Le garage devra respecter au minimum L 6,00 m \* I 2,5 m.*

*L : Longueur*

*I : Largeur*

#### ■ Places dévolues au personnel :

*Les emplacements de stationnements dévolus au personnel doivent être distincts de ceux prévus pour les visiteurs (clientèle, usager, fournisseur).*

#### ■ Places visiteurs et PMR :

*Le nombre de places visiteurs devra être calibré en fonction des besoins de l'entreprise. Elles devront être réalisées en limite d'opérations et être facilement accessibles depuis la voie, si possible en dehors de l'espace clôturé.*

*Les surfaces de stationnement extérieur doivent être dévolues aux personnes à mobilité réduite et / ou aux visiteurs.*

- Perméabilité des zones de stationnements :

50 % de places de stationnements perméables (type evergreen ou équivalent) seront exigées à partir de 30 places de stationnements en aérien sur les opérations économiques/commerciales/équipements.

- Caractéristiques des places :

Les espaces devront faire l'objet d'un traitement paysager, notamment par la mise en place dalles engazonnées de type Evergreen.

- Stationnements des cycles :

Toute nouvelle construction doit comprendre un espace dédié au stationnement des vélos (et poussettes) d'un minimum de 3 m<sup>2</sup>. Le stationnement cycle doit être dimensionné par rapport aux besoins.

L'espace dédié aux vélos doit être aménagé de plain-pied. Son implantation en sous-sol peut être admise à titre exceptionnel, en cas d'impossibilité technique. Dans ce cas, il doit être isolé du stationnement des véhicules à moteur et garantir de bonnes conditions de sécurité.

## 2. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### 1AUX 3.1 – Desserte par les voies publiques ou privées :

#### 1AUX 3.1.1 – Disposition concernant les accès :

L'autorisation d'occupation du sol (permis de construire, d'aménager...) sera conditionnée par la prise en compte dans la desserte, du risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant les accès créés ou existants. Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position de l'accès, des conditions de visibilité, de la configuration, de l'utilisation projetée ainsi que de l'intensité du trafic. La délivrance de l'autorisation d'occuper le sol peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagement particuliers spécifiques nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

Dans le cas des accès aux routes départementales, la pente de la voie d'accès ne devra pas excéder 5 % sur les 5 derniers mètres au raccordement sur la voie publique.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Lorsque le terrain est riverain d'au moins deux voies, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Des voies d'accès ou de desserte juxtaposées sont interdites.

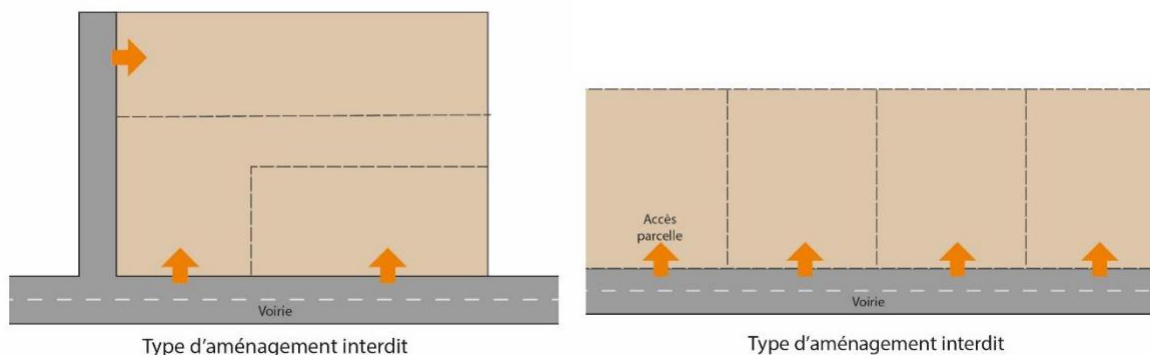


Schéma n° 50 : Schéma à valeur illustrative concernant les types d'accès interdits.

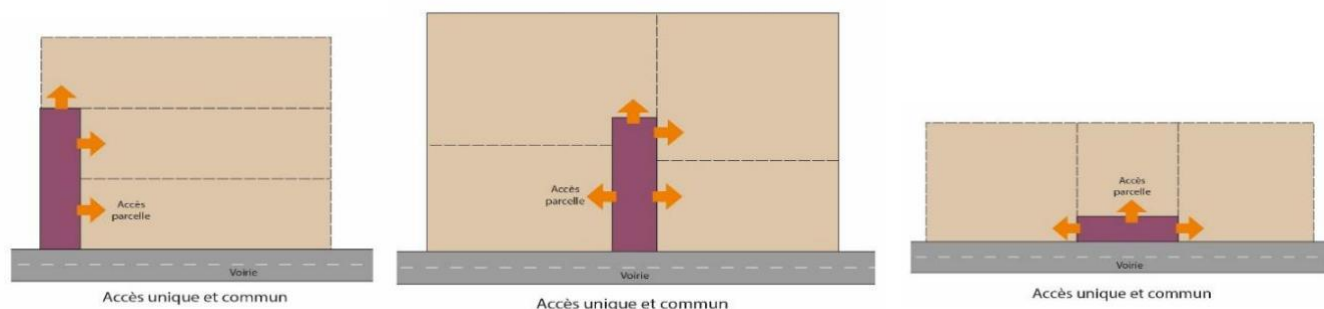


Schéma n°51 : Schéma à valeur illustrative concernant les types d'accès préconisés.

Les portails doivent être implantés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la plateforme des voiries publiques.

Le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera une pente inférieure ou égale à 4 %, sur une longueur d'au moins 5 m, à partir de la chaussée de la voie publique.

Le positionnement des accès devra être défini en cohérence avec les caractéristiques de l'espace public et de l'environnement. Les accès, voies et places de stationnement ne doivent créer aucun déversement (de type eau, gravier) sur la voie publique et ne pas entraîner de risque d'obstruction et de rupture des écoulements de bord de voirie.

### **1AUX 3.1.2 – Dispositions concernant la voirie et les circulations douces :**

Les occupations et utilisations du sol sont refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères. 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.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile publique devront respecter les gabarits suivants :

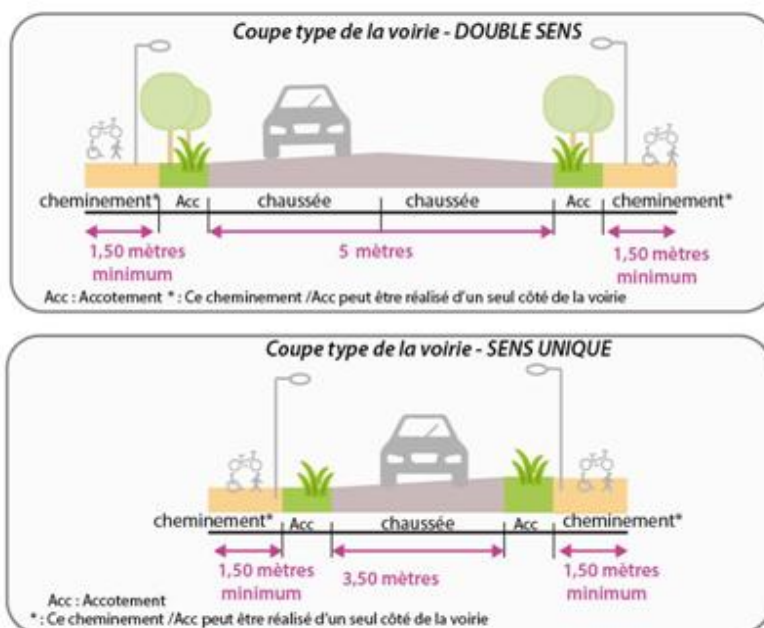


Schéma n°52 : Proportion de la plateforme d'une voirie nouvelle à double sens ou à sens unique.

En cas d'impossibilité technique et pour des raisons d'optimisation du foncier, des proportions plus réduites pourront être permises si les conditions de sécurité sont remplies.

La largeur minimale des cheminements piétons doit être égale ou supérieure à 1,50 m et les dévers maximaux ne doivent pas excéder le 2 %.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés ou nécessaires au fonctionnement des services publics puissent faire aisément demi-tour.

## **1AUX 3.2 – Desserte par les réseaux**

### **1AUX 3.2.1 – Alimentation en eau potable :**

Toute construction ou installation nécessitant l'usage d'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Les raccordements au réseau public d'eau potable sont obligatoirement enterrés.

### **1AUX 3.2.2 – Assainissement des eaux usées :**

Les eaux usées doivent faire l'objet d'un traitement préalable et d'un accord de la Communauté de Communes du Pays Rochois avant rejet et raccordement au réseau public d'assainissement.

### **1AUX 3.2.3 – Gestion des eaux pluviales :**

Lorsque les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, surfaces imperméabilisées, voiries privées...) ne peuvent pas être rejetées dans le réseau public d'assainissement dimensionné à cet effet (réseau EP ou réseau unitaire), elles devront être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération, et ne pas être rejetées dans le réseau d'assainissement propre de la voirie départementale.

Toute construction, installation ou aménagement, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales conforme aux prescriptions définies au sein des annexes sanitaires au PLU et du Zonage d'assainissement volet Eaux Pluviales.

La mise en place d'un dispositif de gestion et d'évacuation des eaux pluviales est obligatoire et doit permettre :

- leur collecte (gouttière, réseaux),
- leur rétention (citerne ou massif de rétention)
- et/ou leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration, massif d'infiltration) quand ceux-ci le permettent.

Les calculs de dimensionnement des ouvrages de rétention proposés dans le guide associé au zonage d'assainissement s'appliquent pour un lot dont les surfaces imperméabilisées (toitures, terrasse, accès, stationnement) n'excèdent pas 500 m<sup>2</sup>. Pour un projet supérieur (ex : lotissement), une étude hydraulique spécifique est nécessaire.

Lorsque les ouvrages de rétention-infiltration nécessitent un rejet vers un exutoire (filières Rouge, Orange ou Vert2 de la carte d'aptitude des sols à l'infiltration des EP – Plan Zonage d'assainissement - Réglementation), ceux-ci doivent être conçus de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit de fuite décennal (Qf) défini pour l'ensemble du territoire communal:

$$\begin{aligned} &\text{si } S_{\text{projet}} < 1\text{ha} ; Q_f = 3\text{L/s} \\ &\text{si } S_{\text{projet}} \geq 1\text{ha} ; Q_f = 3,5\text{L/s/ha} \end{aligned}$$

La surface totale du projet considérée pour l'application du débit de fuite correspond à la surface du projet à laquelle s'ajoute la surface du bassin versant dont les écoulements sont interceptés par le projet.

Pour rappel, dans le cas où cette surface totale dépasse 1 ha, une étude hydraulique spécifique doit être impérativement réalisée et un dossier réglementaire loi sur l'eau doit être établi (article R214-1 du code de l'environnement).

Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées :

- dans le réseau EP communal s'il existe,
- dans le fossé ou le ruisseau le plus proche en cas d'absence de réseau EP communal.

Les rejets s'effectueront exclusivement vers le réseau séparatif eaux pluviales ou vers le milieu naturel (ruisseau, fossé, zone humide).

Les mesures de rétention inhérentes à ce rejet limité, devront être conçues, de préférences, selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, structure réservoirs, puits d'infiltration ...) à l'utilisation systématique de bassins ou citerne de rétention.

Les ruissellements de surface préexistants avant tout aménagement (construction, terrassement, création de voiries, murs et clôtures...) doivent pouvoir se poursuivre après aménagement. En aucun cas les aménagements ne doivent faire obstacle à la possibilité de ruissellement de surface de l'amont vers l'aval.

En cas de pollution des eaux pluviales ou si le projet comprend des surfaces imperméabilisées susceptibles d'engendrer un flux polluant important, celles-ci doivent être traitées avant rejet (ex : décantation et traitement des hydrocarbures).

Les eaux de vidange des piscines sont assimilées aux eaux pluviales. Avant rejet, le désinfectant utilisé (chlore, brome) devra être neutralisé par ajout d'un agent chimique réducteur ou par une absence de traitement pendant une durée minimale de 15 jours avant vidange.

Les eaux de nettoyage des piscines (eaux de filtre) sont quant à elles assimilées à des eaux usées domestiques, elles devront être envoyées vers le réseau d'assainissement.

Les eaux provenant des siphons de sol de garage et de buanderie seront dirigées vers le réseau d'eaux usées et non d'eaux pluviales.

