

## TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

### SECTION III ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

#### ARTICLE 1AU2.8.DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

- 8.1. Pour être constructible, un terrain doit présenter un accès sur voie publique ou privée, ouverte à la circulation publique en état de viabilité, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin institué par un acte authentique, ou éventuellement, obtenu par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.
- 8.2. Les accès doivent présenter des caractéristiques adaptées à la nature du projet de construction. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères. Par ailleurs, ils doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les accès doivent être limités au strict besoin de l'opération et la mutualisation des accès doit être recherchée. Dans tous les cas, la largeur maximale des accès est fixée à 5,50 mètres.
- 8.3. Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles, des piétons et des personnes à mobilité réduite.
- 8.4. Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- 8.5. Les accès doivent respecter les écoulements des eaux pluviales de la voie publique ou privée ainsi que les écoulements des voies adjacentes.
- 8.6. Toute voie nouvelle créée doit permettre :
- d'assurer la sécurité des usagers de ladite voie ;
  - de s'intégrer au maillage existant ;
  - une bonne qualité de la desserte du quartier ;
  - de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage

des ordures ménagères ;

- une bonne adaptation à l'importance et à la destination des constructions et installations qu'elle doit desservir.
- 8.7. Le nombre d'accès automobile est limité à un par voie, à l'exception des terrains situés à l'angle de deux rues pour lesquels les accès sont limités à deux, un par rue.
- 8.8. Les voies en impasse et les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules délégataires d'un service public (sécurité, défense contre l'incendie, protection civile, ordures ménagères, ...) et doivent être dotées d'un espace de retournement, sauf si elles ne desservent qu'une seule unité foncière.
- 8.9. Les accès des véhicules et engins doivent être localisés et aménagés en tenant compte des éléments suivants :
- la topographie des lieux dans lesquels s'insère la construction, l'installation ou l'ouvrage ;
  - la préservation de la sécurité des personnes ;
  - les conditions d'entrée et de sortie des véhicules sur l'unité foncière ;
  - les plantations existantes sur l'espace public et collectif ou sur la voie de desserte ;
  - l'existence de réseaux.

#### ARTICLE 1AU2.9.DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Les terrains susceptibles de recevoir des constructions et/ou installations ou de faire l'objet d'aménagements, doivent être desservis par des réseaux publics de distributions d'eau et d'électricité de caractéristiques suffisantes au regard du projet.

##### 9.1. EAU POTABLE

- 9.1.1. Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement sous pression ayant des caractéristiques

suffisantes à satisfaire les besoins des usagers dans le cadre du règlement de service Eau Potable et respectant les normes en vigueur.

9.1.2. Toutes les obligations réglementaires doivent être satisfaites.

9.1.3. En l'absence de distribution publique, l'utilisation d'un puits ou forage privé est admise sous réserve que l'eau soit potable et sous réserve du respect de la réglementation en vigueur.

## **9.2. ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES**

9.2.1. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites. Toute construction doit évacuer ses eaux ou matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines, au réseau public en respectant ses caractéristiques.

9.2.2. Toute évacuation d'eaux usées ou d'effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux, est interdite.

9.2.3. L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement conformément à la réglementation en vigueur et au règlement du service Assainissement.

9.2.4. En l'absence de réseau et seulement dans ce cas, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs d'assainissement autonome conformes aux règlements sanitaires en vigueur et adaptés aux caractéristiques du sol du terrain. Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés sur le réseau collectif dès sa réalisation.

## **9.3. DÉFENSE CONTRE L'INCENDIE**

9.3.1. Toute construction doit pouvoir être défendue contre l'incendie en correspondance avec l'analyse de risque

établie selon le référentiel national et/ou tout document cadre relatif à la Défense Extérieure Contre l'Incendie.

## **9.4. ORDURES MÉNAGÈRES**

9.4.1. Dans l'ensemble de la zone et quelle que soit la destination des constructions, celles-ci doivent intégrer des emplacements spécifiquement destinés au stockage des déchets ménagers et/ou industriels banals (DIB). Les locaux exigibles doivent être conçus de manière à permettre le tri sélectif conformément au dispositif mis en place par l'autorité compétente en matière de collecte des déchets. Les conteneurs en attente de la collecte doivent être facilement accessibles depuis le domaine public, sans empiéter sur celui-ci, et doivent être disposés en limite de parcelle ou regroupés en limite d'opération.

9.4.2. Les locaux destinés au stockage des déchets ménagers et/ou industriels banals doivent impérativement être adaptés à la taille de l'opération et être couverts. Ces locaux doivent être fermés et couverts, et doivent faire l'objet d'un travail soigné en termes d'intégration architecturale et paysagère.

## **9.5. INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

9.5.1. Tous les bâtiments d'habitation doivent être équipés de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique desservant chacun des logements. Le bâtiment doit disposer d'une adduction d'une taille suffisante pour permettre le passage des câbles de plusieurs opérateurs depuis la voie publique jusqu'au point de raccordement. Chacun des logements est équipé d'une installation intérieure raccordée aux lignes de communication électronique à très haut débit en fibre optique assurant la desserte des pièces principales dans des conditions fixées par arrêté conjoint des ministres chargés de la construction et des communications électroniques.

9.5.2. Lorsque le bâtiment est à usage mixte, il doit également être équipé de lignes de communications électroniques à

## TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

très haut débit en fibre optique desservant, dans les mêmes conditions, chacun des locaux à usage professionnel.

#### 9.6. AUTRES RÉSEAUX

- 9.6.1. Lorsque les lignes électriques, téléphoniques et câblées sont enterrées, ou lorsque leur enfouissement est prévu par la commune, les branchements privés à ces réseaux doivent l'être également.

#### 9.7. DISPOSITIFS FAVORISANT LES ÉCONOMIES D'ÉNERGIE ET L'ADAPTATION CLIMATIQUE

- 9.7.1. L'article L.151-28 du code de l'urbanisme, dans le respect des autres règles établies par le document et notamment les servitudes d'utilité publique visées à l'article L.151-43 et sous réserve des dispositions de l'article L.151-29 peut prévoir :
- 1° Des secteurs situés dans les zones urbaines à l'intérieur desquels un dépassement des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol est autorisé pour permettre l'agrandissement ou la construction de bâtiments à usage d'habitation. Ce dépassement, fixé pour chaque secteur, ne peut excéder 20% pour chacune des règles concernées. L'application du dépassement ainsi autorisé ne peut conduire à la création d'une surface de plancher supérieure de plus de 20% à la surface de plancher existante ;
- 2° Des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation bénéficie d'une majoration du volume constructible tel qu'il résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol. Cette majoration, fixée pour chaque secteur, ne peut excéder 50%. Pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération ;
- 3° Dans les zones urbaines ou à urbaniser, un dépassement des règles relatives au gabarit qui peut être modulé mais ne

peut excéder 30 %, pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive. La limitation en hauteur des bâtiments ne peut avoir pour effet d'introduire une limitation du nombre d'étages plus contraignante d'un système constructif à l'autre. Un décret en Conseil d'État détermine les conditions d'application de la majoration ;

4° Des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements intermédiaires, définis à l'article L. 302-16 du code de la construction et de l'habitation, bénéficie d'une majoration du volume constructible qui résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol. Cette majoration, fixée pour chaque secteur, ne peut excéder 30 %. Pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements intermédiaires et le nombre total de logements de l'opération.

Le présent règlement du PLU ne s'oppose pas aux dispositions de l'article 9.7.1.

Les dispositifs visant à améliorer les performances environnementales et énergétiques des constructions sont :

- les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade et en toiture ;
- les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation pré-cités ;
- les équipements de récupération des eaux pluviales, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
- les pompes à chaleur ;
- les brises-soleil.

- 9.7.2. L'installation de dispositifs visant à améliorer les performances environnementales et énergétiques des



constructions sont autorisés à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction et de ne pas présenter de nuisances. La mise en forme de ces éléments doit se faire avec toujours le même souci d'obtenir la qualité architecturale maximum et d'intégration la plus discrète possible.

- 9.7.3. Les dispositifs solaires, l'installation de gaines et d'appareils de ventilation et de climatisation doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de toiture dans le cas où ces derniers sont posés en toiture. Ils doivent être installés de façon à ce qu'ils soient le moins visibles possible depuis l'espace public.
- 9.7.4. Dans le cadre de la lutte contre le phénomène d'îlots de chaleur urbain, l'emploi de revêtements de sols pour les espaces extérieurs devra privilégier les tons clairs.

## ZONE 1AU3 : LA ZONE À URBANISER DES COQUINES À VOCATION PRINCIPALE RÉSIDENTIELLE

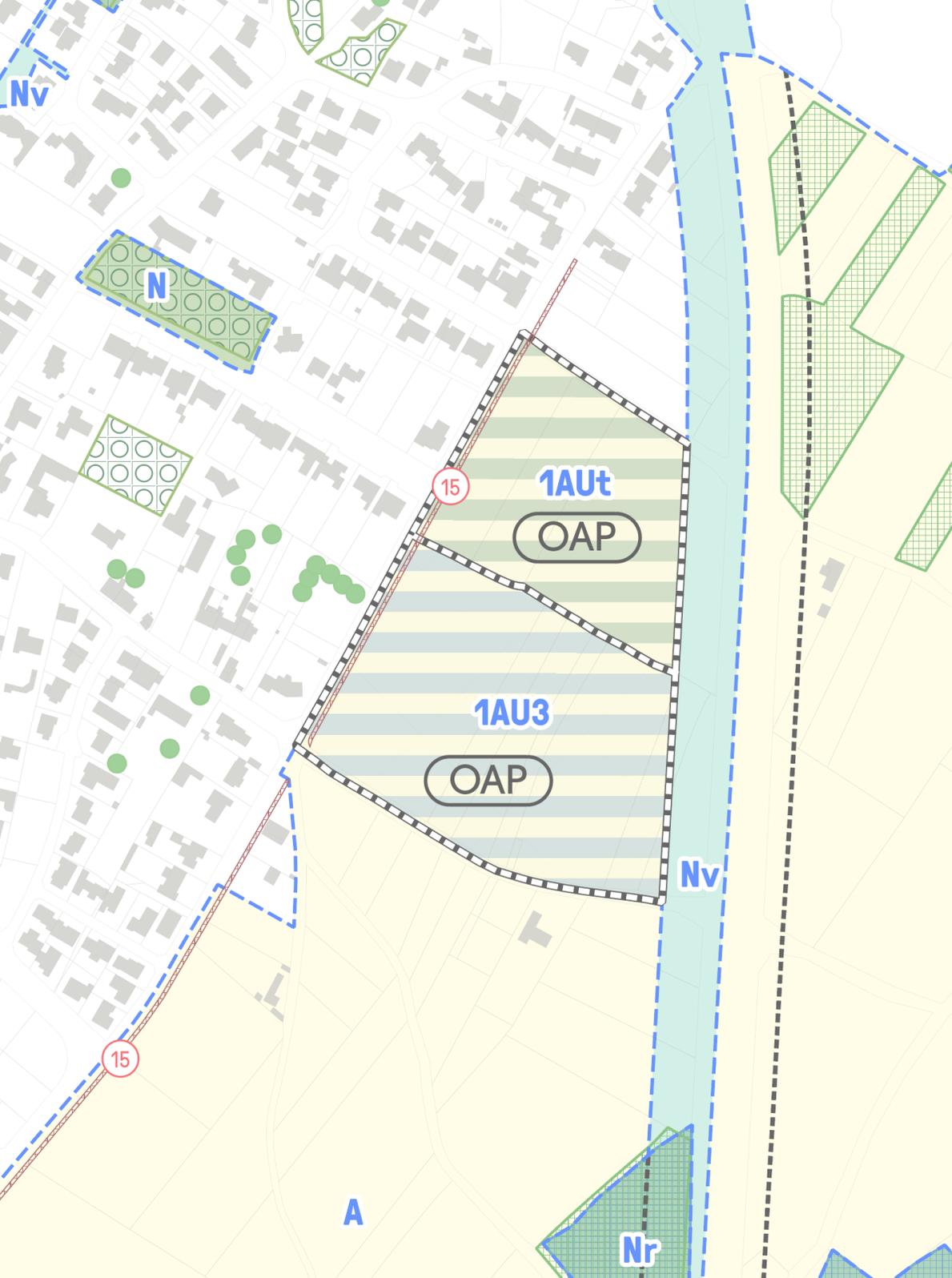
La zone 1AU3 des Coquines correspond aux secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. Les zones à urbaniser peuvent être ouvertes à l'urbanisation sous réserve de la capacité suffisante des voies ouvertes à la circulation publique et des réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, de l'assainissement, existant à sa périphérie immédiate.

La zone est aussi concernée par deux orientations d'aménagement et de programmation portées dans le dossier conformément aux articles L.151-7 et R.151-20 du code de l'urbanisme (pièce n°3). Les autorisations d'urbanisme doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation assurent la cohérence du projet d'aménagement par rapport à l'urbanisation existante (tissu urbain, équipements, schéma viaire, mobilités douces, ...), à l'intégration dans le site ainsi qu'au respect de l'environnement.

En outre, la zone est concernée par le classement des voies bruyantes. L'arrêté préfectoral de 2001 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres donne lieu à la constitution de secteurs de nuisances à l'intérieur desquels des prescriptions d'isolation acoustique s'imposent aux constructions.

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

Conformément à l'arrêté du 20 février 2019 relatif aux informations et aux recommandations sanitaires à diffuser à la population en vue de prévenir les effets d'une exposition au radon dans les immeubles bâtis, il est rappelé que la commune de Saint-Gilles-Croix-de-Vie est classée en catégorie 1 quant au potentiel d'exposition au radon. Ces informations et recommandations sanitaires concernent en priorité les élus et les habitants des communes à haut potentiel émetteur de radon telles qu'identifiées dans l'arrêté du 27 juin 2018 portant délimitation des zones à potentiel radon du territoire français et peuvent, en tant que de besoin, être complétées par le directeur général de l'Agence régionale de santé et l'Autorité de sûreté nucléaire pour être adaptées aux contextes locaux.





## TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

## SECTION I

## DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

Conformément à l'article R.151-30 du code de l'urbanisme, pour des raisons de sécurité ou salubrité ou en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, le règlement peut, dans le respect de la vocation générale des zones, interdire certaines destinations et sous-destinations, usages des sols et activités.

## ARTICLE 1AU3.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS, USAGES DES SOLS ET ACTIVITÉS INTERDITS

## 1.1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITES

**Nota :** Les destinations et sous-destinations interdites sont indiquées dans le tableau ci-contre de la manière suivante ☒. Les destinations et sous-destinations autorisées sont indiquées ci-contre de la manière suivante ☑. L'indice [2] entre parenthèses renvoie aux conditions définies à l'article 2 de la zone..

1.1.1. Dans les zones 1AU3 du Plan Local d'Urbanisme sont interdites les destinations et sous-destinations définies dans le tableau n°1 ci-contre.

## 1.2. USAGES DES SOLS ET ACTIVITÉS INTERDITS

1.2.1. Dans les zones 1AU3 du Plan Local d'Urbanisme sont interdits les usages des sols et activités suivants :

- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les affouillements et exhaussements des sols en dehors de ceux autorisés à l'article 1AU3.2 ;
- les décharges, les dépôts et autres stockages de quelle nature que ce soit, dès lors qu'ils sont incompatibles avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage ;
- les installations classées pour la protection de

l'environnement à l'exception de celles autorisées à l'article 1AU3.2 ;

- l'ouverture de terrains de camping et de caravanning ainsi que ceux affectés aux habitations légères de loisirs qu'ils soient permanents ou saisonniers ;
- le stationnement de caravanes quelle que soit la durée. Toutefois, conformément à l'article R.111-50 2° du code de l'urbanisme, les caravanes peuvent être entreposées en vue de leur prochaine utilisation dans les bâtiments et remises, ainsi que sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur. Dans le cas où l'entreposage de la caravane se fait sur le terrain, celui-ci doit faire en sorte que la caravane ne soit pas visible l'espace public ou les voies et emprises publiques.

## ARTICLE 1AU3.2 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

- 2.1. Les activités d'artisanat et de commerce de détail sont autorisées à la condition qu'elles soient compatibles avec les caractéristiques du tissu résidentiel et qu'elles ne présentent pas pour le voisinage immédiat des risques ou des nuisances particulières.
- 2.2. La création des installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées à condition :
- qu'elles soient compatibles par leur fonctionnement avec le caractère à dominante résidentielle de la zone,
  - et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage (livraison, bruit, incendie, explosion,...) et aggravation des conditions de circulation,
  - et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.
- 2.3. Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés à condition que leurs réalisations soient liées :

Destinations		Sous-destinations	
☒	Exploitation agricole et forestière	☒	Exploitation agricole
		☒	Exploitation forestière
☑	Habitation	☑	Logement
		☑	Hébergement
☑	Commerce et activités de service	☑	Artisanat et commerce de détail (2)
		☒	Restauration
		☒	Commerce de gros
		☑	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle (2)
		☑	Hôtels
		☑	Autres hébergements touristiques
☒	Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	☒	Industrie
		☒	Entrepôt
		☒	Bureau
		☒	Centre de congrès et d'exposition
☑	Équipements d'intérêt collectif et services publics	☑	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
		☑	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
		☑	Établissements d'enseignement
		☑	Établissements de santé et d'actions sociales
		☑	Salle d'art et de spectacles
		☑	Équipements sportifs
		☑	Autres équipements recevant du public

tableau n°1

- aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone ;
- ou à des aménagements hydrauliques et des travaux nécessaires à l'entretien et à la restauration du réseau hydraulique ;
- ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;
- ou à des recherches sur les vestiges archéologiques ;
- ou qu'ils contribuent à la mise en valeur du paysage, d'un monument historique ou d'un site ;
- et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte au milieu environnant et aux paysages naturels.

2.4. Les extensions des constructions et installations existantes à la date d'approbation du Plan Local d'urbanisme dont la destination et l'affectation sont incompatibles avec le règlement de la zone 1AU3 sont autorisées à la condition qu'elles n'aggravent pas les nuisances actuelles.

2.5. Les constructions et installations à destination d'habitat qui sont exposées aux nuisances sonores des infrastructures de transports routier sont admises sous réserve qu'elles respectent les dispositions réglementaires en vigueur relatives à l'isolation acoustique des bâtiments d'habitation contre les nuisances sonores.

2.6. Les occupations et utilisations du sol ne sont admises que si elles sont compatibles avec les conditions et termes fixés dans le cadre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation tels que présentés dans la pièce n°3 du Plan Local d'Urbanisme.

