

## Chapitre V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

La zone UE est destinée à l'accueil d'activités de type artisanales, ainsi qu'aux activités commerciales qui s'y rattachent, ainsi qu'aux activités industrielles et aux activités de services. Les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions nouvelles.

Cette zone comprend un sous-secteur UEa, destiné aux activités et industries agro-alimentaires.

La zone comprend également les sous-secteurs exposés à des risques naturels indicés :

- Bi1 liés à des risques faibles d'inondation.
- Bexc liés à des risque d'inondation exceptionnel du Rhône.
- Le périmètre de la zone d'inondation du Rhône issue du Plan des Surfaces Submersibles (PSS).

### Article UE 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les affouillements ou exhaussements de sol qui ne seraient pas compatibles avec le caractère de la zone.

Les terrains de camping et de caravanage.

Les terrains de stationnement de caravanes et garages collectifs de caravanes.

Les parcs de loisirs et d'attraction, y compris les parcs résidentiels de loisir (PRL) et les habitations légères de loisir.

Les constructions et installations à usage agricole, sauf en sous-secteur UEa où les constructions et installations liées à l'industrie agro-alimentaire sont autorisées.

Les constructions à usage d'habitation y compris les logements de fonction.

Les piscines liées aux constructions à usage d'habitation existantes.

Les constructions ayant un usage commercial exclusif.

Sont de plus interdits :

**Dans les sous-secteurs indicés Bi1 (risque faible d'inondation) sont interdits ;**

- Les affouillements et exhaussements sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques et d'infrastructures de desserte après étude d'incidence.
- En dehors des modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20 m<sup>2</sup>, les parties utilisables de constructions situées sous le niveau de référence (+0.5m par rapport au terrain naturel, porté à +1.00m en sous-secteur Bi2).
- Les changements de destination des locaux existants situés sous le niveau de référence (+0.5m par rapport au terrain naturel en sous secteur Bi1, porté à +1.00m en sous-secteur Bi2) conduisant à augmenter la vulnérabilité des biens ou des personnes.
- Les aires de stationnement dans les bandes de recul le long des fossés, canaux, chantournes et petits cours d'eau.

**Dans les sous-secteurs indicés Bexc** (risque faible d'inondation exceptionnel du Rhône) sont interdits :

- les établissements sensibles et de secours ainsi que les nouvelles Installations Classées Pour l'Environnement (ICPE).

## **Article UE 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières**

*En opposition à l'article R151-21, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.*

Les surfaces commerciales qui se rattachent directement à une activité artisanale sont autorisées à condition que lesdites surfaces ne dépassent pas 25% de la surface de plancher totale de la construction et soient limitées à 100 m<sup>2</sup>.

**En sous-secteur Bi1** (risque faible d'inondation), les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous condition ;

au - modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20 m<sup>2</sup> : surélévation des équipements et matériels vulnérables au dessus du niveau de référence (+0.5m par rapport terrain naturel, porté à +1 mètre en Bi'2).

- constructions autres que modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20 m<sup>2</sup> : surélévation du premier niveau utilisable au dessus du niveau de référence (+0.5 m par rapport au terrain naturel, porté à +1 mètre en Bi'2).

Le RESI devra être **inférieur ou égal à 0,30** pour les constructions individuelles et leurs annexes

Le RESI devra être **inférieur ou égal à 0,50** :

- pour les permis groupés R 421-7-1 ;
- pour les lotissements (globalement pour infrastructures et bâtiments) ;
- pour les opérations d'aménagement d'ensemble nouvelles (globalement pour infrastructures et bâtiments) ;
- pour les bâtiments d'activités artisanales ou commerciales ;

Pour les lotissements et les opérations d'aménagement d'ensemble nouvelles, c'est le règlement du lotissement ou de la zone qui fixe, par lot, la surface occupée par le remblaiement et la construction.

En cas de reconstruction d'un bâtiment ou de changement d'affectation, le RESI pourra être dépassé à concurrence du RESI de la construction préexistante.

- marge de recul :

- pour les canaux et chantournes : à **10 m** par rapport à l'axe du lit, avec un minimum de **4 m** par rapport au sommet des berges
- pour les fossés : à **5 m** par rapport à l'axe du lit, avec un minimum de **4 m** par rapport au sommet des berges;

- les ouvertures des bâtiments autres que les hangars ouverts doivent avoir leur base au dessus du niveau de référence (+0.5m par rapport au terrain naturel, porté à +1 mètre en Bi'2).

