



## Règlement

Dispositions applicables dans chaque zone

Zone A

5.1.2.

## SOMMAIRE

<b><u>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A</u></b> .....	<b>4</b>
<b><u>1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS</u></b> .....	<b>5</b>
1.1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS .....	5
1.1.1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES .....	5
1.1.2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION .....	6
1.2. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE .....	7
1.2.1. MIXITE FONCTIONNELLE .....	7
1.2.2. MIXITE SOCIALE .....	7
1.3. SERVITUDES D'URBANISME ET DISPOSITIONS PARTICULIERES .....	7
<b><u>2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE</u></b> .....	<b>9</b>
2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS .....	9
2.1.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES .....	9
2.1.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES .....	9
2.1.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX CONSTRUCTIONS SITUEES SUR LA MEME PROPRIETE ...	9
2.1.4. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS .....	10
2.1.4.1. EN DEHORS DES SECTEURS MENTIONNES AUX PARAGRAPHE SUIVANTS : .....	10
2.1.4.2. SECTEUR AM : .....	10
2.1.4.3. SECTEUR AP : .....	10
2.1.5. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS .....	10
2.1.5.1. EN DEHORS DU SECTEUR MENTIONNE AU PARAGRAPHE SUIVANT : .....	10
2.1.5.2. SECTEUR AP : .....	10
2.1.6. BONUS DE CONSTRUCTIBILITE ENVIRONNEMENTAL .....	11
2.2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE .....	12
2.2.1.1. CONSTRUCTION A USAGE D'HABITATION .....	12
2.2.1.2. CONSTRUCTIONS ANNEXES ET ABRIS LIES A L'HABITATION .....	12
2.2.2. COULEURS .....	12
2.2.2.1. CONSTRUCTION PRINCIPALE .....	12
2.2.2.2. CONSTRUCTION ANNEXE ET ABRIS .....	12
2.2.3. FAÇADES .....	13
2.2.3.1. COMPOSITION DES FAÇADES .....	13
2.2.3.2. TRAVAUX DE RESTAURATION .....	13
2.2.3.3. RESEAUX ET EQUIPEMENTS TECHNIQUES .....	13
2.2.3.4. DEVANTURES COMMERCIALES DES CONSTRUCTIONS NOUVELLES .....	13
2.2.4. OUVERTURES .....	13
2.2.5. TOITURES .....	13
2.2.5.1. GARDE-CORPS ET ACROTÈRES .....	14
2.2.5.2. EDICULES ET EQUIPEMENTS TECHNIQUES .....	14
2.2.5.3. MATERIAUX .....	14

<b>2.2.6. CLOTURES NON AGRICOLES .....</b>	<b>14</b>
2.2.6.1. LES CLOTURES DES HABITATIONS IMPLANTEES A L'ALIGNEMENT .....	14
2.2.6.2. LES CLOTURES DES HABITATIONS IMPLANTEES EN LIMITES SEPARATIVES.....	15
<b>2.2.7. ÉLÉMENTS DU PATRIMOINE BATI .....</b>	<b>15</b>
2.2.7.1. BATI REMARQUABLE .....	15
2.2.7.2. ENSEMBLE ARCHITECTURAL ET PAYSAGER REMARQUABLE.....	15
2.2.7.3. MUR REMARQUABLE .....	15
<b>2.2.8. POINT DE VUE REMARQUABLE .....</b>	<b>15</b>
<b>2.2.9. BORD A EAU URBAIN D'INTERFACE VILLE/EAU .....</b>	<b>15</b>
<b>2.2.10. ELEMENTS LIES AUX PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES .....</b>	<b>16</b>
<b>2.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS .....</b>	<b>17</b>
<b>2.3.1. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS .....</b>	<b>17</b>
2.3.1.1. LISIERES DES RESERVOIRS DE BIODIVERSITE FORESTIERS PROTEGES .....	17
2.3.1.2. RESERVOIRS DE BIODIVERSITE .....	17
2.3.1.3. RIPISYLVE .....	17
2.3.1.4. PLANTATIONS.....	17
2.3.1.5. ESPACES BOISES CLASSES .....	18
<b>2.3.2. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS .....</b>	<b>18</b>
2.3.2.1. DEFINITIONS .....	18
2.3.2.2. COEFFICIENT DE BIOTOPE .....	18
2.3.2.3. PLANTATIONS NOUVELLES.....	18
<b>2.4. STATIONNEMENT .....</b>	<b>19</b>
2.4.1.1. OBLIGATIONS MINIMALES DE CREATION D'AIRES DE STATIONNEMENT POUR LES VEHICULES MOTORISES .....	19
2.4.1.1.1. DIMENSIONS DES PLACES DE STATIONNEMENT .....	19
2.4.1.1.2. IMPOSSIBILITE DE REALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT .....	19
2.4.1.1.3. PLACES DE STATIONNEMENT A CREER.....	19
2.4.1.1.4. MUTUALISATION DES PLACES DE STATIONNEMENT A CREER.....	19
2.4.1.2. OBLIGATIONS MINIMALES DE CREATION D'INFRASTRUCTURES PERMETTANT LE STATIONNEMENT SECURISE DES VELOS	19
2.4.1.2.1. MODALITES DE REALISATION DES PLACES DE STATIONNEMENT .....	19
2.4.1.2.2. PLACES DE STATIONNEMENT A CREER.....	19
<b>3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....</b>	<b>20</b>
<b>3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES.....</b>	<b>20</b>
3.1.1. VOIES DE DESSERTE .....	20
3.1.2. ACCES .....	20
<b>3.2. DESSERTE PAR LES RESEAUX .....</b>	<b>22</b>
3.2.1. EAU POTABLE.....	22
3.2.2. RESEAUX DE CHALEUR.....	22
3.2.3. INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.....	22
<b>3.3. ASSAINISSEMENT .....</b>	<b>22</b>