2.7. Les constructions et installations sont autorisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

### **ARTICLE 1AU3.3 CONDITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES À LA MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE DE L'HABITAT**

#### **3.1. MIXITÉ SOCIALE DANS L'HABITAT**

3.1.1. Il est demandé au(x) pétitionnaire(s) de prévoir la

**réalisation de 15% minimum de logements sociaux**, dans le cas d'une construction, d'un programme ou d'une opération supérieure ou égale à 10 logements. Le nombre de logements sociaux exigibles est arrondi à l'entier supérieur.

#### **3.2. MIXITÉ FONCTIONNELLE EN ZONE URBAINE**

3.2.1. **Non réglementée.**

## TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

## SECTION II CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

### ARTICLE 1AU3.4 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### 4.1. EMPRISE AU SOL MAXIMALE AUTORISÉE

##### 4.1.1. Non réglementée.

#### 4.2. HAUTEUR MAXIMALE AUTORISÉE

##### 4.2.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

**Nota :** la définition de la hauteur est précisée dans le glossaire (cf. Titre 1. Dispositions générales)

4.2.1.1. La hauteur maximale de toute construction, à l'exception des annexes, **ne peut excéder 9,50 mètres pour les toitures à pente** (schéma n°1), soit  $R+I+C$ .

4.2.1.2. La hauteur maximale de toute construction, à l'exception des annexes, **ne peut excéder 7,00 mètres pour les toitures terrasse** (schéma n°1), soit  $R+I$ .

4.2.1.3. La hauteur des constructions annexes est limitée à 3,50 mètres.

4.2.1.4. Les éléments suivants ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée :

- les ouvrages techniques concourant à la production d'énergies renouvelables ou à la lutte contre les îlots de chaleur urbains,
- les ouvrages techniques indispensables et de faible emprise, tels que éléments de ventilation, locaux techniques.

Dans tous les cas, ces ouvrages techniques doivent être intégrés harmonieusement au volume du bâtiment en termes de proportions et être localisés en retrait de 2,00 mètres minimum du nu des façades du bâtiment.

4.2.1.6. Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions et installations nécessaires aux équipements publics et/ou d'intérêt collectif, ni aux ouvrages des réseaux publics de transport et de distribution d'énergie.

#### 4.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

4.3.1. Les constructions ou installations nouvelles **doivent être édifiées avec un recul** de :

- **35,00 mètres minimum de la RD38bis** (schéma n°2);
- **5,00 mètres minimum des autres voies** ouvertes à la circulation publique et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, ou de la limite qui s'y substitue (schéma n°3).

4.3.2. Les constructions en infrastructure (caves, stationnements, etc.) peuvent s'implanter à l'alignement.

#### 4.4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

4.4.1. Les constructions et installations nouvelles, à l'exception des annexes, **doivent être édifiées avec un retrait (L)** tel que la distance horizontale de tout point de la construction ou installation à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la hauteur du point de la construction ou installation ( $L \geq H/2$ ) la plus proche des limites séparatives. Dans tous les cas, cette distance de retrait ne peut être inférieure à 3,00 mètres (schéma n°4).

4.4.2. L'implantation des piscines non couvertes doit respecter un retrait minimum de 1,00 mètre à partir des limites séparatives, calculé par rapport aux margelles de la paroi du bassin.

4.4.3. Les constructions en infrastructure (caves, stationnements, etc.) peuvent s'implanter à l'alignement.

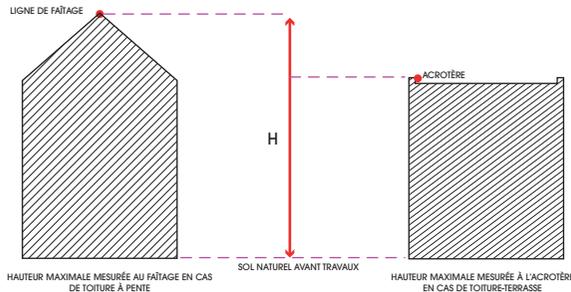


Schéma n°1

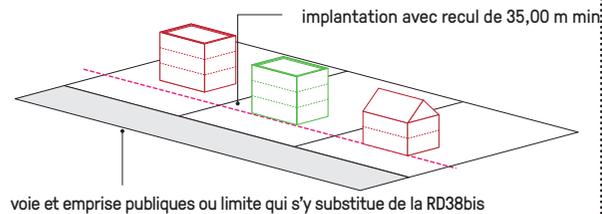


Schéma n°2

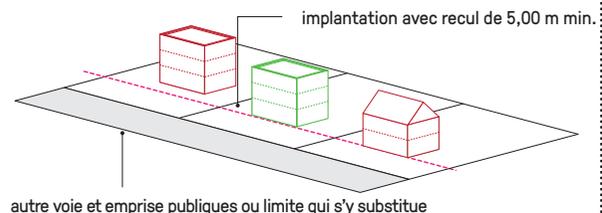


Schéma n°3

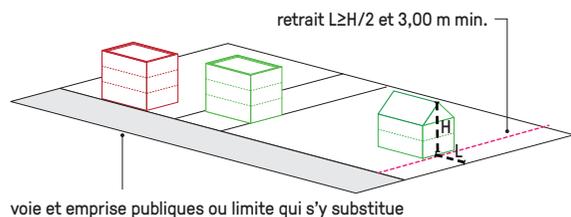


Schéma n°4

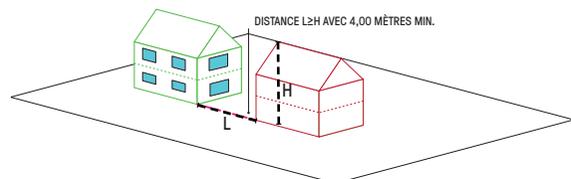


Schéma n°5

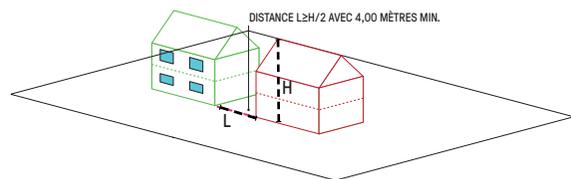


Schéma n°6

#### 4.4.3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

4.4.3.1. Les dispositions de l'article 1AU3.4.4. ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.

#### 4.5. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES AU SEIN D'UNE MÊME PROPRIÉTÉ

4.5.1. Dans le cas de l'implantation de plusieurs constructions sur une même unité foncière, à l'exception des annexes, les constructions non contiguës sur une même unité foncière doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit :

- supérieure ou égale à la hauteur de la façade la plus haute ( $L \geq H$ ) si les façades comprennent des baies éclairant des pièces habitables et ce, sans jamais être inférieure à 4,00 mètres (schéma n°5);
- égale à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute ( $L \geq H/2$ ) si les façades sont aveugles et ce, sans jamais être inférieure à 4,00 mètres (schéma n°6).

4.5.2. Les dispositions de l'article 4.5.1. ne s'appliquent pas dans le cas de l'édification de garages dont la hauteur est inférieure ou égale à 3,50 mètres.

4.5.3. Les dispositions de l'article 4.5.1. à 4.5.2. ne s'appliquent pas dans le cas de l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagement nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.

#### ARTICLE 1AU3.5 QUALITÉS URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

##### 5.1. OBJECTIFS QUALITATIFS GÉNÉRAUX

5.1.1. Conformément à l'article R.111-26 du code de l'urbanisme, le

permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

5.1.2. Conformément à l'article R.111-27 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.

5.1.3. Les constructions et/ou installations de toute nature doivent être conçues de façon à :

- s'insérer dans leurs abords ;
- et participer à la qualité architecturale, paysagère et urbaine, dans le respect de la trame initiale ;
- et permettre la conservation et la mise en valeur des éléments ayant une valeur patrimoniale.

5.1.4. Pour les constructions et installations nouvelles, un traitement contemporain est admis à la condition d'utiliser des matériaux nobles et de présenter une volumétrie s'intégrant parfaitement au site.

5.1.5. Les différents murs d'un bâtiment, y compris des annexes, visibles ou non depuis l'espace public ou les voies et les emprises publiques, doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.

5.1.6. Les travaux sur les bâtiments existants ne doivent pas porter atteinte à leur qualité architecturale initiale.

5.1.7. D'une manière générale, tout pastiche provenant d'une autre région et autres imitations sont proscrits.

5.1.8. Les constructions doivent être adaptées, par leur type ou leur conception, à la topographie du terrain naturel et non

## TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

l'inverse.

- 5.1.9. Les dispositions de l'article 1AU3.5 ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.

### 5.2. VOLUMES

- 5.2.1. Les constructions, extensions, annexes et installations, de quelques natures qu'elles soient, doivent prendre en compte les rapports entre les bâtiments existants et le site de façon harmonieuse. Une recherche architecturale contemporaine est autorisée lorsque celle-ci garantit la bonne insertion des projets. Toute construction et installation nouvelle doit respecter simplicité, sobriété et une unité d'ensemble et, le cas échéant, s'inscrire en continuité avec le bâti avoisinant.

### 5.3. MATÉRIAUX ET COULEURS DES CONSTRUCTIONS

- 5.3.1. Les enduits employés et la couleur des façades ne doivent pas être de nature à détériorer l'intégration paysagère et doit s'inscrire dans son environnement dans un souci de cohérence. Les tons doivent être choisis dans les tonalités de matériaux naturels et en fonction de l'environnement architectural existant. Tous les tons se référant aux couleurs de matériaux naturels sont recommandés, de préférence les tons clairs. Aussi, les couleurs vives ou criardes, y compris sur les menuiseries extérieures, ne sont pas recommandées.
- 5.3.2. Toute utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc., destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions.
- 5.3.3. Les matériaux utilisés pour réaliser une extension, une annexe, ou un aménagement touchant à l'extérieur de la

construction doivent s'harmoniser avec ceux utilisés lors de la construction du corps principal. Cette disposition est également opposable aux clôtures et aux toitures. La jonction des façades avec les bâtiments contigus doit être effectuée avec soin.

- 5.3.4. Les matériaux utilisés pour les murs et enduits extérieurs doivent être :
- soit en pierres rejointoyés à joints pleins et clairs ;
  - soit en enduit de mortier lissé à la truelle et peint ;
  - soit en enduit de mortier de chaux grasse non peint ou autre mortier teinté dans la masse ;
  - soit en enduit gratté.
- 5.3.5. Néanmoins, dans le cadre d'une architecture contemporaine intégrée, il est admis d'autres traitements pour les murs et enduits extérieurs tels que, par exemple :
- béton lasuré,
  - béton matricé,
  - bardage bois,
  - bardage zinc,
  - bardage composite.

L'emploi de ces derniers doit faire l'objet d'un travail de parfaite intégration par rapport au tissu environnant.

### 5.4. TOITURES -COUVERTURES ET ÉLÉMENTS DE TOITURE

- 5.4.1. Dans le cas de toiture à pente, celles-ci doivent présenter une pente :
- entre 25%et 38% pour les toitures d'aspect tuile de teinte claire couleur rouge - orangé - ocre ;
  - supérieure ou égale à 45% pour les toitures d'aspect ardoise.
- Dans le cas de toiture à pente, les matériaux employés doivent être :
- en tuiles de Pays dite «tiges de botte» ou d'aspect similaire, de teinte rouge. Les teintes brunes sont interdites ;
  - ou d'aspect ardoise naturelle ou artificielle, si le tissu environnant le justifie ou, encore, s'il s'agit d'une extension de construction existante déjà couverte en



- ardoise ;
  - ou de type bac acier, zinc dans le cadre d'une architecture contemporaine.
- 5.4.2. Les toitures doivent s'harmoniser avec le bâti existant.
- 5.4.3. Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception tout en s'harmonisant avec le bâti existant. Les débords de toiture en pignon sont interdites.
- 5.4.4. Dans le cas de toiture à pente celle-ci doit être à deux pentes symétriques avec un faîtage parallèle au plus grand côté et sans débords sur les pignons.
- 5.4.5. Les toitures à une pente sont admises lorsqu'elles sont adossées à un mur mitoyen ou à une autre construction..
- 5.4.6. Toutefois il peut être dérogé à l'article 5.4.4. dans le cas des abris de piscine couverte ou pour des constructions de type bioclimatique ou recourant à des énergies renouvelables qui nécessiteraient des pentes de toiture différentes.
- 5.4.7. Les toitures à croupe sont autorisées uniquement dans les cas suivants :
- à l'angle de deux voies et à moins de 5,00 mètres de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue ;
  - au rez-de-chaussée si le faîtage représente les 3/5ème de sa longueur ;
  - à l'étage, sans limite de proportion par rapport au faîtage.
- 5.4.8. Les souches de cheminées doivent obligatoirement sortir au plus près du faîtage.
- 5.4.9. L'emploi de matériaux d'aspect ondulé tels que tôles plastiques, plaques en fibrociment est interdit. De même, les matériaux d'aspect brillant sont prohibés.
- 5.4.10. La pose de châssis de toit, de capteur solaires ou tout autre dispositif visant à améliorer les performances environnementales et énergétiques de la construction doivent être particulièrement étudiés, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration du plan de toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations (proportions, dimensions limitées). Les châssis de toit doivent être encastrés dans la

toiture et de préférence non visibles depuis l'espace public ou les voies publiques et privées ouvertes à la circulation et emprises publiques.

- 5.4.11. L'éclairage éventuel des combles, par de nouvelles ouvertures en façade sur rue, peut être assuré par des ouvertures en lucarnes ou des ouvertures intégrées dans le plan des versants de toiture tels que châssis de toit. Les éléments doivent être non réfléchissants et privilégier les teintes mates.
- 5.4.12. Les toitures terrasses sont autorisées dans la mesure où elles sont fonctionnalisées en mettant en place, au choix, les solutions suivantes :
- exploitations d'énergies renouvelables ;
  - ou agriculture urbaine ;
  - ou végétalisation dans un objectif écologique ;
  - ou récupération et/ou rétention des eaux pluviales.
- 5.4.13. Les toitures terrasses accessibles, les balcons et les loggias sont interdits dès lors qu'ils sont implantés en limites séparatives.
- 5.4.14. Les toitures composées de verres ou de matériaux translucides ne sont autorisées que pour les petits volumes tels que les vérandas et les auvents.

## 5.5. OUVERTURES DE FAÇADES

- 5.5.1. Les ouvertures visibles depuis l'espace public ou les voies et emprises publiques doivent impérativement être plus hautes que larges. Aussi, sur les autres façades, les ouvertures peuvent être plus larges que hautes. Les baies vitrées, plus larges que hautes, sont autorisées à condition qu'elles comportent des éléments verticaux de division rappelant les proportions traditionnelles (trumeaux).
- 5.5.2. Néanmoins, dans le cadre d'une architecture contemporaine intégrée, il est admis des ouvertures plus larges que hautes pour éclairer des pièces de vie notamment. Ces ouvertures doivent être néanmoins limités en nombre et faire l'objet d'une parfaite intégration sur l'équilibre du rythme des ouvertures de la façade.

## TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

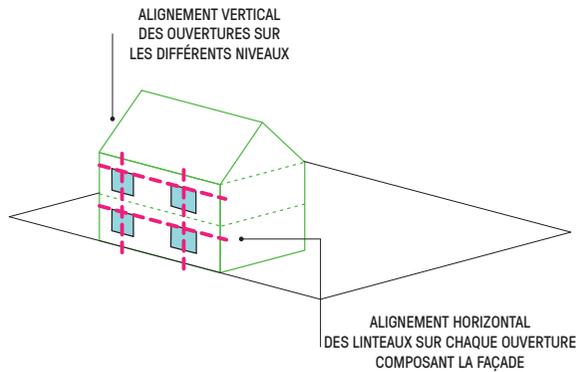


Schéma n°7

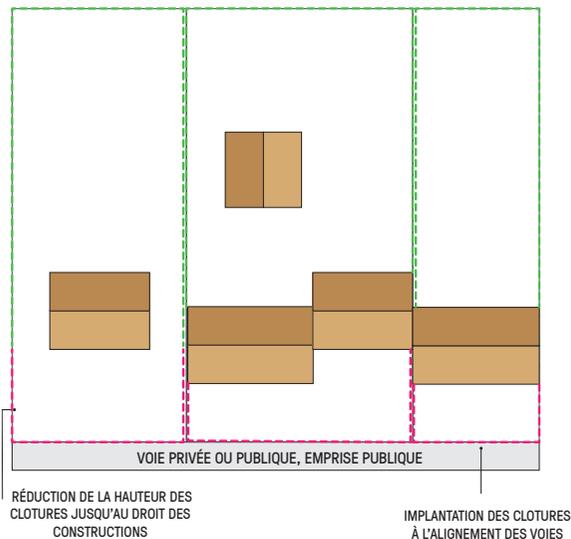


Schéma n°8

5.5.3. Les ouvertures doivent être alignées entre elles sur un axe horizontal au niveau du linteau et s'intégrer, en cas d'étage, dans un ordonnancement vertical entre les différents niveaux de la construction (schéma n°7), à l'exception des cas précisés au 5.5.2.

5.5.4. La pose de coffrets de volets roulants à l'extérieur de la menuiserie doit être intégrée à la maçonnerie. En cas d'impossibilité, la pose de coffrets roulants à l'extérieur est autorisée à condition qu'ils soient masqués par des dispositifs tels que les lambrequins.

5.5.5. Les menuiseries extérieures doivent privilégier les volets pleins ou persiennés.

### 5.6. CLÔTURES

5.6.1. Les clôtures sur voie extérieure, tant publique que privée, doivent avoir une hauteur de 1,60 mètre maximum en limite des voies publiques et privées et emprises publiques y compris jusqu'au droit des constructions sur les limites séparative (schéma n°8).

5.6.2. Les clôtures en limites séparatives doivent avoir une hauteur limitée à 1,80 mètres maximum.

5.6.3. Les hauteurs des clôtures, quelque soit leur implantation, sont mesurées à partir de terrain naturel.

5.6.4. Les clôtures doivent être réalisées selon l'une des typologies suivantes :

- sous la forme d'un mur plein d'aspect pierres apparentes ou enduit sur les deux faces ;
- ou sous la forme d'un grillage ou d'un barreaudage ;
- ou sous la forme d'un mur-bahut, compris entre 0,60 et 1,00 mètre, surmonté d'une grille de type barreaudage métallique, de lisses horizontales ou de panneaux aluminium ajourés ;
- ou sous la forme d'une haie vive qui peut être doublée des dispositifs ci-dessus.