Le dispositif de rétention-infiltration devra être entretenu régulièrement afin de conserver un bon fonctionnement et d'éviter tout colmatage.

Pour l'arrosage des jardins, la récupération des EP est recommandée à l'aide d'une citerne étanche distincte.

#### Cas particuliers des propriétés déjà urbanisées :

*Pour toutes nouvelles surfaces imperméables, nouvelles constructions, le dispositif de rétention-infiltration sera dimensionné pour l'ensemble des surfaces imperméables (existantes et nouvelles) sises sur l'emprise foncière du projet.*

*Par contre, pour les projets dont la surface nouvellement créée ne dépasse pas 2 0% des surfaces imperméables existantes, seules les nouvelles surfaces imperméables devront être munies d'un dispositif de rétention-infiltration.*

*De plus, les nouveaux projets associés à des installations existantes déjà munies d'un dispositif de rétention-infiltration conforme à la réglementation en vigueur sont dispensés de la mise en place d'un dispositif de rétention-infiltration lorsque leur superficie ne dépasse pas 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol en zone d'habitat individuel et 100 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour des constructions de type collectif, industriel ou commercial.*

#### **1AUX 3.2.4 – Alimentation et distribution en énergie et réseaux :**

Toute construction, installation ou ouvrage doit être raccordé au réseau public de distribution concerné. Les raccordements aux réseaux doivent être enterrés. Les coffrets devront être intégrés aux bâtiments ou encastrés.

Aucune façade sur emprise publique ou sur voie ne devra recevoir de réseau aérien.

**1AUX 3.2.5 – Gestion des réseaux numériques :**

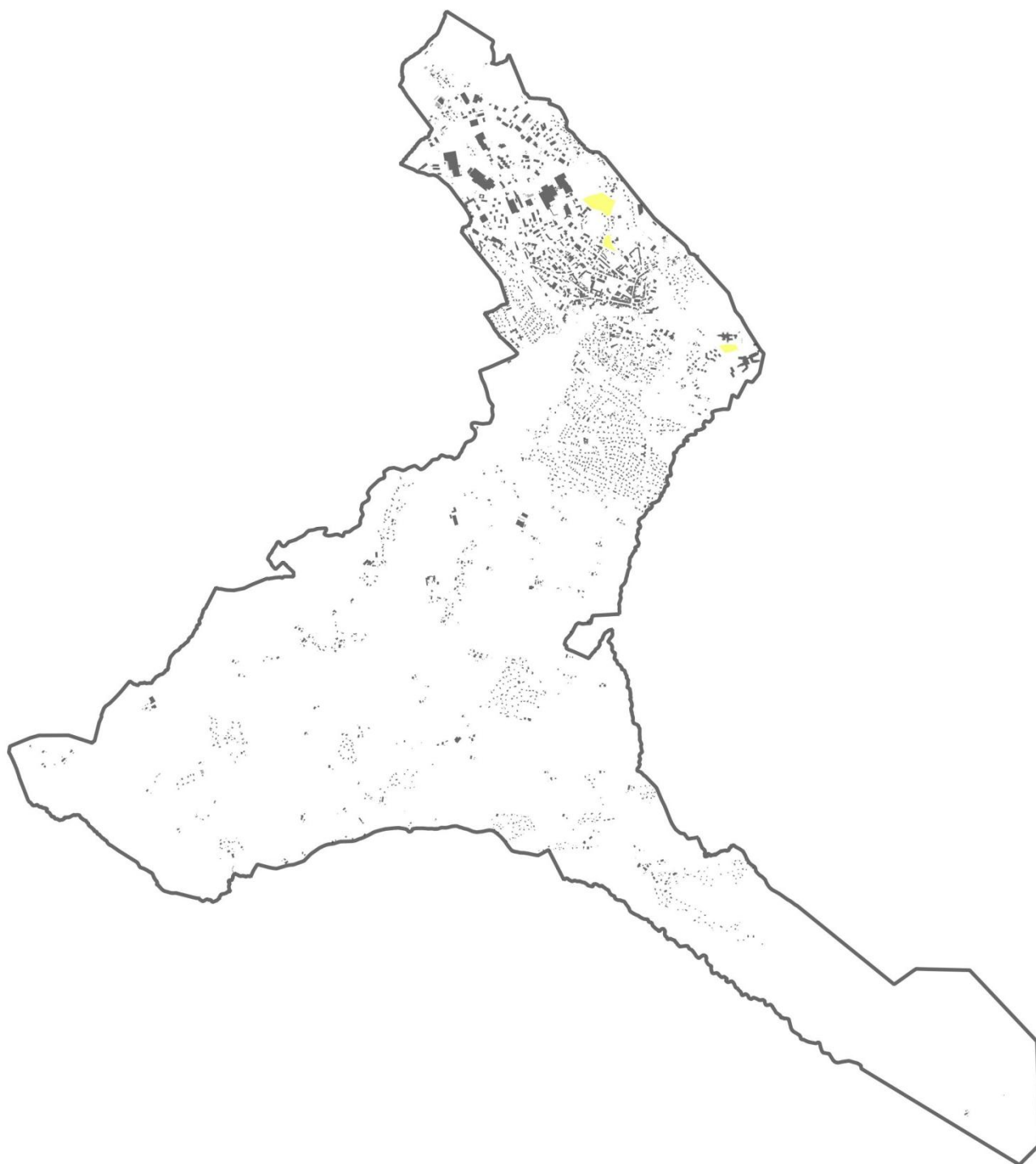
Les raccordements aux réseaux de télécommunication doivent être enterrés. Aucune façade sur emprise publique ou sur voie ne devra recevoir de réseau aérien.

Toute nouvelle construction ou installation doit prévoir les fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique ainsi qu'un tabouret de raccordement.

**1AUX 3.2.6 – Gestion des déchets :**

En accord avec le service déchet de la CCPR, toute opération d'aménagement peut se voir imposer un emplacement adapté (emprise et localisation) pour recevoir les installations nécessaires à la collecte et au tri sélectif des déchets, afin de répondre aux besoins de l'opération et éventuellement pour répondre à un besoin plus large lié à un quartier ou un hameau. Cet emplacement devra se situer en bordure du domaine public, afin de permettre la récolte des containers (enterrés ou semi-enterrés) par les véhicules de collecte.

# ZONE 2AU



# 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS, ET NATURE D'ACTIVITE

## 2AU 1.1 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

| Destination                                           | Sous destination                                                                               | 2AU                                                                                          |
|-------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|
| Habitation                                            | Logement                                                                                       | <br>N°1   |
|                                                       | Hébergement                                                                                    |           |
| Commerce et activités de service                      | Artisanat et commerce de détail                                                                |           |
|                                                       | Restauration                                                                                   |           |
|                                                       | Commerce de gros                                                                               |           |
|                                                       | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle                                  |           |
|                                                       | Hébergement hôtelier et touristique                                                            |           |
|                                                       | Cinéma                                                                                         |           |
| Équipements d'intérêt collectif et services publics   | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires |          |
|                                                       | Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires        | <br>N°2 |
|                                                       | Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale                                    |         |
|                                                       | Salles d'art et de spectacles                                                                  |         |
|                                                       | Équipements sportifs                                                                           |         |
|                                                       | Autres équipements recevant du public                                                          |         |
| Exploitation agricole et forestière                   | Exploitation agricole                                                                          |         |
|                                                       | Exploitation forestière                                                                        |         |
| Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire | Industrie                                                                                      |         |
|                                                       | Entrepôt                                                                                       |         |
|                                                       | Bureau                                                                                         |         |
|                                                       | Centre de congrès et d'exposition                                                              |         |

### Conditions suivants les numéros mentionnés dans le tableau :

**N°1** : Les constructions à usage **d'habitation existantes** présentant une surface de plancher supérieure ou égale à 50 m<sup>2</sup> pourront bénéficier :

- d'une réfection et réhabilitation ;
- d'une extension dans la limite de 40 % de la surface de plancher existante et de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher maximum, et sur la durée du PLU. Si cette extension crée un logement complémentaire, alors le nombre de logement total au sein du bâtiment ne pourra pas excéder le nombre de 2.
- de la réalisation d'annexes dans la limite de 2 représentants un total de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, et devant s'implanter à moins de 10 m d'un point de la construction principale.

**N°2**: Les locaux techniques publics et les bâtiments publics s'ils répondent à des enjeux d'intérêt collectifs et de service public.

### Les autres usages et occupations :

| -es autres usages et occupations |                                                                                                                                                                               | 2AU                                                                                   |
|----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
|                                  | Les dépôts de matériaux, les affouillements et exhaussements non liés à l'assise des constructions et aménagements autorisées, les déblais, remblais, dépôts de toute nature. |    |
|                                  | Les garages collectifs de caravanes de gardiennage ou d'hivernage.                                                                                                            |  |
|                                  | Les terrains de camping, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs, les résidences démontables.                |  |
|                                  | Les ICPE soumise à autorisation.                                                                                                                                              |  |

## 2AU 1.2 - Mixité sociale et fonctionnelle

### 2AU 1.2.1 - Mixité sociale :

Non renseigné.

### 2AU 1.2.2 - Mixité fonctionnelle :

Non renseigné.

## 2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### *R111-27 du Code de l'Urbanisme*

*Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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.*

### **2AU 2.1 - Volumétrie et implantation des constructions**

#### **2AU 2.1.1 – Implantation des constructions :**

##### **PRÉAMBULE :**

*Les règles d'implantation mentionnées s'appliquent à l'ensemble des emprises et voies publiques, existantes ou futures à modifier ou à créer (le cas échéant par emplacement réservé).*

*Les règles d'implantation s'appliquent au nu extérieur du mur hors éléments technique (escaliers, encorbellement).*

*Pour les constructions existantes, l'application des règles ci-après se fera sans tenir compte des dispositifs techniques de renforcement de l'isolation thermique par l'extérieure, à condition que leur profondeur ne dépasse pas 30 centimètres. Les débords de toitures ne sont pas intégrés dans le recul jusqu'à 1,20 m.*

##### 2AU 2.1.1.1 – Implantation des constructions par rapport aux voies publiques

Les extensions des habitations existantes ou reconstruction et les annexes doivent être implantées en recul ne pouvant pas excéder de 5 m.

Les voies privées et les chemins ruraux sont considérés comme des limites séparatives, ainsi il s'agit de se référer au point 2AU 2.1.1.2.

##### 2AU 2.1.1.2 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, aux voies privées, et aux chemins ruraux

Les extensions des habitations existantes doivent respecter un recul de 4 m.

Les annexes peuvent respecter un recul minimum de 1 m à condition que leur hauteur n'excède pas 3,50 m par rapport au sol du terrain naturel, avant terrassement et à condition qu'aucune façade ne dépasse pas 8 m et que la longueur cumulée des façades mitoyennes ne dépasse pas 12 m.

##### 2AU 2.1.1.3 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres au sein d'une même parcelle

Non renseigné.

#### **2AU 2.1.2 – Volumétrie des constructions :**

##### 2AU 2.1.2.1 – Gabarit et hauteurs des constructions :

Les extensions doivent respecter la volumétrie existante du bâtiment, cependant une surélévation d'un mètre maximum et tolérée si elle ne porte pas atteinte à l'environnement immédiat et au paysage.

La hauteur maximale des annexes ne doit pas excéder 4 m par rapport au terrain naturel.

2AU 2.1.2.2 – Insertion dans le tissu urbain

Non renseigné

2AU 2.1.2.3 – Volume des constructions :

Habitation existante : dans le cadre d'une réhabilitation ou extension, la proportion du bâtiment existant devra être respectée, cependant une surélévation d'un mètre maximum sera tolérée en raison d'impératif technique ou architecturaux.

Bâtiments publics : leur hauteur n'est pas limitée.

2AU 2.1.2.4 – Emprises au sol bâties :

Non renseigné.

2AU 2.1.2.5 – Gabarit de la toiture :

La pente des toitures des extensions doit respecter celle de la construction principale existante.

2AU 2.1.2.6 – Insertion des constructions dans la pente du terrain :

L'implantation de la construction doit respecter la topographie du terrain avant terrassement

**2AU 2.2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère****2AU 2.2.1 - Traitement et aspects des façades et toitures :**2AU 2.2.1.1 – Composition de façade et de volume :

Il est demandé de composer des volumes et des façades dont les proportions ne soient pas en rupture avec celles des constructions traditionnelles existantes. De manière générale, les matériaux et leurs aspects (couleur, aspect final), devront être validés en mairie avant commencement des travaux.

