

## **TITRE IV : DISPOSITIONS COMMUNES À TOUTES LES ZONES**

---

# ARTICLE 1. RÈGLE RELATIVE À LA QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

## Objectifs généraux des constructions nouvelles et existantes

Une attention particulière doit être portée à l'**intégration paysagère et architecturale** de tout projet de construction, installation ou aménagement nouveau ainsi qu'aux évolutions du bâti. Tout projet, pourra être refusé si, par sa situation, son volume, sa forme ou son architecture, il est susceptible de nuire au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages naturels et urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions, de style traditionnel ou contemporain, doivent s'intégrer harmonieusement aux constructions voisines ou mitoyennes, à la forme urbaine de la rue ou de l'îlot, aux paysages environnants, qu'ils soient naturels ou urbains : implantation, volumes, matériaux, ordonnancement des façades, dimension des ouvertures, menuiseries.

Les pastiches d'architecture étrangère à la région par exemple type "Louisiane" ou "Chalet de montagne" ou d'architecture monumentale (frontons, colonnes, coupoles, flèches, etc.) sont interdits.

Les matériaux de construction utilisés devront être choisis au regard des critères suivants :

- Qualité et pérennité dans le temps ;
- Respect de l'harmonie architecturale d'ensemble des constructions ;
- Insertion qualitative et discrète du projet à son environnement urbain et paysager.

Dans le cas des annexes et extensions de constructions existantes, les matériaux sélectionnés devront présenter une volumétrie simple et respecter un principe de cohérence architecturale avec le bâti principal ou la construction préexistante.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

L'écriture architecturale d'inspiration contemporaine est autorisée et, à ce titre, peuvent être autorisés des matériaux, revêtements ou formes spécifiques et/ou innovants, sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement.

## Façades et toitures des constructions nouvelles et existantes

Pour l'ensemble des constructions, l'aspect des matériaux ou revêtements employés devra être choisi en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes. De manière générale, le recours à des tonalités de couleur neutres, reprenant celle du bâti traditionnel présent sur la commune, doit être privilégié pour le traitement des façades (se référer au nuancier départemental ou local, s'ils existent).

L'utilisation de couleurs vives est permise à condition que la construction s'intègre dans son environnement proche.

Les façades latérales et arrière seront traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Les toitures terrasses sont autorisées, elles pourront être végétalisées.

Les vérandas et autres constructions annexes (serres, abris de jardin, etc) pourront présenter des toitures différentes tout en assurant une harmonie avec la construction principale.

## Ouvertures

De manière générale, les ouvertures doivent s'intégrer harmonieusement avec l'aspect général de la construction et être positionnées, autant que possible, de manière à maximiser l'apport solaire.

Les ouvertures en façades, visibles depuis le domaine public, plus hautes que large sur des constructions existantes devront être conservées en cas de rénovation.

Les châssis de toit et les verrières non encastrés sont interdits.

## Reconstruction après sinistre ou destruction

Dans le cas d'une reconstruction autorisée, suite à un sinistre ou une destruction, cette dernière doit tenir compte de la volumétrie originelle des constructions.

## Démolition des constructions

La démolition des constructions ne devra pas être de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur du patrimoine bâti ou non bâti, du quartier, de la forme urbaine, du front bâti.

## Dispositifs de production d'énergies renouvelables

Les panneaux solaires et photovoltaïques, ainsi que d'autres dispositifs de production d'énergie renouvelable intégrés à la construction, doivent faire l'objet d'une insertion soignée au niveau de la façade ou de la toiture et respecter l'ordonnancement des façades. La discrétion et le regroupement (sur un ou plusieurs pans de toiture) des panneaux devront être recherchés prioritairement.

## Clôtures

### 1. Généralités

Pour rappel, il n'existe aucune obligation de clore son terrain.

Les clôtures de style traditionnel ou contemporain doivent s'intégrer harmonieusement aux constructions et clôtures voisines ou mitoyennes, à la forme urbaine de la rue ou de l'îlot, aux paysages environnants (implantation, dimensions, matériaux, couleurs).