5.6.5. Les portes, portails d'accès et portillons, lorsqu'ils sont intégrés aux clôtures, doivent s'harmoniser avec celles-ci,

notamment en termes de hauteur.

5.6.6. Sont interdits les clôtures suivantes :

- de type plaques de béton ;
- de type panneaux aluminium préfabriqués pleins ;
- les panneaux rapportés tels que les bâches tendues, les brandes, les canisses, les plaques ondulées ou nervurées de tôle ou de matériaux plastiques ainsi que les haies végétales en artificielles.

**Nota :** les clôtures de type brandes et canisses en matériaux naturels sont autorisées en limites séparatives à l'exception de celles situées en limite des voies publiques ou privées et emprises publiques.

5.6.7. Les clôtures doivent être composées en harmonie avec les constructions et clôtures environnantes. Elles doivent être réalisées de telle manière qu'elles ne compromettent pas les conditions de visibilité et de sécurité pour la circulation routière.

5.6.8. Les coffrets, compteurs, boîtes à lettres et autres dispositifs liés à la desserte des réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré dès la conception de la clôture de façon harmonieuse par rapport aux constructions.

5.6.9. Les pétitionnaires doivent mettre en œuvre des solutions techniques visant à ne pas entraver les continuités écologiques (circulation de certaines espèces animales) et prendre en compte les ruissellements des eaux pluviales. Aussi, il est demandé aux pétitionnaires de mettre en œuvre des clôtures ayant une certaine perméabilité et ce, dans un objectif d'amélioration de la biodiversité.

5.6.10. La composition de la trame végétale doit obligatoirement être définie d'essences locales dont la liste est annexée au présent règlement (plan vert de la ville).

5.6.11. Cas particulier : lorsque le terrain naturel est situé en contre-haut de la voie, une distinction est faite entre le mur de soutènement nécessaire pour retenir la terre et le mur de clôture proprement dit qui est mesuré à partir du niveau du sol fini de l'assiette foncière.

5.6.12. En application de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme et de la délibération du conseil municipal en date du 25 octobre 2007, les clôtures sont soumises à Déclaration Préalable.

### 5.7. LOCAUX ET ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

5.7.1. D'une façon générale, l'installation des locaux et équipements techniques est encouragée dans le cadre d'un projet soigné prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel.

5.7.2. Les locaux techniques ou installations techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante ou les plantations à créer.

5.7.3. Les éléments techniques tels que les climatiseurs, les antennes paraboliques, les coffrets techniques, etc. doivent être intégrés dans les bâtiments ou masqués de façon à ne pas porter atteinte visuellement et phoniquement :

- soit en étant placés sur la façade non visible depuis le domaine public ;
- soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade sur rue.

5.7.4. Tous les systèmes de production ou d'utilisation d'énergie renouvelable visibles extérieurement doivent s'intégrer à l'environnement et au bâti existant de façon à limiter les impacts visuels et phoniques.

### 5.8. ANNEXES

5.8.1. Les annexes et locaux accessoires des constructions à destination d'habitat doivent être composées en harmonie avec le corps du bâtiment principal (couverture, aspect, tonalité, forme et matériaux).

5.8.2. Les annexes et locaux accessoires sont autorisées dans la limite de deux par unité foncière.

5.8.3. Les annexes et locaux accessoires sont autorisés à condition :

- qu'ils n'excèdent pas 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol au total ;
- et qu'ils soient localisés en fond de terrain, sauf impossibilité technique liée à la configuration du terrain dûment justifiée. Cette prescription ne s'applique pas aux garages.

5.8.4. Pour les seuls garages, ceux-ci doivent être limités à 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol maximum et de plain-pied.

5.8.5. Les locaux accessoires et annexes, à l'exception des seuls garage autorisés, doivent être édifiés avec un retrait de 3,00 mètres minimum du bâtiment d'habitation principale.

#### Exemple de modalités de calcul :

Il résulte de l'article 5.8 que seuls 3 cas de figure sont possibles considérant que les annexes et locaux accessoires sont limités à deux par unité foncière :

- 20m<sup>2</sup> + 20m<sup>2</sup> pour deux annexes/locaux accessoires sans garage ;
- 20m<sup>2</sup> + 50m<sup>2</sup> pour une annexe/local accessoire et un garage ;
- 50m<sup>2</sup> + 50m<sup>2</sup> pour deux garages sans annexe/local accessoire.

### 5.9. VÉRANDAS ET AUVENTS

5.9.1. La véranda ou l'auvent ne sont autorisés que dans limite d'une unité par unité foncière et si elle n'est pas visible depuis l'espace public ou les voies et emprises publiques. En ce cas, la véranda doit être édifiée en rez-de-chaussée et de plain-pied. Enfin, elle doit obligatoirement être implantée dans la continuité du corps d'habitation principale existante ou à créer dans le respect des articles 1AU3 4.4 et 1AU3 4.5..

5.9.2. Nonobstant l'article 5.9.1. et pour des raisons de confort, un sas d'entrée vitré peut être autorisé sur la façade d'entrée uniquement si celui-ci est inférieur ou égal à 2,5 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

## TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

**5.10. FAÇADES COMMERCIALES**

- 5.10.1. Les éléments relatifs à la publicité (affiches, enseignes, pré-enseignes, ...) doivent être conformes avec le Règlement Local de Publicité annexé au Plan Local d'Urbanisme.

**5.11. OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

## 5.11.1. PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES

- 5.11.1.1. Toute construction doit être conforme à la législation thermique en vigueur.
- 5.11.1.2. Pour les constructions existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme implantées à l'alignement d'une emprise publique, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure peut être autorisée sur le domaine public dans le cadre d'une autorisation délivrée par le gestionnaire de la voie et à la condition qu'ils n'excèdent pas 15 cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions et que la largeur du trottoir après travaux soit toujours de 1,40 m minimum.
- 5.11.1.3. Toutefois, dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement et identifiée au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, l'isolation par l'extérieur n'est pas autorisée.

## 5.11.2. PERFORMANCES ENVIRONNEMENTALES

- 5.11.2.1. L'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables doit être privilégiée.
- 5.11.2.2. La récupération et l'utilisation des eaux de pluie pour certains usages non sanitaires et sous certaines conditions techniques, en conformité avec le Code de la Santé publique, doivent être favorisées.

**5.12. OBJECTIFS QUALITATIFS ET RÈGLES CONCERNANT LES ÉLÉMENTS DU PATRIMOINE À PROTÉGER AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME**

- 5.12.1. Les travaux ayant pour effet de modifier un élément d'intérêt bâti repéré au document graphique au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme doivent être précédés d'une déclaration préalable. Ces travaux sont autorisés dès lors qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers ou la salubrité des locaux ou qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine.
- 5.12.2. Toute démolition est interdite. Seule la démolition des parties ne participant pas à l'intérêt de sa conservation est autorisée.
- 5.12.3. Par ailleurs, les extensions sont possibles si elles ne dissimulent pas des éléments essentiels d'architecture et si elles ne mettent pas en péril la lecture de la logique de la composition de l'ensemble du bâtiment. Toute évolution doit se réaliser dans le respect de la construction traditionnelle (proportions, couleurs, matériaux, protection des décors et modénatures), sans exclure un traitement contemporain, notamment dans le cadre d'extensions\*, tout en soignant les jonctions entre parties anciennes et modernes.
- 5.12.4. Dans tous les cas, il s'agit de respecter ou de restaurer :
- l'orientation et l'organisation et la volumétrie d'ensemble des bâtiments ;
  - la composition des façades et les ouvertures (symétrie des ouvrants, respect de l'ordonnancement pour les travées et niveaux, etc.) ;
  - les éléments de détails architecturaux et les matériaux nobles et traditionnels des constructions en façade et en couverture (moules, encorbellement, linteaux, chaînage d'angle, etc.).

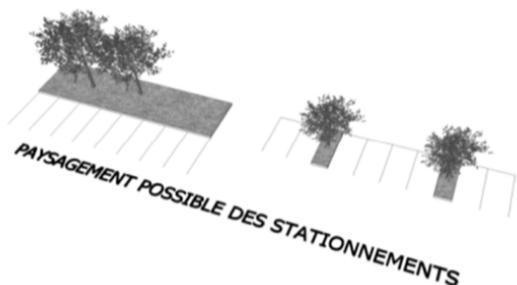


Schéma n°9

## ARTICLE 1AU3.6.TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

### 6.1. OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

#### 6.1.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- 6.1.1.1. Les plantations existantes présentant un intérêt paysager notable (tel que arbre de hautes tiges) doivent être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes. Tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre d'une essence et d'un développement équivalent, sauf lorsque le sujet a été abattu pour motif phytosanitaire ou de sécurité.
- 6.1.1.2. Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition doit privilégier les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.
- 6.1.1.3. L'ensemble des règles édictées ci-après ne s'appliquent pas aux constructions, installations, ouvrages, travaux et aménagements liés aux équipements publics et/ou d'intérêt collectif.

#### 6.1.2. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AU3

- 6.1.2.1. En zone 1AU3, **le coefficient de biotope de surface ne peut être inférieur à 0,5**. Ainsi, l'unité foncière peut être traitée :
- soit avec 50% minimum de la surface de l'unité foncière en pleine terre ;
  - soit avec l'utilisation d'autres types de surfaces éco-aménagées (surface semi-perméable, espace vert sur dalle, mur végétalisé ou toiture végétalisée), selon la méthode du coefficient de biotope de surface énoncée en annexe. La mise en œuvre de surfaces éco-aménagées permet de maximiser l'emprise au sol du bâtiment tout en contribuant au maintien de la biodiversité et à l'infiltration des eaux pluviales.
- 6.1.2.2. L'aménagement des espaces libres communs doit être intégré dans la conception globale de tout projet comme un

élément structurant, source de paysage et de biodiversité et ne peut être réduit à un traitement de surfaces résiduelles de l'emprise du bâti. Ces espaces doivent concourir à l'enrichissement de la biodiversité en ville.

Selon leur nature et leur vocation, l'aménagement paysager de ces espaces doit s'inscrire dans la recherche d'une composition paysagère globale cohérente et pérenne.

#### 6.1.3. PLANTATION

- 6.1.3.1. Les espaces laissés libres par les constructions et non occupés par les aires de stationnement et de desserte doivent obligatoirement être plantés à raison de 1 arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> de terrain libre. Le nombre d'arbres à planter doit être arrondi au chiffre supérieur.
- 6.1.3.2. Les aires de stationnement collectif et en plein-air, comportant plus de 4 véhicules, doivent faire l'objet d'un traitement paysager soigné et être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places. Ces aires doivent être entourées de haies vives et/ou de plantes arbustives afin d'en améliorer l'aspect et de réduire les nuisances visuelles (schéma n°9). Le nombre d'arbres à planter doit être arrondi au chiffre supérieur.
- 6.1.3.3. Un traitement perméable des voiries et des dessertes doit être privilégié (sablage, dallage pavage, béton poreux, etc.) par rapport aux enrobés.
- 6.1.3.4. Dans le cadre des plantations demandées au titre du présent article, les arbres et arbustes doivent être d'essence locale (les essences invasives sont interdites). L'attention des pétitionnaires est attirée sur la liste des essences locales annexée au présent règlement (plan vert de la ville). Il est également demandé de privilégier des essences à faible potentiel allergisant.

### 6.2. DISPOSITIONS PROPRES À LA GESTION DES EAUX PLUVIALES

- 6.2.1. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du

## TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

- gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.
- 6.2.2. Conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil, les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ni avoir pour conséquence, a minima, d'accroître les débits de fuite des eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.
- 6.2.3. Toute construction ou installation nouvelle doit comporter une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée. Ainsi, les eaux de ruissellement doivent être prioritairement infiltrées dans le sol.
- 6.2.4. Les eaux pluviales de toitures et de ruissellement (voies et parkings, terrasses, etc.) doivent être recueillies, stockées sauf impossibilité technique. En l'absence d'exutoire, les eaux pluviales doivent être totalement infiltrées à la parcelle sans aucun ruissellement sur les propriétés voisines.
- 6.2.5. Des dispositifs particuliers de prétraitement tels que dessableurs ou déshuileurs, notamment à l'exutoire des parkings, sont susceptibles d'être imposés.
- 6.2.6. Pour les opérations de plus de 1 ha, seules les eaux pluviales résiduelles qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers le réseau public d'assainissement pluvial lorsqu'il existe, avec un débit de rejet maximum de 3 l/s/ha aménagé.
- 6.2.7. Il est recommandé de recueillir et de stocker les eaux pluviales en vue de les réutiliser notamment pour l'arrosage des espaces verts. Le stockage s'effectuera par une cuve enterrée ou bien intégrée esthétiquement et non visible de la voie publique.  
En ce cas, les équipements de récupération de l'eau de pluie doivent être conçus et réalisés, conformément aux règles de l'art, de manière à ne pas présenter de risques de contamination vis-à-vis des réseaux de distribution d'eau destinée à la consommation humaine. Ces équipements doivent être faciles d'accès et étanche. Tout raccordement, qu'il soit temporaire ou permanent, du réseau d'eau de pluie avec le réseau de distribution d'eau destinée à la

consommation humaine est interdit. Les porteurs de projet sont invités à se référer à l'arrêté relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments du 21 août 2008 et consolidé le 17 octobre 2018.

### ARTICLE 1AU3.7.STATIONNEMENT DES VÉHICULES AUTOMOBILES ET DES DEUX ROUES

#### 7.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- 7.1.1. Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions, installations, ouvrages et exploitations doit être assuré en dehors de la voie publique ou privée ouverte à la circulation publique. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes ni présenter de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques.
- 7.1.2. Pour rappel, le stationnement doit respecter les prescriptions réglementaires en vigueur relatives à l'accessibilité et aux normes de stationnement pour les personnes handicapées et à mobilité réduite dont les principes ont notamment été définis par la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées et ses décrets d'application.
- 7.1.3. Les normes fixées au paragraphe 7.2. doivent être appliquées selon les modalités suivantes :
- le calcul des obligations de stationnement suivant les règles définies dans le tableau ci-après doit être arrondi à l'entier supérieur ;
  - dans le cadre d'un permis groupé ou d'un lotissement, il peut être satisfait aux besoins en stationnement de l'ensemble de l'opération sous forme d'un parc de stationnement commun détaché des parcelles issues de la division du terrain en lots ;
  - lorsqu'une opération comporte plusieurs destinations, le nombre d'emplacements de stationnement doit correspondre à la somme des résultats issus du mode de

Nombre d'emplacement minimum exigible	
Habitation	<b>Logement :</b> Il est exigé : <ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 place minimum par logement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface plancher.</li> <li>• 10% de places supplémentaires doivent être réservés pour l'usage des visiteurs dans les opérations de plus de 10 logements.</li> <li>• 1 place de stationnement par logement pour les constructions de logements locatifs financés par un prêt de l'État.</li> </ul>
	<b>Hébergement :</b> Il est exigé 1 place de stationnement pour 3 équivalents logement d'un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes ou d'une résidence universitaire/étudiante.
Commerce et activités de service	<b>Artisanat et commerce de détail :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• pour l'artisanat et le commerce de détail d'une surface plancher inférieure à 300 m<sup>2</sup>, il est exigé 1 place pour 60 m<sup>2</sup> de surface plancher. Aucune place supplémentaire n'est requise pour les commerces existants à la date d'approbation du PLU faisant l'objet d'une extension.</li> <li>• pour commerces de détail : pour les surfaces plancher supérieures ou égales à 300 m<sup>2</sup>, une surface de stationnement au sol limité à 0,75 fois la surface de plancher avec possibilité de dérogation limitée à 1 fois la surface de plancher. Les places non imperméabilisées doivent faire 50% de la surface dédiée au stationnement. Les espaces paysagers ainsi que les emplacements dédiés à l'auto-partage et à la recharge des véhicules électriques peuvent être déduits de la surface.</li> </ul>
	<b>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle :</b> il est exigé 1 place pour 60 m <sup>2</sup> de surface plancher. Il n'est pas exigé de places de stationnement supplémentaires pour les bureaux existants à la date d'approbation du PLU qui font l'objet d'une demande d'extension
	<b>Hôtels et autres hébergements touristiques :</b> il est exigé 1 place de stationnement pour 2 chambres d'hôtel ou équivalent.
	Pour ces sous-destinations, les aires de stationnement, d'évolution, de déchargement et de chargement doivent être situées à l'intérieur de l'assiette foncière du projet et être dimensionnées en fonction des besoins, du personnel et de l'exploitation.
Équipements d'intérêt collectif et services publics	La délivrance d'un permis de construire pour un équipement public et/ou d'intérêt public est subordonnée à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement, hors des voies publiques, des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.

tableau n°2

- calcul approprié à chacune de ces destinations et appliqué à leur surface de plancher respective ;
- les besoins en stationnement des opérations de constructions, des établissements ou des installations non prévues par les normes énoncées au paragraphe 7.3. doivent être calculées en fonction des normes auxquelles ils sont les plus directement assimilables.
- 7.1.4. Les normes exigibles en termes de stationnement concernent toute opération de construction, de division de bâti existant, de changement de destination.
- 7.1.5. Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol et les grilles d'accrodrains ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau des trottoirs. Leur pente, dans les 5 premiers mètres, ne doit pas excéder 5%, sauf impossibilité technique notoire dûment justifiée.
- 7.1.6. Conformément à l'article L.151-33 du code de l'urbanisme, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut satisfaire aux obligations résultant du règlement du PLU, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.
- 7.1.7. Conformément à l'article L.151-31 du code de l'urbanisme, lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, cette obligation est réduite de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage, dans des conditions définies par décret.
- 7.1.8. Les aires de stationnement prévues dans le cadre du projet doivent favoriser l'emploi de matériaux non imperméabilisant.
- 7.1.9. Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles, de

façon à ménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et à ne présenter qu'un seul accès depuis la voie publique.

## 7.2. STATIONNEMENT DES VÉHICULES AUTOMOBILES

- 7.2.1. Les espaces à réserver dans les opérations de construction neuve doivent être suffisants pour assurer les manœuvres et le stationnement des véhicules selon les normes détaillées dans le tableau n°2 ci-contre.
- 7.2.2. Dès lors que la norme de stationnement exigible est conditionnée par tranche, toute tranche entamée est due.

## 7.3. STATIONNEMENT DES CYCLES

### 7.3.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- 7.3.1.1. Un ou plusieurs espaces couverts et sécurisés doivent être aménagés pour le stationnement des vélos et des poussettes, conformément aux normes minimales figurant dans le tableau ci-après.