<b>3.3.1. RACCORDEMENT ET DEVERSEMENT DES EAUX DANS LE RESEAU PUBLIC D'ASSAINISSEMENT .....</b>	<b>22</b>
<b>3.3.2. LA GESTION DES EAUX USEES .....</b>	<b>22</b>
<b>3.3.3. LA GESTION DES EAUX PLUVIALES .....</b>	<b>22</b>

## Dispositions applicables à la zone A

Cette zone a une vocation principalement Agricole (A). Elle comprend les secteurs :

- **Am** : permettant la diversification des activités agricoles ;
- **Ap** : correspondant à une pépinière ;
- **As** : dont le paysage est sauvegardé.

Cette zone est concernée par des inondations, les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions. Celles-ci sont exposées dans le PPRI ou le PSS en annexe du présent document.

Cette zone est concernée par des aléas miniers ferrifères, les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions.

Cette zone est concernée par des glissements de terrain, les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions.

Cette zone est concernée par des aléas chute de masses rocheuses, les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions.

Cette zone est concernée ou impactée par la présence d'une ou plusieurs cavités, les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions.

Cette zone est concernée par un risque technologique lié au transport de matières dangereuses, les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions.

Dans toute la zone, l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement :

- Des réseaux divers (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications, ouvrages pour la sécurité publique,...)
- Des équipements publics et d'intérêt collectif
- Des voies de circulation terrestres (station-service), ferroviaires, aériennes

peuvent être autorisés, même si les installations, constructions, aménagements ne respectent pas le corps de règles de la zone concernée (abstraction des dispositions réglementaires).

Toutes les justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.

Les pentes surplombées de forêt peuvent être concernées par des coulées de boue. Les constructions devront être édifiées en tenant compte de ce risque.

# 1. Destination des constructions et usages des sols

---

## 1.1. Destinations et sous-destinations

### 1.1.1. Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception des exploitations agricoles et forestières et des exceptions mentionnées à l'article 1.1.2. ci-après.

De sorte que sont interdits :

- Sauf mention au paragraphe 1.1.2. ci-après :
  - o Les habitations ;
  - o Les commerces et activités de service ;
  - o Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire ;
- Les constructions et installations présentant un danger grave ou des risques d'insalubrité pour le voisinage ;
- Les dépôts de déchets à l'air libre ;
- Les carrières ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- Les parcs résidentiels de loisirs ;
- Les installations et travaux divers suivants :
  - o Les parcs d'attraction ;
  - o les dépôts de véhicules (véhicules neufs ou usagés) ;
- Les aires d'accueil des gens du voyage.

#### 1.1.1.1. Secteur As :

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol.