A proximité immédiate des carrefours, des modalités particulières de clôture peuvent être imposées pour des raisons de sécurité (interdiction de mur plein, réalisation de pan coupé, ...).

Une attention particulière doit être apportée dans la conception et la réalisation des clôtures en évitant la multiplicité des matériaux et en privilégiant l'utilisation de matières naturelles et pérennes.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Les dispositifs de type brande ou bâche occultante réalisés en matériaux non pérennes et/ou qui se dégradent rapidement sont interdits, de même que l'usage de végétaux artificiels.

Pour les clôtures réalisées en matériaux peints ou colorés, privilégier une couleur neutre, de tonalité moyenne ou sombre (se référer au nuancier départemental ou local s'ils existent).

### 2. Murs existants de qualité

Les murs de clôtures existants en matériaux traditionnels de qualité doivent être conservés, sauf :

- Nécessité motivée de création d'un accès.
- Nécessité de prévenir du risque inondation, pour favoriser l'écoulement des eaux.

Les finitions du percement doivent faire l'objet d'un traitement architectural de qualité (piliers en pierre, chaînage en pierre).

La reconstruction de murs de clôtures en pierre existants doit respecter les caractéristiques esthétiques du mur d'origine (hauteur, aspect...). Un mur en parpaings ou équivalent doublé d'un parement en pierre peut être autorisé, dans la mesure d'une bonne insertion dans le paysage environnant.

Les enduits sur murs en pierre, sont d'une couleur ton pierre de pays. L'enduit, s'il est prévu, est affleurant et sans surépaisseur.

Les chapeaux en pierre doivent être conservés.

La modification des portails et portillons existants doit respecter les caractéristiques d'origine de ces éléments (matériaux, hauteur, piliers ...).

### 3. Composition et hauteur

*A titre informatif : Principe de calcul des hauteurs de clôtures :*

**1. En limites séparatives** (voir schéma 1 ci-contre)

- Différence de niveau entre 2 parcelles à l'état " naturel " : mesure de la clôture depuis la parcelle supérieure.
- Différence de niveau entre 2 parcelles après remblaiement : mesure de la clôture depuis le niveau de la parcelle la plus haute avant remblaiement

**2. En limite de voie ouverte à la circulation automobile** (voir schéma 2 ci-contre)

- Hauteur calculée depuis le domaine public

**3. En cas de pente supérieure à 10 % (rue et/ou parcelle)**

- Hauteur calculée par section de 10m au point le plus haut

Les murs de soutènement n'intègrent pas le calcul de la hauteur des clôtures.

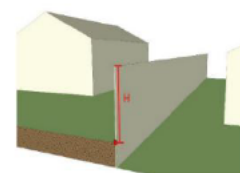


Schéma 1 : calcul de hauteur de clôture en limite séparative

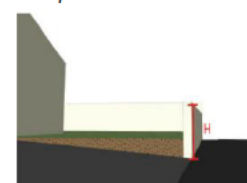


Schéma 2 : calcul de hauteur de clôture en limite de voie ouverte à la circulation publique

## **A l'alignement des voies et emprises publiques et à l'alignement des voies privées ouvertes à la circulation publique :**

Les clôtures doivent être constituées :

- D'un mur-bahut d'une hauteur maximale d'1.20m. Ce dernier peut être rehaussé ponctuellement jusqu'à 1.80m. Le mur-bahut est surmonté d'un dispositif à claire-voie prioritairement ou d'un brise-vue composé de matériaux pérennes. L'ensemble ne doit pas dépasser 1,80 m et présenter une proportion harmonieuse entre les deux éléments. Les piliers et portail peuvent être d'une hauteur supérieure sans dépasser 2m. Le mur doit être enduit à minima côté espace public.
- Ou de haies vives composées d'essences variées, adaptées au contexte et climat locaux (pas de haies monospécifiques) : suivre la palette d'essences recommandée.
- Ou d'un grillage métallique d'une hauteur maximale de 1,80 m, obligatoirement doublé de haies vives d'essences locales variées (pas de haies monospécifiques) côté espace public.