Nombre d'emplacement minimum exigible
<b>Logement -</b> Il est exigé : <ul style="list-style-type: none"> <li>• 0,75 m<sup>2</sup> minimum par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces principales.</li> <li>• 1,50 m<sup>2</sup> minimum par logement dans les autres cas avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>.</li> </ul>
<b>Pour les constructions destinées à un autre usage</b> Il est exigé 1,5% minimum de la surface plancher.
<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b> Le stationnement des cycles doit être adapté en fonction de l'importance, des usages et des besoins du projet

### Exemple de modalités de calcul :

Dans le cadre d'une opération de 10 logements composés de 4 logement de 2 pièces et de 6 logements supérieur ou égal à 3 pièces, le pétitionnaire doit prévoir :  $(0,75 \times 4) + (1,5 \times 6) = 13 \text{ m}^2$  de surface dédié au stationnement des cycles.

## TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

## 7.3.2. RÉALISATION DES EMPLACEMENTS POUR LES CYCLES

- 7.3.2.1. Dans le cadre de la réalisation d'opérations supérieures ou égale à 2 logements, les espaces aménagés pour le stationnement des vélos et poussettes doivent être facilement accessibles depuis l'espace public et préférentiellement de plain-pied et intégrés au volume de la construction.
- 7.3.2.2. Sous réserve de justifications particulières liées à la configuration et à la taille des parcelles ou de toutes autres dispositions relatives à la mixité des fonctions et à l'animation des rez-de-chaussée, il peut être admis de réaliser, pour tout ou partie, les emplacements pour cycles :
- au sein des espaces extérieurs des constructions, à condition d'être couverts et de disposer des équipements adaptés,
  - au sein des aires de stationnement des véhicules motorisés, lorsque les emplacements sont clos et couverts (boxes) et disposent d'une surface suffisante pour le stationnement commun des véhicules motorisés et des cycles.

### SECTION III

## ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

## ARTICLE 1AU3.8. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

- 8.1. Pour être constructible, un terrain doit présenter un accès sur voie publique ou privée, ouverte à la circulation publique en état de viabilité, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin institué par un acte authentique, ou éventuellement, obtenu par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.
- 8.2. Les accès doivent présenter des caractéristiques adaptées à la nature du projet de construction. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères. Par ailleurs, ils doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les accès doivent être limités au strict besoin de l'opération et la mutualisation des accès doit être recherchée. Dans tous les cas, la largeur maximale des accès est fixée à 5,50 mètres.
- 8.3. Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles, des piétons et des personnes à mobilité réduite.
- 8.4. Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- 8.5. Les accès doivent respecter les écoulements des eaux pluviales de la voie publique ou privée ainsi que les écoulements des voies adjacentes.
- 8.6. Toute voie nouvelle créée doit permettre :
- d'assurer la sécurité des usagers de ladite voie ;
  - de s'intégrer au maillage existant ;
  - une bonne qualité de la desserte du quartier ;
  - de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage



des ordures ménagères ;

- une bonne adaptation à l'importance et à la destination des constructions et installations qu'elle doit desservir.

8.7. Le nombre d'accès automobile est limité à un par voie, à l'exception des terrains situés à l'angle de deux rues pour lesquels les accès sont limités à deux, un par rue.

8.8. Les voies en impasse et les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules délégataires d'un service public (sécurité, défense contre l'incendie, protection civile, ordures ménagères, ...) et doivent être dotées d'un espace de retournement, sauf si elles ne desservent qu'une seule unité foncière.

8.9. Les accès des véhicules et engins doivent être localisés et aménagés en tenant compte des éléments suivants :

- la topographie des lieux dans lesquels s'insère la construction, l'installation ou l'ouvrage ;
- la préservation de la sécurité des personnes ;
- les conditions d'entrée et de sortie des véhicules sur l'unité foncière ;
- les plantations existantes sur l'espace public et collectif ou sur la voie de desserte ;
- l'existence de réseaux.

#### **ARTICLE 1AU3.9.DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

Les terrains susceptibles de recevoir des constructions et/ou installations ou de faire l'objet d'aménagements, doivent être desservis par des réseaux publics de distributions d'eau et d'électricité de caractéristiques suffisantes au regard du projet.

##### **9.1. EAU POTABLE**

9.1.1. Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement sous pression ayant des caractéristiques

suffisantes à satisfaire les besoins des usagers dans le cadre du règlement de service Eau Potable et respectant les normes en vigueur.

9.1.2. Toutes les obligations réglementaires doivent être satisfaites.

9.1.3. En l'absence de distribution publique, l'utilisation d'un puits ou forage privé est admise sous réserve que l'eau soit potable et sous réserve du respect de la réglementation en vigueur.

##### **9.2. ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES**

9.2.1. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites. Toute construction doit évacuer ses eaux ou matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines, au réseau public en respectant ses caractéristiques.

9.2.2. Toute évacuation d'eaux usées ou d'effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux, est interdite.

9.2.3. L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement conformément à la réglementation en vigueur et au règlement du service Assainissement.

9.2.4. En l'absence de réseau et seulement dans ce cas, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs d'assainissement autonome conformes aux règlements sanitaires en vigueur et adaptés aux caractéristiques du sol du terrain. Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés sur le réseau collectif dès sa réalisation.

##### **9.3. DÉFENSE CONTRE L'INCENDIE**

9.3.1. Toute construction doit pouvoir être défendue contre l'incendie en correspondance avec l'analyse de risque

## TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

établie selon le référentiel national et/ou tout document cadre relatif à la Défense Extérieure Contre l'Incendie.

#### 9.4. ORDURES MÉNAGÈRES

9.4.1. Dans l'ensemble de la zone et quelle que soit la destination des constructions, celles-ci doivent intégrer des emplacements spécifiquement destinés au stockage des déchets ménagers et/ou industriels banals (DIB). Les locaux exigibles doivent être conçus de manière à permettre le tri sélectif conformément au dispositif mis en place par l'autorité compétente en matière de collecte des déchets. Les conteneurs en attente de la collecte doivent être facilement accessibles depuis le domaine public, sans empiéter sur celui-ci, et doivent être disposés en limite de parcelle ou regroupés en limite d'opération.

9.4.2. Les locaux destinés au stockage des déchets ménagers et/ou industriels banals doivent impérativement être adaptés à la taille de l'opération et être couverts. Ces locaux doivent être fermés et couverts, et doivent faire l'objet d'un travail soigné en termes d'intégration architecturale et paysagère.

#### 9.5. INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

9.5.1. Tous les bâtiments d'habitation doivent être équipés de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique desservant chacun des logements. Le bâtiment doit disposer d'une adduction d'une taille suffisante pour permettre le passage des câbles de plusieurs opérateurs depuis la voie publique jusqu'au point de raccordement. Chacun des logements est équipé d'une installation intérieure raccordée aux lignes de communication électronique à très haut débit en fibre optique assurant la desserte des pièces principales dans des conditions fixées par arrêté conjoint des ministres chargés de la construction et des communications électroniques.

9.5.2. Lorsque le bâtiment est à usage mixte, il doit également

être équipé de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique desservant, dans les mêmes conditions, chacun des locaux à usage professionnel.

#### 9.6. AUTRES RÉSEAUX

9.6.1. Lorsque les lignes électriques, téléphoniques et câblées sont enterrées, ou lorsque leur enfouissement est prévu par la commune, les branchements privés à ces réseaux doivent l'être également.

#### 9.7. DISPOSITIFS FAVORISANT LES ÉCONOMIES D'ÉNERGIE ET L'ADAPTATION CLIMATIQUE

9.7.1. L'article L.151-28 du code de l'urbanisme, dans le respect des autres règles établies par le document et notamment les servitudes d'utilité publique visées à l'article L.151-43 et sous réserve des dispositions de l'article L.151-29 peut prévoir :

1° Des secteurs situés dans les zones urbaines à l'intérieur desquels un dépassement des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol est autorisé pour permettre l'agrandissement ou la construction de bâtiments à usage d'habitation. Ce dépassement, fixé pour chaque secteur, ne peut excéder 20% pour chacune des règles concernées. L'application du dépassement ainsi autorisé ne peut conduire à la création d'une surface de plancher supérieure de plus de 20% à la surface de plancher existante ;

2° Des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation bénéficie d'une majoration du volume constructible tel qu'il résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol. Cette majoration, fixée pour chaque secteur, ne peut excéder 50%. Pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération ;

3° Dans les zones urbaines ou à urbaniser, un dépassement



des règles relatives au gabarit qui peut être modulé mais ne peut excéder 30 %, pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive. La limitation en hauteur des bâtiments ne peut avoir pour effet d'introduire une limitation du nombre d'étages plus contraignante d'un système constructif à l'autre. Un décret en Conseil d'État détermine les conditions d'application de la majoration ;

4° Des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements intermédiaires, définis à l'article L. 302-16 du code de la construction et de l'habitation, bénéficie d'une majoration du volume constructible qui résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol. Cette majoration, fixée pour chaque secteur, ne peut excéder 30 %. Pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements intermédiaires et le nombre total de logements de l'opération.

Le présent règlement du PLU ne s'oppose pas aux dispositions de l'article 9.7.1.

Les dispositifs visant à améliorer les performances environnementales et énergétiques des constructions sont :

- les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade et en toiture ;
- les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation pré-cités ;
- les équipements de récupération des eaux pluviales, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
- les pompes à chaleur ;
- les brises-soleil.

9.7.2. L'installation de dispositifs visant à améliorer les performances environnementales et énergétiques des

constructions sont autorisés à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction et de ne pas présenter de nuisances. La mise en forme de ces éléments doit se faire avec toujours le même souci d'obtenir la qualité architecturale maximum et d'intégration la plus discrète possible.

9.7.3. Les dispositifs solaires, l'installation de gaines et d'appareils de ventilation et de climatisation doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de toiture dans le cas où ces derniers sont posés en toiture. Ils doivent être installés de façon à ce qu'ils soient le moins visibles possible depuis l'espace public.

9.7.4. Dans le cadre de la lutte contre le phénomène d'îlots de chaleur urbain, l'emploi de revêtements de sols pour les espaces extérieurs devra privilégier les tons clairs.

## ZONE 1AUe : LA ZONE À URBANISER À VOCATION D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES ET COMMERCIALES

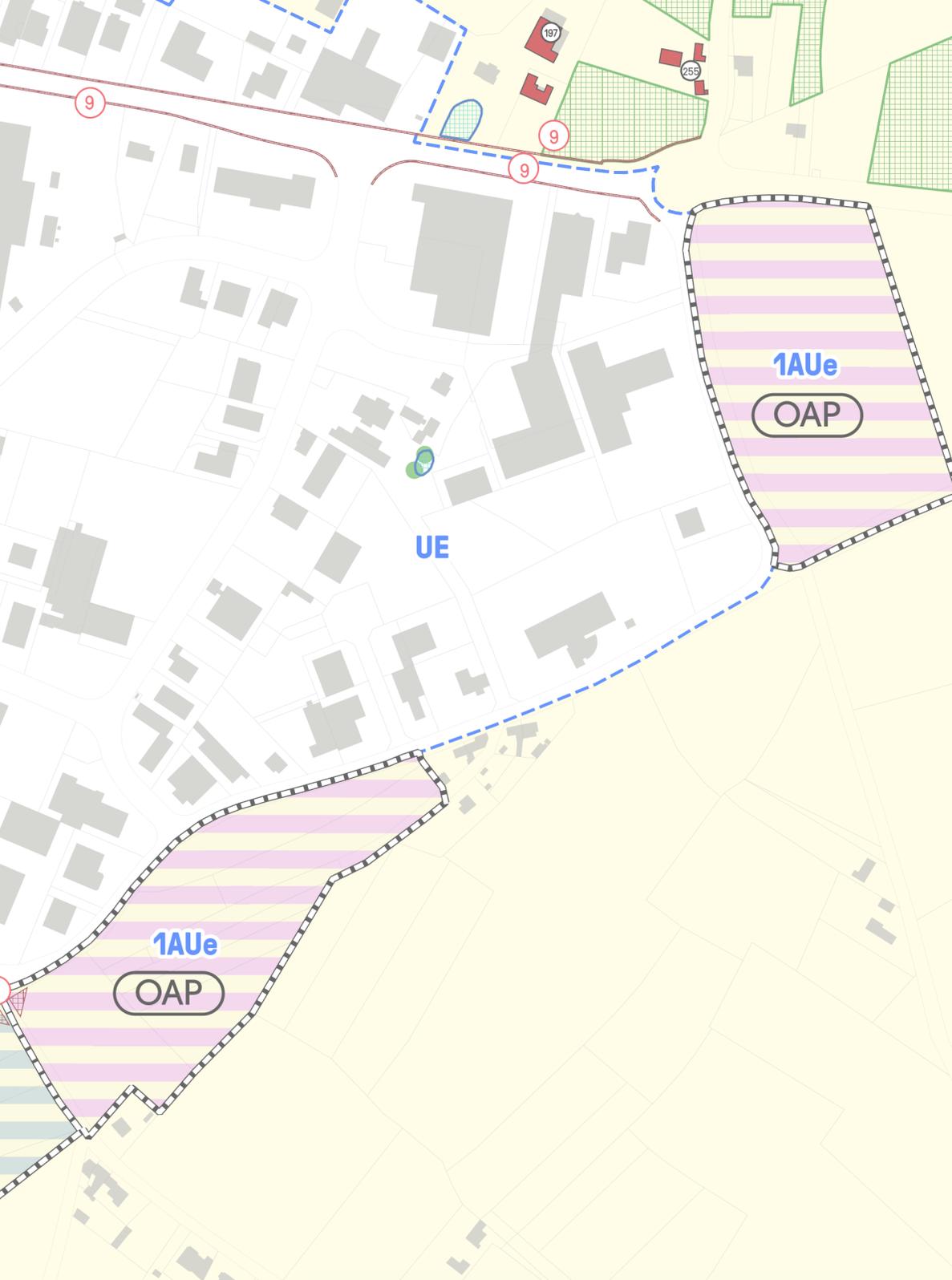
Les zones 1AUe correspondent aux secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation à vocation d'activités économiques et commerciales. Les zones à urbaniser peuvent être ouvertes à l'urbanisation sous réserve de la capacité suffisante des voies ouvertes à la circulation publique et des réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, de l'assainissement, existant à sa périphérie immédiate.

La zone est aussi concernée par deux orientations d'aménagement et de programmation portées dans le dossier conformément aux articles L.151-7 et R.151-20 du code de l'urbanisme (pièce n°3). Les autorisations d'urbanisme doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation assurent la cohérence du projet d'aménagement par rapport à l'urbanisation existante (tissu urbain, équipements, schéma viaire, mobilités douces, ...), à l'intégration dans le site ainsi qu'au respect de l'environnement.

En outre, la zone est concernée par le classement des voies bruyantes. L'arrêté préfectoral de 2001 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres donne lieu à la constitution de secteurs de nuisances à l'intérieur desquels des prescriptions d'isolation acoustique s'imposent aux constructions.

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

Conformément à l'arrêté du 20 février 2019 relatif aux informations et aux recommandations sanitaires à diffuser à la population en vue de prévenir les effets d'une exposition au radon dans les immeubles bâtis, il est rappelé que la commune de Saint-Gilles-Croix-de-Vie est classée en catégorie 1 quant au potentiel d'exposition au radon. Ces informations et recommandations sanitaires concernent en priorité les élus et les habitants des communes à haut potentiel émetteur de radon telles qu'identifiées dans l'arrêté du 27 juin 2018 portant délimitation des zones à potentiel radon du territoire français et peuvent, en tant que de besoin, être complétées par le directeur général de l'Agence régionale de santé et l'Autorité de sûreté nucléaire pour être adaptées aux contextes locaux.





## TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

## SECTION I

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES  
DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

Conformément à l'article R.151-30 du code de l'urbanisme, pour des raisons de sécurité ou salubrité ou en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, le règlement peut, dans le respect de la vocation générale des zones, interdire certaines destinations et sous-destinations, usages des sols et activités.

ARTICLE 1AUe.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS, USAGES  
DES SOLS ET ACTIVITÉS INTERDITS

## 1.1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITES

**Nota :** Les destinations et sous-destinations interdites sont indiquées dans le tableau ci-contre de la manière suivante ☒. Les destinations et sous-destinations autorisées sont indiquées ci-contre de la manière suivante ☑. L'indice [2] entre parenthèses renvoie aux conditions définies à l'article 2 de la zone.

1.1.1. Dans les zones 1AUe du Plan Local d'Urbanisme sont interdites les destinations et sous-destinations définies dans le **tableau n°1** ci-contre.

## 1.2. USAGES DES SOLS ET ACTIVITÉS INTERDITS

1.2.1. Dans les zones 1AUe du Plan Local d'Urbanisme sont interdits les usages des sols et activités suivants :

- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les affouillements et exhaussements des sols en dehors de ceux autorisés à l'article 1AUe.2 ;
- les décharges, les dépôts et autres stockages de quelle nature que ce soit, dès lors qu'ils sont incompatibles avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage ;
- les installations classées pour la protection de

l'environnement à l'exception de celles autorisées à l'article 1AUe.2 ;

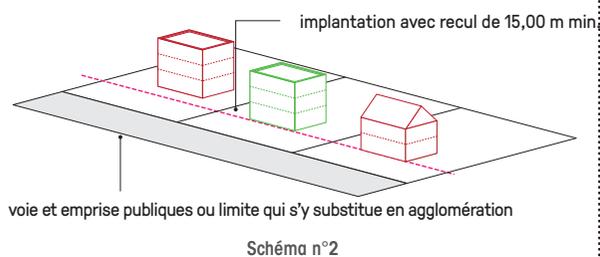
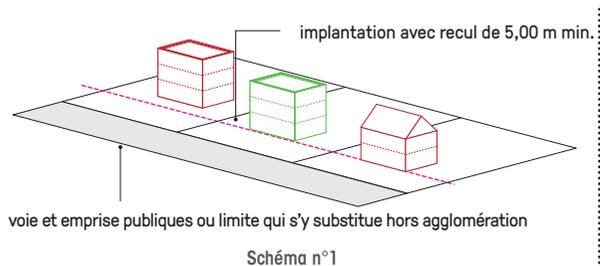
- l'ouverture de terrains de camping et de caravaning ainsi que ceux affectés aux habitations légères de loisirs qu'ils soient permanents ou saisonniers.

