

## CHAPITRE 2. DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Ub

### CARACTERE DU SECTEUR Ub

Le secteur Ub correspond au tissu urbain contemporain des bourgs et villes de la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais.

Ce sont des secteurs déjà urbanisés, à vocation principale d'habitat où l'on trouve également des services et activités urbaines dont la confortation doit rester possible. Toutefois, la création de nouveaux commerces y est encadrée.

Il s'agit d'y encourager davantage la mixité urbaine avec notamment le développement de l'habitat sous diverses formes (individuels, groupés, intermédiaires, collectifs).

Le secteur Ub comprend les sous-secteurs suivants, en référence à la typologie des communes prévues dans le PADD :

- Ub1 : communes incluses dans les zones de développement périurbaine et rurale ;
- Ub2<sup>3</sup> : pôles structurant de Cerizay, Moncoutant, Mauléon, Nueil-les-Aubiers, Argenton-les-Vallées et l'Absie, ZAC ;
- Ub3 : ville centre de Bressuire.

**Un indice « i »** identifie les secteurs Ub1 et Ub2 soumis au risque inondation, pour lesquels il convient de prendre des dispositions spécifiques.

Les secteurs de la zone U correspondant à **l'AVAP de Mauléon**, dans lesquels les dispositions de la Servitude d'Utilité Publique relative à l'Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) s'appliquent (*voir P.7.1.3 AVAP de Mauléon*) sont identifiés par un contour particulier.

**Un indice « \* »** identifie les secteurs qui ne sont pas desservis par l'assainissement collectif et qui continueront de relever de l'assainissement non collectif, selon les dispositions du zonage d'assainissement annexé au PLUi.

**NB : Les règles qui s'appliquent au secteur Ub comprennent les dispositions générales communes à toutes les zones (*voir page 13 et suivantes*) et secteurs du PLUi ainsi que les règles spécifiques déclinées ci-dessous.**

**Par ailleurs, certains secteurs Ub sont dotés d'OAP « habitat » (*voir pièce 4.1.1*).**

### REGLES APPLICABLES AU SECTEUR Ub

#### SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES

##### Ub- ARTICLE 1 DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES

**Ub – 1.1 Sont interdites les destinations et sous-destinations suivantes :**

**En tous sous-secteurs :**

- Exploitation agricole et forestière ;
- Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires en-dehors des cas autorisés à l'article Ub2.

<sup>3</sup> Les communes citées ici correspondent aux communes « historiques » non fusionnées.

**Ub – 1.2 Sont interdits les usages et affectations des sols, constructions et activités suivants :**

**En tous sous-secteurs :**

- les carrières ;
- les dépôts de toute nature, non liés à une activité autorisée dans le secteur et qui ne font pas l'objet d'une intégration paysagère ;
- les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou enregistrement ;
- les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme, les habitations légères de loisirs ;
- le stationnement de caravanes isolées, les résidences mobiles de loisirs quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

Est également interdit **le changement de destination** si la nouvelle destination correspond à une construction non autorisée dans la zone.

**En sous-secteurs Ub1 « i », Ub2 « i », Ub3 « i » sont interdites toutes les destinations et sous-destinations en dehors des cas autorisées à l'article Ub2.**

**Ub- ARTICLE 2 DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES AUTORISES SOUS CONDITIONS**

**Ub – 2.1 Sont admises sous condition les destinations et sous-destinations suivantes :**

NB : Une obligation de production de 20% minimum de logements locatifs sociaux est imposée aux villes centres de Bressuire, Mauléon, Moncoutant et à la commune de Nueil les Aubiers. Cette obligation concerne les opérations d'aménagement d'ensemble d'une superficie supérieure à 1hectare.

**En tous sous-secteurs**

**Destination « Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires » :**

- Uniquement la sous-destination « bureaux ».

**Autres constructions existantes régulièrement édifiées dont la destination n'est pas autorisée dans la zone Ub :**

- Les extensions mesurées des constructions existantes à condition :
  - qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances,
  - que les bâtiments par leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.

**Et en sous-secteur Ub3**

**Sous-destination « artisanat et commerce de détail » :**

- Les extensions des constructions existantes à condition que la surface de plancher totale (après travaux), n'excède pas 400m<sup>2</sup>.

