

## ZONE UB

Il s'agit des zones d'extension pavillonnaire, à vocation principale d'habitations individuelles ou collectives, disposées en ordre continu ou discontinu. De nombreux bâtiments publics, dont la mairie fait partie, sont situés dans cette zone.

La zone UB, de densité faible à moyenne, correspond aux quartiers d'habitat à dominante d'habitat individuel et de services dont le caractère pavillonnaire est très marqué.

La zone UB comprend un **sous-secteur UB0**, non relié au réseau public d'assainissement, situé au nord-ouest de l'enveloppe urbaine.

La zone UB est une zone urbaine pavillonnaire récente dont une partie est située en zone inondable par débordement définie par le PPRI et en zone inondable par ruissellement définie par la méthode Exzeco. Dans le cas des terrains soumis à ces deux risques, le règlement du PPRI est prépondérant aux règles relatives au risque d'inondation par ruissellement (Volet 1 – Généralités / Chapitre 9).

# UB

### SECTION 1 – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

#### 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Destinations	Sous-destinations	Autorisation	Interdiction
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	Exploitation agricole		x
	Exploitation forestière		x
<b>Habitation</b>	Logement	x	
	Hébergement	x	
<b>Commerce et activités de service</b>	Artisanat et commerce de détail	x (sous condition)	
	Restauration	x	
	Commerce de gros		x
	Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	x	
	Hébergement hôtelier et touristique	x (sous condition)	
	Cinéma		x
<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	x	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	x	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	x	
	Salles d'art et de spectacles	x (sous condition)	
	Équipements sportifs	x (sous condition)	
	Lieux de culte		x
	Autres équipements recevant du public	x	
<b>Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire</b>	Industrie		x
	Entrepôt		x
	Bureau	x	
	Centre de congrès et d'exposition		x
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		x

## 2. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Les constructions et activités qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec l'habitat sont interdites.

**Les destinations des constructions soumises à conditions particulières dans la zone UB sont les suivantes :**

- 2.1. Les constructions doivent respecter un coefficient d'emprise au sol de 35% maximum.
- 2.2. La construction d'annexes est autorisée dans la limite totale de 40 m<sup>2</sup> de SDP par unité foncière.
- 2.3. Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), soumises à déclaration, sont autorisées sous réserve :
  - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone,
  - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter des pollutions, des nuisances ou des dangers éventuels,
  - qu'elles ne génèrent pas de nuisance pour l'environnement urbain voisin.
- 2.4. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.
- 2.5. Les constructions et installations nécessaires aux activités sportives, culturelles et artistiques sont autorisées dans l'ensemble de la zone pourvu qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises.

Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.
- 2.6. Les constructions et installations nécessaires aux activités d'hébergement hôtelier et touristique sont autorisées, à l'exception des campings, parcs résidentiels de loisirs, habitations légères de loisir et installations de résidences mobiles de loisirs et de caravanes (définis aux Art. R111-31 à R111-50 du code de l'urbanisme) qui sont strictement interdits.
- 2.7. Les opérations de déblais/remblais sont admises à condition qu'elles ne conduisent pas à une augmentation du volume remblayé en zone inondable. Elles ne conduisent pas à un changement de destination.
- 2.8. Toute modification de l'aspect extérieur ou du volume du patrimoine bâti, archéologique ou paysager référencés au titre de l'article **L151-19 du code de l'urbanisme** (voir annexe 1 du présent règlement), sera soumis à une déclaration préalable. En outre, toute destruction partielle ou totale d'un élément bâti, ou ensemble bâti, identifié doit faire l'objet d'un permis de démolir. Concernant, les propriétés repérées à ce titre, elles doivent conserver les écrans de verdure dans lesquels elles s'inscrivent, ainsi, toute construction nouvelle pour la création de nouveau logement sera interdite.
- 2.9. Les changements de destination de garages ou box de stationnement de véhicules ne sont autorisés que si le nombre de stationnement est maintenu par un autre moyen sur la même unité foncière.
- 2.10. Il est fixé une bande d'inconstructibilité stricte de 10 m aux abords des cours d'eau (franc-bord de 10 m).

### 3. MIXITE FONCTIONNELLE

Tout projet conduisant au renouvellement urbain et proposant au moins 5 logements devra prévoir la création de 20% de logements sociaux.

En cas de valeur décimale, on arrondira de la manière suivante :

Arrondi au chiffre inférieur de 0 à 0,5 et arrondi au chiffre supérieur de 0,6 à 1.

**Exemple :** Programme de 6 logements  $\Rightarrow$   $6 \times 20\% = 1,2$  logement social théorique  $\Rightarrow$  1 logement réel

## SECTION 2 – CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES ET PAYSAGÈRES

Conformément à l'article R111-27 du Code de l'Urbanisme :

« 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 ».

## 4. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

### 4.1. LES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES

#### ❖ Volumétrie et hauteur

La volumétrie du bâti doit être maîtrisée afin d'éviter des volumes disproportionnés par rapport à leur environnement immédiat.

**La hauteur maximale** des bâtiments est fixée à 7,50 m mesuré à l'égout et le nombre maximum de niveaux correspond à du R+1.