Le choix de l'aspect et des teintes employées en façade doit s'harmoniser avec les enduits et couleurs des constructions alentours en cohérence avec l'ambiance de secteur.

Les pierres de façade peuvent rester apparentes dans la mesure où l'appareillage le permet.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Les annexes et extensions sont assorties aux bâtiments principaux.

Le recours à une multiplicité de matériaux et de types de percements doit être évité.

2AU 2.2.1.2 – Couleurs des façades :

Les couleurs de l'ensemble des éléments qui composent le bâtiment devront s'harmoniser. Les couleurs vives sont interdites.

Les couleurs des menuiseries extérieures seront de finition mate.

### 2AU 2.2.1.3 – Aspect des toitures :

La couverture des constructions et des bâtiments annexes doit respecter l'aspect dominant des couvertures existantes dans l'environnement immédiat (matériaux similaires par leur taille, leur aspect et leur teinte), les matériaux traditionnels seront privilégiés (par exemple tuiles écailles, ardoise ...).

La tôle ondulée et les imitations de matériaux sont interdites. Les annexes seront couvertes avec des matériaux de couverture identiques à ceux des bâtiments principaux d'une manière générale. Des arrêts de neige devront être installés lors de toute construction ou réhabilitation de toiture d'un bâtiment implanté dans la bande des 5 mètres depuis le domaine public.

Les constructions de type véranda, couverture de piscine, pergola, serre, bâtiment d'activité économique ou d'équipement public, peuvent être exclues de cette disposition.

Les matériaux de toiture utilisés ne doivent pas être brillants ou de couleurs vives. Des nuances de gris et de brun peuvent être imposées.

Dans le cas de toitures plates, leur végétalisation est recommandée. Le projet architectural doit être justifié par une bonne insertion de la construction dans son environnement.

### 2AU 2.2.1.4 – Les antennes :

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques devront obligatoirement être installées de manière à ne pas être visible depuis l'espace public sauf impossibilité technique ou architecturale. Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de la construction sur laquelle elles sont fixées.

## **2AU 2.2.2 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :**

### 2AU 2.2.2.1 – Végétalisation des parcelles :

Le tènement de l'opération devra réserver des espaces de pleine terre enherbés et plantés. Les ouvrages de rétention des eaux pluviales peuvent être intégrés dans ce pourcentage s'ils sont réalisés sous forme de noues végétalisées ou de bassin sec végétalisé.

Les délaissés ou espaces résiduels extérieurs non fonctionnels devront être engazonnés et/ou plantés. Les arbres existants doivent être préservés et maintenus sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont demandés. La qualité et l'importance des aménagements paysagers devront être en rapport avec la nature de l'opération, et tenir compte du caractère des lieux environnants.

### 2AU 2.2.2.2 – Traitement des clôtures :

Elles doivent être d'aspect sobre en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux quant à leurs hauteurs, leurs couleurs et leurs matériaux.

L'implantation et la hauteur des dispositifs de clôture (qu'ils soient édifiés ou végétaux) le long des routes, doivent tenir compte de la topographie et ne doivent pas créer une gêne pour la circulation publique en empiétant sur les emprises des voies et en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies et à l'approche des carrefours.

- Les clôtures réalisées en bordure de voie doivent être conçues pour assurer une continuité du caractère urbain, leur hauteur est limitée à 1,20 m.
- Les clôtures en limites séparatives doivent être composées de grilles ou grillages. Si elles sont doublées, elles devront faire l'objet de plantation de haies vives d'essences locales, l'ensemble ne dépassant pas une hauteur maximale de 1,80 m.

Pour les constructions à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif, la hauteur totale des éléments de clôtures peut ne pas être limitée afin de s'adapter aux conditions particulières de gestion, d'exploitation ou de sécurité des équipements et constructions susvisés, tout en s'intégrant dans le paysage et la topographie du lieu.

Les murs bahut d'une hauteur maximale de 0,40 m sont autorisés, une hauteur plus importante peut être acceptée si elle permet de répondre à une cohérence avec des murs historiques, ou pour répondre à un enjeu sécuritaire. Ils ne peuvent excéder 1,50 m de hauteur.

Les haies mono-végétales et continues sur le pourtour des limites parcellaires sont interdites.

Les clôtures doivent être munies dans leur partie basse, de dispositifs permettant le passage de la petite faune.

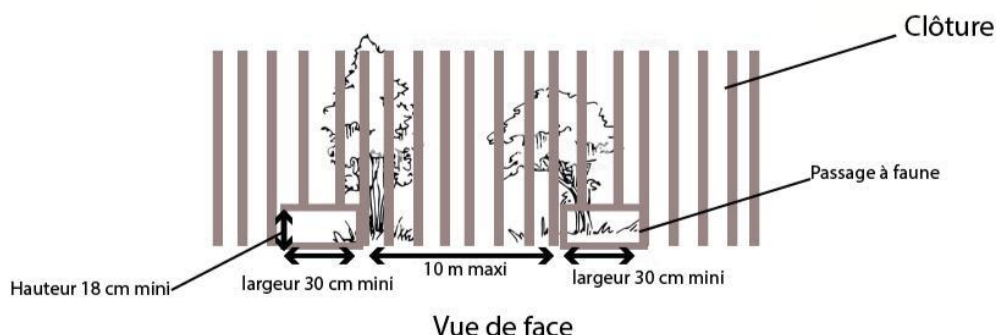


Schéma n°53 : Exemples de clôtures permettant le libre passage de la petite faune.

#### 2AU 2.2.2.3 – Traitement des installations et ouvrages de production ou de distribution énergétiques :

Toute installation technique (citerne à combustible, cellule de production photovoltaïque...) ne doit pas être visible depuis l'espace public.

### **2AU 2.3 – Stationnements**

Dans le cadre d'une extension d'une habitation existante, le nombre de places doit être dimensionné au regard des besoins de l'extension, ainsi si elle crée un logement supplémentaire, alors deux places de stationnement devront être créés dont une couverte.

Dans le cadre d'un projet d'équipements public, le nombre de place devra être calibré par rapport au besoin de l'opération.

#### **Prescriptions sur le mode de réalisation des places stationnements :**

- Taille des places :

La place standard devra respecter au minimum les proportions suivantes : L 5,00 m \* I 2,50 m.

La place destinée aux personnes à mobilité réduite devra respecter au minimum les proportions suivantes : L 5,00 m \* I 3,30 m.

Le garage devra respecter au minimum L 6,00 m \* I 2,50 m.

L : Longueur

I : Largeur

- Maintien des places de stationnement existantes :

*Les places de stationnements existantes, liées à un ou des logements, doivent être maintenues en l'état et ne pourront être valorisées pour la création de nouveaux logements. Cette disposition concerne également les autres types de destinations.*

- Places dévolues au personnel :

*Non renseigné.*

- Places visiteurs et PMR :

*Non renseigné.*

- Perméabilité des zones de stationnements :

*Les places de stationnements devront être réalisées en matériaux perméables.*

- Stationnements des cycles

*Non renseigné.*

### 3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Pour être constructible un terrain doit être desservi par un accès et une voirie publique ou privée présentant les caractéristiques satisfaisant aux besoins des constructions projetés, aux exigences de sécurité et de défense contre l'incendie

#### **2AU 3.1 – Desserte par les voies publiques ou privées :**

##### **2AU 3.1.1 – Disposition concernant les accès :**

L'autorisation d'occupation du sol (permis de construire, d'aménager...) sera conditionnée par la prise en compte dans la desserte, du risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant les accès créés ou existants. Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position de l'accès, des conditions de visibilité, de la configuration, de l'utilisation projetée ainsi que de l'intensité du trafic. La délivrance de l'autorisation d'occuper le sol peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagement particuliers spécifiques nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

Dans le cas des accès aux routes départementales, la pente de la voie d'accès ne devra pas excéder 5% sur les 5 derniers mètres au raccordement sur la voie publique.

Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Lorsque le terrain est riverain d'au moins deux voies, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Des voies d'accès ou de desserte juxtaposées sont interdites.

Les portails doivent être implantés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la plateforme des voiries publiques.

Le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera une pente inférieure ou égale à 4 %, sur une longueur d'au moins 5 m, à partir de la chaussée de la voie publique.

Le positionnement des accès devra être défini en cohérence avec les caractéristiques de l'espace public et de l'environnement. Les accès, voies et places de stationnement ne doivent créer aucun déversement (de type eau, gravier) sur la voie publique et ne pas entraîner de risque d'obstruction et de rupture des écoulements de bord de voirie. Les écoulements existants en bord de voirie publique devront être maintenus et redimensionnés si besoin.

### **2AU 3.1.2 – Dispositions concernant la voirie et les circulations douces :**

Les occupations et utilisations du sol sont refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères. 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.

## **2AU 3.2 – Desserte par les réseaux**

### **2AU 3.2.1 – Alimentation en eau potable :**

Toute construction ou installation nécessitant l'usage d'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Les raccordements au réseau public d'eau potable sont obligatoirement enterrés.

### **2AU 3.2.2 – Assainissement des eaux usées :**

Tout dispositif d'assainissement doit être conforme au règlement d'assainissement défini par la Communauté de Communes du Pays Rochois et aux dispositions prévues par les textes réglementaires et législatifs en vigueur.

### **2AU 3.2.3 – Gestion des eaux pluviales :**

Lorsque les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, surfaces imperméabilisées, voiries privées...) ne peuvent pas être rejetées dans le réseau public d'assainissement dimensionné à cet effet (réseau EP ou réseau unitaire), elles devront être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération, et ne pas être rejetées dans le réseau d'assainissement propre de la voirie départementale.

Toute construction, installation ou aménagement, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales conforme aux prescriptions définies au sein des annexes sanitaires au PLU et du Zonage d'assainissement volet Eaux Pluviales.

La mise en place d'un dispositif de gestion et d'évacuation des eaux pluviales est obligatoire et doit permettre :

- leur collecte (gouttière, réseaux),
- leur rétention (citerne ou massif de rétention)
- et/ou leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration, massif d'infiltration) quand ceux-ci le permettent.

Les calculs de dimensionnement des ouvrages de rétention proposés dans le guide associé au zonage d'assainissement s'appliquent pour un lot dont les surfaces imperméabilisées (toitures, terrasse, accès, stationnement) n'excèdent pas 500 m<sup>2</sup>. Pour un projet supérieur (ex : lotissement), une étude hydraulique spécifique est nécessaire.

Lorsque les ouvrages de rétention-infiltration nécessitent un rejet vers un exutoire (filières Rouge, Orange ou Vert2 de la carte d'aptitude des sols à l'infiltration des EP – Plan Zonage d'assainissement - Réglementation), ceux-ci doivent être conçus de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit de fuite décennal (Qf) défini pour l'ensemble du territoire communal:

$$\begin{aligned} &\text{si } S_{\text{projet}} < 1\text{ha} ; Q_f = 3\text{L/s} \\ &\text{si } S_{\text{projet}} \geq 1\text{ha} ; Q_f = 3.5\text{L/s/ha} \end{aligned}$$

La surface totale du projet considérée pour l'application du débit de fuite correspond à la surface du projet à laquelle s'ajoute la surface du bassin versant dont les écoulements sont interceptés par le projet. Pour rappel, dans le cas où cette surface totale dépasse 1 ha, une étude hydraulique spécifique doit être impérativement réalisée et un dossier réglementaire loi sur l'eau doit être établi (article R214-1 du code de l'environnement).

Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées :

- dans le réseau EP communal s'il existe,
- dans le fossé ou le ruisseau le plus proche en cas d'absence de réseau EP communal.

Les rejets s'effectueront exclusivement vers le réseau séparatif eaux pluviales ou vers le milieu naturel (ruisseau, fossé, zone humide).

Les mesures de rétention inhérentes à ce rejet limité, devront être conçues, de préférences, selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, structure réservoirs, puits d'infiltration ...) à l'utilisation systématique de bassins ou citerne de rétention.

Les ruissellements de surface préexistants avant tout aménagement (construction, terrassement, création de voiries, murs et clôtures...) doivent pouvoir se poursuivre après aménagement. En aucun cas les aménagements ne doivent faire obstacle à la possibilité de ruissellement de surface de l'amont vers l'aval.