Des hauteurs et/ou compositions différentes peuvent être imposées ou autorisées :

- Sur un linéaire ponctuel, notamment pour les propriétés situées à l'angle de deux voies ou pour être en cohérence avec la hauteur des murs mitoyens.
- Dans le cas d'une différence de niveau importante entre des propriétés contiguës.
- Pour répondre à des impératifs techniques ou de sécurité dûment justifiés.
- Pour permettre le libre écoulement des eaux ou favoriser le passage de la faune.

### **En limites séparatives :**

Les clôtures doivent être constituées :

- D'un mur plein d'une hauteur maximale de 2m. Le mur doit être enduit des deux côtés.
- Ou d'un dispositif de brise-vue, l'ensemble ne dépassant pas 2m.
- Ou d'un mur-bahut d'une hauteur maximale d'1.20m, surmonté d'un dispositif à claire-voie ou brise-vue. L'ensemble ne doit pas dépasser 2 m et présenter une proportion harmonieuse entre les deux éléments.
- Ou de haies vives composées d'essences variées, adaptées au contexte et climat locaux (pas de haies monospécifiques) : suivre la palette d'essences recommandée.
- Ou d'un grillage d'une hauteur maximale de 2 m, obligatoirement doublé de haies vives d'essences locales variées (pas de haies monospécifiques).

Des hauteurs et/ou compositions différentes peuvent être imposées ou autorisées :

- En cohérence avec la hauteur des clôtures séparatives existantes.
- Dans le cas d'une différence de niveau importante entre des propriétés contiguës.
- Pour répondre à des impératifs techniques ou de sécurité dûment justifiés.
- Pour permettre le libre écoulement des eaux ou favoriser le passage de la faune.

### **En limite avec un espace agro-naturel :**

La clôture doit favoriser l'écoulement des eaux, favoriser le passage de la petite faune et être à dominante végétale (haies vives, grillage doublé de haies vives, barrières ...). Elle doit être plantée d'essences variées, adaptées au contexte et climat locaux : suivre la palette d'essences recommandée.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux clôtures nécessaires aux exploitations agricoles (pâturage ...).

Des clôtures différentes peuvent être imposées ou autorisées :

- Dans le cas d'une différence de niveau entre des propriétés contiguës.
- Pour répondre à des impératifs techniques ou de sécurité dûment justifiés.

A titre informatif : Synthèse des règles générales sur les clôtures

Synthèse des règles générales sur les clôtures			
Type de clôture	A l'alignement des voies et emprises publiques	En limites séparatives	En limite avec un espace agro-naturel
Mur plein	X	V	X
Mur bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie ou de brise-vue	V	V	X
Brande, bâche occultante (matériaux non pérennes) ou végétaux artificiels	X	X	X
Brise-vue	X	V	X
Grillage seul	X	X	X
Grillage + haie vive	V	V	V
Haie vive	V	V	V

## ARTICLE 2. RÈGLE RELATIVE A LA VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

En l'absence de règle précisée au sein des **dispositions spécifiques** à chaque zone ou secteur, les règles relatives à la volumétrie et à l'implantation des constructions ne s'appliquent pas aux constructions relevant de la destination « **équipement d'intérêt collectif et services publics** ».

### Hauteur des constructions

Hauteur maximale des constructions	
Sous-destination de la construction	Hauteur maximale des constructions
<b>EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE</b>	
Exploitation agricole	La hauteur maximale des constructions doit être <b>cohérente et proportionnée</b> au regard du <b>projet concerné</b> , tout en tenant compte : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Des éventuels <b>impératifs techniques</b></li> <li>• De la <b>cohérence</b> avec la hauteur des constructions voisines ou mitoyennes</li> <li>• De la <b>volumétrie originelle</b> dans le cadre de projet de reconstruction après sinistre ou destruction ;</li> <li>• De l'<b>intégration paysagère</b></li> </ul>
Exploitation forestière	
<b>HABITATION</b>	
Logement	La hauteur des <b>annexes</b> à la construction principale ne doit pas excéder <b>4 mètres</b> au point le plus haut.  Les <b>extensions</b> ne doivent pas dépasser la hauteur de la construction principale.  Les <b>surélévations</b> des constructions existantes sont autorisées dans la limite de la hauteur maximale autorisée dans la zone concernée.  Des règles complémentaires sont précisées au sein des <b>dispositions spécifiques</b> à chaque zone ou secteur.