ARTICLE 1AUe.2 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS SOUMISES  
À CONDITIONS PARTICULIÈRES

- 2.1. La création des installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées à condition :
- qu'elles soient compatibles par leur fonctionnement avec le caractère à dominante résidentielle de la zone,
  - et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage (livraison, bruit, incendie, explosion,...) et aggravation des conditions de circulation,
  - et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.
- 2.2. Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés à condition que leurs réalisations soient liées :
- aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone ;
  - ou à des aménagements hydrauliques et des travaux nécessaires à l'entretien et à la restauration du réseau hydraulique ;
  - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;
  - ou à des recherches sur les vestiges archéologiques ;
  - ou qu'ils contribuent à la mise en valeur du paysage, d'un monument historique ou d'un site ;
  - et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte au milieu environnant et aux paysages naturels.
- 2.3. Les occupations et utilisations du sol ne sont admises que si elles sont compatibles avec les conditions et termes

Destinations		Sous-destinations	
☒	Exploitation agricole et forestière	☒	Exploitation agricole
		☒	Exploitation forestière
☒	Habitation	☒	Logement
		☒	Hébergement
☑	Commerce et activités de service	☑	Artisanat et commerce de détail (2)
		☑	Restauration (2)
		☑	Commerce de gros
		☑	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle (2)
		☑	Hôtels
		☑	Autres hébergements touristiques
		☒	Cinéma
☑	Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	☑	Industrie
		☑	Entrepôt
		☑	Bureau
		☒	Centre de congrès et d'exposition
☑	Équipements d'intérêt collectif et services publics	☑	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
		☑	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
		☑	Établissements d'enseignement
		☑	Établissements de santé et d'actions sociales
		☑	Salle d'art et de spectacles
		☑	Équipements sportifs
		☑	Autres équipements recevant du public

tableau n°1



fixés dans le cadre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation tels que présentés dans la pièce n°3 du Plan Local d'Urbanisme.

- 2.4. Les constructions et installations sont autorisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

### ARTICLE 1AUe.3 CONDITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES À LA MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE DE L'HABITAT

#### 3.1. MIXITÉ SOCIALE DANS L'HABITAT

- 3.1.1. Non réglementée.

#### 3.2. MIXITÉ FONCTIONNELLE EN ZONE URBAINE

- 3.2.1. Non réglementée.

## SECTION II CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

### ARTICLE 1AUe.4 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### 4.1. EMPRISE AU SOL MAXIMALE AUTORISÉE

- 4.1.1. Non réglementée.

#### 4.2. HAUTEUR MAXIMALE AUTORISÉE

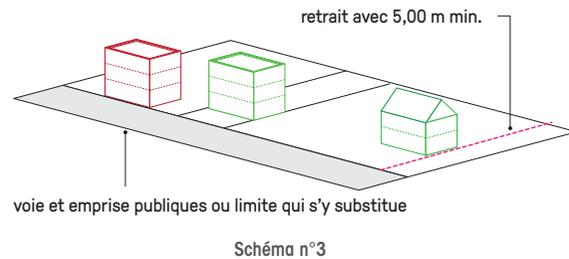
- 4.2.1. Non réglementée.

#### 4.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

##### 4.3.1. DISPOSITIONS APPLICABLES

- 4.3.1.1. Les constructions ou installations nouvelles **doivent être édifiées avec un recul de** :
- en agglomération : **5,00 mètres minimum** des voies nouvelles ou existantes, publiques ou privées, ouvertes à la circulation publique et emprises publiques ou de la limite qui s'y substitue (schéma n°1) ;
  - hors agglomération : **15,00 mètres minimum de l'axe** de la RD6 (schéma n°2).
- 4.3.1.2. Les dispositions de l'article 1AUe.4.3.1 ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.
- 4.3.1.3. Les constructions en infrastructure (caves, stationnements, etc.) peuvent s'implanter à l'alignement.

## TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER



#### 4.4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

##### 4.4.1. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AUe

- 4.4.1.1. Les constructions et installations nouvelles **doivent être édifiées en retrait** des limites séparatives avec une distance minimale de 5,00 mètres (schéma n°3). Toutefois, les constructions et installations nouvelles peuvent être édifiées en limites séparatives sous réserve que des mesures soient prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu, ...)
- 4.4.1.2. Les dispositions de l'article 1AUe.4.4. ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.
- 4.4.1.3. Les constructions en infrastructure (caves, stationnements, etc.) peuvent s'implanter à l'alignement.

#### 4.5. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES AU SEIN D'UNE MÊME PROPRIÉTÉ

- 4.5.1. Sauf indication plus contraignante, procédant à des motifs de sécurité publique ou de salubrité, la distance minimale entre deux constructions non contiguës n'est pas réglementée.

#### ARTICLE 1AUe.5 QUALITÉS URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

**Nota :** En cas de désaccord entre le Plan Local d'Urbanisme et le Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP), la règle la plus contraignante s'applique.

#### 5.1. OBJECTIFS QUALITATIFS GÉNÉRAUX

- 5.1.1. Conformément à l'article R.111-26 du code de l'urbanisme, le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit

respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

- 5.1.2. Conformément à l'article R.111-27 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.
- 5.1.3. Les constructions et/ou installations de toute nature doivent être conçues de façon à :
- s'insérer dans leurs abords ;
  - et participer à la qualité architecturale, paysagère et urbaine.
- 5.1.4. Les travaux sur les bâtiments existants ne doivent pas porter atteinte à leur qualité architecturale initiale.
- 5.1.5. Les différents murs d'un bâtiment, y compris des annexes, visibles ou non depuis l'espace public ou les voies et les emprises publiques, doivent présenter un aspect cohérent et donner des garanties de bonne conservation.
- 5.1.6. Les constructions doivent être adaptées, par leur type ou leur conception, à la topographie du terrain naturel et non l'inverse.
- 5.1.7. Les dispositions de l'article 1AUe.5 ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.



## 5.2. VOLUMES

- 5.2.1. Les constructions, extensions, annexes et installations, de quelques natures qu'elles soient, doivent prendre en compte les rapports entre les bâtiments existants et le site de façon harmonieuse. Une recherche architecturale contemporaine est autorisée lorsque celle-ci garantit la bonne insertion des projets. Toute construction et installation nouvelle doit respecter simplicité, sobriété et une unité d'ensemble.

## 5.3. MATÉRIAUX ET COULEURS DES CONSTRUCTIONS

- 5.3.1. Toute utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc., destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions.
- 5.3.2. Les matériaux utilisés pour réaliser une extension, une annexe, ou un aménagement touchant à l'extérieur de la construction doivent s'harmoniser avec ceux utilisés lors de la construction du corps principal. Cette disposition est également opposable aux clôtures et aux toitures. La jonction des façades avec les bâtiments contigus doit être effectuée avec soin.

## 5.4. TOITURES -COUVERTURES ET ÉLÉMENTS DE TOITURE

- 5.4.1. Les toitures doivent s'harmoniser avec le bâti existant.
- 5.4.2. L'emploi de matériaux d'aspect ondulé tels que tôles plastiques, plaques en fibrociment est interdit. De même, les matériaux d'aspect brillant sont prohibés.
- 5.4.3. La pose de châssis de toit, de capteur solaires ou tout autre dispositif visant à améliorer les performances environnementales et énergétiques de la construction doivent être particulièrement étudiés, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration du plan de toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations (proportions, dimensions

limitées). Les châssis de toit doivent être encastrés dans la toiture et de préférence non visibles depuis l'espace public ou les voies publiques et privées ouvertes à la circulation et emprises publiques.

- 5.4.4. Les toitures terrasses sont autorisées dans la mesure où elles sont fonctionnalisées en mettant en place, au choix, les solutions suivantes :
- exploitations d'énergies renouvelables ;
  - ou agriculture urbaine ;
  - ou végétalisation dans un objectif écologique ;
  - ou récupération et/ou rétention des eaux pluviales.

## 5.5. CLÔTURES

- 5.5.1. Les clôtures sur voie extérieure, tant publique que privée, doivent avoir une hauteur de 2,00 mètres maximum en limite des voies publiques et privées et emprises publiques.
- 5.5.2. Les clôtures en limites séparatives doivent avoir une hauteur limitée à 2,00 mètres maximum.
- 5.5.3. Les hauteurs des clôtures, quelque soit leur implantation, sont mesurées à partir de terrain naturel.
- 5.5.4. Les clôtures minérales opaques sont limitées à 0,80 mètre de hauteur maximum.
- 5.5.5. Les clôtures doivent être réalisées selon l'une des typologies suivantes :
- sous la forme de treillis soudé vert à maille rectangulaire, cette teinte permettant une meilleure intégration vis-à-vis de la végétation ;
  - ou sous la forme d'un grillage ou d'un barreaudage ;
  - ou sous la forme d'un mur-bahut, surmonté d'une grille de type barreaudage métallique, de lisses horizontales ou de panneaux aluminium ajourés ;
  - ou sous la forme d'une haie vive qui peut être doublée des dispositifs ci-dessus.
- 5.5.6. Les portes, portails d'accès et portillons, lorsqu'ils sont intégrés aux clôtures, doivent s'harmoniser avec celles-ci, notamment en termes de hauteur.

## TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

- 5.5.7. Sont interdites les clôtures suivantes :
- de type plaques de béton ;
  - les panneaux rapportés tels que les bâches tendues, les brandes, les canisses, les plaques ondulées ou nervurées de tôle ou de matériaux plastiques ainsi que les haies végétales en artificielles.

**Nota :** les clôtures de type brandes et canisses en matériaux naturels sont autorisées en limites séparatives à l'exception de celles situées en limite des voies publiques ou privées et emprises publiques.

- 5.5.8. Les clôtures doivent être composées en harmonie avec les constructions et clôtures environnantes. Elles doivent être réalisées de telle manière qu'elles ne compromettent pas les conditions de visibilité et de sécurité pour la circulation routière.

- 5.5.9. Les coffrets, compteurs, boîtes à lettres et autres dispositifs liés à la desserte des réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré dès la conception de la clôture de façon harmonieuse par rapport aux constructions.

- 5.5.10. Les pétitionnaires doivent mettre en œuvre des solutions techniques visant à ne pas entraver les continuités écologiques (circulation de certaines espèces animales) et prendre en compte les ruissellements des eaux pluviales. Aussi, il est demandé aux pétitionnaires de mettre en œuvre des clôtures ayant une certaine perméabilité et ce, dans un objectif d'amélioration de la biodiversité.

- 5.5.11. La composition de la trame végétale doit obligatoirement être définie d'essences locales dont la liste est annexée au présent règlement (plan vert de la ville).

- 5.5.12. Cas particulier : lorsque le terrain naturel est situé en contre-haut de la voie, une distinction est faite entre le mur de soutènement nécessaire pour retenir la terre et le mur de clôture proprement dit qui est mesuré à partir du niveau du sol fini de l'assiette foncière.

- 5.5.13. En application de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme et de la délibération du conseil municipal en date du 25 octobre 2007, les clôtures sont soumises à Déclaration

Préalable.

### 5.6. LOCAUX ET ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

- 5.6.1. D'une façon générale, l'installation des locaux et équipements techniques est encouragée dans le cadre d'un projet soigné prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel.

- 5.6.2. Les locaux techniques ou installations techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante ou les plantations à créer.

- 5.6.3. Les éléments techniques tels que les climatiseurs, les antennes paraboliques, les coffrets techniques, etc. doivent être intégrés dans les bâtiments ou masqués de façon à ne pas porter atteinte visuellement et phoniquement :

- soit en étant placés sur la façade non visible depuis le domaine public ;
- soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade sur rue.

- 5.6.4. Tous les systèmes de production ou d'utilisation d'énergie renouvelable visibles extérieurement doivent s'intégrer à l'environnement et au bâti existant de façon à limiter les impacts visuels et phoniques.

### 5.7. FAÇADES COMMERCIALES

- 5.7.1. Les devantures commerciales doivent être composées en harmonie avec les rythmes et proportions de la façade dans laquelle elles s'intègrent. Les créations ou modifications de façades commerciales doivent se faire en respectant la structure du bâtiment. A chaque bâtiment, doit correspondre un aménagement spécialement étudié en fonction de la composition de sa façade, même s'il s'agit d'un commerce étendu à plusieurs immeubles mitoyens. Dans ce cas d'insertion sur plusieurs façades contiguës,

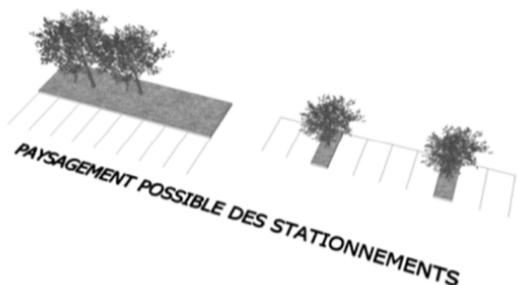


Schéma n°4

une composition en séquences doit être opérée. Les couleurs et matériaux employés doivent s'harmoniser avec les matériaux et couleurs de façade de l'immeuble ainsi que de son environnement.

- 5.7.2. Les éléments relatifs à la publicité (affiches, enseignes, pré-enseignes, ...) doivent être conformes avec le Règlement Local de Publicité annexé au Plan Local d'Urbanisme.

## 5.8. OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

### 5.8.1. PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES

- 5.8.1.1. Toute construction doit être conforme à la législation thermique en vigueur.
- 5.8.1.2. Les projets doivent participer, par leur architecture, à la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale (orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaires, ...).

### 5.8.2. PERFORMANCES ENVIRONNEMENTALES

- 5.8.2.1. L'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables doit être privilégiée.
- 5.8.2.2. La récupération et l'utilisation des eaux de pluie pour certains usages non sanitaires et sous certaines conditions techniques, en conformité avec le Code de la Santé publique, doivent être favorisées.

## ARTICLE 1Aue.6. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

### 6.1. OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

- 6.1.1. Les plantations existantes présentant un intérêt paysager notable (tel que arbre de hautes tiges) doivent être

conservées ou remplacées par des plantations équivalentes. Tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre d'une essence et d'un développement équivalent, sauf lorsque le sujet a été abattu pour motif phytosanitaire ou de sécurité.

- 6.1.2. Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition doit privilégier les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.
- 6.1.3. L'ensemble des règles édictées ci-après ne s'appliquent pas aux constructions, installations, ouvrages, travaux et aménagements liés aux équipements publics et/ou d'intérêt collectif.

#### 6.1.2. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AUe

- 6.1.2.1. En zone 1AUe, **le coefficient de biotope de surface ne peut être inférieur à 0,1**. Ainsi, l'unité foncière peut être traitée :
- soit avec 10% minimum de la surface de l'unité foncière en pleine terre ;
  - soit avec l'utilisation d'autres types de surfaces éco-aménagées (surface semi-perméable, espace vert sur dalle, mur végétalisé ou toiture végétalisée), selon la méthode du coefficient de biotope de surface énoncée en annexe. La mise en œuvre de surfaces éco-aménagées permet de maximiser l'emprise au sol du bâtiment tout en contribuant au maintien de la biodiversité et à l'infiltration des eaux pluviales.

#### 6.1.3. PLANTATION

- 6.1.3.1. Les espaces laissés libres par les constructions et non occupés par les aires de stationnement et de desserte doivent obligatoirement être plantés à raison de 1 arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> de terrain libre. Le nombre d'arbres à planter doit être arrondi au chiffre supérieur.
- 6.1.3.2. Les aires de stationnement collectif et en plein-air, comportant plus de 4 véhicules, doivent faire l'objet d'un

## TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

traitement paysager soigné et être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places. Ces aires doivent être entourées de haies vives et/ou de plantes arbustives afin d'en améliorer l'aspect et de réduire les nuisances visuelles (schéma n°4). Le nombre d'arbres à planter doit être arrondi au chiffre supérieur.

- 6.1.3.3. Un traitement perméable des voiries et des dessertes doit être privilégié (sablage, dallage pavage, béton poreux, etc.) par rapport aux enrobés.
- 6.1.3.4. Dans le cadre des plantations demandées au titre du présent article, les arbres et arbustes doivent être d'essence locale (les essences invasives sont interdites). L'attention des pétitionnaires est attirée sur la liste des essences locales annexée au présent règlement (plan vert de la ville). Il est également demandé de privilégier des essences à faible potentiel allergisant.

#### 6.2. DISPOSITIONS PROPRES À LA GESTION DES EAUX PLUVIALES

- 6.2.1. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.
- 6.2.2. Conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil, les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ni avoir pour conséquence, a minima, d'accroître les débits de fuite des eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.
- 6.2.3. Toute construction ou installation nouvelle doit comporter une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée. Ainsi, les eaux de ruissellement doivent être prioritairement infiltrées dans le sol.
- 6.2.4. Les eaux pluviales de toitures et de ruissellement (voies et parkings, terrasses, etc.) doivent être recueillies, stockées sauf impossibilité technique. En l'absence d'exutoire, les eaux pluviales doivent être totalement infiltrées à la parcelle sans aucun ruissellement sur les propriétés voisines.

6.2.5. Des dispositifs particuliers de prétraitement tels que dessableurs ou déshuileurs, notamment à l'exutoire des parkings, sont susceptibles d'être imposés.

6.2.6. Pour les opérations de plus de 1 ha, seules les eaux pluviales résiduelles qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers le réseau public d'assainissement pluvial lorsqu'il existe, avec un débit de rejet maximum de 3 l/s/ha aménagé.

6.2.7. Il est recommandé de recueillir et de stocker les eaux pluviales en vue de les réutiliser notamment pour l'arrosage des espaces verts. Le stockage s'effectuera par une cuve enterrée (à l'exception des secteurs concernés par le PPRL), ou bien intégrée esthétiquement et non visible de la voie publique.

En ce cas, les équipements de récupération de l'eau de pluie doivent être conçus et réalisés, conformément aux règles de l'art, de manière à ne pas présenter de risques de contamination vis-à-vis des réseaux de distribution d'eau destinée à la consommation humaine. Ces équipements doivent être faciles d'accès et étanche. Tout raccordement, qu'il soit temporaire ou permanent, du réseau d'eau de pluie avec le réseau de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdit. Les porteurs de projet sont invités à se référer à l'arrêté relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments du 21 août 2008 et consolidé le 17 octobre 2018.

