

La **zone Ua** couvre principalement les **quartiers ou lotissements d'habitations individuelles**. Les objectifs poursuivis sont notamment de conserver la vocation résidentielle de ces secteurs tout en préservant leur caractère paysager et leur homogénéité urbaine.

La ville attire l'attention de toute personne ayant un projet dans cette zone qu'il peut être concerné par les servitudes de protection des ressources en eau (AS1) suivantes :

- [Forage FRG1Bis](#)
- [Forage F1](#)
- [Forage F2](#)
- [Forage F3](#)
- [FR1](#)
- [Forage F4](#)
- [Forage F5](#)
- [Forage F6](#)
- [Forages P11 et P11 bis](#)

## Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

### Article Ua 1 - Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités interdits

Sont interdits les éléments cochés ci-dessous:

<ul style="list-style-type: none"><li><input checked="" type="checkbox"/> <b>Exploitation agricole et forestière</b><ul style="list-style-type: none"><li><input checked="" type="checkbox"/> Exploitation agricole</li><li><input checked="" type="checkbox"/> Exploitation forestière</li></ul></li><li><input type="checkbox"/> <b>Commerce et activité de service</b><ul style="list-style-type: none"><li><input type="checkbox"/> Artisanat et commerce de détail</li><li><input type="checkbox"/> Restauration</li><li><input checked="" type="checkbox"/> Commerce de gros</li><li><input type="checkbox"/> Activité de service avec accueil d'une clientèle</li><li><input checked="" type="checkbox"/> Cinéma</li><li><input checked="" type="checkbox"/> Hôtels</li><li><input checked="" type="checkbox"/> Autres hébergements touristiques</li></ul></li><li><input checked="" type="checkbox"/> <b>Autres activités des secteurs primaires, secondaire ou tertiaire</b><ul style="list-style-type: none"><li><input checked="" type="checkbox"/> Industrie</li><li><input checked="" type="checkbox"/> Entrepôt</li><li><input checked="" type="checkbox"/> Bureau</li><li><input checked="" type="checkbox"/> Centre de congrès et d'exposition</li><li><input checked="" type="checkbox"/> Cuisine dédiée à la vente en ligne</li></ul></li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li><input type="checkbox"/> <b>Habitation</b><ul style="list-style-type: none"><li><input type="checkbox"/> Logement</li><li><input type="checkbox"/> Hébergement</li></ul></li><li><input type="checkbox"/> <b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b><ul style="list-style-type: none"><li><input type="checkbox"/> Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</li><li><input type="checkbox"/> Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</li><li><input type="checkbox"/> Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</li><li><input type="checkbox"/> Salles d'art et de spectacle</li><li><input type="checkbox"/> Équipements sportifs</li><li><input type="checkbox"/> Autres équipements recevant du public</li><li><input type="checkbox"/> Lieux de culte</li></ul></li><li><input checked="" type="checkbox"/> <b>Terrain de camping, caravanning</b></li><li><input checked="" type="checkbox"/> <b>Dépôts de ferraille, matériaux, déchets ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés liés ou non à une activité ou à une déchetterie</b></li></ul>
---	--

Par ailleurs, dans les périmètres de protection rapprochés des forages d'eau potable existants ou projetés, au-delà des interdictions prévues par les arrêtés préfectoraux, sont également interdits :