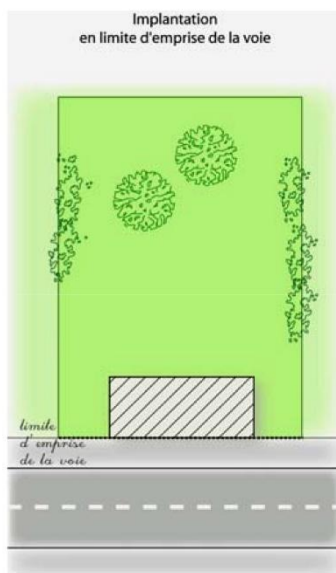
Les éléments techniques et fonctionnels (cheminées, machinerie d'ascenseur, antennes, etc.) ne sont pas concernés par cette règle.

#### ❖ Implantation des constructions

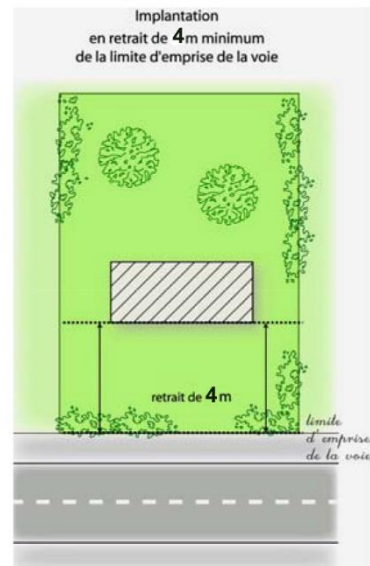
Par rapport aux voies ou emprises publiques (qu'elles soient existantes, à modifier ou à créer) :

Les constructions sont implantées en retrait minimum de 4 m.

Implantation à l'alignement



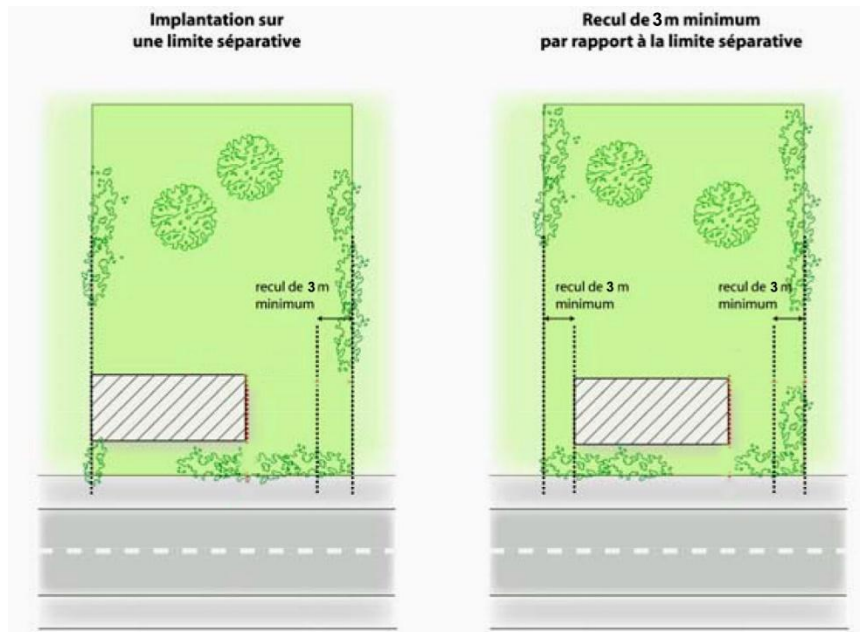
Implantation avec un recul dont la limite maximale est précisée



Par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative soit en retrait de la manière suivante :

- Les constructions pourront être édifiées le long des limites séparatives à condition que leur hauteur mesurée sur limite séparative en tout point du bâtiment n'excède pas 4,50 m, ou qu'elles s'adossent à des constructions de hauteur équivalente situées sur la parcelle voisine.
- Pour les constructions implantées en retrait, la distance ne pourra être inférieure à 3 m.



Des dérogations pourront être acceptées lorsque le projet concerne une isolation par l'extérieur sans débordement sur un fond voisin.

#### ❖ **Cas des piscines**

Les piscines doivent respecter un recul de 2 m minimum par rapport aux voies, emprises publiques et limites séparatives.

## 4.2. LES ANNEXES

### ❖ **Volumétrie et hauteur**

La surface de plancher totale des annexes ne doit pas dépasser 40 m<sup>2</sup>.

La hauteur des annexes ne peut excéder 4 mètres (la hauteur est mesurée depuis le terrain naturel jusqu'au point le plus haut de la construction).

### ❖ **Implantation des annexes**

Par rapport aux voies ou emprises publiques (qu'elles soient existantes, à modifier ou à créer) :

Les annexes sont implantées en retrait minimum de 4 m.

Par rapport aux limites séparatives :

Les annexes sont implantées soit en limite séparative de propriété, soit en retrait minimum de 3 mètres.