- les clôtures, cultures, plantations et espaces verts et de jeux s'effectueront sans remblaiement.

#### **Dans le périmètre du PSS repéré sur les documents graphiques :**

Déclaration préalable dans les zones A et B du PSS :

- L'établissement de digue, remblais, dépôts de matières encombrantes, excavations effectuées pour l'extraction de matériaux, clôtures, plantations, constructions, murs, haies ou de tous autres ouvrages susceptibles de faire obstacle à l'écoulement des eaux ou de restreindre de manière sensible le champ des inondations doit faire l'objet d'une déclaration préalable.

Dispense de déclaration préalable dans les zones A et B du PSS :

- Les clôtures à trois fils au maximum superposés avec poteaux espacés d'au moins trois mètres sans fondations faisant saillie sur le sol nature.
- Les cultures annuelles.
- En crête de berge, sauf servitudes imposées dans l'intérêt de la navigation, par les riverains, d'un file d'arbre à condition d'empêcher leur extension par drageons, à l'exclusion des acacias.

Dispense de déclaration préalable dans la zone B du PSS :

- la construction de bâtiments d'une superficie au plus égale à 10 m<sup>2</sup> et dont la plus grande dimension n'excède pas 4m.
- les clôtures présentant, dans la section submergée, des parties ajourées ayant une surface au moins égale au 2/3 de leur surface totale, à l'exclusion des murs et des haies.
- les plantations autres que celles de bois taillis et que les plantations d'arbres mentionnés ci-après.

Sont, en principe, autorisées après déclaration préalable :

- dans les zones A et B : les plantations d'arbres espacés d'au moins 6m, à la condition expresse que les arbres soient régulièrement élagués jusqu'à 1m au moins au dessus des plus hautes eaux et que le sol entre les arbres reste bien dégagé
- dans la zone B : les constructions, même si leur superficie excède 10 m<sup>2</sup>, qui ne comportent entre le niveau du sol et le niveau des plus hautes eaux que des piliers isolés.

### **Article UE 3 - Desserte par voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public**

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

### **Accès**

Pour des raisons de sécurité, les nouveaux accès automobiles (portails, portes de garage) devront respecter un recul de 5 mètres minimum par rapport à la limite de référence, à l'exception des portails coulissant ou automatisés, ou être aménagés de façon à permettre l'arrêt hors du domaine public ou des voies ouvertes à la circulation publique.

A l'exception des rampes d'accès des ouvrages de stationnement, les accès et voies d'accès auront une pente inférieure à 12 %, avec un maximum de 5 % sur les 5 premiers mètres à compter de la voie de desserte.

Des implantations différentes pourront être autorisées ou imposées :

- pour des raisons d'urbanisme afin de tenir compte de l'implantation des accès et constructions existants ou projetés dans le parcellaire voisin, ou
- pour des raisons techniques liées à la configuration du terrain afin de prendre en compte une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, et d'adapter le projet en vue de son insertion dans le site.

### **Voirie**

Les voiries doivent disposer d'une largeur de chaussée, hors stationnement, d'au moins 4,50 mètres. Une largeur inférieure peut être admise sans toutefois être inférieure à 4 mètres dès lors que la voie est en sens unique.

L'aménagement d'une voirie en impasse n'est admis qu'en cas d'impossibilité technique démontrée, ou liée à la configuration des lieux. Pour des raisons de sécurité, un espace de retournement devra être réalisé.

## **Article UE 4 - Desserte par les réseaux**

### **I - Eau**

Toute construction à usage d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Toute construction, travail, ouvrage ou installation dont la destination ou la nature peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public doit être équipé d'un dispositif de protection contre les retours d'eau conforme à la réglementation en vigueur.

### **II – Assainissement**

#### **1 - Eaux usées**

En zone définie en assainissement collectif, toute construction doit être raccordée au réseau d'assainissement conformément à l'article L 1331-1 du Code de la Santé Publique.

En zone définie en assainissement non-collectif, un dispositif d'assainissement non-collectif conforme au zonage d'assainissement et à la réglementation en vigueur est obligatoire.

