

# Dispositions communes à l'ensemble des zones urbaines

## I. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités

### Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

#### 1.1. Espaces boisés classés au titre des articles L.113-2 et L.421-4 du Code de l'urbanisme

Le classement en Espace Boisé Classé interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Y sont notamment interdits les recouvrements du sol par tous matériaux imperméables : ciment, bitume ainsi que les remblais. Les coupes et abattages d'arbres sont notamment soumis à déclaration préalable.

Ces dispositions s'appliquent aux Espaces Boisés Classés identifiés au plan de zonage.

### Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

#### 2.1. Linéaires commerciaux à développer au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme

Le changement de destination des locaux commerciaux ou artisanaux (à l'intérieur desquels l'activité de vente est exercée) situés en rez-de-chaussée le long des axes repérés au document graphique par un figuré linéaire est autorisé sous réserve qu'il s'opère en faveur :

- Du commerce,
- De l'artisanat,
- D'une activité de service.

Le changement de destination en logements des locaux situés en rez-de-chaussée le long des axes repérés au document graphique par un figuré linéaire est strictement interdit.

#### 2.2. Mixité sociale

Pour toute opération de plus de 35 logements, sera imposé un minimum de 25% de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

## II. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère



### Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions



#### 3.1. Hauteur des constructions



##### *a) Modalités de calcul de la hauteur*

La hauteur maximale des constructions se mesure :



- à partir du sol naturel avant les travaux,
- jusqu'au faîtage pour les toitures en pente et jusqu'au sommet de l'acrotère pour les toitures terrasses, à l'exclusion des gardes corps.



### Article 4 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

#### 4.1. Patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme

Les travaux ayant pour effet de modifier un élément d'intérêt bâti repéré au document graphique doivent être précédés d'une autorisation d'urbanisme. 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.

Conformément au Code de l'urbanisme, les monuments historiques et patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L151.19 du Code de l'Urbanisme ne sont pas soumis à l'obligation d'isolation thermique par l'extérieur en cas de ravalement de façade.

Par ailleurs, les extensions seront 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 se réalisera 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.

Il s'agira dans tous les cas de respecter ou restaurer :

- l'orientation, 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 ...),
- les éléments de détails architecturaux et les matériaux nobles et traditionnels des constructions en façade et en couverture (moultures, encorbellement, linteaux, chaînage d'angle, ...).

Le tableau des éléments à protéger figure en annexe du règlement.

#### 4.2 Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

#### a) Toitures

Conformément à l'article L111-16 du Code de l'Urbanisme, les panneaux solaires sont autorisés sous réserve de prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

#### b) Clôtures

Les clôtures, autres que celles sur voies, des parcelles contiguës à une zone N, A ou d'espace boisé classé (EBC) seront traitées selon les mêmes règles qu'en zone N et A afin de permettre le passage de la petite faune.

## Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

### 5.1. Traitement des espaces libres

- Plantations

La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum, l'abattage d'arbres sans replantation est interdit.

Les espaces réservés au stationnement seront plantés à raison d'un arbre à haute tige pour 5 places.

### 5.2. Linéaires végétalisés à préserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

Prioritairement, les alignements d'arbres doivent être conservés. Toutefois, dans le cas de travaux d'intérêt général, ces alignements peuvent être provisoirement supprimés, sous réserve de la re-végétalisation des espaces publics après travaux dans la limite des possibilités techniques.

### 5.3. Les cœurs d'îlots

Les espaces non bâtis délimités et nécessaires au maintien des continuités écologiques linéaires ou en pas japonais repérés sur le zonage sont inconstructibles à l'exception des constructions légères (abri de jardin...) de moins de 10m<sup>2</sup>.

### 5.4. Les jardins partagés

Les jardins partagés figurant au plan de zonage doivent être maintenus en pleine terre. Seuls y sont autorisées les constructions liées aux activités de jardinage et maraîchage d'une surface de plancher inférieure à 5m et d'une hauteur totale inférieure à 3 m.

### 5.5. Les mares et les cours d'eau

Toute construction est interdite dans un rayon de 8m autour des mares artificielles ou naturelles repérées sur le plan de zonage, à partir du haut de la berge. La végétation présente au niveau des berges doit également être conservée.