### 4.3. LES EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET DE SERVICE PUBLIC

Les constructions d'équipements d'intérêts collectifs et les services publics peuvent déroger aux règles de hauteur et d'implantation lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent sous réserve d'une bonne insertion paysagère et sans porter atteinte à la sécurité des usagers.

## 5. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### 5.1. PRINCIPES GENERAUX

Une attention particulière doit être portée à l'intégration paysagère et architecturale des constructions, installations ou aménagements nouveaux ainsi que des évolutions du bâti existant par rapport à leur environnement architectural et paysager afin de respecter une harmonie d'ensemble.

Toute construction proche d'un bâtiment d'intérêt doit assurer sa mise en valeur.

Les annexes autorisées doivent également s'harmoniser avec les constructions principales. En ce sens, on recherchera préférentiellement un traitement homogène avec le bâtiment principal.

Les projets peuvent être d'expressions architecturales traditionnelles ou contemporaines mais pourront être refusés s'ils sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

### 5.2. CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES ET TOITURES

Les constructions devront présenter une unité d'aspect de matériaux en harmonie avec les constructions existantes environnantes.

#### ❖ Les façades

Une attention particulière sera portée à la cohérence de la composition des façades : choix dans le dimensionnement des ouvertures, alignements entre les différents éléments, cohérence de traitements entre les différentes façades.

Lorsqu'ils existent déjà, les câbles doivent être regroupés sous goulotte ou conduit et positionnés sous corniches, balcon filant ou à l'arrière des chéneaux et descentes

Tous éléments techniques comme les antennes paraboliques, les pompes à chaleur, les dispositifs de climatisation apparents, etc. seront harmonieusement et discrètement intégrés en façade. Ils seront obligatoirement installés sur une autre façade que celle qui jouxte le domaine public, lorsque la configuration du bâtiment le permet.

L'emploi sans enduit des matériaux destinés à en recevoir, tels que les carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings, est interdit. Les enduits doivent avoir une granulométrie fine (enduit lisse). Ils pourront être talochés ou écrasés.

Sont proscrits les pastiches d'une architecture archaïque ou étrangère à la région, toutes les imitations de matériaux telles que fausses briques, carreaux de faïence, faux pans de bois, les matériaux anciens en contre-emploi avec l'architecture du projet ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux de remplissage ou fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses...).

#### ❖ Les toitures

La pente des toitures doit être comprise entre 28% et 33%.

Le sens du faitage correspond à celui de la plus grande longueur du bâtiment.

Les toitures à pentes des bâtiments principaux doivent être exclusivement couvertes de tuiles rondes romanes ou assimilées.

En cas d'extension d'une construction les tuiles devront être de même nature que celles du bâtiment existant (sauf contrainte technique).

Lors de réaménagement, l'aspect extérieur des toitures devra être conservé à l'identique sauf impossibilité technique dument justifiée. Les remplacements s'effectueront par des tuiles de type identique.

Les vérandas pourront être différentes.

L'emploi de matériaux tels que le zinc, le cuivre ou autres matériaux nobles est privilégié.

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chiens assis, jacobines, etc.).

Les châssis de toitures, fenêtre de toit sont limités en nombre et en taille et soumis à déclaration d'urbanisme.

Les terrasses tropéziennes (voir lexique) peuvent être autorisées si elles ne modifient pas la pente de toiture initiale. Le parapet de sécurité en bordure de terrasse aura une hauteur minimale de 1 m.

Les projets permettant la mise en œuvre d'économie d'énergie ou d'énergies renouvelables, ainsi que ceux proposant des solutions originales d'architecture contemporaine, peuvent être admis en dérogation de ces règles. Dans ce cadre, des pentes, sens de faîtage et matériaux de couverture différents peuvent être admis pour l'implantation de panneaux solaires, de dispositifs photovoltaïques ou de dispositifs de récupération des eaux de pluie.

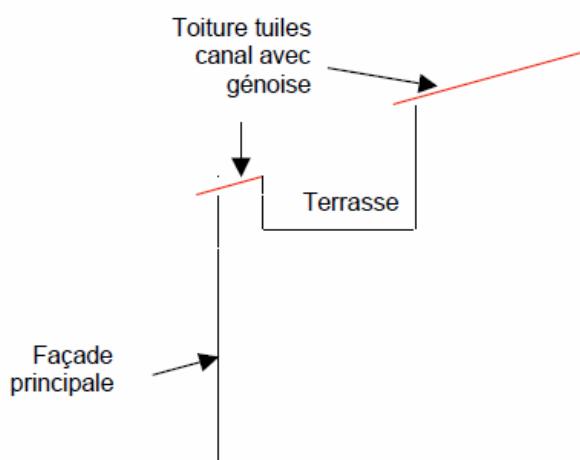
Les toitures à 3 ou 4 pentes sont autorisées.

Les couvertures en tuiles mécaniques plates dites « marseillaises » sont interdites.

Les toitures recouvertes de plaques ondulées visibles ou de matériaux goudronnés sont interdites.

Les plaques sous toitures sont autorisées, à condition qu'elles soient totalement recouvertes par le matériau de toiture autorisé et qu'elles soient invisibles depuis l'extérieur.

Les toitures-terrasses sont admises.