En cas de pollution des eaux pluviales ou si le projet comprend des surfaces imperméabilisées susceptibles d'engendrer un flux polluant important, celles-ci doivent être traitées avant rejet (ex : décantation et traitement des hydrocarbures).

Les eaux de vidange des piscines sont assimilées aux eaux pluviales. Avant rejet, le désinfectant utilisé (chlore, brome) devra être neutralisé par ajout d'un agent chimique réducteur ou par une absence de traitement pendant une durée minimale de 15 jours avant vidange.

Les eaux de nettoyage des piscines (eaux de filtre) sont quant à elles assimilées à des eaux usées domestiques, elles devront être envoyées vers le réseau d'assainissement.

Les eaux provenant des siphons de sol de garage et de buanderie seront dirigées vers le réseau d'eaux usées et non d'eaux pluviales.

Le dispositif de rétention-infiltration devra être entretenu régulièrement afin de conserver un bon fonctionnement et d'éviter tout colmatage.

Pour l'arrosage des jardins, la récupération des EP est recommandée à l'aide d'une citerne étanche distincte.

#### Cas particuliers des propriétés déjà urbanisées :

*Pour toutes nouvelles surfaces imperméables, nouvelles constructions, le dispositif de rétention-infiltration sera dimensionné pour l'ensemble des surfaces imperméables (existantes et nouvelles) sises sur l'emprise foncière du projet.*

*Par contre, pour les projets dont la surface nouvellement créée ne dépasse pas 20 % des surfaces imperméables existantes, seules les nouvelles surfaces imperméables devront être munies d'un dispositif de rétention-infiltration.*

*De plus, les nouveaux projets associés à des installations existantes déjà munies d'un dispositif de rétention-infiltration conforme à la réglementation en vigueur sont dispensés de la mise en place d'un dispositif de rétention-infiltration lorsque leur superficie ne dépasse pas 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol en zone d'habitat individuel et 100 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour des constructions de type collectif, industriel ou commercial.*

#### **2AU 3.2.4 – Alimentation et distribution en énergie et réseaux :**

Toute construction, installation ou ouvrage doit être raccordé au réseau public de distribution concerné. Les raccordements aux réseaux doivent être enterrés. Les coffrets devront être intégrés aux bâtiments ou encastrés.

Aucune façade sur emprise publique ou sur voie ne devra recevoir de branchement aérien.

#### **2AU 3.2.5 – Gestion des réseaux numériques :**

Les raccordements aux réseaux de télécommunication doivent être enterrés. Aucune façade sur emprise publique ou sur voie ne devra recevoir de réseau aérien.

Toute nouvelle construction ou installation doit prévoir les fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique ainsi qu'un tabouret de raccordement.

#### **2AU 3.2.6 – Gestion des déchets :**

En accord avec le service déchet de la CCPR, toute opération d'aménagement peut se voir imposer un emplacement adapté (emprise et localisation) pour recevoir les installations nécessaires à la collecte et au tri sélectif des déchets, afin de répondre aux besoins de l'opération et éventuellement pour répondre à un besoin plus large lié à un quartier ou un hameau. Cet emplacement devra se situer en bordure du domaine public, afin de permettre la récolte des containers (enterrés ou semi-enterrés) par les véhicules de collecte.

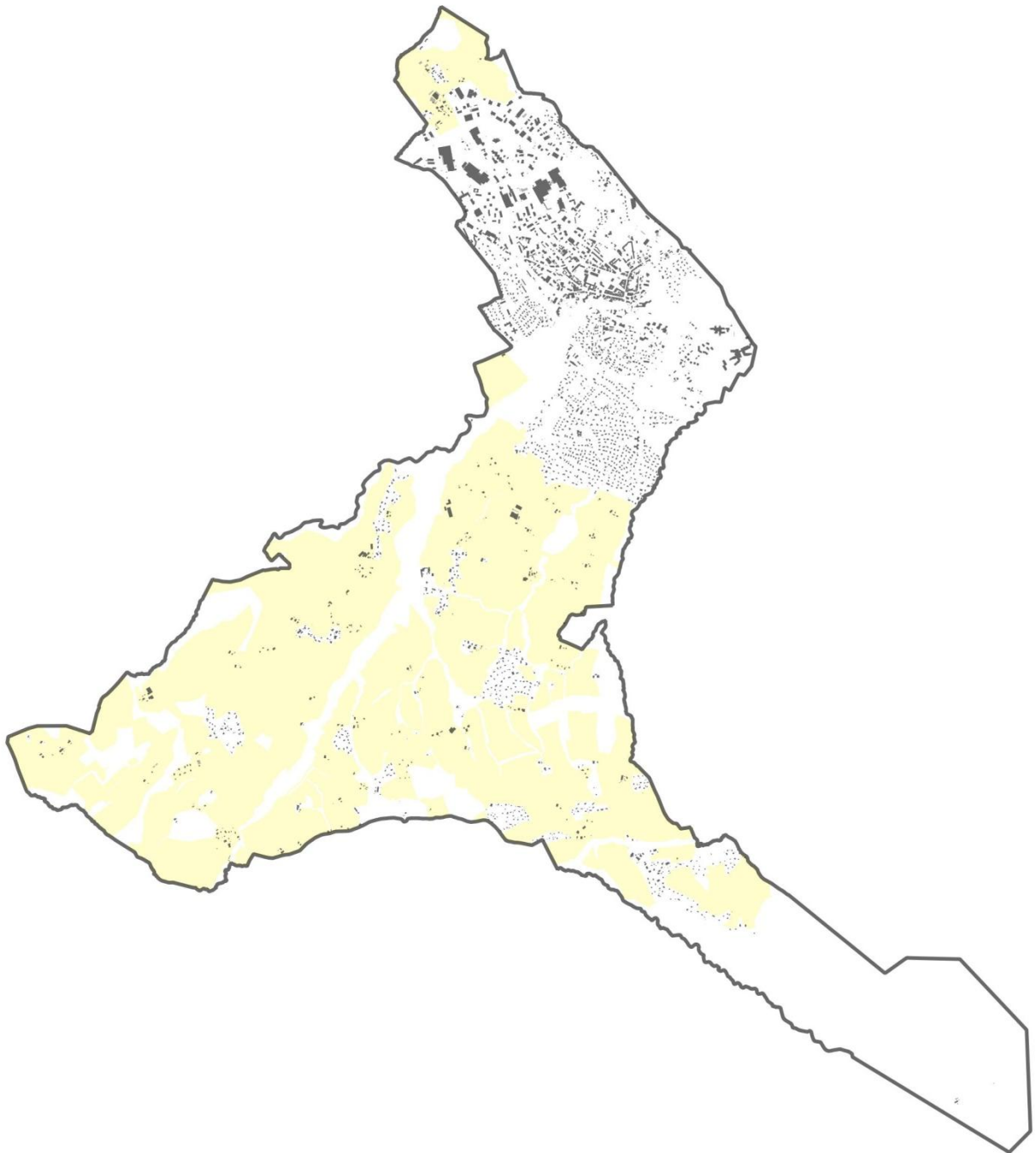
## CHAPITRE 5

# DISPOSITIONS LIÉES AUX ZONES AGRICOLES

| Type de zones | Définition                                                                                 |
|---------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| ZONE A        | Zone agricole                                                                              |
| ZONE Ax       | Zone agricole destinée à accueillir une ISDI (Installation de Stockage de Déchets Inertes) |

# ZONES

## A - Ax



# 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS, ET NATURE D'ACTIVITE

## A 1.1 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

| Destination                                           | Sous destination                                                                               | A                                                                                     | Ax                                                                                    |
|-------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Habitation                                            | Logement                                                                                       |    |    |
|                                                       |                                                                                                | N°1 et N°1bis                                                                         | /                                                                                     |
|                                                       | Hébergement                                                                                    |    |    |
|                                                       |                                                                                                | N°2                                                                                   | /                                                                                     |
| Commerce et activités de service                      | Artisanat et commerce de détail                                                                |    |    |
|                                                       | Restauration                                                                                   |    |    |
|                                                       | Commerce de gros                                                                               |    |    |
|                                                       | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle                                  |    |    |
|                                                       | Hébergement hôtelier et touristique                                                            |    |    |
|                                                       | Cinéma                                                                                         |    |    |
| Équipements d'intérêt collectif et services publics   | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires |   |   |
|                                                       | Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires        |  |  |
|                                                       | Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale                                    |  |  |
|                                                       | Salles d'art et de spectacles                                                                  |  |  |
|                                                       | Équipements sportifs                                                                           |  |  |
|                                                       | Autres équipements recevant du public                                                          |  |  |
| Exploitation agricole et forestière                   | Exploitation agricole                                                                          |  |  |
|                                                       | Exploitation forestière                                                                        |  |  |
| Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire | Industrie                                                                                      |  |  |
|                                                       | Entrepôt                                                                                       |  |  |
|                                                       | Bureau                                                                                         |  |  |
|                                                       | Centre de congrès et d'exposition                                                              |  |  |

### Conditions suivants les numéros mentionnés dans le tableau :

**N°1** : Les constructions à usage d'habitation existantes présentant une surface de plancher supérieure ou égale à 50m<sup>2</sup> pourront bénéficier :

- D'une réfection et réhabilitation ;
- D'une seule et unique extension dans la limite de 40% de la surface de plancher existante et de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher maximum. Si cette extension crée un logement complémentaire, alors le nombre de logement total au sein du bâtiment ne pourra pas excéder le nombre de 2.
- De la réalisation d'annexes dans la limite de 2 représentants un total de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, et devant s'implanter à moins de 10 m d'un point de la construction principale.

Les constructions à usage d'habitation existantes présentant une surface de plancher inférieure à 50m<sup>2</sup> pourront uniquement bénéficier d'une réfection et réhabilitation.

**N°1bis** : Les locaux de surveillance nécessaires à l'exploitation agricoles sous conditions de respecter les conditions suivantes :

- Résider sur le site principal de l'activité de l'exploitation, appréciée en fonction et la nature et de l'importance de l'activité agricole de l'exploitation.
- Être accolé ou incorporé au bâtiment d'activité,
- Être limité à 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**N°2** : Dans le cadre d'activités agricoles souhaitant diversifier leur activité à travers des pratiques agritouristiques, il est autorisé sous conditions :

- Le camping à la ferme, dans la limite de 6 emplacements maximum, à condition d'être situé à proximité immédiate de l'un des bâtiments d'exploitation, et que l'occupation du sol envisagée ne porte pas atteinte à l'exercice des activités agricoles et à condition de bénéficier d'une desserte suffisante par les réseaux et la voirie.
- Les constructions et installations annexes touristiques (en particulier les chambres d'hôtes, les fermes auberges) et les points de vente de productions des exploitations agricoles préexistantes et autorisées dans la zone, à condition d'être aménagées dans un bâtiment existant sur le site de l'exploitation, et à condition de bénéficier d'une desserte suffisante par les réseaux et la voirie.

### Les autres usages et occupations :

| s autres usages et occupations |                                                                                                                                                                              | A                                                                                     | Ax                                                                                    |
|--------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
|                                | Les dépôts de matériaux, les affouillements et exhaussements non liés à l'assise des constructions et aménagements autorisées, les déblais, remblais, dépôts de toute nature |  |  |
|                                |                                                                                                                                                                              | N°1                                                                                   | N°2                                                                                   |
|                                | Les garages collectifs de caravanes de gardiennage ou d'hivernage                                                                                                            |  |  |
|                                | Les terrains de camping, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs, les résidences démontables                |  |  |
|                                | Les ICPE soumise à autorisation                                                                                                                                              |  |  |
|                                |                                                                                                                                                                              | /                                                                                     | N°2                                                                                   |

**N°1** : Dans la mesure où ils sont strictement nécessaires à l'activité agricole et que leur insertion paysagère est garantie.

**N°2** : A conditions qu'il s'agisse d'une installation de stockage de déchets inertes (ISDI) régit par une ICPE de type 2760 régulièrement autorisée pour le dépôt régulier de déchets inertes devant participer au remodelage topographique du secteur considéré, qu'ils fassent l'objet d'une réhabilitation (après comblement) par de la terre végétale, dans des conditions permettant sa réutilisation en terre agricole et que toutes les dispositions soient prises pour assurer une bonne intégration paysagère dans le site. À l'issue de l'exploitation de l'ISDI, le terrain devra retrouver un usage agricole et fera l'objet d'un suivi agronomique.