#### ARTICLE 1AUe.7. STATIONNEMENT DES VÉHICULES AUTOMOBILES ET DES DEUX ROUES

##### 7.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- 7.1.1. Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions, installations, ouvrages et exploitations doit être assuré en dehors de la voie publique ou privée ouverte à la circulation publique. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner

Nombre d'emplacement minimum exigible	
Commerces et activités de service	<p><b>Artisanat et commerce de détail :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>pour l'artisanat et le commerce de détail d'une surface plancher inférieure à 300 m<sup>2</sup>, il est exigé 1 place pour 60 m<sup>2</sup> de surface plancher. Aucune place supplémentaire n'est requise pour les commerces existants à la date d'approbation du PLU faisant l'objet d'une extension.</li> <li>pour commerces de détail : pour les surfaces plancher supérieures ou égales à 300 m<sup>2</sup>, une surface de stationnement au sol limité à 0,75 fois la surface de plancher avec possibilité de dérogation limitée à 1 fois la surface de plancher. Les places non imperméabilisées doivent faire 50% de la surface dédiée au stationnement. Les espaces paysagers ainsi que les emplacements dédiés à l'auto-partage et à la recharge des véhicules électriques peuvent être déduits de la surface.</li> </ul>
	<p><b>Restauration :</b> il est exigé 1 place pour 80 m<sup>2</sup> de surface plancher de restauration. Il n'est pas exigé de places de stationnement supplémentaires pour les bureaux existants à la date d'approbation du PLU qui font l'objet d'une demande d'extension.</p>
	<p><b>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle :</b> il est exigé 1 place pour 60 m<sup>2</sup> de surface plancher. Il n'est pas exigé de places de stationnement supplémentaires pour les bureaux existants à la date d'approbation du PLU qui font l'objet d'une demande d'extension</p>
	<p><b>Hôtels et autres hébergements touristiques :</b> il est exigé 1 place de stationnement pour 2 chambres d'hôtel ou équivalent.</p>
<p>Pour ces sous-destinations, les aires de stationnement, d'évolution, de déchargement et de chargement doivent être situées à l'intérieur de l'assiette foncière du projet et être dimensionnées en fonction des besoins, du personnel et de l'exploitation.</p>	
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	<p>Il est exigé :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>pour l'industrie : a délivrance d'un permis de construire est subordonnée à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement, hors des voies publiques, des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.</li> <li>pour l'entrepôt : la délivrance d'un permis de construire est subordonnée à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement, hors des voies publiques, des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.</li> <li>pour les bureaux : 1 place pour 40 m<sup>2</sup> de surface plancher</li> </ul>
Équipements d'intérêt collectif et services publics	<p>La délivrance d'un permis de construire pour un équipement public et/ou d'intérêt public est subordonnée à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement, hors des voies publiques, des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.</p>

tableau n°2

- l'écoulement du trafic des voies environnantes ni présenter de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques.
- 7.1.2. Pour rappel, le stationnement doit respecter les prescriptions réglementaires en vigueur relatives à l'accessibilité et aux normes de stationnement pour les personnes handicapées et à mobilité réduite dont les principes ont notamment été définis par la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées et ses décrets d'application.
- 7.1.3. Les normes fixées au paragraphe 7.2. doivent être appliquées selon les modalités suivantes :
- le calcul des obligations de stationnement suivant les règles définies dans le tableau ci-après doit être arrondi à l'entier supérieur ;
  - dans le cadre d'un permis groupé ou d'un lotissement, il peut être satisfait aux besoins en stationnement de l'ensemble de l'opération sous forme d'un parc de stationnement commun détaché des parcelles issues de la division du terrain en lots ;
  - lorsqu'une opération comporte plusieurs destinations, le nombre d'emplacements de stationnement doit correspondre à la somme des résultats issus du mode de calcul approprié à chacune de ces destinations et appliqué à leur surface de plancher respective ;
  - les besoins en stationnement des opérations de constructions, des établissements ou des installations non prévues par les normes énoncées au paragraphe 7.3. doivent être calculées en fonction des normes auxquelles ils sont les plus directement assimilables.
- 7.1.4. Les normes exigibles en termes de stationnement concernent toute opération de construction, de division de bâti existant, de changement de destination.
- 7.1.5. Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol et les grilles d'accrodrains ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau des trottoirs. Leur pente, dans les 5 premiers mètres, ne doit pas excéder 5%, sauf impossibilité technique notoire dûment justifiée.

- 7.1.6. Conformément à l'article L.151-31 du code de l'urbanisme, lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, cette obligation est réduite de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage, dans des conditions définies par décret.
- 7.1.7. Les aires de stationnement prévues dans le cadre du projet doivent favoriser l'emploi de matériaux non imperméabilisant.
- 7.1.8. Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles, de façon à ménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et à ne présenter qu'un seul accès depuis la voie publique.

## 7.2. STATIONNEMENT DES VÉHICULES AUTOMOBILES

- 7.2.1. Les espaces à réserver dans les opérations de construction neuve doivent être suffisants pour assurer les manœuvres et le stationnement des véhicules selon les normes détaillées dans le tableau n°2 ci-contre.
- 7.2.2. Dès lors que la norme de stationnement exigible est conditionnée par tranche, toute tranche entamée est due.

## 7.3. STATIONNEMENT DES CYCLES

### 7.3.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- 7.3.1.1. Un ou plusieurs espaces couverts et sécurisés doivent être aménagés pour le stationnement des vélos et des poussettes, conformément aux normes minimales figurant dans le tableau ci-après.

## TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

## Nombre d'emplacement minimum exigible

Pour les constructions destinées à un autre usage Il est exigé 1,5m<sup>2</sup> minimum par tranche de 80 m<sup>2</sup> de la surface plancher.

## Équipements d'intérêt collectif et services publics

Le stationnement des cycles doit être adapté en fonction de l'importance, des usages et des besoins du projet

## 7.3.2. RÉALISATION DES EMBLEMES POUR LES CYCLES

- 7.3.2.1. Les espaces aménagés pour le stationnement des vélos doivent être facilement accessibles depuis l'espace public et préférentiellement de plain-pied et intégrés au volume de la construction.
- 7.3.2.2. Sous réserve de justifications particulières liées à la configuration et à la taille des parcelles ou de toutes autres dispositions relatives à la mixité des fonctions et à l'animation des rez-de-chaussée, il peut être admis de réaliser, pour tout ou partie, les emplacements pour cycles :
- au sein des espaces extérieurs des constructions, à condition d'être couverts et de disposer des équipements adaptés,
  - au sein des aires de stationnement des véhicules motorisés, lorsque les emplacements sont clos et couverts (boxes) et disposent d'une surface suffisante pour le stationnement commun des véhicules motorisés et des cycles.

SECTION III  
ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

## ARTICLE 1AUe.8. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

- 8.1. Pour être constructible, un terrain doit présenter un accès sur voie publique ou privée, ouverte à la circulation publique en état de viabilité, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin institué par un acte authentique, ou éventuellement, obtenu par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.
- 8.2. Les accès doivent présenter des caractéristiques adaptées à la nature du projet de construction. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères. Par ailleurs, ils doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les accès doivent être limités au strict besoin de l'opération et la mutualisation des accès doit être recherchée.
- 8.3. Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles, des piétons et des personnes à mobilité réduite.
- 8.4. Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- 8.5. Les accès doivent respecter les écoulements des eaux pluviales de la voie publique ou privée ainsi que les écoulements des voies adjacentes.
- 8.6. Toute voie nouvelle créée doit permettre :
- d'assurer la sécurité des usagers de ladite voie ;
  - de s'intégrer au maillage existant ;
  - une bonne qualité de la desserte du quartier ;
  - de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères ;



- une bonne adaptation à l'importance et à la destination des constructions et installations qu'elle doit desservir.
- 8.7. Le nombre d'accès automobile est limité à un par voie, à l'exception des terrains situés à l'angle de deux rues pour lesquels les accès sont limités à deux, un par rue.
- 8.8. Les voies en impasse et les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules délégataires d'un service public (sécurité, défense contre l'incendie, protection civile, ordures ménagères, ...) et doivent être dotées d'un espace de retournement, sauf si elles ne desservent qu'une seule unité foncière.
- 8.9. Les accès des véhicules et engins doivent être localisés et aménagés en tenant compte des éléments suivants :
- la topographie des lieux dans lesquels s'insère la construction, l'installation ou l'ouvrage ;
  - la préservation de la sécurité des personnes ;
  - les conditions d'entrée et de sortie des véhicules sur l'unité foncière ;
  - les plantations existantes sur l'espace public et collectif ou sur la voie de desserte ;
  - l'existence de réseaux.

#### **ARTICLE 1Aue.9. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

Les terrains susceptibles de recevoir des constructions et/ou installations ou de faire l'objet d'aménagements, doivent être desservis par des réseaux publics de distributions d'eau et d'électricité de caractéristiques suffisantes au regard du projet.

##### **9.1. EAU POTABLE**

- 9.1.1. Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement sous pression ayant des caractéristiques suffisantes à satisfaire les besoins des usagers dans le

cadre du règlement de service Eau Potable et respectant les normes en vigueur.

- 9.1.2. Toutes les obligations réglementaires doivent être satisfaites.
- 9.1.3. En l'absence de distribution publique, l'utilisation d'un puits ou forage privé est admise sous réserve que l'eau soit potable et sous réserve du respect de la réglementation en vigueur.

##### **9.2. ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES**

- 9.2.2. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites. Toute construction doit évacuer ses eaux ou matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines, au réseau public en respectant ses caractéristiques.
- 9.2.3. Toute évacuation d'eaux usées ou d'effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux, est interdite.
- 9.2.4. L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement conformément à la réglementation en vigueur et au règlement du service Assainissement.
- 9.2.5. En l'absence de réseau et seulement dans ce cas, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs d'assainissement autonome conformes aux règlements sanitaires en vigueur et adaptés aux caractéristiques du sol du terrain. Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés sur le réseau collectif dès sa réalisation.

##### **9.3. DÉFENSE CONTRE L'INCENDIE**

- 9.3.1. Toute construction doit pouvoir être défendue contre l'incendie en correspondance avec l'analyse de risque établie selon le référentiel national et/ou tout document

## TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

cadre relatif à la Défense Extérieure Contre l'Incendie.

par la commune, les branchements privés à ces réseaux doivent l'être également.

#### 9.4. ORDURES MÉNAGÈRES

9.4.1. Dans l'ensemble de la zone et quelle que soit la destination des constructions, celles-ci doivent intégrer des emplacements spécifiquement destinés au stockage des déchets ménagers et/ou industriels banals (DIB). Les locaux exigibles doivent être conçus de manière à permettre le tri sélectif conformément au dispositif mis en place par l'autorité compétente en matière de collecte des déchets. Les conteneurs en attente de la collecte doivent être facilement accessibles depuis le domaine public, sans empiéter sur celui-ci, et doivent être disposés en limite de parcelle ou regroupés en limite d'opération.

9.4.2. Les locaux destinés au stockage des déchets ménagers et/ou industriels banals doivent impérativement être adaptés à la taille de l'opération et être couverts. Ces locaux doivent être fermés et couverts, et doivent faire l'objet d'un travail soigné en termes d'intégration architecturale et paysagère.

#### 9.5. INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

9.5.1. Lors de toute opération d'ensemble ou de toute nouvelle construction principale, les équipements nécessaires pour accueillir la fibre optique ou toute nouvelle technologie de communication qui pourrait s'y substituer doivent être réalisés en souterrain, sauf cas d'impossibilité technique dûment justifiée. Même si le raccordement au réseau de communication numérique n'est pas prévu à court terme, il est néanmoins exigé du constructeur la pose préalable en souterrain d'un pré-câblage en fibre permettant un raccordement ultérieur des constructions.

#### 9.6. AUTRES RÉSEAUX

9.6.1. Lorsque les lignes électriques, téléphoniques et câblées sont enterrées, ou lorsque leur enfouissement est prévu

#### 9.7. DISPOSITIFS FAVORISANT LES ÉCONOMIES D'ÉNERGIE ET L'ADAPTATION CLIMATIQUE

9.7.1. L'article L.151-28 du code de l'urbanisme, dans le respect des autres règles établies par le document et notamment les servitudes d'utilité publique visées à l'article L.151-43 et sous réserve des dispositions de l'article L.151-29 peut prévoir :

3° Dans les zones urbaines ou à urbaniser, un dépassement des règles relatives au gabarit qui peut être modulé mais ne peut excéder 30 %, pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive. La limitation en hauteur des bâtiments ne peut avoir pour effet d'introduire une limitation du nombre d'étages plus contraignante d'un système constructif à l'autre. Un décret en Conseil d'État détermine les conditions d'application de la majoration.

Le présent règlement du PLU ne s'oppose pas aux dispositions de l'article 9.7.1.

Les dispositifs visant à améliorer les performances environnementales et énergétiques des constructions sont :

- les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade et en toiture ;
- les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation pré-cités ;
- les équipements de récupération des eaux pluviales, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;



- les pompes à chaleur ;
- les brises-soleil.

9.7.2. L'installation de dispositifs visant à améliorer les performances environnementales et énergétiques des constructions sont autorisés à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction et de ne pas présenter de nuisances. La mise en forme de ces éléments doit se faire avec toujours le même souci d'obtenir la qualité architecturale maximum et d'intégration la plus discrète possible.

9.7.3. Les dispositifs solaires, l'installation de gaines et d'appareils de ventilation et de climatisation doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de toiture dans le cas où ces derniers sont posés en toiture. Ils doivent être installés de façon à ce qu'ils soient le moins visibles possible depuis l'espace public.

9.7.4. Dans le cadre de la lutte contre le phénomène d'îlots de chaleur urbain, l'emploi de revêtements de sols pour les espaces extérieurs devra privilégier les tons clairs.

## ZONE 1AUt : LA ZONE À URBANISER À VOCATION D'ACTIVITÉS TOURISTIQUES ET DE LOISIRS

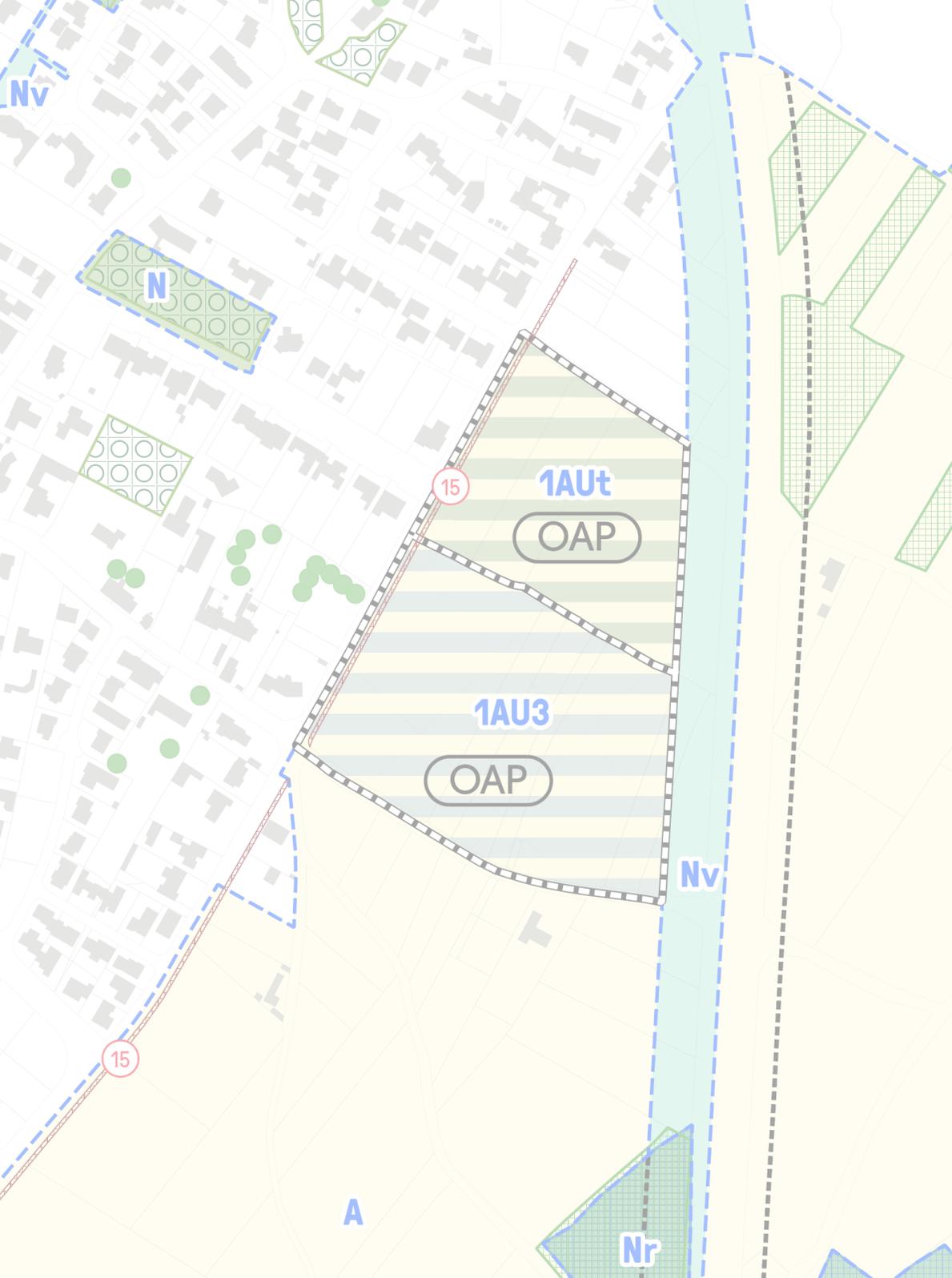
La zone 1AUt correspond au secteur destinés à être ouverts à l'urbanisation à vocation d'activités touristiques et de loisirs. Les zones à urbaniser peuvent être ouvertes à l'urbanisation sous réserve de la capacité suffisante des voies ouvertes à la circulation publique et des réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, de l'assainissement, existant à sa périphérie immédiate.

La zone est aussi concernée par deux orientations d'aménagement et de programmation portées dans le dossier conformément aux articles L.151-7 et R.151-20 du code de l'urbanisme (pièce n°3). Les autorisations d'urbanisme doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation assurent la cohérence du projet d'aménagement par rapport à l'urbanisation existante (tissu urbain, équipements, schéma viaire, mobilités douces, ...), à l'intégration dans le site ainsi qu'au respect de l'environnement.

En outre, la zone est concernée par le classement des voies bruyantes. L'arrêté préfectoral de 2001 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres donne lieu à la constitution de secteurs de nuisances à l'intérieur desquels des prescriptions d'isolation acoustique s'imposent aux constructions.