### 5.6. Les arbres remarquables

Les arbres remarquables repérés au plan de zonage doivent être protégés :

- tout abattage d'arbre remarquable est interdit, sauf état sanitaire qui le justifierait
- toute action de taille ou d'élagage, même réduite, doit faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie

- les arbres remarquables doivent faire l'objet d'une protection permettant le développement de leur enracinement.

### 5.7. Les espaces verts paysagers

Les espaces non bâtis délimités et nécessaires au maintien des continuités écologiques linéaires ou en pas japonais repérés sur le zonage sont inconstructibles à l'exception des constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services urbains (voirie, assainissement, énergie) et des travaux de déblais et de remblais nécessaires à la création des aménagements paysagers. Tout arbre abattu devra être replanté, et ces espaces bénéficieront d'un traitement paysager de qualité privilégiant des essences locales.

### 5.8. Les continuités écologiques associées aux cheminements

Les espaces non bâtis délimités et nécessaires au maintien des continuités écologiques linéaires ou en pas japonais repérés en limite des emplacements réservés dédiés aux cheminements doux sur le zonage sont inconstructibles, resteront en pleine terre et végétalisés.

### 5.9. Les continuités écologiques en zone agricole ou naturelle

Les espaces non bâtis délimités et nécessaires au maintien des continuités écologiques linéaires ou en pas japonais repérés au zonage sont inconstructibles et seront maintenus en pleine terre.

## **Article 6 : Stationnement**

### 6.1. Modalités d'application des normes de stationnement :

Lorsque le projet comporte plusieurs destinations ou sous-destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher ou du nombre de logements.

Les normes de stationnement définies ci-dessous sont applicables aux nouvelles constructions et :

- Pour les changements de destination des constructions existantes : il doit être aménagé le surplus de places nécessaires à la nouvelle destination ou sous-destination en fonction de la surface de plancher modifiée ou créée,
- En cas de division en plusieurs logements d'une construction, le nombre de place doit répondre aux besoins de logement final,
- En cas de division foncière le nombre de places doit répondre aux besoins correspondant au projet après division.

Les dimensions de chacune des places de stationnement ne pourront être inférieures à 5m x 2,3m.

S'agissant des places de stationnement pour les deux-roues motorisés, leur dimension ne pourra être inférieure à 1,4m x 2m.

#### 6.1.1. Modalité de calcul

Lorsque le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m<sup>2</sup> de surface de plancher réalisée, le calcul se fait par tranche entière entamée.

- Exemple : lorsqu'il est exigé une place par tranche de 45m<sup>2</sup> de surface de plancher, pour une construction de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher, le calcul par tranche entamée impose la réalisation de 2 places de stationnement.

La règle la plus contraignante pour le nombre de places de stationnement sera appliquée.

#### 6.1.2. Conditions de réalisation

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.

Pour des raisons de visibilité et de sécurité publique, les rampes d'accès aux parkings devront obligatoirement comporter à la sortie sur le domaine public un palier (pente maximum de 4%) d'au moins 5m de longueur, devant se raccorder au niveau du trottoir.

Leur distribution, leur tracé en plan et les profils en long de leurs accès, doivent être étudiés de façon à éviter des manœuvres excessives ou difficiles, rendant l'usage de ces places illusoire voire impossible.

En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération, ou sur un autre terrain situé dans son environnement immédiat, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant, conformément au Code de l'urbanisme :

- 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.