#### **2 - Eaux pluviales**

L'assainissement des eaux pluviales doit être conforme à la réglementation en vigueur et au zonage d'assainissement (document présenté en pièce n° 5.2 « Annexes » du PLU).

La gestion des eaux pluviales doit être réalisée à la parcelle avec un rejet dans le sous-sol après traitement visant à assurer la qualité des rejets et dimensionnement suffisant du système d'infiltration sous réserve de la faisabilité technique de l'infiltration.

Lorsque l'infiltration n'est techniquement pas possible, le rejet des eaux pluviales doit être effectué dans le milieu naturel superficiel (fossé, cours d'eau...) sous réserve de compatibilité avec le milieu récepteur avec un traitement préalable visant à assurer la qualité des rejets, un débit de fuite limité et une rétention conformément au zonage d'assainissement.

Lorsque l'infiltration n'est techniquement pas possible et en cas d'impossibilité de rejet au milieu superficiel, un rejet dans un réseau de collecte sera admis sous réserve que le raccordement soit gravitairement possible, d'un traitement préalable visant à assurer la qualité des rejets, d'une rétention et d'un débit de fuite limité.

Des prescriptions techniques particulières, notamment l'utilisation des eaux pluviales de toiture pour l'arrosage par exemple ou l'usage domestique réservé aux sanitaires et électroménagers hors équipements publics, pourront être recommandées afin de limiter les incidences des raccordements sur les ouvrages publics ou privés et de ne pas aggraver la servitude naturelle d'écoulement des eaux pluviales instituée par les articles 640 et 641 du Code Civil.

**Dans les secteurs exposés à un risque de glissement de terrain**, les constructions sont autorisées sous réserve que les rejets d'eaux (usées, pluviales ou de drainage) soient possibles dans les réseaux existants ou dans un exutoire compatible avec le projet et capable de les recevoir.

### **III – Electricité et télécom**

Les réseaux seront réalisés en souterrain.

## **Article UE 5 - Superficie minimale des terrains constructibles**

Non réglementé.

## **Article UE 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privée et aux emprises publiques**

### **6.1 Règles générales**

Sauf dispositions contraires portées aux documents graphiques, les constructions doivent être implantées par rapport à la limite de référence des voies publiques existantes, modifiées ou à créer avec un recul minimum de 5 mètres.

### **6.2 Règles particulières d'implantation**

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus sont autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Lorsque par son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions des paragraphes ci-dessus, le permis de construire ne sera accordé que :
  - pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble (aménagement et/ou surélévation),

- pour son extension en continuité du volume existant (recul identique à celui de la construction existante) sous réserve de ne pas aggraver la situation par rapport à la voie (visibilité, accès, élargissement éventuel, etc.), ou implantée conformément aux prescriptions de l'article 6.
- L'implantation de petits ouvrages techniques liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et d'annexes, sous réserve d'une emprise au sol inférieure à 10 m<sup>2</sup> et d'une hauteur inférieure à trois mètres, pourra être autorisée avec un recul inférieur à deux mètres pour être adossées à un système de clôture, notamment une haie, afin de favoriser une meilleure intégration paysagère ou urbaine et tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées dans le parcellaire voisin.
- Pour des raisons d'urbanisme tenant aux particularités du site, ou pour des travaux visant à l'amélioration des performances énergétiques, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites.

## **Article UE 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Sauf dispositions contraires portées aux documents graphiques, les constructions s'implanteront selon les règles suivantes.

### **7.1 – Règles d'implantation**

Les constructions peuvent être implantées sur la limite séparative. Lorsque les constructions ne sont pas implantées sur les limites séparative, elles devront respecter une distance de 5 m minimum par rapport à ces limites.

### **7.2 – Règles particulières**

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus sont autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Lorsque par son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions des alinéas ci-dessus, le permis de construire ne sera accordé que :
  - pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble,
  - pour son extension en continuité du volume existant (recul identique à celui de la construction existante) sous réserve de ne pas aggraver la situation par rapport à la voie (visibilité, accès, etc.), ou implantée conformément aux prescriptions de l'article 7.
- L'implantation de petits ouvrages techniques liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et d'annexes, sous réserve d'une emprise au sol inférieure à 10 m<sup>2</sup> et d'une hauteur inférieure à 3 mètres, pourra être autorisée avec un recul inférieur à 2 mètres pour être adossées à un système de clôture, notamment une haie, afin de favoriser une meilleure intégration paysagère ou urbaine et tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées dans le parcellaire voisin.