	<p>Lorsque le règlement spécifique à la zone ou au secteur ne prévoit pas de règle quantitative, la hauteur maximale des constructions doit être <b>cohérente et proportionnée</b> au regard du <b>projet concerné</b>, tout en tenant compte :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Des éventuels <b>impératifs techniques</b></li> <li>• De la <b>cohérence</b> avec la hauteur des constructions voisines ou mitoyennes</li> <li>• De la <b>volumétrie originelle</b> dans le cadre de projet de reconstruction après sinistre ou destruction ;</li> <li>• De l'<b>intégration paysagère</b></li> </ul>
Hébergement	<p>La hauteur maximale des constructions doit être <b>cohérente et proportionnée</b> au regard du <b>projet concerné</b>, tout en tenant compte :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Des éventuels <b>impératifs techniques</b></li> <li>• De la <b>cohérence</b> avec la hauteur des constructions voisines ou mitoyennes</li> <li>• De la <b>volumétrie originelle</b> dans le cadre de projet de reconstruction après sinistre ou destruction ;</li> <li>• De l'<b>intégration paysagère</b></li> </ul>
<b>COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE</b>	
Artisanat et commerce de détail	<p>La hauteur maximale des constructions doit être <b>cohérente et proportionnée</b> au regard du <b>projet concerné</b>, tout en tenant compte :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Des éventuels <b>impératifs techniques</b></li> <li>• De la <b>cohérence</b> avec la hauteur des constructions voisines ou mitoyennes</li> <li>• De la <b>volumétrie originelle</b> dans le cadre de projet de reconstruction après sinistre ou destruction ;</li> <li>• De l'<b>intégration paysagère</b></li> </ul>
Restauration	
Commerce de gros	
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
Hôtels	
Autres hébergements touristiques	
Cinéma	
<b>ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	<p>La hauteur maximale des constructions doit être <b>cohérente et proportionnée</b> au regard du <b>projet concerné</b>, tout en tenant compte :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Des éventuels <b>impératifs techniques</b></li> <li>• De la <b>cohérence</b> avec la hauteur des constructions voisines ou mitoyennes</li> <li>• De la <b>volumétrie originelle</b> dans le cadre de projet de reconstruction après sinistre ou destruction ;</li> <li>• De l'<b>intégration paysagère</b></li> </ul>
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
Salles d'art et de spectacles	
Équipements sportifs	
Lieux de culte	
Autres équipements recevant du public	
<b>AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRES, SECONDAIRE OU TERTIAIRE</b>	
Industrie	<p>La hauteur maximale des constructions doit être <b>cohérente et proportionnée</b> au regard du <b>projet concerné</b>, tout en tenant compte :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Des éventuels <b>impératifs techniques</b></li> <li>• De la <b>cohérence</b> avec la hauteur des constructions voisines ou mitoyennes</li> <li>• De la <b>volumétrie originelle</b> dans le cadre de projet de reconstruction après sinistre ou destruction ;</li> <li>• De l'<b>intégration paysagère</b></li> </ul>
Entrepôt	
Bureau	
Centre de congrès et d'exposition	
Cuisine dédiée à la vente en ligne	

## ARTICLE 3. RÈGLE RELATIVE AU STATIONNEMENT

### Stationnement des vélos

Il est imposé aux porteurs de projet d'inclure des emplacements de stationnement vélos adaptés aux besoins et aux effectifs et suivant la réglementation en vigueur, et notamment en termes d'obligations de stationnement sécurisé des vélos.

### Stationnement des véhicules motorisés

La réalisation de places de stationnement conformément aux règles explicitées ci-après doit se faire en dehors des voies publiques et emprises publiques. Elles doivent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans l'environnement immédiat du projet.