Par ailleurs, il est autorisé en zone agricole : l'aménagement d'aires naturelles publiques de stationnement, liés à la fréquentation des sites et des espaces naturels, à condition d'être réalisés en matériaux perméables, de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler au regard de l'activité agricole et d'assurer une bonne intégration dans le site

## **A 1.2 - Mixité sociale et fonctionnelle**

### **A 1.2.1 - Mixité sociale :**

Non renseigné.

### **A 1.2.2 - Mixité fonctionnelle :**

Non renseigné.

## **2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

### ***R111-27 du Code de l'Urbanisme***

*Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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.*

## **A 2.1 - Volumétrie et implantation des constructions**

### **A 2.1.1 – Implantation des constructions :**

#### **PRÉAMBULE :**

*Les règles d'implantation mentionnées s'appliquent à l'ensemble des emprises et voies publiques, existantes ou futures à modifier ou à créer (le cas échéant par emplacement réservé).*

*Les règles d'implantation s'appliquent au nu extérieur du mur hors éléments technique (escaliers, encorbellement)*

*Pour les constructions existantes, l'application des règles ci-après se fera sans tenir compte des dispositifs techniques de renforcement de l'isolation thermique par l'extérieure, à condition que leur profondeur ne dépasse pas 30 centimètres.*

*Les débords de toitures ne sont pas intégrés dans le recul jusqu'à 1,20 m.*

#### **A 2.1.1.1 – Implantation des constructions par rapport aux voies publiques**

Les constructions doivent être édifiées :

- En recul minimum de 5 m.

- Soit, hors agglomération, à 18 m de l'axe des routes départementales classées en 2ème et 3ème catégorie (RD2A, RD2, RD2B, RD 27, RD 155 et RD 277).

Des dérogations aux prescriptions de recul définies ci-dessus pourront être envisagées, notamment dans les secteurs d'habitat diffus classés hors agglomération et présentant une certaine densité. L'objectif alors visé sera de s'aligner sur les reculs existants sous réserve du respect des règles de sécurité.

Les extensions des habitations existantes et les annexes doivent respecter un recul minimum de 3 m.

Les voies privées et les chemins ruraux sont considérés comme des limites séparatives, ainsi il s'agit de se référer au point A. 2.1.1.2.

#### A 2.1.1.2 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, aux voies privées, et aux chemins ruraux

Les constructions doivent être édifiées à H/2 minimum 4 m.

Les extensions des habitations existantes et les annexes doivent respecter un recul minimum de 3 m.

#### A 2.1.1.3 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres au sein d'une même parcelle :

Non renseigné.

### **A 2.1.2 – Volumétrie des constructions :**

#### A 2.1.2.1 – Gabarit et volume des constructions :

**Habitation existante** : dans le cadre d'une réhabilitation ou extension, la proportion du bâtiment existant devra être respectée, cependant une surélévation d'un mètre maximum sera tolérée en raison d'impératif technique ou architecturaux.

#### Annexe et extension :

La hauteur maximale des extensions est limitée à 14 m. La hauteur maximale des annexes ne doit pas excéder 4 m par rapport au terrain naturel.

**Bâtiment agricole** : ils doivent s'intégrer à leur environnement, en proposant des volumes qui répondent aux enjeux topographiques, ainsi le bâtiment pourra faire l'objet d'un traitement en plusieurs « modules » dans le cadre de pente importante. Leur hauteur est limitée à 14 mètres par rapport au terrain naturel.

#### Cas particuliers des bâtiments agricoles dits de type « tunnel » en matériaux souples ou rigides :

Tous les bâtiments de ce type, destinés à l'élevage ou au stockage, devront être adossés à un obstacle visuel plus important qu'eux-mêmes (exemple contrefort de terrain existant, lisière de forêt, haies importantes...) existant ou à créer avec des espèces autochtones. Ces dernières remarques ne s'appliquent pas aux serres de production. Les couleurs des matériaux apparents devront s'harmoniser avec le fond général du paysage ( « vert foncé » ou « brun foncé »).

**Bâtiments publics** : leur hauteur n'est pas limitée.

#### A 2.1.2.2 – Insertion des extensions et annexes dans l'environnement agricole :

Les annexes doivent être implantées dans un périmètre de 10 m maximum par rapport à la construction principale.

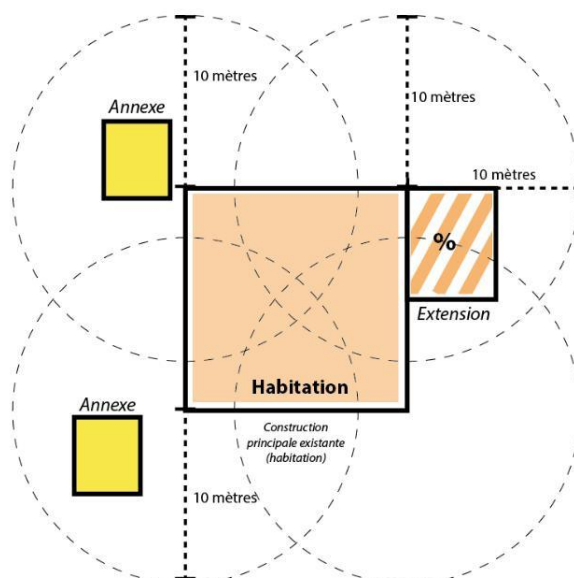


Schéma n°54 : Implantation annexe dans l'environnement agricole

#### A 2.1.2.3 – Emprises au sol bâties :

La somme des emprises des annexes (destinées à l'habitation) doit être de 40 m<sup>2</sup> maximum.

#### A 2.1.2.4 – Gabarit de la toiture :

La pente des toitures des extensions doit respecter celle de la construction principale existante.

#### A 2.1.2.5 – Insertion des constructions dans la pente du terrain :

L'implantation de la construction doit respecter la topographie du terrain avant terrassement

### **A 2.2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

#### **A 2.2.1 - Traitement et aspects des façades et toitures :**

##### A 2.2.1.1 – Composition de façade et de volume :

Il est demandé de composer des volumes et des façades dont les proportions ne soient pas en rupture avec celles des constructions traditionnelles existantes. De manière générale, les matériaux et leurs aspects (couleur, aspect final), devront être validés en mairie avant commencement des travaux.

Le choix de l'aspect et des teintes employées en façade doit s'harmoniser avec les enduits et couleurs des constructions alentours en cohérence avec l'ambiance de secteur.

Les pierres de façade peuvent rester apparentes dans la mesure où l'appareillage le permet.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Les annexes et extensions sont assorties aux bâtiments principaux.

Le recours à une multiplicité de matériaux et de types de percements doit être évité.

##### A 2.2.1.2 – Couleurs des façades :

Les couleurs de l'ensemble des éléments qui composent le bâtiment devront s'harmoniser. Les teintes de couleurs vives sont interdites. Les couleurs des menuiseries extérieures seront de finition mate.

##### A 2.2.1.3 – Aspect des toitures :

La couverture des constructions et des bâtiments annexes doit respecter l'aspect dominant des couvertures existantes dans l'environnement immédiat (matériaux similaires par leur taille, leur aspect et leur teinte), les matériaux traditionnels seront privilégiés (par exemple tuiles écailles, ardoise ...).

La tôle ondulée et les imitations de matériaux sont interdites. Les annexes seront couvertes avec des matériaux de couverture identiques à ceux des bâtiments principaux d'une manière générale. Des arrêts de neige devront être installés lors de toute construction ou réhabilitation de toiture d'un bâtiment implanté dans la bande des 5 mètres depuis le domaine public.

Les constructions de type véranda, couverture de piscine, pergola, serre, bâtiment d'activité économique ou d'équipement public, peuvent être exclues de cette disposition.

Les matériaux de toiture utilisés ne doivent pas être brillants ou de couleurs vives. Des nuances de gris et de brun peuvent être imposées.

Dans le cas de toitures plates, leur végétalisation est recommandée.

Le projet architectural doit être justifié par une bonne insertion de la construction dans son environnement.

#### A 2.2.1.4 – Les antennes :

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques devront obligatoirement être installées de manière à ne pas être visible depuis l'espace public sauf impossibilité technique ou architecturale. Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de la construction sur laquelle elles sont fixées.

### **A 2.2.2 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :**

#### A 2.2.2.1 – Végétalisation des parcelles :

Le tènement de l'opération devra réserver des espaces de pleine terre enherbés et plantés. Les ouvrages de rétention des eaux pluviales peuvent être intégrés dans ce pourcentage s'ils sont réalisés sous forme de noues végétalisées ou de bassin sec végétalisé.

Les délaissés ou espaces résiduels extérieurs non fonctionnels devront être engazonnés et/ou plantés. Les arbres existants doivent être préservés et maintenus sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont demandés. La qualité et l'importance des aménagements paysagers devront être en rapport avec la nature de l'opération, et tenir compte du caractère des lieux environnants.

#### A 2.2.2.2 – Traitement des clôtures :

Dans la mesure du possible, il est fortement conseillé de ne pas se clôturer au sein de la zone agricole.

Dans le cadre de l'édification de clôture, elles devront respecter les principes suivants :

L'implantation et la hauteur des dispositifs de clôture (qu'ils soient édifiés ou végétaux) le long des routes, doivent tenir compte de la topographie et ne doivent pas créer une gêne pour la circulation publique en empiétant sur les emprises des voies et en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies et à l'approche des carrefours.

- Les clôtures réalisées en bordure de voie doivent être conçues de manière à s'intégrer dans le paysage agricole et naturel.
- Les clôtures en limites séparatives doivent être d'aspect sobre, de type agricole, en excluant tout mur bahut.
- Les clôtures pleines sont interdites.

Pour les constructions à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif, la hauteur totale des éléments de clôtures peut ne pas être limitée afin de s'adapter aux conditions particulières de gestion, d'exploitation ou de sécurité des équipements et constructions susvisés, tout en s'intégrant dans le paysage et la topographie du lieu.

Les haies mono-végétales et continues sur le pourtour des limites parcellaires sont interdites.

Les clôtures doivent être munies dans leur partie basse, de dispositifs permettant le passage de la petite faune.

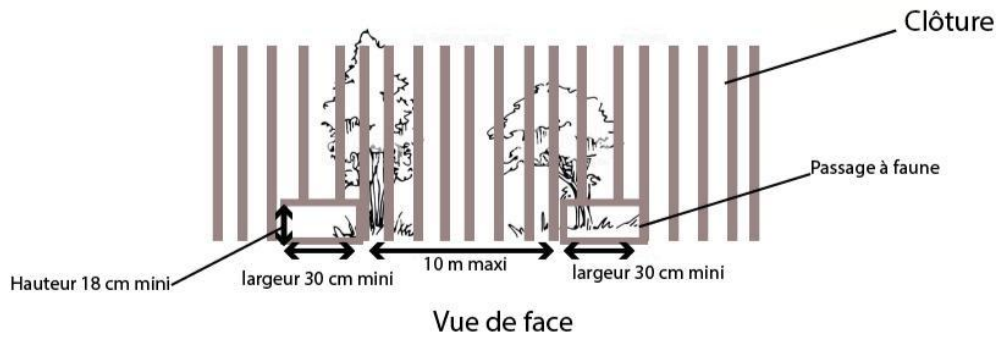


Schéma n°55 : Exemples de clôtures permettant le libre passage de la petite faune.

#### A 2.2.2.3 – Traitement des installations et ouvrages de production ou de distribution énergétiques :

Toute installation technique (citerne à combustible) cellule de production photovoltaïque...) ne doit pas être visible depuis l'espace public.

### A 2.3 – Stationnements

Dans le cadre de la construction d'un local de surveillance (nouveau logement hors extension), deux places de stationnement dont une couverte devront être créées.

Dans le cadre d'une extension d'une habitation existante, le nombre de places doit être dimensionné au regard des besoins de l'extension, ainsi si elle crée un logement supplémentaire, alors deux places de stationnement devront être créées, dont une couverte.

Dans le cadre d'un projet d'équipements public, le nombre de place devra être calibré par rapport au besoin de l'opération.

- Taille des places :

La place standard devra respecter au minimum les proportions suivantes : L 5,00 m \* I 2,50 m.

La place destinée aux personnes à mobilité réduite devra respecter au minimum les proportions suivantes : L 5,00 m \* I 3,30 m.

Le garage devra respecter au minimum L 6,00 m \* I 2,50 m.