### 1.1.2. Occupations et utilisations du sol admises sous condition

Dans l'ensemble de la zone A, à l'exception du secteur As, sont autorisées dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :

- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ;
- les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production ;
- Les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole ;
- Les logements de fonction nécessaires à l'exploitation à condition d'être édifiés dans un rayon de 100 m autour des bâtiments agricoles nécessitant un gardiennage, sur des terrains participant à l'exploitation.
- Les constructions nécessaires à l'activité « ferme pédagogique » (salle d'accueil, bloc sanitaire).
- Les antennes de téléphonie à condition d'être implantées à au moins 300 m des habitations ;
- Les silos jusqu'à une contenance de 15 000 tonnes (silos de report) ;
- Les locaux servant à la commercialisation sur place des produits de l'exploitation, y compris sous forme d'activité de restauration à condition :
  - que le local de vente des produits de l'exploitation n'excède pas une surface de 50 m<sup>2</sup>,
  - que la salle de restauration de ferme auberge (hors cuisine) n'excède pas 100 m<sup>2</sup>.

Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés à condition d'être liés, soit :

- aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone ;
- à des aménagements paysagers ;
- à des aménagements hydrauliques ;
- à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation active ou d'aménagement d'espace public ;
- ou bien contribuent à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.

#### 1.1.2.1. Secteur Am :

Sont autorisés, à condition d'être liés à l'activité agricole :

- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier ;
- Les constructions destinées au commerce ;
- Les constructions destinées aux bureaux ;
- Les constructions destinées aux fonctions d'entrepôts ;
- Les laboratoires de transformation des produits agricoles ;
- Les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole.
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés aux constructions et occupations du sol admises dans la zone à condition d'être liés à la réhabilitation du terrain.

1.1.2.2. Secteur Ap :

Est autorisée :

- toute construction à condition qu'elle soit nécessaire à l'exploitation de la pépinière.

## **1.2. Mixité fonctionnelle et sociale**

### **1.2.1. Mixité fonctionnelle**

Se reporter aux dispositions générales.

### **1.2.2. Mixité sociale**

#### **1.2.2.1. Taille minimale des logements**

Il n'est pas fixé de règle.

#### **1.2.2.2. Servitude de mixité sociale**

Il n'est pas fixé de règle.

## **1.3. Servitudes d'urbanisme et dispositions particulières**

### **1.3.1. Emplacement réservé**

Se reporter aux dispositions générales.

### **1.3.2. Liaisons pour modes de déplacements actifs**

Se reporter aux dispositions générales.



## 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

---

### 2.1. Volumétrie et implantation des constructions

#### **2.1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques ou privées**

Les constructions s'implantent :

- Soit à l'alignement,
- Soit en retrait de 3 mètres par rapport à l'alignement.

Dans la **bande de constructibilité limitée le long des grands axes routiers**, représentée au plan de zonage, les constructions ou installations sont interdites, à l'exception :

- Des constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- Des services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- Des bâtiments d'exploitation agricole ;
- Des réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

#### **2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Implantation des constructions principales :

Les constructions s'implantent :

- Sur ou en retrait d'une ou plusieurs limites séparatives,
- En cas de retrait la distance entre la limite séparative et la construction est de minimum 3 mètres.

Implantation des constructions annexes et abris :

Les constructions annexes et abris s'implantent :

- Soit en limite séparative
- Soit en retrait de minimum 1 mètre des limites séparatives.

#### **2.1.3. Implantation des constructions par rapport aux constructions situées sur la même propriété**

Il n'est pas fixé de règle.

#### **2.1.4. Emprise au sol des constructions**

##### **2.1.4.1. En dehors des secteurs mentionnés aux paragraphes suivants :**

Il n'est pas fixé de règle.

##### **2.1.4.2. Secteur Am :**

Il n'est pas fixé de règle pour les destinations suivantes :

- les exploitations agricoles et forestières ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ;
- les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production.

Pour les autres destinations non agricoles:

- o L'emprise au sol des constructions est limitée à 20% de la superficie du terrain.

##### **2.1.4.3. Secteur Ap :**

Il n'est pas fixé de règle pour les destinations suivantes :

- les exploitations agricoles et forestières ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ;
- les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production.

Pour les autres constructions non agricoles :

- L'emprise au sol des constructions est limitée à 15% de la superficie du terrain.

#### **2.1.5. Hauteur des constructions**

##### **2.1.5.1. En dehors du secteur mentionné au paragraphe suivant :**

La hauteur des habitations ne doit pas excéder 9 mètres de hauteur totale.

La hauteur des autres constructions ne doit pas excéder 15 mètres de hauteur totale.

##### **2.1.5.2. Secteur Ap :**

La hauteur maximale de la construction projetée est limitée à 10 mètres de hauteur totale.