En cas d'impossibilité dûment justifiée (impossibilité technique, configuration parcellaire, manque de surface ...), certains projets pourraient être exonérés de réaliser le nombre de places de stationnement défini, sous réserve de démontrer la recherche de solutions alternatives et/ou de compensations.

Lorsque les places de stationnement exigées sont réalisées au sein du volume bâti des constructions (et donc non-consommatrices de foncier supplémentaire au-delà de la construction), alors certains projets pourraient être exonérés de réaliser le nombre de places de stationnement défini, lorsqu'il y en a un.

#### 1. Dimensionnement suffisant des places de stationnement

Les places de stationnements devront être suffisamment dimensionnées afin de permettre un accès facile dans le respect des normes réglementaires en vigueur.

#### 2. Foisonnement et mutualisation des stationnements

Les porteurs de projet rechercheront prioritairement à prévoir les places de stationnement par le biais d'une mutualisation du stationnement ou d'un foisonnement qui ne devra pas dépasser ¼ du nombre total de places.

#### 3. Traitement qualitatif des abords et réduction de l'empreinte environnementale

Les aires de stationnement (et leurs abords) de plus de 6 véhicules doivent faire l'objet d'un traitement paysager et végétalisé (noue, haie végétale, arbre, ...) visant à contribuer à leur bonne intégration au paysage urbain et nature, ainsi qu'à limiter au maximum l'imperméabilité du sol optimisant l'infiltration et la gestion des eaux pluviales sur site et contribuant au maintien, voire au développement de la biodiversité, tant en milieu naturel qu'urbain.

Les aires de stationnement, à l'exception de la voirie interne desservant les places de parking, doivent **limiter au maximum l'imperméabilisation** des sols en privilégiant l'usage de matériaux perméables, sauf impossibilité technique justifiée. De la même façon, dans le cadre de la lutte contre la chaleur urbaine, il convient d'éviter d'avoir des poches de stationnement trop importantes.

Ces aménagements des aires de stationnement doivent rechercher la compatibilité avec l'implantation de dispositifs de production d'énergie renouvelable (ombrières, arbres solaires, ...).

#### 4. Normes de stationnement à respecter

Tableau n°1 : Stationnement à prévoir pour les travaux sur des constructions existantes	
Types de travaux	Stationnement à prévoir
Changement de destination	Le nombre de places de stationnement doit répondre aux besoins liés à la nouvelle destination, sauf impossibilité technique dûment justifiée (exemple : surface insuffisante sur la parcelle ou compromettant l'aménagement et la qualité des abords des constructions). <i>(cf tableau n°2).</i>
Extension des constructions existantes	<b>Habitat :</b> Extension d'une construction (y compris annexe) sans création de logement supplémentaire = pas de nouvelle place de stationnement exigée. Sauf si le projet vise à réduire le nombre de places de stationnement existant et a pour effet de ne plus répondre aux obligations. Le cas échéant, le projet d'extension ou annexe devra permettre de retrou-

	<p>ver le nombre de place exigé dans la zone, sauf impossibilité technique dûment justifiée (exemple : surface insuffisante sur la parcelle ou compromettant l'aménagement et la qualité des abords des constructions).</p> <p><b>Hors habitat :</b> Le projet d'extension devra répondre aux prescriptions liées aux constructions neuves, sauf impossibilité technique dûment justifiée (exemple : surface insuffisante sur la parcelle ou compromettant l'aménagement et la qualité des abords des constructions).</p>
<b>Réhabilitation _ division de logement</b>	<p><b>Sans création de logement</b> (même si augmentation de la surface de plancher dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant) = pas de stationnement supplémentaire, sauf pour les travaux ayant pour effet de supprimer des places de stationnement (exemple : garage transformé en pièce de vie). Dans ce cas et au regard des places de stationnement déjà existantes et maintenues, le projet devra, le cas échéant, prévoir la création du nombre de places exigé par le présent règlement, sauf impossibilité technique dûment justifiée (exemple : surface insuffisante sur la parcelle ou compromettant l'aménagement et la qualité des abords des constructions).</p> <p><b>Avec création de logement</b> = Le projet de réhabilitation ou de division de logement devra répondre aux prescriptions liées aux constructions neuves, sauf impossibilité technique dûment justifiée (exemple : surface insuffisante sur la parcelle ou compromettant l'aménagement et la qualité des abords des constructions).</p>