Les souches des cheminées seront intégrées au volume du bâti et traitées avec le même soin que la façade.

Dans l'architecture traditionnelle, les lucarnes et les fenêtres de toit type « Velux » correspondent à l'éclairage limité du volume d'un comble. Leur inscription doit être soucieuse du rapport au volume bâti. Les lucarnes quelle que soit leur forme ne dépassent pas en longueur la moitié de la longueur de la toiture. La menuiserie plastique, PVC et autre matériau de ce type sont tolérés.

En égout de toiture, les génoises préfabriquées en fausses tuiles rondes sont interdites.

#### ❖ **Devantures commerciales**

Les devantures commerciales doivent participer à l'unité de la rue et contribuer à la cohérence de son paysage. Ainsi, elles devront respecter en priorité :

- Le rythme des parcelles ;
- Le rythme des hauteurs d'étage ;
- L'alignement des façades ;
- Dégager les murs mitoyens et les bandeaux du premier étage.

Les devantures ne peuvent ignorer la façade de l'immeuble dans laquelle elles s'insèrent. Ainsi, elles devront respecter en priorité :

- L'axe des percements ou des trumeaux ;
- La symétrie ou l'ordonnancement ;
- Les piliers d'angle en coin de rue ;
- Conserver et dégager au rez-de-chaussée les structures porteuses de façade.

### 5.3. DISPOSITIFS DE PRODUCTION D'ÉNERGIES RENOUVELABLES

Les dispositifs de production d'énergies renouvelables doivent faire l'objet d'une insertion soignée au niveau de la toiture.

L'installation d'éoliennes en façade et au sol est interdite.

La géothermie est autorisée, sous réserve que les installations (types pompes à chaleur) fassent l'objet d'une intégration particulière limitant les impacts visuels et sonores.

La création de petites unités de valorisation de la biomasse (chaufferie bois, méthanisation) destinées à alimenter un ou plusieurs bâtiments via un réseau de chaleur est autorisée sous réserve de veiller à respecter la réglementation en vigueur spécifique à ces équipements (notamment en matière de fumées, de poussières, d'intégration paysagère) et de ne pas générer de nuisances anormales pour le voisinage proche.

### 5.4. ÉLÉMENTS TECHNIQUES

Les éléments techniques privés ou publics, de type local à déchet, coffret électrique, coffret de raccordement hydraulique, etc. doivent être construits de manière à s'insérer harmonieusement dans leur environnement.

Les matériaux de constructions seront obligatoirement enduits avec la même couleur que la façade du bâtiment principal ou avec une couleur qui se marie harmonieusement avec celle-ci.

## 6. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS

### 6.1. PRINCIPES GÉNÉRAUX

Pour tout projet, un minimum de 50% de la surface de l'unité foncière doit être maintenu libre et non imperméabilisé. Ces espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité visant à leur non-imperméabilisation et/ou leur végétalisation. Des compositions d'essences locales doivent être privilégiées. Les haies de thuyas, cyprès et lauriers sont déconseillées (car consommatrice d'eau et génératrice de volumes importants en déchetterie).

Les aires de stationnement doivent contribuer à la qualité paysagère des espaces notamment par la création et/ou le maintien de plantations d'accompagnement (les essences locales doivent être privilégiées).

### 6.2. ÉLÉMENTS REPERES AU TITRE DU L151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Tous travaux pouvant porter atteinte à des éléments identifiés par le présent PLU en application de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, sont soumis à une déclaration préalable. Lesdits travaux ne pourront être autorisés que s'ils démontrent que l'objectif recherché est la sauvegarde, la restauration ou la mise en valeur des éléments identifiés, sous réserve de préserver leur qualités patrimoniales, architecturales ou paysagère originelle.

### 6.3. LES CLOTURES

L'édification de clôture doit respecter le règlement du PPRi. Les clôtures ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement. De fait, les clôtures implantées dans le sens d'écoulement des eaux de ruissellement seront obligatoirement constituées par des dispositifs garantissant la transparence hydraulique (grille, grillage, etc.).

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité. Leur aspect, leurs dimensions et leurs matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec elles ainsi qu'avec la construction principale.

Les matériaux de constructions seront obligatoirement enduits avec la même couleur que la façade du bâtiment principal ou avec une couleur qui se marie harmonieusement avec celle-ci.

Les clôtures implantées en limite de voie ont une hauteur maximale de 2 m. Elles sont constituées :

- Soit d'un mur enduit avec la même couleur que le bâti principal ou qui respecte une homogénéité d'aspect avec celui-ci,
- Soit d'un mur bahut n'excédant pas une hauteur de 0,70 m qui peut être surmonté de grille, grillage, panneaux de bois, aluminium ou PVC, etc. Dans ce cas, le mur bahut devra être réalisé en pierre locale ou en matériaux de construction enduit de la même couleur que la construction principale ou qui respecte une homogénéité d'aspect avec celui-ci.