L : Longueur

I : Largeur

- Maintien des places de stationnement existantes :

Les places de stationnements existantes, liées à un ou des logements, doivent être maintenues en l'état et ne pourront être valorisées pour la création de nouveaux logements. Cette disposition concerne également les autres types de destinations.

- Perméabilité des zones de stationnements :

Les places de stationnements devront être réalisées en matériaux perméables.

- Stationnements des cycles

Non renseigné

### 3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

#### **A 3.1 – Desserte par les voies publiques ou privées :**

Pour être constructible un terrain doit être desservi par un accès et une voirie publique ou privée présentant les caractéristiques satisfaisant aux besoins des constructions projetés, aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie

##### **A 3.1.1 – Disposition concernant les accès :**

L'autorisation d'occupation du sol (permis de construire, d'aménager...) sera conditionnée par la prise en compte dans la desserte, du risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant les accès créés ou existants. Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position de l'accès, des conditions de visibilité, de la configuration, de l'utilisation projetée ainsi que de l'intensité du trafic. La délivrance de l'autorisation d'occuper le sol peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagement particuliers spécifiques nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

Dans le cas des accès aux routes départementales, la pente de la voie d'accès ne devra pas excéder 5 % sur les 5 derniers mètres au raccordement sur la voie publique.

Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Lorsque le terrain est riverain d'au moins deux voies, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Des voies d'accès ou de desserte juxtaposées sont interdites.

##### **A 3.1.2 – Dispositions concernant la voirie et les circulations douces :**

Les occupations et utilisations du sol sont refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères. 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.

#### **A 3.2 – Desserte par les réseaux**

##### **A 3.2.1 – Alimentation en eau potable :**

Toute construction ou installation nécessitant l'usage d'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Les raccordements au réseau public d'eau potable sont obligatoirement enterrés.

##### **A 3.2.2 – Assainissement des eaux usées :**

Tout dispositif d'assainissement doit être conforme au règlement d'assainissement défini par la Communauté de Communes du Pays Rochois et aux dispositions prévues par les textes réglementaires et législatifs en vigueur.

##### **A 3.2.3 – Gestion des eaux pluviales :**

Lorsque les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, surfaces imperméabilisées, voiries privées...) ne peuvent pas être rejetées dans le réseau public d'assainissement dimensionné à cet effet (réseau EP ou réseau unitaire), elles devront être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération, et ne pas être rejetées dans le réseau d'assainissement propre de la voirie départementale.

Toute construction, installation ou aménagement, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales conforme aux prescriptions définies au sein des annexes sanitaires au PLU et du Zonage d'assainissement volet Eaux Pluviales.

La mise en place d'un dispositif de gestion et d'évacuation des eaux pluviales est obligatoire et doit permettre :

- leur collecte (gouttière, réseaux),
- leur rétention (citerne ou massif de rétention)
- et/ou leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration, massif d'infiltration) quand ceux-ci le permettent.

Les calculs de dimensionnement des ouvrages de rétention proposés dans le guide associé au zonage d'assainissement s'appliquent pour un lot dont les surfaces imperméabilisées (toitures, terrasse, accès, stationnement) n'excèdent pas 500 m<sup>2</sup>. Pour un projet supérieur (ex : lotissement), une étude hydraulique spécifique est nécessaire.

Lorsque les ouvrages de rétention-infiltration nécessitent un rejet vers un exutoire (filières Rouge, Orange ou Vert2 de la carte d'aptitude des sols à l'infiltration des EP – Plan Zonage d'assainissement - Réglementation), ceux-ci doivent être conçus de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit de fuite décennal (Qf) défini pour l'ensemble du territoire communal:

$$\begin{aligned} &\text{si } S_{\text{projet}} < 1\text{ha} ; Q_f = 3L/s \\ &\text{si } S_{\text{projet}} \geq 1\text{ha} ; Q_f = 3,5L/s/ha \end{aligned}$$

La surface totale du projet considérée pour l'application du débit de fuite correspond à la surface du projet à laquelle s'ajoute la surface du bassin versant dont les écoulements sont interceptés par le projet. Pour rappel, dans le cas où cette surface totale dépasse 1 ha, une étude hydraulique spécifique doit être impérativement réalisée et un dossier réglementaire loi sur l'eau doit être établi (article R214-1 du code de l'environnement).

Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées :

- Dans le réseau EP communal s'il existe,
- Dans le fossé ou le ruisseau le plus proche en cas d'absence de réseau EP communal.

Les rejets s'effectueront exclusivement vers le réseau séparatif eaux pluviales ou vers le milieu naturel (ruisseau, fossé, zone humide).

Les mesures de rétention inhérentes à ce rejet limité, devront être conçues, de préférences, selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, structure réservoirs, puits d'infiltration ...) à l'utilisation systématique de bassins ou citerne de rétention.

Les ruissellements de surface préexistants avant tout aménagement (construction, terrassement, création de voiries, murs et clôtures...) doivent pouvoir se poursuivre après aménagement. En aucun cas les aménagements ne doivent faire obstacle à la possibilité de ruissellement de surface de l'amont vers l'aval.

En cas de pollution des eaux pluviales ou si le projet comprend des surfaces imperméabilisées susceptibles d'engendrer un flux polluant important, celles-ci doivent être traitées avant rejet (ex : décantation et traitement des hydrocarbures).

Les eaux de vidange des piscines sont assimilées aux eaux pluviales. Avant rejet, le désinfectant utilisé (chlore, brome) devra être neutralisé par ajout d'un agent chimique réducteur ou par une absence de traitement pendant une durée minimale de 15 jours avant vidange.

Les eaux de nettoyage des piscines (eaux de filtre) sont quant à elles assimilées à des eaux usées domestiques, elles devront être envoyées vers le réseau d'assainissement.

Les eaux provenant des siphons de sol de garage et de buanderie seront dirigées vers le réseau d'eaux usées et non d'eaux pluviales.

Le dispositif de rétention-infiltration devra être entretenu régulièrement afin de conserver un bon fonctionnement et d'éviter tout colmatage.

Pour l'arrosage des jardins, la récupération des EP est recommandée à l'aide d'une citerne étanche distincte.

Cas particuliers des propriétés déjà urbanisées :

*Pour toutes nouvelles surfaces imperméables, nouvelles constructions, le dispositif de rétention-infiltration sera dimensionné pour l'ensemble des surfaces imperméables (existantes et nouvelles) sises sur l'emprise foncière du projet.*

*Par contre, pour les projets dont la surface nouvellement créée ne dépasse pas 20 % des surfaces imperméables existantes, seules les nouvelles surfaces imperméables devront être munies d'un dispositif de rétention-infiltration.*

*De plus, les nouveaux projets associés à des installations existantes déjà munies d'un dispositif de rétention-infiltration conforme à la réglementation en vigueur sont dispensés de la mise en place d'un dispositif de rétention-infiltration lorsque leur superficie ne dépasse pas 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol en zone d'habitat individuel et 100 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour des constructions de type collectif, industriel ou commercial.*

**A 3.2.4 – Alimentation et distribution en énergie et réseaux :**

Toute construction, installation ou ouvrage doit être raccordé au réseau public de distribution concerné. Les raccordements aux réseaux doivent être enterrés. Les coffrets devront être intégrés aux bâtiments ou encastrés.

Aucune façade sur emprise publique ou sur voie ne devra recevoir de réseau aérien.

**A 3.2.5 – Gestion des réseaux numériques :**

Les raccordements aux réseaux de télécommunication doivent être enterrés. Aucune façade sur emprise publique ou sur voie ne devra recevoir de réseau aérien.

Toute nouvelle construction ou installation doit prévoir les fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique ainsi qu'un tabouret de raccordement.

**A 3.2.6 – Gestion des déchets :**

En accord avec le service déchet de la CCPR, toute opération d'aménagement peut se voir imposer un emplacement adapté (emprise et localisation) pour recevoir les installations nécessaires à la collecte et au tri sélectif des déchets, afin de répondre aux besoins de l'opération et éventuellement pour répondre à un besoin plus large lié à un quartier ou un hameau. Cet emplacement devra se situer en bordure du domaine public, afin de permettre la récolte des containers (enterrés ou semi-enterrés) par les véhicules de collecte.

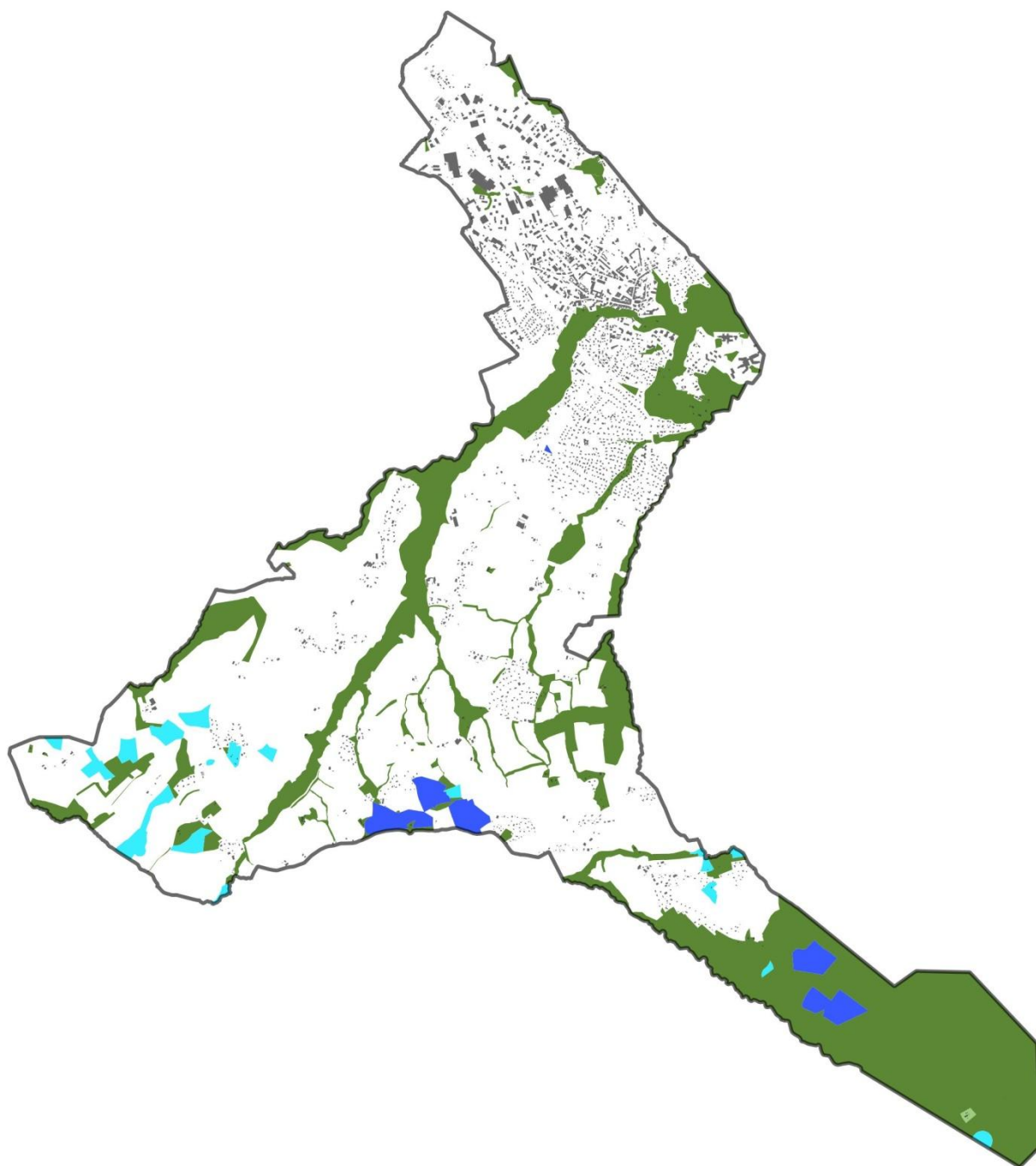
## CHAPITRE 6

# DISPOSITIONS LIÉES AUX ZONES NATURELLES

| Type de zones | Définition                                                                   |
|---------------|------------------------------------------------------------------------------|
| ZONE N        | <i>Zone naturelle</i>                                                        |
| ZONE NALP     | <i>Zone naturelle d'alpage</i>                                               |
| ZONE NH       | <i>Zone naturelle humide</i>                                                 |
| ZONE NP       | <i>Zone naturelle avec périmètres de protection de captage d'eau potable</i> |