**2.1.6. Bonus de constructibilité environnemental**

Il n'est pas permis de bonus de constructibilité.

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

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 (article R111-27 du code de l'urbanisme).

Les dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ne s'appliquent pas pour la destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

### **2.2.1. Matériaux**

#### 2.2.1.1. Construction à usage d'habitation

Le choix des matériaux utilisé en façade des constructions est guidé, quant à leur aspect et leur texture, au regard de leur qualité et de leur capacité à conserver une stabilité et un aspect satisfaisant dans le temps (pierre, béton, bois, métal, briques).

Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux tels que carreaux de plâtres, briques creuses, parpaings destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents ni sur les façades et pignons des constructions, ni sur les clôtures.

La conception du projet privilégie le recours à des matériaux ou dispositifs particuliers liés à la mise en œuvre d'une démarche environnementale et d'éco-conception (matériaux naturels, issus du réemploi, recyclables, renouvelables ou biosourcés).

#### 2.2.1.2. Constructions annexes et abris liés à l'habitation

Les murs et les toitures des bâtiments annexes et des ajouts devront être traités en harmonie avec ceux de la construction principale. Les abris de jardin peuvent présenter un aspect bois.

Les vérandas peuvent présenter un aspect différent de celui de la construction principale.

### **2.2.2. Couleurs**

#### 2.2.2.1. Construction principale

Les bardages seront de teinte mate, en harmonie avec les teintes des façades environnantes.

#### 2.2.2.2. Construction annexe et abris

Les murs et les toitures des bâtiments annexes et des ajouts devront être traités en harmonie avec ceux de la construction principale. Les abris de jardin peuvent présenter un aspect bois. Les vérandas peuvent présenter un aspect différent de celui de la construction principale.

### **2.2.3. Façades**

#### **2.2.3.1. Composition des façades**

L'ensemble des façades de la construction doivent faire l'objet d'un traitement de qualité, y compris dans le cas de la création de façades, héberges ou pignons aveugles.

#### **2.2.3.2. Travaux de restauration**

Lors des travaux de ravalement des façades, les modénatures et les balcons d'origine lorsque leur état de conservation le permet et qu'ils présentent un intérêt architectural sont mis en valeur dès lors qu'ils contribuent à la qualité architecturale de la construction.

Les murs ou ouvrages en pierre de taille ou briques prévus pour être apparents et en bon état doivent être préservés au maximum, au regard de la nature des travaux envisagés. Sur ces murs, l'enduit ou la peinture est interdit, sauf si des contraintes techniques le justifient. En revanche, les matériaux bruts (parpaing, béton...) doivent être enduits et l'enduit doit être teinté.

#### **2.2.3.3. Réseaux et équipements techniques**

Les équipements techniques nécessaires au fonctionnement du bâti, tels que les systèmes de refroidissement, chauffage, système d'occultation, descente d'eaux pluviales, colonnes sèches, sont intégrés à la construction sans émergence en façade sur rue ou avec une émergence réduite compte tenu des équipements, de manière à ne pas porter atteinte à la qualité architecturale du projet.

#### **2.2.3.4. Devantures commerciales des constructions nouvelles**

Il n'est pas fixé de règle.

### **2.2.4. Ouvertures**

Les percements existants peuvent être obturés totalement si l'enduit utilisé est de même couleur que celui de la façade.

Les encadrements en pierre de taille doivent être conservés, réutilisés, restaurés ou nettoyés sans être peints si leur état le permet

### **2.2.5. Toitures**

Les matériaux de toiture doivent avoir un aspect en harmonie avec les toitures des constructions environnantes.

Toutefois, les dispositifs de production d'énergie et les toitures végétalisées sont autorisés sous réserve d'une bonne insertion paysagère.

#### 2.2.5.1. Garde-corps et acrotères

Les acrotères et garde-corps doivent faire l'objet d'un traitement architectural de qualité. Les garde-corps sont constitués de menuiseries de qualité et sont de préférence verticaux. La hauteur totale des acrotères n'excède pas 1,20 mètre.

#### 2.2.5.2. Edicules et équipements techniques

Les équipements techniques situés en toiture (tels que système de refroidissement, chauffage, accès, édicules d'ascenseurs...) sont intégrés qualitativement de manière à en limiter l'impact visuel et à ne pas porter atteinte à l'intégrité architecturale de la construction, ni au paysage urbain. En cas de toiture en pente, les panneaux solaires sont intégrés dans les pans de toiture.