<b>Tableau n°2 : Stationnement à prévoir pour les constructions neuves</b>	
<b>Sous-destination de la construction</b>	<b>Stationnement à prévoir</b>
<b>EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE</b>	
Exploitation agricole	Le nombre d'emplacements de stationnement est déterminé en fonction des besoins spécifiques à chaque projet ; il n'y a pas de nombre de stationnements minimal venant conditionner la réalisation d'un projet.
Exploitation forestière	
<b>HABITATION</b>	
Logement	Se reporter aux <b>dispositions spécifiques</b> à chaque zone ou secteur.
Hébergement	Le nombre d'emplacements de stationnement est déterminé en fonction des besoins spécifiques à chaque projet ; il n'y a pas de nombre de stationnements minimal venant conditionner la réalisation d'un projet.
<b>COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE</b>	
Artisanat et commerce de détail	Le nombre d'emplacements de stationnement est déterminé en fonction des besoins spécifiques à chaque projet ; il n'y a pas de nombre de stationnements minimal venant conditionner la réalisation d'un projet.
Restauration	
Commerce de gros	
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
Hôtels	
Autres hébergements touristiques	
Cinéma	
<b>ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Le nombre d'emplacements de stationnement est déterminé en fonction des besoins spécifiques à chaque projet ; il n'y a pas de nombre de stationnements minimal venant conditionner la réalisation d'un projet.
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	

Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
Salles d'art et de spectacles	
Équipements sportifs	
Lieux de culte	
Autres équipements recevant du public	
<b>AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRES, SECONDAIRE OU TERTIAIRE</b>	
Industrie	Le nombre d'emplacements de stationnement est déterminé en fonction des besoins spécifiques à chaque projet ; il n'y a pas de nombre de stationnements minimal venant conditionner la réalisation d'un projet.
Entrepôt	
Bureau	
Centre de congrès et d'exposition	
Cuisine dédiée à la vente en ligne	

## ARTICLE 4. TOPOGRAPHIE ET TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

### Topographie, exhaussement, affouillement

Les constructions nouvelles doivent s'adapter à la topographie du site.

Sont interdits les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux strictement indispensables à la réalisation des constructions et/ou travaux autorisés dans la zone. Aussi, ils doivent être limités et respecter la pente naturelle du terrain d'assiette.

Les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics.

### Espaces libres, plantations, aires de jeux et de loisirs

D'une manière générale, l'implantation des constructions doit être étudiée de manière à conserver au maximum les plantations existantes, dès lors qu'elles présentent un bon état sanitaire.

Sous réserve de justification, l'abattage des arbres de haute tige pourra être autorisé si cela est nécessaire pour la création d'une habitation ou d'une extension, à condition qu'aucune autre solution ne puisse être envisagée pour des raisons techniques et que les arbres supprimés soient remplacés par des plantations qui suivent la palette d'essences recommandée.

Ainsi, les **espaces libres** - c'est-à-dire les espaces non consommés par les constructions, les aires de stationnement en surface, les aires de stockage et les circulations des véhicules - doivent être paysagés (à raison minimale d'un arbre de haute tige pour 100m<sup>2</sup> d'espaces libres ou accueillir un traitement paysager) afin de participer à l'amélioration du cadre de vie, à favoriser l'infiltration des eaux pluviales et à maintenir une biodiversité en milieu urbain. Les nouvelles plantations doivent suivre la palette d'essences recommandée. Ces espaces libres, sur les parties non végétales, doivent être traités par l'usage de matériaux drainants tels que les surfaces engravillonnées, les dalles drainantes engazonnées, les cheminements stabilisés. L'ensemble des aménagements doit aboutir à la limitation des îlots de chaleur.

Pour tout nouvel ensemble d'habitation d'une superficie supérieure à 1 ha, un minimum de 10% de sa superficie en espaces libres communs (espaces piétons, espace vert, piste cyclable ...) devra être aménagé.