# ZONES

## N—N<sub>ALP</sub>—N<sub>H</sub>—N<sub>P</sub>



# 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS, ET NATURE D'ACTIVITE

## N 1.1 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

| Destination                                           | Sous destination                                                                               | N                                                                                   | NALP                                                                                 | NH                                                                                    | NP                                                                                    |
|-------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Habitation                                            | Logement                                                                                       |    |    |    |    |
|                                                       |                                                                                                | N°1                                                                                 | /                                                                                    | /                                                                                     | /                                                                                     |
|                                                       | Hébergement                                                                                    |    |    |    |    |
| Commerce et activités de service                      | Artisanat et commerce de détail                                                                |    |    |    |    |
|                                                       | Restauration                                                                                   |    |    |    |    |
|                                                       | Commerce de gros                                                                               |    |    |    |    |
|                                                       | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle                                  |    |    |    |    |
|                                                       | Hébergement hôtelier et touristique                                                            |    |    |    |    |
|                                                       | Cinéma                                                                                         |  |  |  |  |
| Équipements d'intérêt collectif et services publics   | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires |  |  |  |  |
|                                                       | Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires        |  |  |  |  |
|                                                       |                                                                                                | N°3                                                                                 | N°3                                                                                  | N°3                                                                                   | N°2                                                                                   |
|                                                       | Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale                                    |  |  |  |  |
|                                                       | Salles d'art et de spectacles                                                                  |  |  |  |  |
|                                                       | Équipements sportifs                                                                           |  |  |  |  |
| Exploitation agricole et forestière                   | Autres équipements recevant du public                                                          |  |  |  |  |
|                                                       | Exploitation agricole                                                                          |  |  |  |  |
| Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire | Exploitation forestière                                                                        |  |  |  |  |
|                                                       | Industrie                                                                                      |  |  |  |  |
|                                                       | Entrepôt                                                                                       |  |  |  |  |
|                                                       | Bureau                                                                                         |  |  |  |  |
|                                                       | Centre de congrès et d'exposition                                                              |  |  |  |  |

### Conditions suivants les numéros mentionnés dans le tableau :

**N°1** : Les constructions à usage d'habitation existantes présentant une surface de plancher supérieure ou égale à 50m<sup>2</sup> pourront bénéficier :

- D'une réfection et réhabilitation ;
- D'une seule et unique extension dans la limite de 40% de la surface de plancher existante et de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher maximum. Si cette extension crée un logement complémentaire, alors le nombre de logement total au sein du bâtiment ne pourra pas excéder le nombre de 2.
- De la réalisation d'annexes dans la limite de 2 représentants un total de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, et devant s'implanter à moins de 10 m d'un point de la construction principale.

Les constructions à usage d'habitation existantes présentant une surface de plancher inférieure à 50m<sup>2</sup> pourront uniquement bénéficier d'une réfection et réhabilitation.

**N°2** : Ne seront autorisés que les travaux liés au captage d'eau potable en application des arrêtés de DUP.

**N°3** : Les locaux techniques publics et les bâtiments publics s'ils répondent à des enjeux d'intérêt collectifs et de service public, et s'ils ne portent pas directement atteinte aux milieux naturels et au cadre paysager.

### Les autres usages et occupations :

| Les autres usages et occupations |                                                                                                                                                                               | Pour<br>Nalp /<br>NP / NH<br>/ N                                                      |
|----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
|                                  | Les dépôts de matériaux, les affouillements et exhaussements non liés à l'assise des constructions et aménagements autorisées, les déblais, remblais, dépôts de toute nature. |  |
|                                  | Les garages collectifs de caravanes de gardiennage ou d'hivernage.                                                                                                            |  |
|                                  | Les terrains de camping, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs, les résidences démontables.                |  |
|                                  | Les ICPE soumise à autorisation.                                                                                                                                              |  |

Par ailleurs, il est autorisé en zone naturelle : l'aménagement d'aires naturelles publiques de stationnement, liés à la fréquentation des sites et des espaces naturels, à condition d'être réalisés en matériaux perméables, de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler au regard de l'activité agricole et d'assurer une bonne intégration dans le site

## **N 1.2 - Mixité sociale et fonctionnelle**

### **N 1.2.1 - Mixité sociale :**

Non renseigné.

### **N 1.2.2 - Mixité fonctionnelle :**

Non renseigné.



### **Lecture du règlement :**

La zone N est composée de sous-secteurs faisant l'objet de réglementations différentes en fonction des articles. Lorsque l'article ne stipule pas d'éléments particuliers sur ces trois types de zones, il s'agit alors de considérer que la règle édictée s'applique à la fois à la zone N, NAlp, Nh, Np. Lorsque des différences réglementaires existent entre ces deux zones, il est alors fait mention de la règle ou de l'absence de règle pour la zone concernée.

## **2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

### **R111-27 du Code de l'Urbanisme**

Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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.

### **N 2.1 - Volumétrie et implantation des constructions**

#### **N 2.1.1 – Implantation des constructions :**

##### **PRÉAMBULE :**

Les règles d'implantation mentionnées s'appliquent à l'ensemble des emprises et voies publiques, existantes ou futures à modifier ou à créer (le cas échéant par emplacement réservé).

Les règles d'implantation s'appliquent au nu extérieur du mur hors éléments technique (escaliers, encorbellement).

Pour les constructions existantes, l'application des règles ci-après se fera sans tenir compte des dispositifs techniques de renforcement de l'isolation thermique par l'extérieure, à condition que leur profondeur ne dépasse pas 30 centimètres. Les débords de toitures ne sont pas intégrés dans le recul jusqu'à 1,20 m.

##### **N 2.1.1.1 – Implantation des constructions par rapport aux voies publiques**

Les constructions doivent être édifiées :

- En recul minimum de 5 mètres.
- Soit, hors agglomération, à 18 m de l'axe des routes départementales classées en 2ème et 3ème catégorie (RD2A, RD2, RD2B, RD 27, RD 155 et RD 277). Des dérogations aux prescriptions de recul définies ci-dessus pourront être envisagées, notamment dans les secteurs d'habitat diffus classés hors agglomération et présentant une certaine densité. L'objectif alors visé sera de s'aligner sur les reculs existants sous réserve du respect des règles de sécurité.

Les extensions des habitations existantes et les annexes doivent respecter un recul minimum de 3 m.

Les voies privées et les chemins ruraux sont considérés comme des limites séparatives, ainsi il s'agit de se référer au point N 2.1.1.2.

#### N 2.1.1.2 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, aux voies privées, et aux chemins ruraux

Les constructions doivent être édifiées à H/2 minimum 4 m.

Les extensions des habitations existantes et les annexes doivent respecter un recul minimum de 3 m.

#### N 2.1.1.3 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres au sein d'une même parcelles :

Non renseigné.

### **N 2.1.2 – Volumétrie des constructions :**

#### N 2.1.2.1 – Gabarit et hauteurs des constructions :

Les extensions doivent respecter la volumétrie existante du bâtiment, cependant une surélévation d'un mètre maximum et tolérée si elle ne porte pas atteinte à l'environnement immédiat et au paysage.

La hauteur maximale des annexes ne doit pas excéder 4 m par rapport au terrain naturel.

#### N 2.1.2.2 – Insertion des extensions et annexes dans l'environnement agricole et naturel :

Les annexes doivent être implantées dans un périmètre de 10 m maximum par rapport à la construction principale.

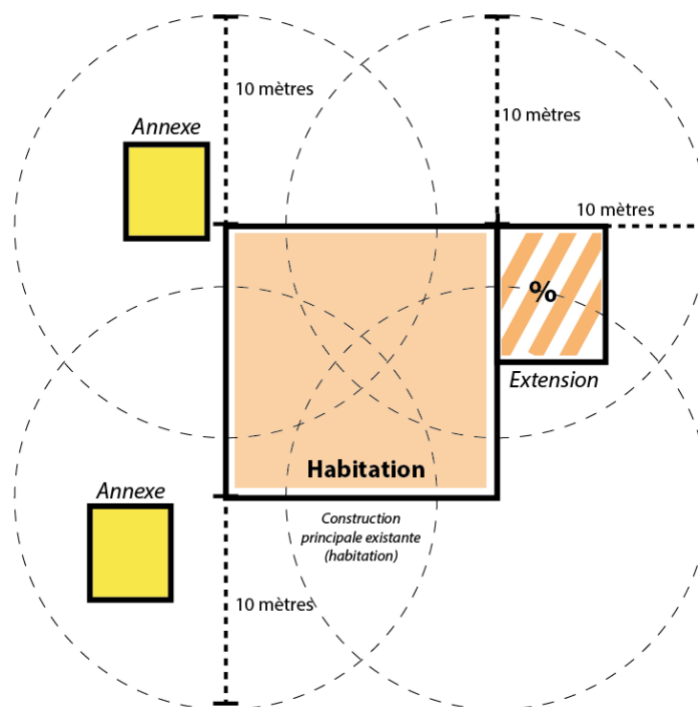


Schéma n°56 : Implantation annexe dans l'environnement naturel

#### N 2.1.2.3 – Volume des constructions :

Habitation existante : dans le cadre d'une réhabilitation ou extension, la proportion du bâtiment existant devra être respectée, cependant une surélévation d'un mètre maximum sera tolérée en raison d'impératif technique ou architecturaux.

Bâtiments publics : leur hauteur n'est pas limitée.

N 2.1.2.4 – Emprises au sol bâties :

Non renseigné.

N 2.1.2.5 – Gabarit de la toiture :

La pente des toitures des extensions doit respecter celle de la construction principale existante.

N 2.1.2.6 – Insertion des constructions dans la pente du terrain :

L'implantation de la construction doit respecter la topographie du terrain avant terrassement

## **N 2.2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **N 2.2.1 - Traitement et aspects des façades et toitures :**

N 2.2.1.1 – Composition de façade et de volume :

Il est demandé de composer des volumes et des façades dont les proportions ne soient pas en rupture avec celles des constructions traditionnelles existantes. De manière générale, les matériaux et leurs aspects (couleur, aspect final), devront être validés en mairie avant commencement des travaux.

Le choix de l'aspect et des teintes employées en façade doit s'harmoniser avec les enduits et couleurs des constructions alentours en cohérence avec l'ambiance de secteur.

Les pierres de façade peuvent rester apparentes dans la mesure où l'appareillage le permet.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Les annexes et extensions sont assorties aux bâtiments principaux.

Le recours à une multiplicité de matériaux et de types de percements doit être évité.

N 2.2.1.2 – Couleurs des façades :

Les couleurs de l'ensemble des éléments qui composent le bâtiment devront s'harmoniser. Les couleurs vives sont interdites.

Les couleurs des menuiseries extérieures seront de finition mate.

N 2.2.1.3 – Aspect des toitures :

La couverture des constructions et des bâtiments annexes doit respecter l'aspect dominant des couvertures existantes dans l'environnement immédiat (matériaux similaires par leur taille, leur aspect et leur teinte), les matériaux traditionnels seront privilégiés (par exemple tuiles écailles, ardoise ...).

La tôle ondulée et les imitations de matériaux sont interdites. Les annexes seront couvertes avec des matériaux de couverture identiques à ceux des bâtiments principaux d'une manière générale. Des arrêts de neige devront être installés lors de toute construction ou réhabilitation de toiture d'un bâtiment implanté dans la bande des 5 m depuis le domaine public.

Les constructions de type véranda, couverture de piscine, pergola, serre, bâtiment d'activité économique ou d'équipement public, peuvent être exclues de cette disposition.

Les matériaux de toiture utilisés ne doivent pas être brillants ou de couleurs vives. Des nuances de gris et de brun peuvent être imposées.

Dans le cas de toitures plates leur végétalisation est recommandée.  
Le projet architectural doit être justifié par une bonne insertion de la construction dans son environnement.

#### N 2.2.1.4 – Les antennes :

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques devront obligatoirement être installées de manière à ne pas être visible depuis l'espace public sauf impossibilité technique ou architecturale. Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de la construction sur laquelle elles sont fixées.

### **N 2.2.2 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :**

#### N 2.2.2.1 – Végétalisation des parcelles :

Le tènement de l'opération devra réserver des espaces de pleine terre enherbés et plantés. Les ouvrages de rétention des eaux pluviales peuvent être intégrés dans ce pourcentage s'ils sont réalisés sous forme de noues végétalisées ou de bassin sec végétalisé.