Les rampes d'accès, les aires de stationnement en sous-sol, les constructions ou parties de constructions enterrées ou partiellement enterrées ne dépassant pas plus de 60 cm le sol existant avant travaux ne sont pas soumises aux dispositions du présent article.

## **Article UE 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

## **Article UE 9 - Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol maximum est fixée à 70%.

## **Article UE 10 - Hauteur maximale des constructions**

La hauteur des constructions correspond à la différence d'altitude mesurée entre l'égout de toiture ou l'acrotère et le sol naturel avant travaux.

Sauf pour les constructions à vocation d'équipements publics, la hauteur maximale des constructions est limitée à 15 mètres.

Une hauteur supérieure pourra être autorisée pour une extension d'un bâtiment existant ; la hauteur ne dépassera pas celle du bâtiment existant,

## **Article UE 11 - Aspect extérieur des constructions, aménagement de leurs abords et protection des éléments remarquables**

### **IMPLANTATIONS**

L'implantation de la construction devra respecter la topographie existante avant la construction.

Les exhaussements ou affouillements seront limités à l'assise nécessaire à la construction et ne pas mettre en œuvre un talus de terre excédant 0,70 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel avant construction dans les secteurs de faible pente. Lorsque la pente du terrain sur l'emprise de la construction est supérieure à 10 %, la construction devra être conçue et implantée de façon à respecter le terrain naturel et le site environnant (perceptions extérieures importantes), dans ce dernier cas, cette limite est portée à 1,20 mètre maximum et ne s'applique pas à l'accès de la parcelle, ni aux rampes d'accès aux garages. La pente des talus ne doit pas excéder 40%.

Les talus devront être plantés. Les enrochements sont admis sous condition d'une bonne intégration paysagère et au site environnant.

### **VOLUMES**

#### **Les toitures**

La pente des toitures sera inférieure ou égale à 45 %.

#### **Les façades et murs**

Les matériaux et couleurs utilisés devront s'harmoniser avec les éléments du voisinage (bâtiments existants et campagne environnante) et donc s'inscrire dans la même gamme de teintes et la même tonalité.

L'emploi à nu, à l'extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, plant de ciment,...) est interdit sur les bâtiments et les clôtures.

#### **Les clôtures**

Les clôtures ne dépasseront pas une hauteur de 2,00 mètre. Elles seront constituées par des grilles ou des grillages, ou encore par une murette d'une hauteur maximum de 0,80 mètre, surmontée d'un dispositif à claire-voie de conception simple et pourront être doublées par des haies. Tout aménagement occultant autre que des plantations (exemples : canisses, bâche et toiles diverses) est interdit.

Les murets seront pleins et de hauteur régulière sauf pour des raisons de topographie. Ils devront être obligatoirement enduits sauf si réalisés en pierre.

Les portails d'accès automobiles et portillons devront être traités en cohérence avec la clôture et/ou la construction principale (matériaux, couleurs, dimensions...).

### **ENERGIE ET DEVELOPPEMENT DURABLE**

Les dispositions énoncées précédemment pourront être adaptées pour favoriser les constructions et extensions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable, ou dont la conception vise un objectif de développement durable, sous réserve d'une bonne insertion dans le site (forme et couleur des constructions environnantes, traitement paysager...).

Les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, photovoltaïques, vérandas etc.) doivent être intégrés et adaptés à la logique et à la composition architecturale des constructions.

### **Article UE 12 - Stationnement**

Les aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doivent être assurées sur le tènement foncier support du permis de construire. Elles devront être d'une taille suffisante pour accueillir le stationnement des véhicules de livraison, de service, des visiteurs et du personnel. Ces aires sont à dissocier de celles réservées aux manœuvres des véhicules. Néanmoins, plusieurs entreprises peuvent regrouper, sur une parcelle commune, leurs stationnements pour le personnel et ou les visiteurs.

Il est rappelé que les places de parking devront avoir au minimum une largeur de 2,50 m et une longueur de 5m pour les véhicules automobiles.

### **Article UE 13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et plantations**

Le projet peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'opération.