Toute aire de stationnement doit répondre au minimum à un des critères de qualité énergétique et environnementale suivants :

- Être plantée, à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de parking, ou végétalisée ;
- Comporter un dispositif de production d'énergie renouvelable de type ombrières photovoltaïques ;
- Présenter une surface de stationnement au sol perméable.

## ARTICLE 5. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

### Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisins présentant des caractéristiques techniques suffisantes et adaptées à la destination et à l'importance des constructions, installations et aménagements envisagés.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation, ou pour les usagers de l'accès. La sécurité doit être appréciée en tenant compte notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. En particulier, la création d'accès nouveaux sur certaines routes départementales peut être refusée si elle est susceptible de nuire à la sécurité des usagers de ces voies ou de l'accès.

Lorsque le terrain est desservi par deux ou plusieurs voies, il peut être imposé que l'accès soit établi sur la voie présentant la moindre gêne pour la circulation publique.

## Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir et permettre un partage de la voirie entre les différents usages (automobiles, deux roues motorisés, cycles, piétons).

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la collecte des déchets, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagés de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

## ARTICLE 6. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

### Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

Toute utilisation d'une eau autre que celle du réseau public, et notamment des eaux de pluie, est soumise au respect de la législation sanitaire en vigueur. Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origine diverses.

### Assainissement – eaux usées

Toute construction ou occupation du sol autorisée dans la zone et rejetant des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement, avec l'accord du gestionnaire et dans le respect de la réglementation en vigueur.

En cas d'impossibilité technique de raccordement au réseau public, les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un système d'assainissement non collectif (individuel ou regroupé) conforme à la réglementation en vigueur (notamment adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol) et permettant le raccordement ultérieur éventuel au réseau public. À la mise en service du réseau public, ces dispositifs d'assainissement non collectif devront être supprimés selon les modalités fixées par la réglementation en vigueur et par le gestionnaire.

Le rejet d'eaux usées non traitées dans le réseau hydrographique ainsi que dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

Le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau public d'eaux usées est soumis à l'accord du gestionnaire qui pourra exiger des prétraitements.

### Assainissement – eaux pluviales

Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées strictes.

La gestion des eaux pluviales est à la charge et à la responsabilité exclusive du propriétaire de l'unité foncière qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération, à la topographie, à la nature du sol et du sous-sol, pour garantir la collecte, l'évacuation et le traitement éventuel des eaux pluviales dans des conditions respectant les dispositions réglementaires en vigueur, dont les dispositions du zonage d'assainissement des eaux pluviales, annexé au PLUi-H.

Les prescriptions de gestion des eaux pluviales s'appliquent à toute construction, extension, installation ou aménagement ayant pour effet la création d'une emprise au sol ou d'une surface imperméabilisée supérieure ou égale à 40 m<sup>2</sup>.

Le projet pourra combiner plusieurs solutions, de préférences superficielles, mettant en œuvre l'infiltration et/ou la réutilisation pour des usages domestiques (espace vert creux, noues, jardins de pluies, tranchées, infiltration sous les accès ou le stationnement, toitures et terrasses végétalisées...).

En cas d'impossibilité de gestion à la parcelle, le rejet vers le réseau de collecte pourra être autorisé avec l'accord des services compétents, selon les prescriptions décrites dans le zonage d'assainissement des eaux pluviales en annexe du PLUi-H.

## Réseaux souples

Toute construction nouvelle doit pouvoir être raccordée au réseau d'électricité basse tension, selon la réglementation en vigueur ainsi qu'aux autres réseaux quand ils existent.

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements pour tous les réseaux souples (alimentation électrique basse tension, téléphone, etc.) doivent être réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique attestée par le service gestionnaire.

Pour toute création de voirie nouvelle, les réseaux souples sont réalisés en souterrain en zone agglomérée.

## Communications électroniques

Toute opération, construction ou installation nouvelle doit être desservie ou prévoir les infrastructures et les réseaux nécessaires aux communications électroniques suffisantes au regard de son importance ou de sa destination.