**Ub – 2.2 Sont admis sous condition les usages et affectations des sols, constructions et activités suivants :**

- Les **nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration** aux conditions cumulatives suivantes :

- qu'elles correspondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants ;
- que leur importance (volume, emprise, ...) ne modifie pas le caractère du secteur ;
- que soient mises en œuvre toutes les dispositions nécessaires pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire dans la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.
- Les **extensions des installations classées pour la protection de l'environnement** quel que soit leur régime à condition :
  - que leur importance (volume, emprise, ...) ne modifie pas le caractère du secteur ;
  - que soient mises en œuvre toutes les dispositions nécessaires pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire dans la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.

**Ub – 2.3** Dans les sous-secteurs **Ub1 « i »**, **Ub2 « i »** et **Ub3 « i »** sont seuls autorisés sous réserve du respect des précédents alinéas, et sous réserve de ne pas aggraver l'exposition au risque :

- la réfection, la rénovation des constructions existantes
- le changement de destination d'un bâtiment existant vers une destination autorisée dans la zone, excepté à destination d'habitation,
- l'extension d'un bâtiment existant, à condition que l'emprise au sol de cette extension n'excède pas 20m<sup>2</sup> et qu'il n'y ait pas création de nouveau logement,
- les clôtures à condition de ne pas constituer d'obstacle à l'écoulement des eaux,
- les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics sous réserve de démontrer que le projet ne peut être localisé ailleurs, et qu'aucune autre alternative n'existe permettant d'éviter l'implantation en zone inondable et que toutes les possibilités ont été explorées pour réduire l'implantation en zone inondable.

**Dans les secteurs d'OAP, les constructions et installations ainsi que les opérations d'aménagement d'ensemble autorisés dans le secteur Ub doivent être compatibles avec l'OAP correspondante.**

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

### **Ub- ARTICLE 3 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **Ub– 3.1 Emprise au sol**

Non réglementé en dehors des dispositions prévues aux articles 1 et 2.

#### **Ub– 3.2 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété**

##### **3.2.1. Destination « Equipements d'intérêt collectif et services publics »**

Aucune règle particulière n'est prescrite.

La construction projetée devra néanmoins présenter une implantation ne nuisant pas à son intégration dans l'environnement.

### **3.2.2. Autres destinations :**

#### **3.2.2.1 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques :**

Les constructions principales devront s'implanter à l'alignement de fait. Cette règle ne porte que sur l'espace où s'effectue l'accès à la parcelle.

Vis-à-vis des autres voies ou emprises publiques, il n'est pas fixé de règle d'implantation, mais une continuité visuelle bâtie pourra être demandée afin de garantir la qualité du front urbain.

Pour les annexes aux habitations et piscines couvertes ou non couvertes, l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques n'est pas réglementée. La construction projetée devra néanmoins présenter une implantation ne nuisant pas à son intégration dans l'environnement.

Des implantations différentes de celles mentionnées ci-avant sont admises dans les cas suivants :

- Dans le cas d'une construction existante ne respectant pas l'alignement de fait. Dans ce cas, l'extension pourra être réalisée dans la stricte continuité de la construction existante.
- Pour assurer la préservation d'un élément à protéger identifié au règlement graphique (en vertu notamment des articles L151-23 et L151-19 du code de l'urbanisme). Dans ce cas, le projet devra tendre dans toute la mesure du possible au respect de la règle édictée. Les seules dérogations admises seront strictement liées et nécessaires aux objectifs de protection invoqués.
- Dans le cas d'une parcelle dite en drapeau, auquel cas la configuration impose une implantation en recul. Dans ce cas, l'implantation par rapport à la voie ou à l'emprise publique est libre.
- Dans le cas d'une parcelle dont la limite sur voie ou emprise publique est très en biais, ou arrondie, rendant ainsi le respect de la règle difficile. Dans ce cas, le projet devra tendre dans toute la mesure du possible au respect de la règle édictée. Seule une contrainte technique disproportionnée eu égard à l'objectif de respect de l'ordonnancement du front bâti pourra justifier l'octroi d'une dérogation.
- Dans le cas de terrains bordés de plusieurs voies, la règle ne s'applique que vis-à-vis de la voie ou de l'emprise publique où s'effectue l'accès à la parcelle. Vis-à-vis des autres voies et emprises publiques, il n'est pas fixé de règle d'implantation mais une continuité visuelle bâtie pourra être demandée pour garantir la qualité du front urbain ;
- Pour garantir la sécurité des usagers des voies et emprises publiques, ou pour garantir l'accès aux moyens de lutte contre l'incendie. Dans ce cas, le projet devra tendre dans toute la mesure du possible au respect de la règle édictée. Les seules dérogations autorisées seront strictement liées et nécessaires aux objectifs de sécurité publique invoqués.