#### 2.2.5.3. Matériaux

Dans l'objectif de favoriser la régulation thermique des constructions, l'utilisation de matériaux de couleur foncée est interdite pour les toitures terrasses non végétalisées, sauf dans l'hypothèse de l'installation de panneaux photovoltaïques et/ou de panneaux solaires sur au moins 50 % de la surface de la terrasse

### **2.2.6. Clôtures non agricoles**

Les clôtures présentent un aspect fini et sont constituées de matériaux pérennes. Les canisses, plaques ondulées métalliques ou matériaux plastiques légers sont proscrits.

La conception et les caractéristiques des clôtures permettent la libre circulation de la petite faune, favorise la biodiversité et permettent de conserver l'intimité des espaces extérieurs privés. Le choix des matériaux privilégie leur caractère durable conservant un aspect qualitatif dans le temps.

Les clôtures peuvent être doublées de plantations composées d'essences variées, locales, non invasives, adaptées à chaque site.

#### 2.2.6.1. Les clôtures des habitations implantées à l'alignement

Les clôtures implantées à l'alignement sont à claire-voie ou constituées par une haie vive. Lorsque les clôtures comportent une partie basse de type muret plein, celle-ci a une hauteur maximale de 1/3 de la clôture.

La hauteur des clôtures est limitée à 2,10 mètres pour l'ensemble du dispositif.

Les portails et autres dispositifs d'accès (tels que les portillons) sont constitués de matériaux pérennes et s'inscrivent dans la continuité des clôtures tout en recherchant une unité de composition. Pour des raisons de sécurité, ils peuvent toutefois être implantés en recul.

Les murs anciens sont préservés. Ils peuvent être percés pour créer un ou plusieurs accès piétons ou véhicules.

#### 2.2.6.2. Les clôtures des habitations implantées en limites séparatives

La hauteur des clôtures implantées en limites séparatives est limitée à 2,10 mètres pour l'ensemble du dispositif.

Lorsque ces clôtures forment une limite entre un espace construit et un espace naturel, elles doivent concourir au traitement de la transition vers les paysages naturels. Elles sont alors à dominante végétale et les murs et murets pleins sont à éviter.

Des hauteurs de clôtures différentes peuvent être autorisées à l'alignement et en limites séparatives afin de :

- permettre la reconstruction à l'identique de clôtures anciennes présentant un intérêt d'aspect ;
- prendre en compte les contraintes de fonctionnement et de sécurité des constructions à destination d'équipement d'intérêt collectif et service public le nécessitant.

### **2.2.7. Éléments du patrimoine bâti**

#### 2.2.7.1. Bâti remarquable

Se référer aux dispositions générales.

#### 2.2.7.2. Ensemble architectural et paysager remarquable

Se référer aux dispositions générales.

#### 2.2.7.3. Mur remarquable

Se référer aux dispositions générales.

### **2.2.8. Point de vue remarquable**

Se référer aux dispositions générales.

### **2.2.9. Bord à eau urbain d'interface ville/eau**

Se référer aux dispositions générales.

**2.2.10. Éléments liés aux performances énergétiques et environnementales**

Se référer aux dispositions générales.

## 2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

### **2.3.1. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis**

#### 2.3.1.1. Lisières des réservoirs de biodiversité forestiers protégées

Dans les lisières des réservoirs de biodiversité forestiers protégées figurées sur le plan de zonage, toute construction constitutive d'emprise au sol est interdite, à l'exception des constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles et forestières.

#### 2.3.1.2. Réservoirs de biodiversité

Se référer aux dispositions générales.

#### 2.3.1.3. Ripisylve

Toute construction est interdite dans une bande de 10 mètres de part et d'autre des cours d'eau.

Ripisylve identifiée au plan de zonage, sur une bande de 10 mètres maximum :

- toute nouvelle imperméabilisation est interdite
- les végétaux nécessaires à la fonctionnalité écologique de la ripisylve devront être préservés.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions nécessaires à la gestion et à l'exploitation de la voie d'eau.

#### 2.3.1.4. Plantations

Les haies et les bosquets remarquables identifiés au plan de zonage :

Se référer aux dispositions générales.

La plantation de haies et alignements d'arbres est préconisée pour constituer une transition entre les zones A d'une part et U, AU d'autre part.

Pour les arbres identifiés au plan de zonage comme « arbre remarquable » ou comme faisant partie d'un « alignement d'arbres » :

Se référer aux dispositions générales.

Dans les secteurs identifiés au plan de zonage comme « vergers » :

Se référer aux dispositions générales.