Les surfaces non bâties, non aménagées en circulation et aires de stationnement seront obligatoirement plantées en gazon, arbustes et arbres d'ornement, à concurrence d'une surface minimale égale à 10 % de la parcelle, dont au moins 50 % (soit 5% de la parcelle) d'un seul tenant.

Lorsque les haies végétales tiennent lieu de clôtures, celles-ci doivent être vives et mixtes, c'est-à-dire constituées d'au moins trois espèces buissonnantes dont une majorité à feuilles caduques (exemples d'arbustes pouvant constituer une haie champêtre : érable champêtre, cornouiller, aubépine, noisetier, fusain vert, troène vert, charmille, sureau, églantier, prunier sauvage, potentille, sorbier des oiseaux, + arbustes à feuillage persistant : houx, buis, ifs...).

La plantation d'arbres de haute tige à feuilles caduques choisis parmi les espèces locales et fruitières est particulièrement recommandée (exemples : hêtre, chêne, châtaignier, frêne, mûrier, saule, aulne, merisier, tilleul, noyer, poirier, pommier, cerisier, pêcher...).



## **Article UE 14 - Coefficient d'Occupation du Sol**

Sans objet.

## **Article UE 15 - Performances énergétiques et environnementales**

### **15.1 Imperméabilisation des sols limitée**

L'imperméabilisation des espaces libres ou non bâtis sera limitée au maximum.

L'utilisation de matériaux perméables et/ou semi-perméables sera favorisée en particulier sur les aires de stationnement aériennes où la majorité des places de stationnement devra intégrer ce principe.

### **15.6 Bacs à ordures ménagères et conteneurs de tri sélectif**

Il est exigé un local, abri ou emplacement pour les bacs à ordures ménagères et les conteneurs de tri sélectif. Il devra être implanté en bordure du domaine public.

Sa conception sera intégrée à la composition architecturale et/ou urbaine et prendra en compte sa perception depuis l'espace public et les contraintes de collecte. Dans le cas d'un emplacement, il est exigé que sa délimitation soit traitée par un mur ou système occultant d'une hauteur de 0,30 mètre supérieure à celle des bacs et conteneurs.

Il pourra, de plus, être demandé la création d'un ou plusieurs espaces collectifs enterrés de collecte des ordures ménagères et de tri sélectif, selon les normes et directives définies par l'EPCI en charge de la collecte des ordures ménagères.

## **Article UE 16 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Toute construction nouvelle ou opération d'aménagement doit pouvoir être raccordée aux réseaux de communications électroniques très haut débit (THD), notamment à la fibre optique, et haut débit (HD) quand ils existent. En conséquence, des dispositifs de branchement seront installés depuis le domaine public jusqu'à la construction ou le lot à desservir.

Lorsque le développement des réseaux est programmé et permettra d'assurer la desserte à court terme, les dispositifs de raccordement seront prévus en attente pour les opérations d'aménagement.

## **Chapitre VI - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UEP**

La zone UEP est destinée à recevoir des équipements publics ou d'intérêt collectif.

### **Article UEP 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Les affouillements ou exhaussements de sol qui ne seraient pas compatibles avec le caractère de la zone.

Les terrains de camping et de caravanage.

Les terrains de stationnement de caravanes et garages collectifs de caravanes.

Les dépôts de toute nature et tout particulièrement les dépôts de matières brutes ou de récupération en plein air.

Les parcs de loisirs et d'attraction, y compris les parcs résidentiels de loisir (PRL) et les habitations légères de loisir.

Les dépôts de véhicules.

Les constructions et installations à usage agricole.

Les constructions à usage d'industrie.

Les constructions à usage d'habitation.

Les constructions à usage de commerce.

### **Article UEP 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières**

Sans objet.

### **Article UEP - Desserte par voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public**

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

## **Accès**

Pour des raisons de sécurité, les nouveaux accès automobiles (portails, portes de garage) devront respecter un recul de 5 mètres minimum par rapport à la limite de référence ou être aménagés de façon à permettre l'arrêt hors du domaine public ou des voies ouvertes à la circulation publique.

A l'exception des rampes d'accès des ouvrages de stationnement, les accès et voies d'accès auront une pente inférieure à 12 %, avec un maximum de 5 % sur les 5 premiers mètres à compter de la voie de desserte.