#### 6.2. Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

Les normes de stationnement automobiles qui s'imposent aux constructions sont les suivantes :





Destinations	Normes
Habitation	<p><u>Hébergement</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Au minimum 1 place de stationnement pour 3 places d'hébergement</li> </ul> <p><u>Logement</u></p> <p>Logement locatif financé par un prêt aidé de l'Etat :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Au minimum 1 place de stationnement par logement</li> </ul> <p>Logement, hors logement locatif financé par un prêt aidé de l'Etat :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Au minimum 1 place de stationnement par tranche de 60m<sup>2</sup> de surface de plancher avec au minimum 1 place de stationnement par logement, close et couverte</li> </ul>
Commerce et activités de service	<p><u>Artisanat et commerce de détail, restauration, activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Au minimum 1 place par 80m<sup>2</sup> de surface de plancher</li> <li>▪ Au minimum 1 aire de livraison pour 1 000m<sup>2</sup> de surface de vente</li> </ul> <p><u>Hébergement touristique et hôtelier</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Au minimum 1 place pour 5 chambres</li> <li>▪ Au minimum 1 place pour 1 autocar à partir de 10 chambres</li> <li>▪ Au-delà de 20 chambres, 0,5 place par chambre</li> </ul>
Equipements d'intérêt collectif et services publics	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Places de stationnement déterminées en fonction des besoins</li> </ul>
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	<p><u>Bureaux :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Au minimum 1 place par 55m<sup>2</sup> de surface de plancher</li> <li>▪ Au minimum 1 aire de livraison pour 6 000m<sup>2</sup> de surface de plancher</li> </ul> <p><u>Autres :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Au maximum 1 place pour 100m<sup>2</sup> de surface de plancher</li> <li>▪ Au minimum 1 aire de livraison pour 6 000m<sup>2</sup> de surface de plancher</li> </ul>



Par ailleurs, le nombre de place de stationnement à réaliser pourra exceptionnellement être réduit pour tenir compte des possibilités de mutualisation sous réserve que ses possibilités soient dûment justifiées.

### 6.3 Normes de stationnement pour les cycles non motorisés

L'espace destiné au stationnement sécurisé des deux roues non motorisés possède les caractéristiques suivantes :

- pour les constructions à usage d'habitation groupant au moins 2 logements, il est exigé au minimum une superficie de 0,75m<sup>2</sup> par logement jusqu'à deux pièces principales et 1,5m<sup>2</sup> par logement au-delà, avec une superficie minimale totale de 3m<sup>2</sup>,
- pour les bâtiments à usage de bureau, il est exigé au minimum une superficie de 1,5m<sup>2</sup> par tranche de 100m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- pour les commerces et activités de service et les autres activités des secteurs secondaire et tertiaire (à l'exception des bureaux), il est exigé au minimum 1 place pour 10 employés ainsi que des places visiteurs à définir en fonction des besoins,
- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, il est exigé au minimum 1 place pour 10 employés ainsi que des places visiteurs à définir en fonction des besoins,
  - Par ailleurs, pour les établissements scolaires, il est exigé, en sus, au minimum 1 place pour 8 à 12 élèves.

L'espace destiné au stationnement vélo devra être sécurisé et aisément accessible depuis le(s) point(s) d'entrée de la construction.

Ces derniers devront être couverts et éclairés, et dotés d'équipements adaptés pour la sécurisation individuelle de chaque vélo (type accroche vélo ancré dans la construction), de préférence intégrés aux constructions.

## III. Equipement et réseaux

### Article 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

#### 7.1. Conditions de desserte par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. La voie accessible aux engins de secours respecte les caractéristiques suivantes :

- la largeur utile est au minimum de 3 mètres
- la hauteur libre au minimum de 3,5 mètres
- la pente inférieure à 15 %

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être

autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

## 7.2. Conditions de bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains afin d'éviter tout encombrement sur la voie publique.

Une aire de stockage aux containers d'ordures ménagères devra figurée au plan masse pour s'intégrer au paysage dans les meilleures conditions.

Il devra être prévu, pour les constructions de plus de 3 logements, un local clos de préférence accessible depuis la voie publique offrant la possibilité de stockage des containers nécessaires à la collecte sélective des déchets ménagers.

## Article 8 : Desserte par les réseaux

Chaque constructeur doit assurer par ses propres moyens et à ses frais l'alimentation en eau potable et en électricité, l'évacuation des eaux usées conformément aux règles d'hygiène et de la réglementation en vigueur. Il ne doit en résulter du fait de ces constructions aucune charge pour les services publics en général, ceux de la voirie en particulier.