Les clôtures implantées en limite séparatives ont une hauteur maximale de 2 m. Elles sont constituées :

- Soit d'un mur enduit avec la même couleur que le bâti principal ou qui respecte une homogénéité d'aspect avec celui-ci,

- Soit d'un mur bahut n'excédant pas une hauteur de 0,70 m qui peut être surmonté de grille, grillage, panneaux de bois, aluminium ou PVC, etc. Dans ce cas, le mur bahut devra être réalisé en pierre locale ou en matériaux de construction enduit de la même couleur que la construction principale,
- Soit d'un grillage, grille, panneaux de bois, aluminium ou PVC.

Les panneaux en béton préfabriqués sont interdits.

Les passages à travers les murs bahuts seront traités en maçonnerie de la même manière que le mur. Aucun poteau ou élément de renfort en béton apparent ne sera accepté.

Dans le cas de clôtures végétalisées, la hauteur maximale est fixée à 3 m.

Les clôtures bordant l'espace public ou en limite séparative seront constituées

- Soit de murs entièrement revêtus d'un enduit identique à la construction principale.
- Soit de pierres naturelles locales.
- Soit d'un mur qui, s'il prolonge le bâti, présente une unité d'aspect avec celui-ci et s'harmonise avec le paysage.
- Soit d'un mur bahut n'excédant pas 0,70 m de hauteur moyenne et qui peut être surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage etc.) ou de panneaux de bois, même pleins, à l'exclusion de panneaux préfabriqués béton.
- Soit seulement d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage, etc.) ou de panneaux de bois, même pleins, à l'exclusion de panneaux préfabriqués béton.

La hauteur totale ne devra pas dépasser **2,00 m** excepté pour les portails et leurs piliers qui pourront atteindre une hauteur maximale de **2,50 m**.

Des clôtures différentes peuvent être autorisées pour les motifs liés à la nature des constructions (ex: dispositif pare-ballon) ou pour des règles de sécurité particulières.

Dans les lotissements et permis valant division, le type de clôture pourra être différent s'il participe au projet global ; il devra alors faire l'objet d'un projet précis, inséré au règlement du lotissement ou du plan d'aménagement.

Pour les clôtures existantes à restaurer, la hauteur originelle, l'épaisseur, le couronnement seront restitués ou réglés selon celles des murs anciens existants. Les passages à travers les murs bahuts seront traités en maçonnerie, de la même manière que le mur. Aucun poteau ou élément de renfort en béton apparent ne sera accepté.

## 7. STATIONNEMENT

### 7.1. POUR LES VEHICULES MOTORISES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques ou privées communes, sur des emplacements prévus à cet effet.

Toute réhabilitation, rénovation ou nouvelle construction devra être accompagnée d'une place de stationnement intérieure ou d'une place de stationnement extérieure en retrait de la voie publique et sur la parcelle.

#### **Constructions destinées à l'habitation**

- Au moins 2 places par logement.

#### **Constructions destinées à l'hébergement hôtelier**

- Il est exigé au minimum une place de stationnement par chambre.

#### **Constructions destinées aux bureaux**

- Il est exigé au minimum une place par 40 m<sup>2</sup> de SdP (surface de plancher).

### **Constructions destinées au commerce**

- Il n'est exigé aucune place de stationnement pour la première tranche comprise entre 0 et 80m<sup>2</sup> de SdP à usage commercial. Au-delà, il est exigé au minimum deux places de stationnement par tranche complète de 80 m<sup>2</sup> de SdP à usage commercial.

### **Constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

- Au moins une place de stationnement pour 4 personnes pouvant être accueillies.

### **Modalités d'application**

Pour les changements de destination, le nombre d'emplacements exigible doit satisfaire aux dispositions de l'article 12 sans référence à des droits acquis.

### **Dimensionnement du stationnement**

- Tout emplacement de stationnement créé doit s'inscrire dans un rectangle libre minimal de 5,00 mètres par 2,50 mètres.
- Dans le cas d'un emplacement commun automobile plus deux-roues, une des dimensions du rectangle libre doit être augmentée d'au minimum 0,50 mètre.
- Les voies de circulation internes des stationnements (aériens ou souterrains) doivent être dimensionnées de façon à permettre la manœuvre des véhicules.

### **Solutions alternatives**

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations de réalisation de stationnement définies ci-avant, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L.151-30 et L.151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

### **Logements locatifs aidés**

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une place de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat ainsi que lors de la construction des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnées au 6° du I de l'article L.312-1 du code de l'action sociale et des familles et des résidences universitaires mentionnées à l'article L.631-12 du code de la construction et de l'habitation.

De même, l'obligation de réaliser des places de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où des travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50% de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux (articles L.151-34 et L.151-35 du code de l'urbanisme).

## **7.2. POUR LES BICYCLETTES**

Pour les constructions comportant une surface de plancher égale ou supérieure à 300 m<sup>2</sup>, la réalisation de locaux destinés au stationnement des vélos d'une superficie minimale de 10 m<sup>2</sup> et d'une superficie maximale de 25 m<sup>2</sup> sera exigée. Ces locaux devront être répartis par unité d'habitation. Les places devront être abritées dans un local ou un espace clos et ajouré, facilement accessibles et équipées d'arceaux.