Des implantations différentes pourront être autorisées ou imposées :

- pour des raisons d'urbanisme afin de tenir compte de l'implantation des accès et constructions existants ou projetés dans le parcellaire voisin, ou
- pour des raisons techniques liées à la configuration du terrain afin de prendre en compte une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, et d'adapter le projet en vue de son insertion dans le site.

## **Voirie**

Les voiries doivent disposer d'une largeur de chaussée, hors stationnement, d'au moins 4,50 mètres. Une largeur inférieure peut être admise sans toutefois être inférieure à 4 mètres dès lors que la voie est en sens unique ou dessert au plus cinq logements.

L'aménagement d'une voirie en impasse n'est admis qu'en cas d'impossibilité technique démontrée, ou liée à la configuration des lieux. Pour des raisons de sécurité, un espace de retournement devra être réalisé.

## **Article UEP 4 - Desserte par les réseaux**

### ***I - Eau***

Toute construction à usage d'équipement public qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Toute construction, travail, ouvrage ou installation dont la destination ou la nature peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public doit être équipé d'un dispositif de protection contre les retours d'eau conforme à la réglementation en vigueur.

### ***II - Assainissement***

#### **1 - Eaux usées**

En zone définie en assainissement collectif, toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau d'assainissement conformément à l'article L 1331-1 du Code de la Santé Publique.

En zone définie en assainissement non-collectif, un dispositif d'assainissement non-collectif conforme au zonage d'assainissement et à la réglementation en vigueur est obligatoire.

#### **2 - Eaux pluviales**

L'assainissement des eaux pluviales doit être conforme à la réglementation en vigueur et au zonage d'assainissement (document présenté en pièce n° 5.2 « Annexes » du PLU).

La gestion des eaux pluviales doit être réalisée à la parcelle avec un rejet dans le sous-sol après traitement visant à assurer la qualité des rejets et dimensionnement suffisant du système d'infiltration sous réserve de la faisabilité technique de l'infiltration.

Lorsque l'infiltration n'est techniquement pas possible, le rejet des eaux pluviales doit être effectué dans le milieu naturel superficiel (fossé, cours d'eau...) sous réserve de compatibilité avec le milieu récepteur avec un traitement préalable visant à assurer la qualité des rejets, un débit de fuite limité et une rétention conformément au zonage d'assainissement.

Lorsque l'infiltration n'est techniquement pas possible et en cas d'impossibilité de rejet au milieu superficiel, un rejet dans un réseau de collecte sera admis sous réserve que le raccordement soit gravitairement possible, d'un traitement préalable visant à assurer la qualité des rejets, d'une rétention et d'un débit de fuite limité.

Des prescriptions techniques particulières, notamment l'utilisation des eaux pluviales de toiture pour l'arrosage par exemple ou l'usage domestique réservé aux sanitaires et électroménagers hors équipements publics, pourront être recommandées afin de limiter les incidences des raccordements sur les ouvrages publics ou privés et de ne pas aggraver la servitude naturelle d'écoulement des eaux pluviales instituée par les articles 640 et 641 du Code Civil.

**Dans les secteurs exposés à un risque de glissement de terrain**, les constructions sont autorisées sous réserve que les rejets d'eaux (usées, pluviales ou de drainage) soient possibles dans les réseaux existants ou dans un exutoire compatible avec le projet et capable de les recevoir.

### **III – Electricité et télécom**

Les réseaux seront réalisés en souterrain.

## **Article UEP 5 - Superficie minimale des terrains constructibles**

Non réglementé.

## **Article UEP 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et aux emprises publiques**

### **6.1 Règles générales**

Sauf dispositions contraires portées aux documents graphiques, les constructions peuvent être implantées sur la limite de référence des voies publiques existantes, modifiées ou à créer :

### **6.2 Règles particulières d'implantation**

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus sont autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Lorsque par son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions des paragraphes ci-dessus, le permis de construire ne sera accordé que :
  - pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble (aménagement et/ou surélévation),
  - pour son extension en continuité du volume existant (recul identique à celui de la construction existante) sous réserve de ne pas aggraver la situation par rapport à la voie (visibilité, accès, élargissement éventuel, etc.), ou implantée conformément aux prescriptions de l'article 6.