Les délaissés ou espaces résiduels extérieurs non fonctionnels devront être engazonnés et/ou plantés. Les arbres existants doivent être préservés et maintenus sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont demandés. La qualité et l'importance des aménagements paysagers devront être en rapport avec la nature de l'opération, et tenir compte du caractère des lieux environnants.

#### N 2.2.2.2 – Traitement des clôtures :

Dans la mesure du possible, il est fortement conseillé de ne pas se clôturer au sein de la zone naturelle. Dans le cadre de l'édification de clôture, elles devront respecter les principes suivants.

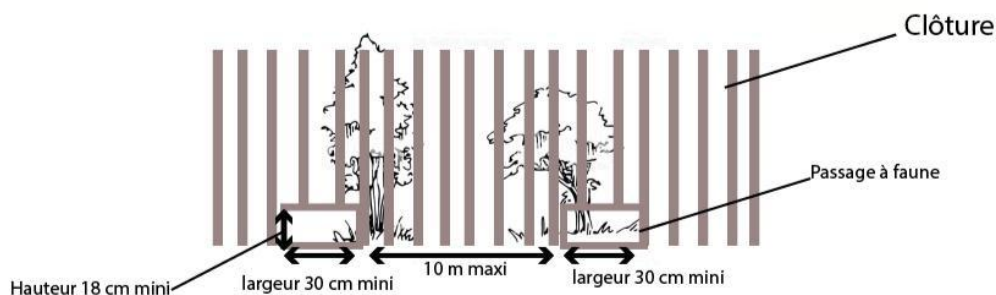
L'implantation et la hauteur des dispositifs de clôture (qu'ils soient édifiés ou végétaux) le long des routes, doivent tenir compte de la topographie et ne doivent pas créer une gêne pour la circulation publique en empiétant sur les emprises des voies et en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies et à l'approche des carrefours.

- Les clôtures réalisées en bordure de voie doivent être conçues de manière à s'intégrer dans le paysage agricole et naturel.
- Les clôtures en limites séparatives doivent être d'aspect sobre, de type agricole, en excluant tout mur bahut.
- Les clôtures pleines sont interdites.

Pour les constructions à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif, la hauteur totale des éléments de clôtures peut ne pas être limitée afin de s'adapter aux conditions particulières de gestion, d'exploitation ou de sécurité des équipements et constructions susvisés, tout en s'intégrant dans le paysage et la topographie du lieu.

Les haies mono-végétales et continues sur le pourtour des limites parcellaires sont interdites.

Les clôtures doivent être munies dans leur partie basse, de dispositifs permettant le passage de la petite faune.



Vue de face  
Schéma n°57: Exemples de clôtures permettant le libre passage de la petite faune.

#### N 2.2.2.3 – Traitement des installations et ouvrages de production ou de distribution énergétiques :

Toute installation technique (citerne à combustible) cellule de production photovoltaïque...) ne doit pas être visible depuis l'espace public.

### **N 2.3 – Stationnements**

Dans le cadre d'une extension d'une habitation existante, le nombre de places doit être dimensionné au regard des besoins de l'extension, ainsi si elle crée un logement supplémentaire, alors deux places de stationnement devront être créés dont une couverte.

Dans le cadre d'un projet d'équipements public, le nombre de place devra être calibré par rapport au besoin de l'opération.

#### **Prescriptions sur le mode de réalisation des places stationnements :**

- Taille des places :

La place standard devra respecter au minimum les proportions suivantes : L 5,00 m \* I 2,50 m.

La place destinée aux personnes à mobilité réduite devra respecter au minimum les proportions suivantes : L 5,00 m \* I 3,30 m.

Le garage devra respecter au minimum L 6,00 m \* I 2,50 m.

L : Longueur

I : Largeur

- Maintien des places de stationnement existantes :

Les places de stationnements existantes, liées à un ou des logements, doivent être maintenues en l'état et ne pourront être valorisées pour la création de nouveaux logements. Cette disposition concerne également les autres types de destinations.

- Places dévolues au personnel :

Non renseigné.

- Places visiteurs et PMR :

*Il est exigé une place visiteurs par tranche de 3 logements. Elles devront être réalisées en limite d'opérations et être facilement accessibles depuis la voie, si possible en dehors de l'espace clôturé.*

*Les surfaces de stationnement extérieur doivent être dévolues aux personnes à mobilité réduite et / ou aux visiteurs.*

- Perméabilité des zones de stationnements :

*Les places de stationnements devront être réalisées en matériaux perméables.*

- Stationnements des cycles

*Non renseigné.*

### 3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Pour être constructible un terrain doit être desservi par un accès et une voirie publique ou privée présentant les caractéristiques satisfaisant aux besoins des constructions projetés, aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie

#### **N 3.1 – Desserte par les voies publiques ou privées :**

##### **N 3.1.1 – Disposition concernant les accès :**

L'autorisation d'occupation du sol (permis de construire, d'aménager...) sera conditionnée par la prise en compte dans la desserte, du risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant les accès créés ou existants. Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position de l'accès, des conditions de visibilité, de la configuration, de l'utilisation projetée ainsi que de l'intensité du trafic. La délivrance de l'autorisation d'occuper le sol peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagement particuliers spécifiques nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

Dans le cas des accès aux routes départementales, la pente de la voie d'accès ne devra pas excéder 5 % sur les 5 derniers mètres au raccordement sur la voie publique.

Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Lorsque le terrain est riverain d'au moins deux voies, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Des voies d'accès ou de desserte juxtaposées sont interdites.

##### **N 3.1.2 – Dispositions concernant la voirie et les circulations douces :**

Les occupations et utilisations du sol sont refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères. 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.

## **N 3.2 – Desserte par les réseaux**

### **N 3.2.1 – Alimentation en eau potable :**

Toute construction ou installation nécessitant l'usage d'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Les raccordements au réseau public d'eau potable sont obligatoirement enterrés.

### **N 3.2.2 – Assainissement des eaux usées :**

Tout dispositif d'assainissement doit être conforme au règlement d'assainissement défini par la Communauté de Communes du Pays Rochois et aux dispositions prévues par les textes réglementaires et législatifs en vigueur.

### **N 3.2.3 – Gestion des eaux pluviales :**

Lorsque les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, surfaces imperméabilisées, voiries privées...) ne peuvent pas être rejetées dans le réseau public d'assainissement dimensionné à cet effet (réseau EP ou réseau unitaire), elles devront être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération, et ne pas être rejetées dans le réseau d'assainissement propre de la voirie départementale.

Toute construction, installation ou aménagement, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales conforme aux prescriptions définies au sein des annexes sanitaires au PLU et du Zonage d'assainissement volet Eaux Pluviales.

La mise en place d'un dispositif de gestion et d'évacuation des eaux pluviales est obligatoire et doit permettre :

- leur collecte (gouttière, réseaux),
- leur rétention (citerne ou massif de rétention)
- et/ou leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration, massif d'infiltration) quand ceux-ci le permettent.

Les calculs de dimensionnement des ouvrages de rétention proposés dans le guide associé au zonage d'assainissement s'appliquent pour un lot dont les surfaces imperméabilisées (toitures, terrasse, accès, stationnement) n'excèdent pas 500 m<sup>2</sup>. Pour un projet supérieur (ex : lotissement), une étude hydraulique spécifique est nécessaire.

Lorsque les ouvrages de rétention-infiltration nécessitent un rejet vers un exutoire (filières Rouge, Orange ou Vert<sup>2</sup> de la carte d'aptitude des sols à l'infiltration des EP – Plan Zonage d'assainissement - Réglementation), ceux-ci doivent être conçus de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit de fuite décennal (Qf) défini pour l'ensemble du territoire communal :

$$\begin{aligned} &\text{si } S_{\text{projet}} < 1\text{ha} ; Q_f = 3\text{L/s} \\ &\text{si } S_{\text{projet}} \geq 1\text{ha} ; Q_f = 3,5\text{L/s/ha} \end{aligned}$$

La surface totale du projet considérée pour l'application du débit de fuite correspond à la surface du projet à laquelle s'ajoute la surface du bassin versant dont les écoulements sont interceptés par le projet. Pour rappel, dans le cas où cette surface totale dépasse 1 ha, une étude hydraulique spécifique doit être impérativement réalisée et un dossier réglementaire loi sur l'eau doit être établi (article R214-1 du code de l'environnement).

Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées :

- dans le réseau EP communal s'il existe,
- dans le fossé ou le ruisseau le plus proche en cas d'absence de réseau EP communal.

Les rejets s'effectueront exclusivement vers le réseau séparatif eaux pluviales ou vers le milieu naturel (ruisseau, fossé, zone humide).

Les mesures de rétention inhérentes à ce rejet limité, devront être conçues, de préférences, selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, structure réservoirs, puits d'infiltration ...) à l'utilisation systématique de bassins ou citerne de rétention.

Les ruissellements de surface préexistants avant tout aménagement (construction, terrassement, création de voiries, murs et clôtures...) doivent pouvoir se poursuivre après aménagement. En aucun cas les aménagements ne doivent faire obstacle à la possibilité de ruissellement de surface de l'amont vers l'aval.

En cas de pollution des eaux pluviales ou si le projet comprend des surfaces imperméabilisées susceptibles d'engendrer un flux polluant important, celles-ci doivent être traitées avant rejet (ex : décantation et traitement des hydrocarbures).

Les eaux de vidange des piscines sont assimilées aux eaux pluviales. Avant rejet, le désinfectant utilisé (chlore, brome) devra être neutralisé par ajout d'un agent chimique réducteur ou par une absence de traitement pendant une durée minimale de 15 jours avant vidange.

Les eaux de nettoyage des piscines (eaux de filtre) sont quant à elles assimilées à des eaux usées domestiques, elles devront être envoyées vers le réseau d'assainissement.

Les eaux provenant des siphons de sol de garage et de buanderie seront dirigées vers le réseau d'eaux usées et non d'eaux pluviales.

Le dispositif de rétention-infiltration devra être entretenu régulièrement afin de conserver un bon fonctionnement et d'éviter tout colmatage.

Pour l'arrosage des jardins, la récupération des EP est recommandée à l'aide d'une citerne étanche distincte.

#### Cas particuliers des propriétés déjà urbanisées :

*Pour toutes nouvelles surfaces imperméables, nouvelles constructions, le dispositif de rétention-infiltration sera dimensionné pour l'ensemble des surfaces imperméables (existantes et nouvelles) sises sur l'emprise foncière du projet.*

*Par contre, pour les projets dont la surface nouvellement créée ne dépasse pas 20 % des surfaces imperméables existantes, seules les nouvelles surfaces imperméables devront être munies d'un dispositif de rétention-infiltration.*

*De plus, les nouveaux projets associés à des installations existantes déjà munies d'un dispositif de rétention-infiltration conforme à la réglementation en vigueur sont dispensés de la mise en place d'un dispositif de rétention-infiltration lorsque leur superficie ne dépasse pas 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol en zone d'habitat individuel et 100 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour des constructions de type collectif, industriel ou commercial.*

#### **N 3.2.4 – Alimentation et distribution en énergie et réseaux :**

Toute construction, installation ou ouvrage doit être raccordé au réseau public de distribution concerné. Les raccordements aux réseaux doivent être enterrés. Les coffrets devront être intégrés aux bâtiments ou encastrés.

Aucune façade sur emprise publique ou sur voie ne devra recevoir de branchement aérien.

#### **N 3.2.5 – Gestion des réseaux numériques :**

Les raccordements aux réseaux de télécommunication doivent être enterrés. Aucune façade sur emprise publique ou sur voie ne devra recevoir de réseau aérien.

Toute nouvelle construction ou installation doit prévoir les fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique ainsi qu'un tabouret de raccordement.

#### **N 3.2.6 – Gestion des déchets :**

En accord avec le service déchet de la CCPR, toute opération d'aménagement peut se voir imposer un emplacement adapté (emprise et localisation) pour recevoir les installations nécessaires à la collecte et au tri sélectif des déchets, afin de répondre aux besoins de l'opération et éventuellement pour répondre à un besoin plus large lié à un quartier ou un hameau. Cet emplacement devra se situer en bordure du domaine public, afin de permettre la récolte des containers (enterrés ou semi-enterrés) par les véhicules de collecte.