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

Conformément à l'arrêté du 20 février 2019 relatif aux informations et aux recommandations sanitaires à diffuser à la population en vue de prévenir les effets d'une exposition au radon dans les immeubles bâtis, il est rappelé que la commune de Saint-Gilles-Croix-de-Vie est classée en catégorie 1 quant au potentiel d'exposition au radon. Ces informations et recommandations sanitaires concernent en priorité les élus et les habitants des communes à haut potentiel émetteur de radon telles qu'identifiées dans l'arrêté du 27 juin 2018 portant délimitation des zones à potentiel radon du territoire français et peuvent, en tant que de besoin, être complétées par le directeur général de l'Agence régionale de santé et l'Autorité de sûreté nucléaire pour être adaptées aux contextes locaux.





## TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

## SECTION I

## DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

Conformément à l'article R.151-30 du code de l'urbanisme, pour des raisons de sécurité ou salubrité ou en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, le règlement peut, dans le respect de la vocation générale des zones, interdire certaines destinations et sous-destinations, usages des sols et activités.

## ARTICLE 1AUt.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS, USAGES DES SOLS ET ACTIVITÉS INTERDITS

## 1.1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITES

**Nota :** Les destinations et sous-destinations interdites sont indiquées dans le tableau ci-contre de la manière suivante ☒. Les destinations et sous-destinations autorisées sont indiquées ci-contre de la manière suivante ☑. L'indice [2] entre parenthèses renvoie aux conditions définies à l'article 2 de la zone..

1.1.1. Dans l'ensemble de la zone 1AUt sont interdites toutes les constructions et installations autres que celles autorisées à l'article 1AUt.2.

## 1.2. USAGES DES SOLS ET ACTIVITÉS INTERDITS

1.2.1. Dans la zone 1AUt du Plan Local d'Urbanisme sont interdits les usages des sols et activités suivants :

- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les affouillements et exhaussements des sols en dehors de ceux autorisés à l'article 1AUt.2 ;
- les décharges, les dépôts et autres stockages de quelle nature que ce soit, dès lors qu'ils sont incompatibles avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage ;
- les installations classées pour la protection de

l'environnement à l'exception de celles autorisées à l'article 1AUt.2.

## ARTICLE 1AUt.2 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

2.1. Sont autorisés :

- les parcs résidentiels de loisirs dans les conditions fixées à l'article R.111-36 du code de l'urbanisme ;
- les constructions à usage d'hébergement touristique et les constructions à usage d'habitation, de bureaux, de commerce et de services liés à un équipement touristique ;
- les complexes de loisirs ;
- les restaurants, centres touristiques.

2.2. La création des installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées à condition :

- qu'elles soient compatibles par leur fonctionnement avec le caractère à dominante résidentielle de la zone,
- et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage (livraison, bruit, incendie, explosion,...) et aggravation des conditions de circulation,
- et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.

2.3. Les autres constructions et installations admis sont autorisées à la condition qu'elles soient en lien direct et nécessaire avec les destinations autorisées et qu'elles ne présentent pas pour le voisinage immédiat des risques ou des nuisances particulières.

2.4. Les installations, ouvrages, travaux et aménagements ayant un rapport direct et nécessaires aux constructions visées au point 2.2., notamment les bâtiments d'accueil, sanitaires et autres constructions rendues nécessaires par la réglementation en vigueur.

2.5. Les constructions destinées à la surveillance ou au

Destinations		Sous-destinations	
☒	Exploitation agricole et forestière	☒	Exploitation agricole
		☒	Exploitation forestière
☒	Habitation	☒	Logement
		☒	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
		☑	Hôtels
		☑	Autres hébergements touristiques
☑	Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	☒	Industrie
		☒	Entrepôt
		☒	Bureau
		☒	Centre de congrès et d'exposition
☑	Équipements d'intérêt collectif et services publics	☑	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
		☑	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
		☑	Établissements d'enseignement
		☑	Établissements de santé et d'actions sociales
		☑	Salle d'art et de spectacles
		☑	Équipements sportifs
		☑	Autres équipements recevant du public

tableau n°1



gardiennage des activités autorisées dans la zone à condition d'être strictement nécessaires à l'activité et d'être intégrées au volume du bâtiment principal de l'activité.

- 2.6. Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés à condition que leurs réalisations soient liées :
- aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone ;
  - ou à des aménagements hydrauliques et des travaux nécessaires à l'entretien et à la restauration du réseau hydraulique ;
  - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;
  - ou à des recherches sur les vestiges archéologiques ;
  - ou qu'ils contribuent à la mise en valeur du paysage, d'un monument historique ou d'un site ;
  - et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte au milieu environnant et aux paysages naturels.
- 2.7. les aires de stationnement, liées aux équipements susceptibles d'y être édifiés.
- 2.8. Les constructions ou utilisations du sol constituant un équipement public ou d'intérêt public collectif, ainsi que les installations d'usage collectif, dont la localisation en zone 1AUt est justifiée pour des considérations d'ordre technique.
- 2.9. Les occupations et utilisations du sol ne sont admises que si elles sont compatibles avec les conditions et termes fixés dans le cadre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation tels que présentés dans la pièce n°3 du Plan Local d'Urbanisme.
- 2.10. Les constructions et installations sont autorisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

### **ARTICLE 1AUt.3 CONDITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES À LA MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE DE L'HABITAT**

#### **3.1. MIXITÉ SOCIALE DANS L'HABITAT**

- 3.1.1. **Non réglementée.**

#### **3.2. MIXITÉ FONCTIONNELLE EN ZONE URBAINE**

- 3.2.1. **Non réglementée.**

## TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

## SECTION II CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

### ARTICLE 1AUt.4 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### 4.1. EMPRISE AU SOL MAXIMALE AUTORISÉE

##### 4.1.1. Non réglementée.

#### 4.2. HAUTEUR MAXIMALE AUTORISÉE

##### 4.2.1. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AUt

##### 4.2.2.1. La hauteur maximale de toute construction, à l'exception des annexes, **ne peut excéder 10,00 mètres**, soit R+2.

#### 4.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

##### 4.3.1. Par rapport aux voies nouvelles, existantes, publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, et emprises publiques ou de la limite qui s'y substitue, les constructions ou installations nouvelles **doivent être édifiées avec un recul** :

- de **15,00 mètres minimum** de l'axe des routes départementales (schéma n°1);
- de **5,00 mètres minimum** de l'axe des autres voies et emprises publiques existantes ou à créer (schéma n°2).

##### 4.3.2. Les constructions ou installations nouvelles doivent être édifiées au delà de la bande de 35,00 mètres inconstructibles le long de la RD38 bis tel qu'identifié au document graphique.

##### 4.3.3. Les dispositions de l'article 1AUt.4.3. ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.

##### 4.3.4. Les constructions en infrastructure (caves, stationnements, etc.) peuvent s'implanter à l'alignement.

#### 4.4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

##### 4.4.1. Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées :

- **sur une ou plusieurs limites séparatives** ;
- **soit en retrait** par rapport aux limites séparatives. En ce cas, les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées avec un recul (L) tel que la distance horizontale de tout point de la construction ou installation à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la hauteur du point de la construction ou installation ( $L \geq H/2$ ) la plus proche des limites séparatives. Dans tous les cas, cette distance de retrait ne peut être inférieure à 3,00 mètres (schéma n°3).

##### 4.4.2. Les dispositions de l'article 1AUt.4.4. ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.

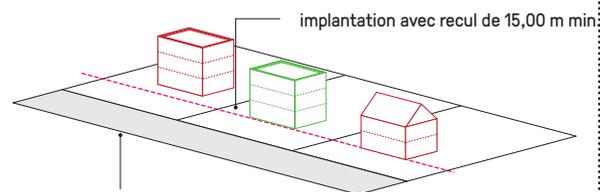
#### 4.5. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES AU SEIN D'UNE MÊME PROPRIÉTÉ

##### 4.5.1. Non réglementée.

### ARTICLE 1AUt.5 QUALITÉS URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

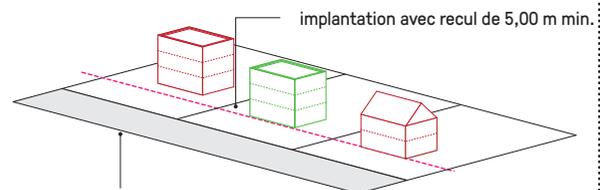
#### 5.1. OBJECTIFS QUALITATIFS GÉNÉRAUX

##### 5.1.1. Conformément à l'article R.111-26 du code de l'urbanisme, le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation



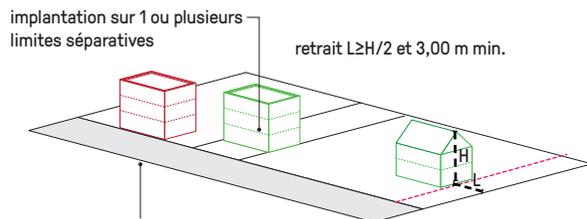
voie et emprise publiques ou limite qui s'y substitue des routes départementales

Schéma n°1



autre voie et emprise publiques ou limite qui s'y substitue

Schéma n°2



voie et emprise publiques ou limite qui s'y substitue

Schéma n°4



de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

- 5.1.2. Conformément à l'article R.111-27 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.
- 5.1.3. Les constructions et/ou installations de toute nature doivent être conçues de façon à :
  - s'insérer dans leurs abords ;
  - et participer à la qualité architecturale, paysagère et urbaine ;
  - et permettre la conservation et la mise en valeur des éléments ayant une valeur patrimoniale.
- 5.1.4. Pour les constructions et installations nouvelles, un traitement contemporain est admis à la condition d'utiliser des matériaux nobles et de présenter une volumétrie s'intégrant parfaitement au site.
- 5.1.5. Les différents murs d'un bâtiment, y compris des annexes, visibles ou non depuis l'espace public ou les voies et les emprises publiques, doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.
- 5.1.6. Les constructions doivent être adaptées, par leur type ou leur conception, à la topographie du terrain naturel et non l'inverse.
- 5.1.7. Les dispositions de l'article 1AUt.5 ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.

## 5.2. VOLUMES

- 5.2.1. Les constructions, extensions, annexes et installations, de quelques natures qu'elles soient, doivent prendre en compte les rapports entre les bâtiments existants et le site de façon harmonieuse. Une recherche architecturale contemporaine est autorisée lorsque celle-ci garantit la bonne insertion des projets. Toute construction et installation nouvelle doit respecter simplicité, sobriété et une unité d'ensemble et, le cas échéant, s'inscrire en continuité avec le bâti avoisinant.

## 5.3. MATÉRIAUX ET COULEURS DES CONSTRUCTIONS

- 5.3.1. Les enduits employés et la couleur des façades ne doivent pas être de nature à détériorer l'intégration paysagère et doit s'inscrire dans son environnement dans un souci de cohérence. Les tons doivent être choisis dans les tonalités de matériaux naturels et en fonction de l'environnement architectural existant. Tous les tons se référant aux couleurs de matériaux naturels sont recommandés, de préférence les tons clairs. Aussi, les couleurs vives ou criardes, y compris sur les menuiseries extérieures, ne sont pas recommandées.
- 5.3.2. Toute utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc., destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions.
- 5.3.3. Les matériaux utilisés pour réaliser une extension, une annexe, ou un aménagement touchant à l'extérieur de la construction doivent s'harmoniser avec ceux utilisés lors de la construction du corps principal. Cette disposition est également opposable aux clôtures et aux toitures. La jonction des façades avec les bâtiments contigus doit être effectuée avec soin.
- 5.3.4. Les matériaux utilisés pour les murs et enduits extérieurs doivent être :
  - soit en pierres rejointoyés à joints pleins et clairs ;

## TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

- soit en enduit de mortier lissé à la truelle et peint ;
- soit en enduit de mortier de chaux grasse non peint ou autre mortier teinté dans la masse.

5.3.5. Néanmoins, dans le cadre d'une architecture contemporaine intégrée, il est admis d'autres traitements pour les murs et enduits extérieurs tels que, par exemple :

- béton lasuré,
- béton matricé,
- bardage bois,
- bardage zinc,
- bardage composite.

L'emploi de ces derniers doit faire l'objet d'un travail de parfaite intégration par rapport au tissu environnant.

#### 5.4. TOITURES -COUVERTURES ET ÉLÉMENTS DE TOITURE

- 5.4.1. Les toitures doivent s'harmoniser avec le bâti existant.
- 5.4.2. Dans le cas de toiture à pente celle-ci doit être à deux pentes symétriques avec un faitage parallèle au plus grand côté et sans débords sur les pignons.
- 5.4.3. Les toitures à une pente sont admises lorsqu'elles sont adossées à un mur mitoyen ou à une autre construction.
- 5.4.4. Toutefois il peut être dérogé à l'article 5.4. dans le cas des abris de piscine couverte ou pour des constructions de type bioclimatique ou recourant à des énergies renouvelables qui nécessiteraient des pentes de toiture différentes.
- 5.4.5. L'emploi de matériaux d'aspect ondulé tels que tôles plastiques, plaques en fibrociment est interdit. De même, les matériaux d'aspect brillant sont prohibés.
- 5.4.6. La pose de châssis de toit, de capteur solaires ou tout autre dispositif visant à améliorer les performances environnementales et énergétiques de la construction doivent être particulièrement étudiés, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration du plan de toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations (proportions, dimensions limitées). Les châssis de toit doivent être encastrés dans la

toiture et de préférence non visibles depuis l'espace public ou les voies publiques et privées ouvertes à la circulation et emprises publiques.

5.4.7. Les toitures terrasses sont autorisées dans la mesure où elles sont fonctionnalisées en mettant en place, au choix, les solutions suivantes :

- exploitations d'énergies renouvelables ;
- ou agriculture urbaine ;
- ou végétalisation dans un objectif écologique ;
- ou récupération et/ou rétention des eaux pluviales.

#### 5.5. OUVERTURES DE FAÇADES

- 5.5.1. Les ouvertures visibles depuis l'espace public ou les voies et emprises publiques doivent impérativement être plus hautes que larges. Aussi, sur les autres façades, les ouvertures peuvent être plus larges que hautes. Les baies vitrées, plus larges que hautes, sont autorisées à condition qu'elles comportent des éléments verticaux de division rappelant les proportions traditionnelles (trumeaux).
- 5.5.2. Néanmoins, dans le cadre d'une architecture contemporaine intégrée, il est admis des ouvertures plus larges que hautes pour éclairer des pièces de vie notamment. Ces ouvertures doivent être néanmoins limités en nombre et faire l'objet d'une parfaite intégration sur l'équilibre du rythme des ouvertures de la façade.
- 5.5.3. Les ouvertures doivent être alignées entre elles sur un axe horizontal au niveau du linteau (schéma n°5), à l'exception des cas précisés au 5.5.2..
- 5.5.4. La pose de coffrets de volets roulants à l'extérieur de la menuiserie doit être intégrée à la maçonnerie. En cas d'impossibilité, la pose de coffrets roulants à l'extérieur est autorisée à condition qu'ils soient masqués par des dispositifs tels que les lambrequins.

#### 5.6. CLÔTURES

- 5.6.1. Les clôtures sur voie extérieure, tant publique que privée,

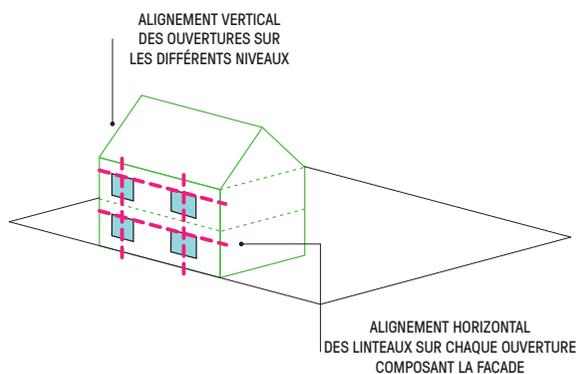
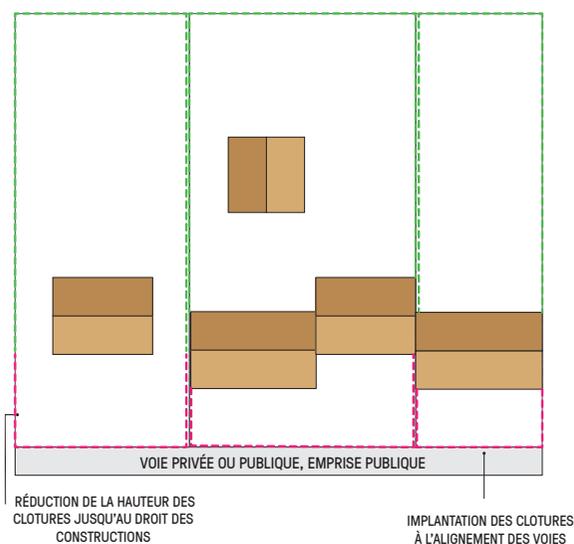


Schéma n°5



--- 1,60 M MAX - - - 1,80 M MAX

Schéma n°6

doivent avoir une hauteur de 1,60 mètre maximum en limite des voies publiques et privées et emprises publiques y compris jusqu'au droit des constructions sur les limites séparative (schéma n°7).

- 5.6.2. Les clôtures en limites séparatives doivent avoir une hauteur limitée à 1,80 mètres maximum.
- 5.6.3. Les hauteurs des clôtures, quelque soit leur implantation, sont mesurées à partir de terrain naturel.
- 5.6.4. Les clôtures doivent être réalisées selon l'une des typologies suivantes :
- sous la forme d'un mur plein d'aspect pierres apparentes ou enduit sur les deux faces ;
  - ou sous la forme d'un grillage ou d'un barreaudage ;
  - ou sous la forme d'un mur-bahut, surmonté d'une grille de type barreaudage métallique, de lisses horizontales ou de panneaux aluminium ajourés ;
  - ou sous la forme d'une haie vive qui peut être doublée des dispositifs ci-dessus.
- 5.6.5. Les portes, portails d'accès et portillons, lorsqu'ils sont intégrés aux clôtures, doivent s'harmoniser avec celles-ci, notamment en termes de hauteur.
- 5.6.6. Sont interdits les clôtures suivantes :
- de type plaques de béton ;
  - de type panneaux aluminium préfabriqués pleins ;
  - les panneaux rapportés tels que les bâches tendues, les brandes, les canisses, les plaques ondulées ou nervurées de tôle ou de matériaux plastiques ainsi que les haies végétales en artificielles.
- Nota :** les clôtures de type brandes et canisses en matériaux naturels sont autorisées en limites séparatives à l'exception de celles situées en limite des voies publiques ou privées et emprises publiques.