- L'implantation ou exploitation de toutes nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) susceptibles de présenter des activités ou des matières comportant des aléas chroniques ou accidentels de pollution des sols ou des eaux. Les autres établissements doivent faire l'objet d'une information préalable et d'un avis favorable des services de l'eau et de l'urbanisme de la collectivité de tutelle ;
- L'exploitation de bâtiment d'activité ne disposant pas de système de rétention d'eau d'incendie, calculé selon les documents techniques en vigueur. La construction d'un établissement ou groupe d'établissements d'activités doit faire l'objet d'une information préalable et d'un avis favorable des services de l'eau et de l'urbanisme de la collectivité de tutelle ;
- L'implantation de poste de distribution de carburants et d'installation de stockage de produits dangereux ;
- Les Zones ou installations de lavage, de maintenance et d'entretien de véhicules.
- La construction et modification de routes non pourvues de fossés étanches raccordés au réseau communal ;
- L'installation de stockage de produits et préparations toxiques ou dangereux ;
- L'Installation d'ouvrages de distribution ou de transport d'hydrocarbures et/ou produits chimiques de synthèse ;
- Le stockage, déversement, épandage, enfouissement ou dépôt de matières fermentescibles ;
- La création de cimetière ;
- Les captages d'eau, les puits et les forages d'eau autres que les forages de reconnaissance ou ouvrages d'exploitation destinés à l'alimentation en eau potable d'une collectivité.
- L'ouverture et exploitation de carrières ;
- L'ouverture d'excavations autres que celles nécessaires à la réalisation des travaux de construction (profondeur maximum de 3 m/TN) et aux passages de canalisations
- Les niveaux de construction enterrés ;
- Le stockage de matériaux (terre végétale, déchets inertes, matériaux de carrière, déblais rocheux) en dehors des zones en cours de construction.

## **Article Ua 2 - Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités limités ou soumis à conditions**

Sont admises toutes les occupations et utilisations du sol non cochées à l'article Ua 1 susceptibles de s'insérer dans le tissu urbain sous réserve qu'il n'en résulte pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers, ainsi, que celles ci-après dès lors qu'elles respectent les conditions suivantes :

- Les activités de restauration, d'artisanat ou de commerces de détail, d'activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle sous réserve qu'ils ne présentent pas pour le voisinage immédiat de nuisances particulières ;
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être liés aux ouvrages, travaux et constructions autorisés dans la zone ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement sous réserve qu'elles soient nécessaires à la satisfaction des besoins domestiques des habitants, qu'elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec la

- proximité d'habitation et que les dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage ;
- L'agriculture urbaine sous réserve que les constructions ou installations qui lui sont liées soient compatibles avec le caractère de la zone.

## **Article Ua 3 - Mixité fonctionnelle et sociale**

Les dispositions relatives à la mixité sociale concernent les constructions neuves, restructuration lourde ou les changements de destination. La part de logements libres et intermédiaires à réaliser est fixée par l'annexe cartographique n°2 plan des périmètres particuliers - carte de mixité sociale. Par exception aux règles graphiques prévues sur ce plan, à l'intérieur du périmètre des quartiers prioritaires de la politique de la Ville (QPV), seuls les logements locatifs sociaux ayant fait l'objet d'une programmation et d'une validation des services de l'Etat en amont pourront être autorisé.

## **Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

---

### **Article Ua 4 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation générale (automobile, piéton, cycle), existantes ou projetées par un emplacement réservé inscrit au document graphique.

#### **Règle générale :**

Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement, avec un recul minimum de 3 mètres à l'exception des constructions au niveau de l'OAP Mascareignes où l'alignement est autorisé.

Un retrait minimal de 45 mètres doit être observé par rapport à l'axe de la RN4a (uniquement au niveau du périmètre de projet concerné par le tome n°4 du rapport de présentation du PLU - Etude de dérogation « Loi Barnier » permettant de déroger aux dispositions de l'article L 111-6 du code de l'Urbanisme) .

Dans le cas de lotissement ou dans le cas de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contigües, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions du présent article du règlement du PLU s'appliquent à chaque lot issu de cette division.