### 8.1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### 8.2 Eaux usées

Compte tenu de leur fonction, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement des seules eaux usées domestiques aux réseaux publics d'assainissement; contrairement aux eaux usées non domestiques et aux eaux pluviales pour lesquelles il n'y pas la même obligation.

Toutes les constructions neuves devront disposer d'un réseau intérieur de type séparatif jusqu'en limite de propriété réalisé conformément à la réglementation en vigueur. Il en sera de même pour les constructions existantes faisant l'objet de réhabilitation ou de travaux d'amélioration, agrandissement, changement de destination ....

L'assainissement des propriétés raccordées au réseau devra respecter les prescriptions énoncées dans le règlement d'assainissement du gestionnaire ou propriétaire du réseau sur lequel le raccordement est envisagé.

Tout raccordement au réseau collectif doit être exécuté suivant les prescriptions spécifiques d'une autorisation donnée par le gestionnaire du réseau récepteur à la suite d'une demande spéciale du propriétaire intéressé auprès de la commune.

Si le raccordement est envisagé sur le réseau départemental, il respectera les dispositions du Règlement de Service Départemental de l'Assainissement (Délibération du Conseil départemental n°2014-3-5 4.29 du 19/05/2014).

Les eaux claires (eaux provenant du drainage, des nappes souterraines, des sources, des pompes à chaleur...) ne doivent en aucun cas être déversées dans les réseaux se raccordant à une station d'épuration.



### 8.3 Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols / débits eaux pluviales

Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau et les milieux aquatiques n°2006-1772 du 30 décembre il faudra, en règle générale, que la pollution de temps de pluie soit réduite et traitée à l'amont et que le débit de rejet des eaux pluviales dans le réseau public ou le milieu naturel soit limité.

Qu'il s'agisse d'eaux de ruissellement, de toitures ou de revêtements étanches, la gestion des eaux pluviales à la parcelle, sans raccordement au réseau public, doit être la première solution recherchée et cela dès la conception des aménagements qui, le cas échéant, intégreront des dispositifs techniques pour limiter le rejet des eaux pluviales, en débit et en volume, dans le réseau public. Ces aménagements feront l'objet d'études spécifiques tenant compte des caractéristiques du sol (perméabilité du sol dans le cas de l'infiltration) et du sous-sol (présence de cavités, de carrières). La gestion et l'entretien de ces dispositifs devra également être prévue à ce stade. Dans le cas de rejets aux réseaux pluviaux départementaux, seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au réseau d'assainissement départemental après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions favorisant la réduction des volumes et de la pollution de ces eaux de ruissellement.

Dans tous les cas, il est impératif de mettre en place une limitation de débit par stockage ou autre afin de tenir compte de l'imperméabilisation des surfaces selon le principe de calcul de limitation de débit des eaux en vigueur dans le département : l'excédent d'eau non infiltré est rejeté dans le réseau public avec un débit de fuite maximal autorisé de 2 L/s/ha, quel que soit l'évènement pluvieux, par application des prescriptions du Zonage Pluvial Départemental.

Les eaux issues des surfaces de parking non couvertes et des voiries doivent subir un traitement de débouillage-déshuilage avant rejet dans le réseau interne ou public d'eaux pluviales. Il en est de même pour les eaux issues des parkings souterrains ou couverts avant rejet dans le réseau interne d'eaux usées.

Les aires de lavage de véhicules et de matériel industriel doivent être couvertes afin que les eaux de toitures non polluées soient dirigées vers le réseau d'eaux pluviales et que les eaux de lavage soient évacuées vers le réseau d'eaux usées après passage dans un débouilleur-déshuileur.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités est interdite dans les fossés, les réseaux d'eaux pluviales et les cours d'eau.

Le Service Public d'Assainissement n'a pas d'obligation de collecte des eaux pluviales issues des propriétés privées. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement et l'évacuation des eaux pluviales ; en l'absence de réseau collecteur ou de l'insuffisance de ce dernier, ou en cas de prescriptions particulières liées à la loi sur l'eau, les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération concernée.

### 8.4 Infrastructures et réseaux de communication électronique

Toute nouvelle construction devra mettre en place des canalisations et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit (fibre optique).