Dans tous les cas précités où l'implantation par rapport aux voies ou emprises publiques n'est pas réglementée, la construction projetée devra néanmoins présenter une implantation ne nuisant pas à son intégration dans l'environnement.

#### **3.2.2.2 Implantation le long des cours d'eau repérés sur le règlement graphique :**

L'implantation des constructions ne doit pas augmenter l'exposition au risque d'inondation.

Les constructions et aménagements doivent être implantées à une distance minimale de 10 mètres en recul des rives des cours d'eau.

### **3.2.2.3 Implantation en limite d'espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme, des éléments paysagers identifiés en application de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme et des arbres remarquables**

Tout projet de construction ou d'aménagement devra être conçu de manière à ne pas compromettre les boisements.

Pour toute construction nouvelle, **un recul minimal de 10 mètres est imposé par rapport aux espaces boisés classés** repérés sur les documents graphiques du règlement.

Les constructions et clôtures nécessitant une fondation ne doivent pas porter atteinte à la pérennité des arbres présents dans les haies ou de l'alignement d'arbres. Ces fondations sont interdites à une distance inférieure à **5 m par rapport aux arbres de haut-jet existants dans les secteurs identifiés au titre de l'article L151-23.**

### **3.2.2.4 Limites séparatives**

L'implantation par rapport limites séparatives est libre sous réserve du respect des dispositions de l'article 3.3 ci-après.

La construction projetée devra néanmoins présenter une implantation ne nuisant pas à son intégration dans l'environnement.

### **3.2.2.5 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

L'implantation n'est pas règlementée.

La construction projetée devra néanmoins présenter une implantation ne nuisant pas à son intégration dans l'environnement.

## **Ub– 3.3 Hauteur maximale des constructions**

### **3.3.1. Dispositions générales**

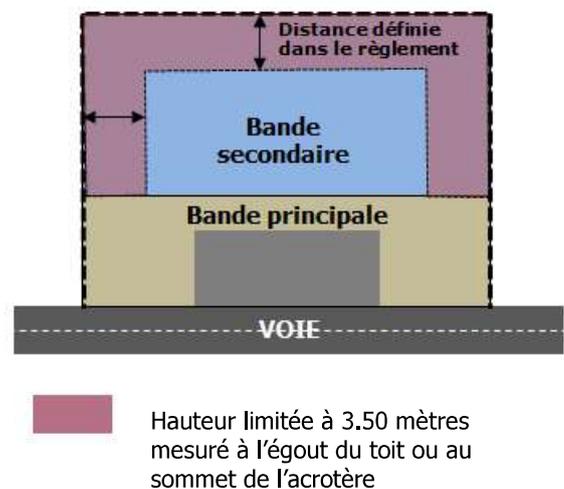
La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais, jusqu'à l'égout du toit pour les constructions présentant une toiture à pentes ou jusqu'au sommet de l'acrotère pour les constructions présentant un toit terrasse.

Les hauteurs définies ci-dessous ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement admises dans la zone (telles que pylônes, antennes), cheminées et autres superstructures ni aux équipements d'intérêt collectif et services publics, sous réserve d'une contrainte technique insurmontable :

Secteur ou sous-secteur	Equipements d'intérêt collectif et services publics	Autres constructions autorisées dans la zone	Annexes aux habitations
<b>Ub1</b>	La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 12 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.	La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 10 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère ou R+2+combles ou attique	La hauteur maximale des <b>annexes</b> d'habitations ne peut excéder 3,50 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère
<b>Ub2 et Ub3</b>		La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 13 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère ou R+3+combles ou attique	

En plus des dispositions ci-dessus, dans la bande secondaire, située au-delà de la bande principale de 15 mètres de profondeur mesurée depuis l'alignement, les constructions doivent également respecter les règles de hauteurs définies ci-dessous.