La règle générale d'implantation ne concerne pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

#### **Règle alternative :**

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des dispositions autres que celles définies dans la règle générale pourront être exceptionnellement autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Dans le cas de constructions existantes ne respectant pas les règles définies au présent article, les travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration peuvent être réalisés, pour conserver une harmonie d'ensemble dans le prolongement des murs existants ou sans les dépasser ;

- Dans le cas où les règles du présent article présenteraient une contrainte incompatible avec la réalisation d'un projet présentant des qualités environnementales ou architecturales avérées, il pourra être dérogé à celles-ci, sous réserve d'en démontrer la nécessité ;
- Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti identifié aux documents graphiques au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme ;
- Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escalier...) aux différents réseaux ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables ;
- Pour les éléments de modénature et autres aménagements de façade, les descentes d'eaux pluviales ainsi que les débords de toiture, dès lors qu'ils ont une profondeur inférieure ou égale à 0,20 mètre ;
- Pour les balcons situés en surplomb du recul dès lors qu'ils ont une profondeur inférieure ou égale à 1,20 mètre et qu'ils sont situés à une hauteur supérieure ou égale à 3,50 mètres comptés depuis le niveau du trottoir ;
- Pour les piscines, les varangues et les garages qui peuvent être implantés à l'alignement.

## **Article Ua 5 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

### **Règle générale :**

Les constructions peuvent être implantées au maximum sur deux limites séparatives. En cas de retrait de la construction, la distance comptée horizontalement de tout point de la façade au point le plus proche de la limite latérale, doit être au moins égale à 3 mètres.

### **Règle alternative :**

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des dispositions autres que celles définies dans la règle générale pourront être exceptionnellement autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Dans le cas de constructions existantes ne respectant pas les règles définies au présent article, les travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration peuvent être réalisés, pour conserver une harmonie d'ensemble dans le prolongement des murs existants ou sans les dépasser ;
- Dans le cas où les règles du présent article présenteraient une contrainte incompatible avec la réalisation d'un projet présentant des qualités environnementales ou architecturales avérées, il pourra être dérogé à celles-ci, sous réserve d'en démontrer la nécessité ;
- Pour les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite pourront être implantées en limite séparative.
- Pour les bassins de piscine
- Pour la réalisation d'un équipement collectif d'intérêt général ;
- pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escalier...) aux différents réseaux ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables ;
- pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti identifié aux documents graphiques au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme ;

## Article Ua 6 - Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Deux constructions implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à 3 mètres.

## Article Ua 7 - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60% de la superficie de l'unité foncière.

## Article Ua 8 - Hauteur des constructions

### Règle générale :

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 9 mètres au faîte ou au sommet de l'acrotère.

### Schémas illustratifs-non réglementaire

Cas d'une toiture à 2 pans :



Cas d'une toiture 4 pans :



Cas particulier de la surtoiture :



Cas d'une toiture terrasse :



Cas d'une toiture mixte :



### Règle alternative :

Un dépassement ou une réduction de cette hauteur peut être imposé afin d'être cohérent avec la hauteur des constructions voisines en bon état, ou celle d'autres bâtiments en bon état existants sur l'unité foncière ou afin de masquer le mur pignon d'un bâtiment mitoyen en bon état.

Des hauteurs différentes sont admises dans les cas suivants :

- Pour les ouvrages techniques (antennes, cheminées, pylônes, etc.) ;
- Dans le cas de constructions existantes ne respectant pas les règles définies au présent article, les travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration peuvent être réalisés, pour conserver une harmonie d'ensemble ;
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques et architecturales l'imposent.

## Article Ua 9 - Aspect extérieur des constructions et des clôtures

Le permis de construire peut-être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter

atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les indications concernant les clôtures, le choix des matériaux, les couleurs et les enseignes publicitaires doivent obligatoirement être précisées dans la demande de permis de construire ou de déclaration préalable.

### **9.1 - Aspect général des constructions**

Les constructions doivent être conçues, implantées et réalisées de sorte qu'elles constituent un ensemble harmonieux ne portant pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage.

Lorsque les bâtiments annexes sont apparents depuis l'espace public, ils doivent être en harmonie d'aspect avec le bâtiment principal.

Tout pastiche d'architecture ancienne ou régionale est proscrit.

Les architectures d'expression contemporaine sont recommandées. Elles seront conçues en harmonie avec l'une des typologies architecturales dominantes à proximité de la nouvelle construction. Cette harmonie doit être recherchée dans le respect des volumes environnants.