La surface de stationnement des deux roues non motorisées sera déterminée à raison de :

- 1 m<sup>2</sup> par logement de moins de 3 pièces au minimum et 1,5 m<sup>2</sup> au minimum par logement de 3 pièces et au-delà.
- 1 m<sup>2</sup> par tranche de 25 m<sup>2</sup> de SdP pour les bureaux, équipements, service, locaux d'activités artisanales.
- 1 m<sup>2</sup> par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de vente pour les commerces.
- Pour les locaux d'enseignement : 2 m<sup>2</sup> au minimum par classe primaire, 10 m<sup>2</sup> au minimum par classe secondaire.

**SECTION 3 – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX**

*Il est rappelé que la desserte des nouvelles constructions par les réseaux est obligatoire et à la charge du demandeur.*

**8. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES****8.1. PRINCIPES GÉNÉRAUX**

Tout terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'une voie d'accès aménagée sur fonds voisin, présentant des caractéristiques proportionnées à l'importance ou à la destination des constructions et aménagements envisagés.

Les conditions de desserte par les voies et accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de sécurité, de collecte des ordures ménagères et d'accès par les services publics de défense contre l'incendie et de secours d'urgence.

Les accès et voiries doivent tenir compte et ne pas perturber le bon écoulement des eaux pluviales de la voie publique et des voies adjacentes.

**8.2. VOIES**

Les voies à créer destinées à la circulation automobile doivent présenter un passage suffisamment dimensionné pour permettre notamment la cohabitation de la circulation automobile avec les modes de déplacement doux.

Les voies nouvelles en impasse, ouvertes à la circulation automobile, devront être aménagées afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) d'opérer un demi-tour aisément.

Les impasses d'une longueur inférieure à 20 m desservant 1 ou 2 logements ne sont pas concernées. Dans ce cas, elles doivent s'accompagner de la mise en place de points d'apport volontaire en entrée de voie afin de permettre la collecte des ordures ménagères.

**8.3. ACCÈS**

Tout nouvel accès doit satisfaire aux règles minimales de sécurité (au regard de la position et de la configuration de l'accès ainsi que de la nature et l'intensité du trafic) et de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie.

L'implantation des portails d'entrée doit se situer en retrait de la voie publique pour dégager un espace de stationnement sur le domaine privé d'une longueur de 5m minimum.

La création d'un nouvel accès peut être refusée s'il est susceptible d'entraîner des risques pour la sécurité des usagers des voies, publiques ou privées, et de l'accès en question ou s'il conduit à la suppression d'une place de stationnement. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, il peut être imposé que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Dans tous les cas, tout nouvel accès devra obligatoirement être approuvé par le gestionnaire de la voie.

## 9. DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 9.1. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle admise dans la zone et nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution et desservie par une conduite de distribution de caractéristiques et de capacité suffisantes.

En cas de pression insuffisante dans le réseau public, de consommations importantes ou de débits instantanés élevés ou d'autres contraintes techniques, les constructeurs devront réaliser et entretenir à leur charge sur leur réseau privé, et conformément aux prescriptions imposées par le Service Public d'Eau Potable :

- des installations mécaniques de surpression,
- et/ou des réserves particulières d'eau et installations évitant de compromettre le bon fonctionnement des réseaux publics.

Le demandeur devra adapter son installation intérieure en fonction de ses besoins mais aussi des caractéristiques du réseau public (pression et débit principalement). Il devra notamment si nécessaire prévoir une installation mécanique de surpression équipée d'une réserve d'eau sachant que la surpression avec prise directe sur le réseau sans réservoir privé intermédiaire est interdite.

Cette installation privée sera positionnée en aval du compteur d'eau potable et sera donc à la charge du demandeur. Elle sera construite conformément aux prescriptions imposées par les règlements et les services compétents afin de ne pas compromettre le bon fonctionnement des réseaux publics (en cas de consommations importantes, de débits instantanés élevés, de coups de bélier, etc.).

En cas d'individualisation des contrats de fourniture d'eau, toutes les prescriptions ci-dessus s'appliquent uniquement au compteur général (ce dernier étant obligatoire). L'aménageur devra se rapprocher de l'exploitant du réseau d'eau potable pour connaître les conditions de mise en œuvre d'une individualisation des contrats de fourniture d'eau.

### 9.2. EAUX USEES

#### ❖ Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle admise dans la zone et rejetant des eaux usées doit être raccordée obligatoirement au réseau collectif d'assainissement par des canalisations souterraines étanches et de caractéristiques et de capacité suffisantes.

L'équipement intérieur des locaux ou installations, ainsi que l'amenée éventuelle jusqu'aux réseaux publics, devront être de type séparatif (séparation des eaux usées et des eaux pluviales).

#### ❖ Distinction entre les eaux usées domestiques et les eaux usées autres que domestiques.

Selon l'article R. 214-5 du Code de l'Environnement, constituent un usage domestique de l'eau, au sens de l'article L. 214-2, les prélèvements et les rejets destinés exclusivement à la satisfaction des besoins des personnes physiques propriétaires ou locataires des installations et de ceux des personnes résidant habituellement sous leur toit, dans les limites des quantités d'eau nécessaires à l'alimentation humaine, aux soins d'hygiène, au lavage et aux productions végétales ou animales réservées à la consommation familiale de ces personnes.