En cas d'implantation dans une bande de 2 mètres mesurée perpendiculairement depuis la limite séparative, la hauteur maximale ne peut excéder 3,50 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère de la construction dans ladite bande.



### 3.3.2. Dispositions particulières

Des règles spécifiques seront possibles dans l'un des cas suivants :

- En présence d'un bâtiment existant avec une hauteur plus élevée que la hauteur maximale autorisée, l'extension de ce bâtiment ou une nouvelle construction qui s'adosse à ce bâtiment peut s'inscrire dans le prolongement de ce bâtiment sans en excéder la hauteur ;
- Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs avec celles des constructions voisines.

## Ub - ARTICLE 4 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### Ub – 4.1 Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures

#### 4.1.1. Dispositions spécifiques pour le patrimoine bâti et paysager à préserver

Dans le secteur repéré sur le règlement graphique correspondant au Périmètre de l'AVAP de Mauléon, la servitude de AVAP s'applique de plein droit (*cf annexe 7.1.3 du PLU*).

La préservation et la mise en valeur des éléments de patrimoine paysager et bâtis identifiés aux documents graphiques au titre des articles L. 151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être assurées dans les conditions mentionnées dans les Dispositions Générales (cf. point 3 du chapitre 2 des dispositions générales).

#### 4.1.2. Principes généraux

Les principes architecturaux suivants doivent être respectés : harmonie et simplicité des volumes, formes et couleurs en accord avec les constructions existantes (matériaux, pentes de toits, éléments de toiture).

Toutefois, des formes architecturales d'expression contemporaine peuvent être autorisées si elles s'insèrent harmonieusement dans le paysage environnant, et à condition de faire l'objet d'une démarche hautement qualitative.

De même, l'animation des façades des commerces et des rues sur lesquelles ils sont implantés pourra recourir à la couleur.

Ce principe général concerne aussi bien l'édification de constructions nouvelles que toute intervention sur des bâtiments et des aménagements existants (restauration, transformation, extension, ...).

Les systèmes solaires (thermiques ou photovoltaïques), ainsi que d'autres dispositifs de production d'énergie renouvelable, doivent faire l'objet d'une insertion soignée.

**Il est recommandé de se référer aux « fiches Habitat » jointes en annexe 5.2.4 du présent règlement pour réaliser les projets de rénovation ou d'extension de constructions anciennes.**

#### 4.1.3. Constructions à destination d'habitation

##### 4.1.3.1 Façades

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts tels que les briques creuses ou le parpaing est interdit.

Règles spécifiques aux travaux effectués sur des bâtiments anciens en pierres :

- Les revêtements de façades :
  - Les façades en moellons, sauf celles des annexes, doivent être enduites. Les pierres de taille (pierres d'angles et d'encadrement), les décors et les modénatures existants devront être conservés apparents.
  - Les teintes utilisées pour les enduits devront être de couleur locale. Il n'est pas fixé de règle pour les travaux réalisés dans le cadre d'un dispositif incitatif, sous réserve de validation par l'autorité en charge dudit dispositif.
  - Le bardage n'est admis que dans le cas d'une extension et sous réserve d'une conception architecturale mettant en valeur l'ensemble bâti.
- Les percements :
  - L'ordonnement des façades devra être respecté. Ainsi, les percements nouveaux devront s'intégrer dans la composition de la façade. Cette prescription ne concerne pas les percements de petite taille (largeur inférieure ou égale à 30 cm).
  - Les percements de nouvelles fenêtres se feront dans des proportions plus hautes que larges.
- Menuiseries / huisseries :
  - Les baies vitrées devront présenter des séquences permettant d'avoir une impression de verticalité.
  - Les coffres de volets roulants extérieurs sont interdits.