Aucun climatiseur ou compresseur ne doit être visible de la rue et plus généralement, aucun élément ne participant pas de l'architecture.

### **9.2 - Clôtures**

La hauteur des clôtures est limitée à 1,80 mètre en façade sur rue et à 2 mètres en limites séparatives.

Ne sont pas admises :

- Les clôtures ajourées en maille métallique sur les boulevards,
- Les clôtures en tôle sur l'ensemble du territoire,
- Les clôtures pleines pour les opérations de logements collectifs et les équipements privés ou publics.

Sont autorisés les trois types de clôtures, détaillés dans le schéma directeur annexé au présent règlement : clôtures ajourées, clôtures pleines et clôtures mixtes.

Lorsqu'ils sont limitrophes au périmètre « Fil Vert » les projets doivent respecter les prescriptions générales de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation liée au « fil vert » ainsi que les dispositions réglementaires complémentaires – OAP Fil Vert Orientations spécifiques (Partie II – Section 2) règlement.

### **9.3 - 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 du patrimoine bâti repéré au document graphique 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.

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 d'ensemble du bâtiment. Toute évolution doit être réalisée dans le respect de la construction traditionnelle, sans exclure un traitement contemporain, notamment dans le cadre d'extension, tout en soignant les jonctions entre parties anciennes et parties modernes.

Les éléments d'aménagement extérieurs (jardins et mur de clôture), parties intégrantes de l'usage de la construction, doivent être conservés et restaurés dans le parti originel de composition.

Pour les constructions qui auront été interdites de démolition, leur restauration doit être réalisée en maintenant (ou restituant le cas échéant) les valeurs et matériaux d'origine. Leur surélévation pourra être acceptée dans le respect de la règle de hauteur.

Par ailleurs les dispositions réglementaires complémentaires (Partie II – Section 1 du présent règlement) devront être appliquées.

## **Article Ua 10 - Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions**

### **Bonus liés aux performances énergétiques :**

En application de l'article L.151-28 du code de l'urbanisme, un dépassement des règles relatives au gabarit dans la limite de 30%, est autorisé pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive

Les constructions doivent s'inscrire dans une démarche de développement durable. Pour ce faire, il convient de :

- Limiter la consommation d'énergie,
- Mettre en œuvre une approche bioclimatique de la construction (ventilation ...),
- Respecter la RTAACOM en vigueur,
- Concevoir des bâtiments à faible émission de gaz à effet de serre,
- Utiliser des matériaux à faible énergie grise.

La construction d'équipements publics doit être exemplaire en termes de performances énergétiques en proposant à minima la mise en place de chauffe-eau solaire en présence de vestiaires ou autres usages assimilées.

Pour toutes constructions, ces dernières doivent être en mesure de garantir une évacuation appropriée de sa production de déchets, d'eaux usées et pluviales, sans compromettre son environnement. Pour cela, les raccordements aux réseaux concernés et les zones, moyens et systèmes de collecte voire de traitement de déchets sont respectés selon la réglementation en vigueur et les obligations fixées par ce présent règlement. Par ailleurs, une bonne aération est assurée dans les bâtis. À défaut d'une aération naturelle, un dispositif mécanique doit être installé.

Pour les constructions neuves, les surfaces de toiture terrasse doivent obligatoirement comporter une des fonctions suivantes :

- Exploitation d'énergies renouvelables,
- Agriculture urbaine,
- Végétalisation,
- Récupération et/ou rétention des eaux pluviales.

## **Article Ua 11 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâties et abords des constructions**

### **11.1 - Obligations imposées en matière de réalisation de surface éco-aménageables, d'espaces libres, de plantation, d'aire de jeux et de loisirs**

Dans le cadre de tout projet, au minimum 30% de la superficie totale de l'unité foncière devront être des surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables dont au moins 50% de pleine terre plantées avec 3 strates (couvrante, arbustive et arborée).