#### 2.3.1.5. Espaces boisés classés

Se référer aux dispositions générales.

### **2.3.2. Traitement environnemental et paysager des abords des constructions**

#### 2.3.2.1. Définitions

Se référer aux dispositions générales.

#### 2.3.2.2. Coefficient de biotope

Il n'est pas fixé de règle.

#### 2.3.2.3. Plantations nouvelles

Se référer aux dispositions générales.

## **2.4. Stationnement**

Les places de stationnement en extérieur devront être réalisées, sauf impossibilité technique, en matériaux perméables.

### **2.4.1.1. Obligations minimales de création d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés**

#### **2.4.1.1.1. Dimensions des places de stationnement**

Se référer aux dispositions générales.

#### **2.4.1.1.2. Impossibilité de réaliser des places de stationnement**

Se référer aux dispositions générales.

#### **2.4.1.1.3. Places de stationnement à créer**

Les places de stationnement nécessaires à l'utilisation et à l'occupation du terrain devront être créées en dehors de la voie publique et en capacité suffisante.

#### **2.4.1.1.4. Mutualisation des places de stationnement à créer**

Se référer aux dispositions générales.

### **2.4.1.2. Obligations minimales de création d'infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos**

#### **2.4.1.2.1. Modalités de réalisation des places de stationnement**

Se référer aux dispositions générales.

#### **2.4.1.2.2. Places de stationnement à créer**

Les places de stationnement nécessaires à l'utilisation et à l'occupation du terrain devront être créées en dehors de la voie publique et en capacité suffisante.

## 3. Equipements et réseaux

### 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

#### 3.1.1. Voies de desserte

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, nouvelle ou existante, à moins que son propriétaire ne bénéficie d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

Les caractéristiques des voies nouvelles sont adaptées aux usages qu'elles supportent et à la destination et à l'importance des constructions qu'elles desservent. Elles doivent satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la collecte des déchets.

Toute voie se terminant en impasse doit obligatoirement être aménagée de telle sorte que les véhicules puissent aisément faire demi-tour, notamment les véhicules de lutte contre l'incendie, de sécurité civile et de collecte des ordures ménagères.

Dimension minimale des voies :

- Les voies de circulation à double sens devront être dimensionnées de façon cohérente avec l'usage qu'il en sera fait.
- La dimension des voies devra prendre en compte la sécurité et la continuité des cheminements piétons et vélos.

#### 3.1.2. Accès

Toute propriété, pour être constructible, doit comporter un accès **une** voie publique, une voie privée ouverte à la circulation générale ou sur un passage privé.

Commenté [CR1]: Ajouter « sur »

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de la défense contre l'incendie.

Le nombre et la dimension des accès pourront être limités afin de favoriser la conservation du domaine public et de ses accessoires (candélabre, plantation, mobilier urbain...) ou la bonne insertion urbaine et paysagère de l'opération.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sera établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.



## **3.2. Desserte par les réseaux**

### **3.2.1. Eau potable**

Lorsque le réseau d'eau potable existe, le branchement sur ce réseau est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

En l'absence de réseau, l'alimentation en eau par puits, par forage ou autres dispositifs techniques est admise dans les limites de la réglementation existante.

### **3.2.2. Réseaux de chaleur**

Se référer aux dispositions générales.

### **3.2.3. Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Se référer aux dispositions générales.

## **3.3. Assainissement**

### **3.3.1. Raccordement et déversement des eaux dans le réseau public d'assainissement**

Se référer aux dispositions générales.

### **3.3.2. La gestion des eaux usées**

Se référer aux dispositions générales.

### **3.3.3. La gestion des eaux pluviales**

Se référer aux dispositions générales.

Les eaux de ruissellement doivent être gérées à la parcelle.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Pour la gestion des eaux pluviales sera privilégié des dispositifs de traitements alternatifs (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration ...) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

En cas d'impossibilité technique ou géologique certifié par une autorité compétente, l'excès de ruissellement peut être rejeté au collecteur public d'eaux pluviales quand il est en place, après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et/ou étaler les apports pluviaux.

Les solutions en matière de collecte, rétention, infiltration ou évacuation devront être adaptées aux constructions et infrastructures à aménager ainsi qu'à l'environnement géologique du projet. Il convient de déterminer les risques de pollution et de proposer une stratégie de gestion de cette pollution éventuelle. Elle pourra s'appuyer sur des solutions simples reposant sur la décantation ou la filtration.