- L'implantation de petits ouvrages techniques liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et d'annexes, sous réserve d'une emprise au sol inférieure à 10 m<sup>2</sup> et d'une hauteur inférieure à trois mètres, pourra être autorisée avec un recul inférieur à deux mètres pour être adossées à un système de clôture, notamment une haie, afin de favoriser une meilleure intégration paysagère ou urbaine et tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées dans le parcellaire voisin.
- Lorsqu'un espace boisé classé ou un « élément naturel remarquable du paysage » est inscrit le long d'une voie, les constructions doivent alors respecter un recul minimum au moins équivalent à l'espace boisé classé ou l'« élément naturel remarquable du paysage » sans toutefois être inférieur à 5 mètres par rapport à la limite de référence.
- Pour tenir compte des contraintes liées aux risques naturels.
- Pour des raisons d'urbanisme tenant aux particularités du site, ou pour des travaux visant à l'amélioration des performances énergétiques, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites.

## **Article UEP 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Sauf dispositions contraires portées aux documents graphiques, les constructions s'implanteront selon les règles suivantes.

### **7.1 – Règles d'implantation**

La construction sur limite séparative est autorisée. Dans le cas où la construction n'est pas implantée sur la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à trois mètres.

### **7.2 – Règles particulières**

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus sont autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Lorsque par son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions des alinéas ci-dessus, le permis de construire ne sera accordé que :
  - pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble,
  - pour son extension en continuité du volume existant (recul identique à celui de la construction existante) sous réserve de ne pas aggraver la situation par rapport à la voie (visibilité, accès, etc.), ou implantée conformément aux prescriptions de l'article 7.

Les rampes d'accès, les aires de stationnement en sous-sol, les constructions ou parties de constructions enterrées ou partiellement enterrées ne dépassant pas plus de 60 cm le sol existant avant travaux ne sont pas soumises aux dispositions du présent article.

## **Article UEP 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

## **Article UEP 9 - Emprise au sol des constructions**

Non réglementé

## **Article UEP 10 - Hauteur maximale des constructions**

Non réglementé.

## **Article UEP 11 - Aspect extérieur des constructions, aménagement de leurs abords et protection des éléments remarquables**

Non réglementé.

## **Article UEP 12 - Stationnement**

Non réglementé.

## **Article UEP 13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et plantations**

Non réglementé.

## **Article UEP 14 - Coefficient d'Occupation du Sol**

Sans objet.

## **Article UEP 15 - Performances énergétiques et environnementales**

### **15.1 Imperméabilisation des sols limitée**

L'imperméabilisation des espaces libres ou non bâtis sera limitée au maximum.

L'utilisation de matériaux perméables et/ou semi-perméables sera favorisée en particulier sur les aires de stationnement aériennes où la majorité des places de stationnement devra intégrer ce principe.

### **15.7 Bacs à ordures ménagères et conteneurs de tri sélectif**

Il est exigé un local, abri ou emplacement pour les bacs à ordures ménagères et les conteneurs de tri sélectif. Il devra être implanté en bordure du domaine public et comprendre un point d'eau avec une évacuation.

Sa conception sera intégrée à la composition architecturale et/ou urbaine et prendra en compte sa perception depuis l'espace public et les contraintes de collecte. Dans le cas d'un emplacement, il est exigé que sa délimitation soit traitée par un mur ou système occultant d'une hauteur de 0,30 mètre supérieure à celle des bacs et conteneurs.

Il pourra, de plus, être demandé la création d'un ou plusieurs espaces collectifs enterrés de collecte des ordures ménagères et de tri sélectif, selon les normes et directives définies par l'EPCI en charge de la collecte des ordures ménagères.

## **Article UEP 16 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Toute construction nouvelle ou opération d'aménagement doit pouvoir être raccordée aux réseaux de communications électroniques très haut débit (THD), notamment à la fibre optique, et haut débit (HD) quand ils existent. En conséquence, des dispositifs de branchement seront installés depuis le domaine public jusqu'à la construction ou le lot à desservir.

Lorsque le développement des réseaux est programmé et permettra d'assurer la desserte à court terme, les dispositifs de raccordement seront prévus en attente pour les opérations d'aménagement.

**TITRE III –  
DISPOSITIONS APPLICABLES  
AUX ZONES A URBANISER**