Les espaces libres (y compris les aires de stationnement) doivent être plantés à raison de deux arbres de haute tige par 100 m<sup>2</sup> de terrain non bâti. Au minimum deux arbres de hautes tiges seront plantés par parcelle.

En cas d'implantation en retrait, la bande laissée libre entre la construction et la voie doit être plantée sur une profondeur minimale de 1,50 mètre mesurée à partir de l'alignement.

L'utilisation systématique de haies rectilignes et mono spécifiques en périphérie de parcelles bâtie est à éviter. Il convient de lui préférer un agencement végétal plus souple et plus varié tant dans les plans, les volumes, l'épaisseur et les essences, participant de manière plus efficace à l'agrément du cadre de vie et à l'intégration paysagère, tout en assurant le même isolement visuel lorsque celui-ci est recherché.

Pour cela, le projet de plantation devra s'inspirer des options paysagères suivantes :

- Associer toujours plusieurs essences en mélange.
- Parmi la palette d'espèces retenues, intégrer des plantes d'essence locale ou familières des paysages locaux.
- Dans une option de haie libre, particulièrement recommandée en limite de propriété, par opposition à la haie taillée plus appropriée à proximité des constructions, jouer sur les différences de tailles, de couleurs, de port et de feuillages.
- Varier les plans en préférant la plantation sur plusieurs lignes à la plantation sur une ligne suivant la limite de propriété.
- Examiner la possibilité d'associer la plantation avec la topographie naturelle ou artificielle (talus ...) du terrain.
- Envisager le thème de la végétalisation du jardin en s'inspirant des espaces plantés proches afin de lui donner une dimension collective au paysage résidentiel.

Lorsqu'ils sont limitrophes au périmètre « Fil Vert » les projets doivent respecter les prescriptions générales de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation liée au « fil vert » ainsi que les dispositions réglementaires complémentaires – OAP Fil Vert Orientations spécifiques (Partie II – Section 2) règlement.

## **11.2 - Obligations imposées en faveur des continuités écologiques et des éléments de paysage à protéger**

Lorsqu'ils sont limitrophes au périmètre « Fil Vert » les projets doivent respecter les prescriptions générales de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation liée au « fil vert » ainsi que les dispositions réglementaires complémentaires – OAP Fil Vert Orientations spécifiques (Partie II – Section 2) règlement.

Les arbres remarquables et les spécimens de qualité existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes par leur aspect et leur qualité (se référer aux dispositions réglementaires complémentaires (Partie II – Section 1) du présent règlement). Ils doivent être conservés dans la mesure où ils maintiennent des espaces perméables, retiennent les sols talutés et présentent un intérêt paysager.

Dans le cadre de tout projet de construction situé en limite des continuités écologiques, les parcelles doivent être densément plantées soit par une haie végétale soit par des arbustes ou des arbres de hautes tiges le long des clôtures limitrophes aux continuités écologiques.

Concernant les éclairages publics ou toute zone nouvellement aménagée, une attention particulière est portée sur les nuisances vis-à-vis de l'avifaune. Afin de limiter la pollution lumineuse vis-à-vis de l'avifaune, le choix du modèle des luminaires et de leurs emplacements est optimisé, avec :

- L'utilisation de lampes peu polluantes, de couleur jaune-orangée, de préférence ;
- L'adaptation de l'intensité lumineuse aux besoins réels, des systèmes de contrôle peuvent fournir la lumière dès qu'elle semble nécessaire. ;
- L'évitement des surfaces réfléchissantes ;
- La suppression des spots encastrés ;

- Toute diffusion de la lumière vers le ciel est à proscrire, il est alors possible d'équiper les sources de lumières de système permettant le renvoi de la lumière vers le bas.

Ces mesures concernent à la fois l'ensemble du territoire et à la fois, les sites qui seront aménagés tant en phase chantier qu'après la phase après chantier.