#### Règles applicables aux autres constructions de facture traditionnelle :

- Les revêtements de façades: les teintes utilisées pour les enduits devront être de couleur locale, en harmonie avec les constructions environnantes. Des couleurs différentes pourront être autorisées :
  - Soit par petites touches (ex : sous un porche), et à condition de ne pas nuire à l'harmonie de l'ensemble de la construction, ni à son intégration dans son environnement.
  - Soit pour des travaux réalisés dans le cadre d'un dispositif incitatif, sous réserve de validation par l'autorité en charge dudit dispositif.
- Dans le cas d'une extension d'un bâtiment ancien en pierres, le bardage n'est admis que sous réserve d'une conception architecturale mettant en valeur l'ensemble bâti.
- Les percements : les fenêtres seront plus hautes que larges.

Règles applicables aux constructions contemporaines : des formes, matériaux et couleurs différentes pourront être admis pour des projets faisant l'objet d'une recherche architecturale résolument contemporaine, de qualité, et à condition d'une bonne intégration de la construction dans son environnement.

#### **4.1.3.2 Toitures**

La forme, le volume et l'aspect de la toiture doivent être traités en cohérence avec le volume de la construction, avec ses proportions et avec son environnement bâti.

#### Règles applicables aux constructions de facture traditionnelle :

- Sont interdites :
  - Les toitures dites « en pointe de diamant ».
  - Les toitures à 4 pans. Ces dernières sont cependant autorisées sur les bâtiments à R+1 minimum, et à condition que la longueur du faîtage représente au moins 1/3 de la longueur de la plus longue façade.
- Seuls matériaux de couverture autorisés :
  - Les toitures en tuiles courbes, de couleur rouges ou tons mêlés à dominante rouge.
  - L'ardoise en cas de réfection ou d'extension d'un bâtiment couvert comme tel. Elle est également autorisée dans le cas de la construction d'une annexe liée à une construction principale couverte elle aussi en ardoise.

Règles applicables aux constructions contemporaines : des formes, matériaux et couleurs différentes pourront être admis pour des projets faisant l'objet d'une recherche architecturale résolument contemporaine, de qualité, et à condition d'une bonne intégration de la construction dans son environnement.

#### **4.1.3.3. Constructions annexes**

Pour les constructions annexes présentant une emprise au sol allant jusqu'à 20 m<sup>2</sup>, les dispositions qui s'appliquent pour les façades et les toitures sont celles relevant de l'article 4.1.2 et des principes généraux en introduction des articles 4.1.3.1 et 4.1.3.2.

Les constructions annexes d'une emprise au sol supérieure à 20 m<sup>2</sup>, devront être traitées avec la même exigence de qualité d'aspect extérieur que la construction principale à laquelle elles se rattachent.

#### **4.1.4. Autres destinations**

##### **4.1.4.1 Façades**

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts tels que les briques creuses ou le parpaing est interdit.

Règles spécifiques aux travaux effectués sur des bâtiments anciens en pierres :

- Les revêtements de façades :
  - Les façades en moellons, sauf celles des annexes, doivent être enduites. Les pierres de taille (pierres d'angles et d'encadrement), les décors et les modénatures existants devront être conservés apparents.
  - Les teintes utilisées pour les enduits devront être de couleur locale. Il n'est pas fixé de règle pour les travaux réalisés dans le cadre d'un dispositif incitatif, sous réserve de validation par l'autorité en charge dudit dispositif.
  - Le bardage n'est admis que dans le cas d'une extension et sous réserve d'une conception architecturale mettant en valeur l'ensemble bâti.

Règles applicables aux autres constructions de facture traditionnelle :

- Le bardage en tôle galvanisée d'aspect brillant est interdit.

Règles applicables aux constructions contemporaines : des formes, matériaux et couleurs différentes pourront être admis pour des projets faisant l'objet d'une recherche architecturale résolument contemporaine, de qualité, et à condition d'une bonne intégration de la construction dans son environnement.

#### **4.1.4.2 Toitures**

La forme, le volume et l'aspect de la toiture doivent être traités en cohérence avec le volume de la construction, avec ses proportions et avec son environnement bâti.