5.6.7. Les clôtures doivent être composées en harmonie avec les constructions et clôtures environnantes. Elles doivent être réalisées de telle manière qu'elles ne compromettent pas les conditions de visibilité et de sécurité pour la circulation routière.

- 5.6.8. Les coffrets, compteurs, boîtes à lettres et autres dispositifs liés à la desserte des réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré dès la conception de la clôture de façon harmonieuse par rapport aux constructions.
- 5.6.9. Les pétitionnaires doivent mettre en œuvre des solutions techniques visant à ne pas entraver les continuités écologiques (circulation de certaines espèces animales) et prendre en compte les ruissellements des eaux pluviales. Aussi, il est demandé aux pétitionnaires de mettre en œuvre des clôtures ayant une certaine perméabilité et ce, dans un objectif d'amélioration de la biodiversité.
- 5.6.10. La composition de la trame végétale doit obligatoirement être définie d'essences locales dont la liste est annexée au présent règlement (plan vert de la ville).
- 5.6.11. Cas particulier : lorsque le terrain naturel est situé en contre-haut de la voie, une distinction est faite entre le mur de soutènement nécessaire pour retenir la terre et le mur de clôture proprement dit qui est mesuré à partir du niveau du sol fini de l'assiette foncière.
- 5.6.12. Les clôtures doivent être réalisées de telle manière qu'elles ne compromettent pas les conditions de visibilité et de sécurité pour la circulation routière.
- 5.6.13. En application de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme et de la délibération du conseil municipal en date du 25 octobre 2007, les clôtures sont soumises à Déclaration Préalable.

## 5.7. LOCAUX ET ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

- 5.7.1. D'une façon générale, l'installation des locaux et équipements techniques est encouragée dans le cadre d'un projet soigné prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel.
- 5.7.2. Les locaux techniques ou installations techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche

## TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante ou les plantations à créer.

- 5.7.3. Les éléments techniques tels que les climatiseurs, les antennes paraboliques, les coffrets techniques, etc. doivent être intégrés dans les bâtiments ou masqués de façon à ne pas porter atteinte visuellement et phoniquement :
- soit en étant placés sur la façade non visible depuis le domaine public ;
  - soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade sur rue.
- 5.7.4. Tous les systèmes de production ou d'utilisation d'énergie renouvelable visibles extérieurement doivent s'intégrer à l'environnement et au bâti existant de façon à limiter les impacts visuels et phoniques.

**5.8. FAÇADES COMMERCIALES**

- 5.8.1. Les devantures commerciales doivent être composées en harmonie avec les rythmes et proportions de la façade dans laquelle elles s'intègrent. Les créations ou modifications de façades commerciales doivent se faire en respectant la structure du bâtiment. A chaque bâtiment, doit correspondre un aménagement spécialement étudié en fonction de la composition de sa façade, même s'il s'agit d'un commerce étendu à plusieurs immeubles mitoyens. Dans ce cas d'insertion sur plusieurs façades contiguës, une composition en séquences doit être opérée. Les couleurs et matériaux employés doivent s'harmoniser avec les matériaux et couleurs de façade de l'immeuble ainsi que de son environnement.
- 5.8.2. Le nu du mur de façade doit rester apparent jusqu'au sol sur une largeur de 50 cm minimum, de part et d'autres des vitrines.
- 5.8.3. Les éléments de façade doivent privilégier les couleurs sobres. La commune met à disposition un guide des couleurs annexé au Plan Local d'Urbanisme auquel le(s) pétitionnaire(s) doivent se référer.

- 5.8.4. Les éléments relatifs à la publicité (affiches, enseignes, pré-enseignes, ...) doivent être conformes avec le Règlement Local de Publicité annexé au Plan Local d'Urbanisme.

**5.9. OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

## 5.9.1. PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES

- 5.9.1.1. Toute construction doit être conforme à la législation thermique en vigueur.
- 5.9.1.2. Pour les constructions existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme implantées à l'alignement d'une emprise publique, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure peut être autorisée sur le domaine public dans le cadre d'une autorisation délivrée par le gestionnaire de la voie et à la condition qu'ils n'excèdent pas 15 cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions et que la largeur du trottoir après travaux soit toujours de 1,40 m minimum.

## 5.9.2. PERFORMANCES ENVIRONNEMENTALES

- 5.9.2.1. L'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables doit être privilégiée.
- 5.9.2.2. La récupération et l'utilisation des eaux de pluie pour certains usages non sanitaires et sous certaines conditions techniques, en conformité avec le Code de la Santé publique, doivent être favorisées.

**ARTICLE 1AUt.6. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS****6.1. OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

## 6.1.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- 6.1.1.1. Les plantations existantes présentant un intérêt paysager notable (tel que arbre de hautes tiges) doivent être

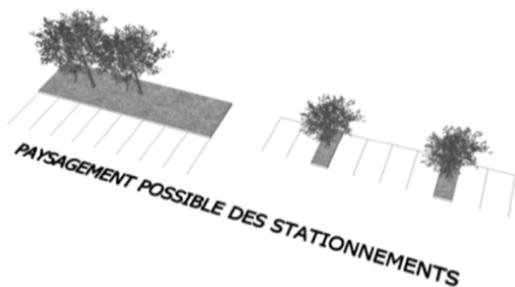


Schéma n°8

conservées ou remplacées par des plantations équivalentes. Tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre d'une essence et d'un développement équivalent, sauf lorsque le sujet a été abattu pour motif phytosanitaire ou de sécurité.

- 6.1.1.2. Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition doit privilégier les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.
- 6.1.1.3. L'ensemble des règles édictées ci-après ne s'appliquent pas aux constructions, installations, ouvrages, travaux et aménagements liés aux équipements publics et/ou d'intérêt collectif.

#### 6.1.2. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AUt

- 6.1.2.1. En zone 1AUt, **le coefficient de biotope de surface ne peut être inférieur à 0,3**. Ainsi, l'unité foncière peut être traitée :
  - soit avec 30% minimum de la surface de l'unité foncière en pleine terre ;
  - soit avec l'utilisation d'autres types de surfaces éco-aménagées (surface semi-perméable, espace vert sur dalle, mur végétalisé ou toiture végétalisée), selon la méthode du coefficient de biotope de surface énoncée en annexe. La mise en œuvre de surfaces éco-aménagées permet de maximiser l'emprise au sol du bâtiment tout en contribuant au maintien de la biodiversité et à l'infiltration des eaux pluviales.
- 6.1.2.2. L'aménagement des espaces libres communs doit être intégré dans la conception globale de tout projet comme un élément structurant, source de paysage et de biodiversité et ne peut être réduit à un traitement de surfaces résiduelles de l'emprise du bâti. Ces espaces doivent concourir à l'enrichissement de la biodiversité en ville. Selon leur nature et leur vocation, l'aménagement paysager de ces espaces doit s'inscrire dans la recherche d'une composition paysagère globale cohérente et pérenne.

#### 6.1.3. PLANTATION

- 6.1.3.1. Les espaces laissés libres par les constructions et non occupés par les aires de stationnement et de desserte doivent obligatoirement être plantés à raison de 1 arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> de terrain libre. Le nombre d'arbres à planter doit être arrondi au chiffre supérieur.
- 6.1.3.2. Les aires de stationnement collectif et en plein-air, comportant plus de 4 véhicules, doivent faire l'objet d'un traitement paysager soigné et être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places. Ces aires doivent être entourées de haies vives et/ou de plantes arbustives afin d'en améliorer l'aspect et de réduire les nuisances visuelles (schéma n°8). Le nombre d'arbres à planter doit être arrondi au chiffre supérieur.
- 6.1.3.3. Un traitement perméable des voiries et des dessertes doit être privilégié (sablage, dallage pavage, béton poreux, etc.) par rapport aux enrobés.
- 6.1.3.4. Dans le cadre des plantations demandées au titre du présent article, les arbres et arbustes doivent être d'essence locale (les essences invasives sont interdites). L'attention des pétitionnaires est attirée sur la liste des essences locales annexée au présent règlement (plan vert de la ville). Il est également demandé de privilégier des essences à faible potentiel allergisant.

#### 6.2. ÉLÉMENTS DE PAYSAGE À PROTÉGER POUR DES MOTIFS D'ORDRE ÉCOLOGIQUE OU PAYSAGER AU TITRE DE L'ARTICLE L.113-1 DU CODE DE L'URBANISME

- 6.2.1. Les terrains indiqués au document graphique repérés en légende par les lettres EBC sont classés en espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, en application de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme. Ce classement en EBC, qu'ils soient surfaciques ou ponctuels, interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein

## TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

droit la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article L.113-2 du code de l'urbanisme.

### 6.3. DISPOSITIONS PROPRES À LA GESTION DES EAUX PLUVIALES

- 6.3.1. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.
- 6.3.2. Conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil, les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ni avoir pour conséquence, a minima, d'accroître les débits de fuite des eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.
- 6.3.3. Toute construction ou installation nouvelle doit comporter une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée. Ainsi, les eaux de ruissellement doivent être prioritairement infiltrées dans le sol.
- 6.3.4. Les eaux pluviales de toitures et de ruissellement (voies et parkings, terrasses, etc.) doivent être recueillies, stockées sauf impossibilité technique. En l'absence d'exutoire, les eaux pluviales doivent être totalement infiltrées à la parcelle sans aucun ruissellement sur les propriétés voisines.
- 6.3.5. Des dispositifs particuliers de prétraitement tels que dessableurs ou déshuileurs, notamment à l'exutoire des parkings, sont susceptibles d'être imposés.
- 6.3.6. Seules les eaux pluviales résiduelles qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers le réseau public d'assainissement pluvial lorsqu'il existe, avec un débit de rejet maximum de 3 l/s/ha aménagé.
- 6.3.7. Il est recommandé de recueillir et de stocker les eaux pluviales en vue de les réutiliser notamment pour l'arrosage des espaces verts. Le stockage s'effectuera par une cuve enterrée (à l'exception des secteurs concernés par le PPRL), ou bien intégrée esthétiquement et non visible de la voie publique.

En ce cas, les équipements de récupération de l'eau de pluie doivent être conçus et réalisés, conformément aux règles de l'art, de manière à ne pas présenter de risques de contamination vis-à-vis des réseaux de distribution d'eau destinée à la consommation humaine. Ces équipements doivent être faciles d'accès et étanche. Tout raccordement, qu'il soit temporaire ou permanent, du réseau d'eau de pluie avec le réseau de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdit. Les porteurs de projet sont invités à se référer à l'arrêté relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments du 21 août 2008 et consolidé le 17 octobre 2018.

### ARTICLE 1AUt.7. STATIONNEMENT DES VÉHICULES AUTOMOBILES ET DES DEUX ROUES

#### 7.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- 7.1.1. Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions, installations, ouvrages et exploitations doit être assuré en dehors de la voie publique ou privée ouverte à la circulation publique. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes ni présenter de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques.
- 7.1.2. Pour rappel, le stationnement doit respecter les prescriptions réglementaires en vigueur relatives à l'accessibilité et aux normes de stationnement pour les personnes handicapées et à mobilité réduite dont les principes ont notamment été définis par la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées et ses décrets d'application.
- 7.1.3. Les normes fixées au paragraphe 7.2. doivent être appliquées selon les modalités suivantes :
  - dans le cadre d'un permis groupé ou d'un lotissement, il peut être satisfait aux besoins en stationnement de l'ensemble de l'opération sous forme d'un parc de



Nombre d'emplacement minimum exigible
Pour les destinations et sous-destinations autorisées, il est exigé que le nombre de places doit être adapté aux caractéristiques et besoins du projet.
Pour les destinations et sous-destinations autorisées, les aires de stationnement, d'évolution, de déchargement et de chargement doivent être situées à l'intérieur de l'assiette foncière du projet et être dimensionnées en fonction des besoins, du personnel et de l'exploitation.

tableau n°2

stationnement commun détaché des parcelles issues de la division du terrain en lots ;

- lorsqu'une opération comporte plusieurs destinations, le nombre d'emplacements de stationnement doit correspondre à la somme des résultats issus du mode de calcul approprié à chacune de ces destinations et appliqué à leur surface de plancher respective ;

7.1.4. Les normes exigibles en termes de stationnement concernent toute opération de construction, de division de bâti existant, de changement de destination.

7.1.5. Conformément à l'article L.151-31 du code de l'urbanisme, lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, cette obligation est réduite de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage, dans des conditions définies par décret.

7.1.6. Les aires de stationnement prévues dans le cadre du projet doivent favoriser l'emploi de matériaux non imperméabilisant.

7.1.7. Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles, de façon à ménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et à ne présenter qu'un seul accès depuis la voie publique.

## 7.2. STATIONNEMENT DES VÉHICULES AUTOMOBILES

7.2.1. Les espaces à réserver dans les opérations de construction neuve doivent être suffisants pour assurer les manœuvres et le stationnement des véhicules selon les normes détaillées dans le tableau n°2 ci-contre.

## 7.3. STATIONNEMENT DES CYCLES

### 7.3.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

7.3.1.1. Un ou plusieurs espaces couverts et sécurisés doivent être aménagés pour le stationnement des vélos et des

poussettes, conformément aux normes minimales figurant dans le tableau ci-après.

Nombre d'emplacement minimum exigible
<b>Pour les constructions destinées à un autre usage</b> Il est exigé 1,5% minimum de la surface plancher.
<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b> Le stationnement des cycles doit être adapté en fonction de l'importance, des usages et des besoins du projet

## TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

### SECTION III ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

#### ARTICLE 1AUt.8. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

- 8.1. Pour être constructible, un terrain doit présenter un accès sur voie publique ou privée, ouverte à la circulation publique en état de viabilité, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin institué par un acte authentique, ou éventuellement, obtenu par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.
- 8.2. Les accès doivent présenter des caractéristiques adaptées à la nature du projet de construction. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères. Par ailleurs, ils doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les accès doivent être limités au strict besoin de l'opération et la mutualisation des accès doit être recherchée.
- 8.3. Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles, des piétons et des personnes à mobilité réduite.
- 8.4. Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- 8.5. Les accès doivent respecter les écoulements des eaux pluviales de la voie publique ou privée ainsi que les écoulements des voies adjacentes.
- 8.6. Toute voie nouvelle créée doit permettre :
- d'assurer la sécurité des usagers de ladite voie ;
  - de s'intégrer au maillage existant ;
  - une bonne qualité de la desserte du quartier ;
  - de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères ;

- une bonne adaptation à l'importance et à la destination des constructions et installations qu'elle doit desservir.

- 8.7. Le nombre d'accès automobile est limité à un par voie, à l'exception des terrains situés à l'angle de deux rues pour lesquels les accès sont limités à deux, un par rue.
- 8.8. Les voies en impasse et les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules délégataires d'un service public (sécurité, défense contre l'incendie, protection civile, ordures ménagères, ...) et doivent être dotées d'un espace de retournement, sauf si elles ne desservent qu'une seule unité foncière.
- 8.9. Les accès des véhicules et engins doivent être localisés et aménagés en tenant compte des éléments suivants :
- la topographie des lieux dans lesquels s'insère la construction, l'installation ou l'ouvrage ;
  - la préservation de la sécurité des personnes ;
  - les conditions d'entrée et de sortie des véhicules sur l'unité foncière ;
  - les plantations existantes sur l'espace public et collectif ou sur la voie de desserte ;
  - l'existence de réseaux.

#### ARTICLE 1AUt.9. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Les terrains susceptibles de recevoir des constructions et/ou installations ou de faire l'objet d'aménagements, doivent être desservis par des réseaux publics de distributions d'eau et d'électricité de caractéristiques suffisantes au regard du projet.

##### 9.1. EAU POTABLE

- 9.1.1. Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement sous pression ayant des caractéristiques suffisantes à satisfaire les besoins des usagers dans le

cadre du règlement de service Eau Potable et respectant les normes en vigueur.

9.1.2. Toutes les obligations réglementaires doivent être satisfaites.

9.1.3. En l'absence de distribution publique, l'utilisation d'un puits ou forage privé est admise sous réserve que l'eau soit potable et sous réserve du respect de la réglementation en vigueur.

## **9.2. ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES**

9.2.2. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites. Toute construction doit évacuer ses eaux ou matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines, au réseau public en respectant ses caractéristiques.

9.2.3. Toute évacuation d'eaux usées ou d'effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux, est interdite.

9.2.4. L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement conformément à la réglementation en vigueur et au règlement du service Assainissement.

9.2.5. En l'absence de réseau et seulement dans ce cas, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs d'assainissement autonome conformes aux règlements sanitaires en vigueur et adaptés aux caractéristiques du sol du terrain. Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés sur le réseau collectif dès sa réalisation.

## **9.3. DÉFENSE CONTRE L'INCENDIE**

9.3.1. Toute construction doit pouvoir être défendue contre l'incendie en correspondance avec l'analyse de risque établie selon le référentiel national et/ou tout document

cadre relatif à la Défense Extérieure Contre l'Incendie.

## **9.4. ORDURES MÉNAGÈRES**

9.4.1. Dans l'ensemble de la zone et quelle que soit la destination des constructions, celles-ci doivent intégrer des emplacements spécifiquement destinés au stockage des déchets ménagers et/ou industriels banals (DIB). Les locaux exigibles doivent être conçus de manière à permettre le tri sélectif conformément au dispositif mis en place par l'autorité compétente en matière de collecte des déchets. Les conteneurs en attente de la collecte doivent être facilement accessibles depuis le domaine public, sans empiéter sur celui-ci, et doivent être disposés en limite de parcelle ou regroupés en limite d'opération.

9.4.2. Les locaux destinés au stockage des déchets ménagers et/ou industriels banals doivent impérativement être adaptés à la taille de l'opération et être couverts. Ces locaux doivent être fermés et couverts, et doivent faire l'objet d'un travail soigné en termes d'intégration architecturale et paysagère.

## **9.5. INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

9.5.1. Lors de toute opération d'ensemble ou de toute nouvelle construction principale, les équipements nécessaires pour accueillir la fibre optique ou toute nouvelle technologie de communication qui pourrait s'y substituer doivent être réalisés en souterrain, sauf cas d'impossibilité technique dûment justifiée. Même si le raccordement au réseau de communication numérique n'est pas prévu à court terme, il est néanmoins exigé du constructeur la pose préalable en souterrain d'un pré-câblage en fibre permettant un raccordement ultérieur des constructions.

## **9.6. AUTRES RÉSEAUX**

9.6.1. Lorsque les lignes électriques, téléphoniques et câblées sont enterrées, ou lorsque leur enfouissement est prévu