### **11.3 - Conditions pour la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement**

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, à permettre une percolation naturelle par une imperméabilisation limitée, et doit être raccordé au réseau séparatif correspondant aux eaux pluviales, dès lors qu'un réseau séparatif existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété (bâches à eau, bassin de rétention), sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain qui la supportera. Ces rejets ne doivent pas excéder 1,2 litre par seconde et par hectare, et seront conformes aux normes de la classe I B des eaux superficielles.

Par ailleurs, afin d'éviter les dysfonctionnements lors des épisodes de fortes pluies il est interdit de raccorder les gouttières de toute construction au réseau d'assainissement collectif.

Dans le cadre de tout projet d'aménagement, l'aménageur devra sélectionner la solution technique la plus adaptée au flux de la zone (déboucheur / déshuileur, noues d'infiltration végétalisées...) et ceci, selon la nature et la charge de pollution générée par ce dernier.

Afin de lutter contre la prolifération de gîtes larvaires, tout stockage d'eau stagnante, sans dispositif empêchant la colonisation des larves est interdit.

Par ailleurs, dans les périmètres de protection immédiats et rapprochés des forages d'eau potable existants ou projetés, les règles suivantes devront également être appliquées :

- Les eaux pluviales issues des zones d'activités, des zones bâties et des voies de circulation sont évacuées vers le réseau pluvial communal par des réseaux étanches dans le respect de la réglementation en vigueur ;
- L'étanchéité des réseaux d'eaux pluviales devra être contrôlée annuellement ;
- Les réseaux de collecte des effluents sont conçus et aménagés de manière à être curables, étanches et résister dans le temps aux actions physiques et chimiques des effluents ou produits susceptibles d'y transiter ;
- L'exploitant s'assure annuellement de leur fonctionnalité par des contrôles appropriés et préventifs de leur bon état et de leur étanchéité ;
- Les différentes tuyauteries accessibles sont repérées conformément aux règles en vigueur.

## **Article Ua 12 – Obligation de réalisation d'aires de stationnement**

### **12.1 - Stationnement des véhicules particuliers**

Lors de toute opération de construction ou de changement d'affectation de locaux, il doit être réalisé des aires de stationnement, en dehors des voies et espaces publics, dont les normes minimales sont définies ci-après. Dans le cas de travaux réalisés sur une construction existante mais sans changement de destination, aucune place de stationnement n'est requise dès lors qu'il n'y a pas d'augmentation du nombre de logements ou de création de surface de plancher destinée aux activités. Dans le cas contraire, le nombre de places de stationnement prévu ci-après est requis pour chaque logement nouveau ou surface d'activité supplémentaire.

Pour les opérations de plus de **1 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher**, une partie de ces places doit être réalisée dans des constructions à rez-de-chaussée ou en sous-sol selon les pourcentages

minimaux définis ci-après. Cette obligation ne s'applique pas hors du centre urbain (compris entre le littoral ouest, le boulevard de la Marine et le boulevard des Mascareignes).

Destination	Norme	Part minimale en ouvrage pour les opérations de plus de 1 000 m <sup>2</sup> de surface de plancher
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	Le nombre de place de stationnement à aménager doit être déterminé en tenant compte de la nature de la construction	Néant
<b>Commerce et activité de service</b>	<p>Il devra être réalisé au minimum :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pour une opération de moins de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher, aucune place n'est exigée,</li> <li>- Pour une opération comprise entre 60 m<sup>2</sup> et 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher, 1 place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher,</li> <li>- Pour une opération de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher, 1 place de stationnement par tranche de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher,</li> </ul> <p>Il devra être réalisé au maximum :</p> <p>Pour toute opération soumise à avis préalable de la CDAC, l'emprise au sol du stationnement ne peut excéder 75% de la Surface de Plancher de ce commerce.</p>	Néant
<b>Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire</b>		
<b>Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire</b>	<b>Industrie, entrepôt et cuisine dédiée à la vente en ligne</b>	
	<p>Il devra être réalisé au minimum :</p> <p>1 place pour 2 emplois</p>	Néant
<b>Habitation</b>	<b>Bureau</b>	
	<p>Il devra être réalisé au minimum :</p> <p>1 place pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher</p>	50%
<b>Habitation</b>	<b>Logement</b>	
	<p>Il devra être réalisé au minimum :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 0,3 place de stationnement par logement,</li> <li>- En outre, il est demandé 1 place de stationnement pour visiteur par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</li> </ul>	100%
	<b>Logement locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat</b>	
	<p>Il devra être réalisé au minimum :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 0,2 place / logement + 8 places / 1000 m<sup>2</sup> de surface de plancher</li> </ul>	50% sauf pour les maisons de ville et les logements individuels
<b>Hébergement</b>		