En tout état de cause, est assimilé à un usage domestique de l'eau tout prélèvement inférieur ou égal à 1 000 m<sup>3</sup> d'eau par an, qu'il soit effectué par une personne physique ou une personne morale et qu'il le soit au moyen d'une seule installation ou de plusieurs, ainsi que tout rejet d'eaux usées domestiques dont la charge brute de pollution organique est inférieure ou égale à 1,2 kg de DBO<sub>5</sub> (soit généralement l'équivalent du rejet de 200 habitants environ). Pour les autres natures d'effluents, et/ou en cas de particularité dans la composition de l'effluent rejeté, une analyse au cas par cas sera effectuée par Nîmes Métropole ou par son exploitant.

#### ❖ Eaux usées domestiques

Lorsque des réseaux publics de collecte disposés pour recevoir les eaux usées domestiques sont établis sous une voie publique, le raccordement des locaux ou installations qui ont accès à ces réseaux soit directement, soit par l'intermédiaire de voies privées ou de servitudes de passage, est obligatoire. Les eaux usées de ces locaux ou installations devront être raccordées par des canalisations gravitaires, de refoulement ou de relevage si nécessaire, au réseau public d'eaux usées. Ce raccordement devra faire l'objet d'une autorisation du service public d'assainissement collectif et d'une visite de conformité.

#### ❖ Eaux usées autres que domestiques

Les eaux usées autres que domestiques ne peuvent être rejetées au réseau d'assainissement collectif sans autorisation du Service Public d'Assainissement Collectif. Celle-ci pourra être subordonnée à la mise en place d'un pré traitement et éventuellement prendra la forme d'un arrêté d'autorisation de déversement (art. L.1331-10 du code de la santé publique) accompagné si nécessaire d'une convention spéciale de déversement tripartite entre le pétitionnaire, le gestionnaire du réseau et la collectivité compétente,

spécifiant les conditions techniques et économiques d'acceptation des effluents au réseau collectif. Les effluents rejetés ne pourront notamment avoir une température, au niveau du regard de branchement, supérieure à 30° C (degré Celsius).

Quel que soit l'exutoire des eaux usées autres que domestiques (dispositif d'assainissement individuel ou raccordement au réseau public) :

- Toutes les installations neuves ou réhabilitées relatives aux métiers de bouche devront être équipées au minimum d'un système de rétention des graisses et des féculents qui sera installé et entretenu conformément à la réglementation en vigueur aux frais du propriétaire ou du locataire.

- Toutes les installations neuves ou réhabilitées relatives aux métiers liés à l'automobile (garage, station-service, parcs de stationnement, station de lavage de véhicules) devront être équipées au minimum d'un séparateur à hydrocarbures avec décanteur, au minimum de classe 2 et sans by-pass, qui sera installé et entretenu conformément à la réglementation en vigueur aux frais du propriétaire ou du locataire.

### 9.3. EAUX PLUVIALES

*Pour plus de détails, concernant notamment les modalités techniques, le pétitionnaire se référera au guide technique « Gestion des eaux pluviales urbaines – Prescriptions à l'attention des usagers et des concepteurs » de Nîmes Métropole.*

*Celui-ci est joint en annexe 5 du PLU.*

L'équipement intérieur des locaux ou installations, ainsi que l'aménée éventuelle jusqu'aux réseaux publics, devront être de type séparatif (séparation des eaux usées et des eaux pluviales).

#### ❖ **Dimensionnement du dispositif de rétention**

Pour ne pas aggraver le ruissellement, tout projet générant de nouvelles surfaces imperméabilisées supérieures à 40 m<sup>2</sup> devra être accompagné de mesures destinées à compenser l'imperméabilisation du sol et donc comporter un ouvrage de rétention pérenne à ciel ouvert et par infiltration dimensionné sur la base d'un volume minimum de 100 l/m<sup>2</sup> imperméabilisés.

Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble de 5 lots et plus : une étude hydraulique est demandée et le volume ci-dessus pourra être revu à la hausse.

Dans ce cas, la rétention sera dimensionnée par la « méthode des pluies » dans le respect du guide technique joint en annexe du PLU. Cette étude devra notamment comporter une appréciation des débits de pointe ruisselés avant / après aménagement.

Afin de ne pas aggraver la situation existante en aval, des mesures compensatoires (ex : bassins de rétention des eaux à ciel ouvert et par infiltration) devront être aménagées à l'intérieur de la parcelle.

Le déclarant se doit de connaître et de respecter les articles 640 et 641 du Code Civil.

Des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics doivent être prises.

Toutes les eaux de ruissellement des surfaces imperméabilisées doivent être dirigées et / ou collectées vers le système en question.

#### ❖ **Calcul des surfaces imperméabilisées à prendre en compte**

##### Opérations individuelles

L'ouvrage de rétention à ciel ouvert et par infiltration sera dimensionné en prenant en compte l'ensemble des surfaces imperméabilisées du projet (toiture, terrasse, annexes, garage, voie d'accès et parking, etc.).