	Il devra être réalisé au minimum : 0,3 place de stationnement par chambre.	Néant
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Il devra être réalisé au minimum : - 1 place de stationnement par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher. En outre, le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).	Néant

## **12.2 - Stationnement des deux roues**

Pour toute construction nouvelle, un emplacement aisément accessible (de préférence à rez-de-chaussée) et sécurisé d'au moins un mètre carré par vélo, doit être aménagée pour permettre le stationnement des deux roues selon les dispositions suivantes :

- pour les constructions à destination d'**habitation** comportant au moins deux logements, un emplacement par logement,
- pour les constructions à destination de **Commerce et activité de service**, un emplacement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- pour les autres destinations, le nombre d'emplacements doit être déterminé en fonction des besoins estimés.

Les emplacements doivent être réalisés par groupe de 5 au minimum. Les emplacements individuels isolés ne sont pas autorisés.

## **12.3 – Bornes électriques**

Pour certaines constructions nouvelles, les parcs de stationnement automobiles et de deux roues motorisés devront être conçus de manière à pouvoir accueillir ultérieurement des points de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable selon les dispositions suivantes :

<b>Destination</b>	<b>Part du parc de stationnement automobiles et deux roues motorisés devant être conçu de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable</b>
<b>Bâtiments neufs à usage principal d'habitation</b>	Lorsque la capacité du parc de stationnement est inférieure ou égale à 40 places : - 50% Lorsque la capacité du parc de stationnement est supérieure à 40 places : - 75%
<b>Bâtiments neufs à usage principal industriel, tertiaire ou accueillant un service public</b>	Lorsque la capacité du parc de stationnement est inférieure ou égale à 40 places : - 10% Lorsque la capacité du parc de stationnement est supérieure à 40 places : - 20%

## Section 3 : Equipement et réseaux

---

### Article Ua 13 - Desserte par les voies publiques ou privées

#### 13.1 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès directement à une voie publique ou privée carrossable, d'un gabarit suffisant pour l'importance et la destination de l'opération à desservir. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions et doivent notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité et de collecte des ordures ménagères. Elles doivent avoir une emprise minimale de 3,50 mètres.

Les voies publiques ou privées de plus de 30 mètres de long se terminant en impasse doivent être aménagées avec des aires de retournement de telle sorte que les véhicules de lutte contre l'incendie puissent faire demi-tour.

#### 13.2 - Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

L'accès pour les véhicules motorisés est le linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou l'espace (servitude de passage ou bande de terrain carrossable et ouverte à la circulation des véhicules motorisés) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain sur lequel est projetée l'opération, depuis la voie de desserte ouverte à la circulation générale. La localisation des accès des véhicules doit être choisie en tenant compte du risque éventuel pour la circulation, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public ou de tout autre mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, la protection civile et de la collecte des ordures ménagères.

Toute construction doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

#### 13.3 - Conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Les constructions nouvelles à usage d'habitation collective ou d'activités ainsi que les opérations groupées, doivent disposer d'un local d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des ordures ménagères.

Un emplacement situé sur l'unité foncière et en limite de propriété doit être prévu et aménagé afin de permettre le stationnement des différents containers en vue de leur collecte sans qu'ils empiètent sur la voie.

Dans le cadre d'opération d'aménagement, il est préconisé de prévoir des zones pour les bornes (aériennes ou enterrées) pour le verre, ou à terme pour des logements collectifs, des bornes pour les ordures résiduelles, les recyclables...

De manière générale, la collecte des déchets ménagers et assimilés est soumise aux contraintes suivantes :

- L'entrée de la voie ne doit pas être fermée (portail, barrière, borne...)
- Les pentes ne doivent pas dépasser 10% avec une tolérance à 15% en circulation uniquement ;
- La voie ne doit pas comporter de forte rupture de pente ou d'escaliers ;

- Largeurs minimales des voies :
- Double sens : 4,50 m entre trottoirs ;
- Sens unique : 3 m entre trottoirs ;
- Largeur de voie nécessaire à la giration : 5 m.
- Les obstacles aériens sont situés hors gabarit routier ;
- Voies sans issue : présence d'une aire de retournement indispensable en raison de l'interdiction de la marche arrière des véhicules, celle-ci étant autorisée uniquement sur une distance inférieure à 10 m ou lors des manœuvres de demi-tour.

Par ailleurs, les points de présentation des déchets en vrac (déchets végétaux et encombrants) ne doivent pas comporter d'obstacle aérien et/ou souterrain au déploiement du grappin (présence de fils électriques et téléphoniques, arbres, canalisations enterrées...) ni être à proximité des compteurs de réseau et des clôtures.

## **Article Ua 14 - Desserte par les réseaux**

### **14.1 - Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau**

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable. En outre, les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense contre l'incendie selon les dispositions en vigueur.

### **14.2 - Desserte des terrains par les réseaux d'énergie**

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en électricité doit être raccordée au réseau existant. Le branchement doit être conçu en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau situé en limite de propriété, sauf en cas d'impossibilité technique relevée par le gestionnaire du réseau.

### **14.3 - Desserte des terrains par les réseaux d'assainissement**

Toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées domestiques doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. L'évacuation des effluents autres que domestiques dans le réseau public est subordonnée à un prétraitement avant rejet dans le réseau, et sous réserve qu'une autorisation soit établie par le gestionnaire du réseau.

Lors de la réalisation de lotissements, la capacité du réseau d'assainissement doit être appréciée au regard de l'ensemble de l'opération.

Lorsque les immeubles se situent dans une zone relevant de l'assainissement non collectif, le choix de la filière d'assainissement non collectif ainsi que la réalisation des installations incombent aux propriétaires. Ce choix peut toutefois être limité dans la mesure où des arrêtés municipaux ou préfectoraux pris en application de l'article L.1311-1 du Code de la Santé Publique peuvent proscrire certaines filières d'assainissement non collectif sur certaines parties de territoire en fonction de leurs caractéristiques géologiques et pédologiques générales.

Ce choix est fonction de l'aptitude du sol à recevoir et évacuer les eaux usées selon les critères suivants : structure du sol en place, hydromorphie, topographie et perméabilité du sol. Les éléments de calcul pour effectuer ce choix concernent :

- l'évaluation de la perméabilité du sol au moyen d'un test de percolation,
- l'utilisation de cette évaluation pour le calcul de la surface d'épandage,
- le dimensionnement des installations de traitement des eaux usées provenant de petits ensembles collectifs.

La filière de référence est la filière d'épuration par le sol. La fosse toutes eaux est préférée à la fosse septique. La fosse d'accumulation doit être réservée aux habitations existantes, soit

lorsqu'elles sont situées dans des secteurs très fragiles, soit lorsqu'elles représentent des types d'habitat particuliers, en tout état de cause lorsqu'aucune autre solution n'est envisageable.

#### **14.4 - Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en réseaux de communications électroniques doit être raccordée au réseau existant. Le branchement doit être conçu en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau situé en limite de propriété, sauf en cas d'impossibilité technique relevée par le gestionnaire du réseau.