Les parkings et voies d'accès (réalisés en matériau compacté type tout-venant, graves non traitées, pavés autobloquants...) sont considérés comme des surfaces imperméables.

Le coefficient de ruissellement pris en compte pour ces surfaces sera de 1 sauf pour les parkings en revêtement absorbant et les chaussées drainantes pour lesquels un coefficient de 0,5 sera appliqué.

Les piscines devront être prises en compte dans le calcul des surfaces imperméabilisées pour le dimensionnement du bassin de rétention uniquement si elles sont couvertes.

Afin de ne pas modifier ni faire obstacle à l'écoulement des eaux, les clôtures devront être munies de barbacanes, au niveau du terrain naturel, espacées au plus tous les 2 m, avec une section minimale de 0,10 m<sup>2</sup>.

### Opérations d'aménagement d'ensemble de 5 lots et plus

L'aménageur devra réaliser un bassin de rétention commun dimensionné en fonction de la surface imperméabilisée générée par les espaces communs (voirie, parking...) et les lots à bâtir. A ce titre, un bassin de rétention à ciel ouvert et à infiltration, doit être aménagé. Sa capacité de stockage sera égale à la surface imperméabilisée en  $m^2 \times 100$  litres minimum. Il devra être accessible pour le contrôle et l'entretien.

En cas de rejet vers l'ouvrage public existant, le demandeur devra se rapprocher du propriétaire afin d'obtenir une autorisation préalable.

### Démolitions / reconstructions et modification des surfaces imperméabilisées sur une parcelle déjà bâtie

Rappel : aucune rétention n'est demandée en cas de démolition / reconstruction engendrant moins de  $40 m^2$  de nouvelle surface imperméabilisée.

Pour les surfaces nouvellement imperméabilisées supérieures à  $40 m^2$  d'emprise au sol : le dimensionnement des ouvrages de rétention sera calculé sur la base uniquement des surfaces nouvellement imperméabilisées.

#### ❖ **Collecte interne vers l'ouvrage de rétention**

Toutes les eaux de ruissellement des surfaces imperméabilisées doivent être dirigées et / ou collectées vers le ou les ouvrage de rétention prévus à cet effet.

Le ou les ouvrages de rétention devront être accessibles pour contrôle et entretien à charge du pétitionnaire. Aucun rejet au réseau public de collecte ne sera autorisé. Le rejet sera soumis à accord des autorités compétentes et sous réserve d'une justification par une étude de sol.

#### ❖ **Rejet et temps de vidange**

Quelle que soit la nature du projet, la gestion des eaux pluviales par infiltration in-situ dans le sol est à privilégier. Le temps de vidange de l'ouvrage doit être de 48 heures maximum.

En cas de rejet vers un exutoire de type canalisation, fossé, cours d'eau ou autre, le débit devra être régulé sur la base de  $7 l/s/ha$  imperméabilisé.

Pour rappel : L'équipement intérieur des locaux ou installations, ainsi que l'amenée éventuelle jusqu'aux réseaux publics, devront être de type séparatif (séparation des eaux usées et des eaux pluviales).

#### ❖ **Raccordement au réseau public de collecte des eaux pluviales**

##### Projets dont la surface imperméabilisée est inférieure ou égale à $500 m^2$

Le pétitionnaire doit envisager des solutions alternatives au raccordement au réseau public de collecte des eaux pluviales avant de faire une demande au service gestionnaire. Le raccordement au réseau public sera soumis à l'avis du service gestionnaire et devra être justifié par une étude justifiant la mauvaise perméabilité du sol.

##### Projets dont la surface imperméabilisée est supérieure à $500 m^2$

Une étude de sol devra être réalisée afin de s'assurer que l'infiltration est possible et que la vidange de l'ouvrage est réalisée en moins de 48 heures. S'il est démontré que les terrains ne sont pas aptes à l'infiltration et / ou que la durée de vidange est trop longue, le raccordement au réseau public de collecte des eaux pluviales pourra être envisagé sous réserve d'acceptation du gestionnaire du réseau en fonction des contraintes locales et sous conditions techniques à définir en fonction des caractéristiques de la zone d'étude.

##### En cas d'absence de réseau de collecte des eaux pluviales

Si les études de sol démontrent que l'infiltration n'est pas envisageable, le pétitionnaire devra apporter des solutions techniques pour la gestion des eaux pluviales qui seront soumises à validation du service gestionnaire.

**9.4. AUTRES RESEAUX**

Pour toute construction ou installation nouvelle (y compris les lotissements et groupes d'habitations), les branchements et les réseaux de distribution doivent être réalisés en souterrain.

**9.5. LOCAL A DECHETS**

Un local à déchets sera exigé pour tout projet comportant plusieurs logements (lotissement, habitat collectif ou permis groupé), ainsi que pour les activités et équipements collectifs.

*Pour plus de détails concernant les prescriptions relatives aux déchets, le pétitionnaire se référera au guide « PRESCRIPTIONS DCTDM POUR PLU » de Nîmes Métropole.*

*Celui-ci est joint en annexe 6 du PLU.*