#### **4.1.5. Clôtures**

Les clôtures et les portails devront s'intégrer au paysage environnant (notamment en termes de coloris, d'aspects des matériaux et de hauteurs) et participer à la conception architecturale d'ensemble des constructions et des espaces libres de la propriété et des lieux avoisinants.

Les clôtures doivent respecter les plantations existantes et les reculs correspondants (haies, arbres et boisements repérés au titre de l'article L151-23 – chapitre 2 - article 2).

Les filets, films plastiques et clôtures bâchées ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (de type brique creuses, parpaings...) sont interdits.

**Clôtures implantées dans les secteurs Ub dotés de l'indice « i » et en limite de zone A et N :**

**Les clôtures nouvelles doivent être adaptées :**

- aux enjeux relatifs à la gestion de l'expansion des crues ;
- aux enjeux de perméabilité écologiques et de renouvellement du maillage bocager vis-à-vis des cours d'eau et des zones naturelles, agricoles et forestières.

Dans ce cas, les clôtures doivent être constituées :

- d'une haie vive d'essences locales diversifiées ;
- Et/ou, sans muret porteur, d'une grille ou d'un grillage non blanc, installé préférentiellement coté privatif.

**Autres clôtures :**

- Clôtures sur voies et emprises publiques ouvertes à la circulation automobile :

- Hauteur maximale (clôtures et portails) : 1,50 mètre.
- Elles doivent être constituées :
  - Soit d'un mur, éventuellement surélevé d'un dispositif complémentaire à claire-voie (grille, grillage, lisses, etc.). Dans ce cas, le mur présentera une hauteur maximale de 1 mètre. Dans tous les cas, il devra être enduit sur ses deux faces, en cohérence avec la construction dont il dépend. Il pourra également être doublé d'une haie vive d'essences locales.
  - Soit d'une haie vive d'essences locales éventuellement doublée d'une grille ou d'un grillage non blanc installé préférentiellement coté privatif.

Ces règles s'appliquent également dans l'hypothèse où un espace public non ouvert à la circulation automobile viendrait s'interposer entre la clôture et l'espace ouvert à la circulation automobile.

- Autres clôtures :
  - Les clôtures devront respecter une hauteur maximale de 2 mètres.
  - En limites séparatives visibles du domaine public (voies et emprises publiques), un effort particulier de raccordement de la clôture avec la construction en façade principale sera recherché.

#### **Dispositions particulières :**

Des dispositions différentes peuvent être autorisées dans l'un des cas suivants :

- Pour permettre la réalisation de clôtures identiques aux murs traditionnels ;
- Pour les murs de soutènement. En effet, ce dernier ne sera pas pris en compte dans le calcul des hauteurs maximales autorisées. L'intégration paysagère de la clôture vis-à-vis de la rue ou des riverains devra néanmoins être assurée. Aussi, la soustraction du mur de soutènement au calcul de la hauteur totale de la clôture ne devra pas avoir pour effet d'aboutir à une construction exagérément importante.

**Des dispositions spécifiques au domaine routier départemental** s'appliquent pour le traitement des clôtures en bordure de route départementale ; voir à ce propos les Dispositions Générales (Titre II, Chapitre 5, point 3.).

#### **Ub– 4.2 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales**

Les opérations d'aménagement d'ensemble nécessitant un éclairage public doivent prévoir des luminaires économes et performants en termes de limitation des nuisances lumineuses pour les habitants et la faune tout en maintenant un sentiment de sécurité suffisant.

#### **Ub- ARTICLE 5 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

#### **Ub– 5.1 Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées**

Les surfaces imperméables doivent être limitées au strict minimum.

Les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier tant sur les voies et espaces publics que sur le domaine privé.

Et notamment, les circulations (accès au garage, allée privative, aire de stationnement) doivent être conçus de façon à permettre à l'eau de pénétrer dans le sol : recours à des dalles alvéolées, revêtements drainants...

#### **Ub– 5.2 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir**

Les espaces libres, d'une manière générale, et les aires collectives de stationnement des véhicules motorisés en particulier, doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble notamment grâce à l'emploi de plantations d'accompagnement.

Des écrans paysagers doivent être réalisés pour préserver les paysages environnants et atténuer l'impact de certaines constructions ou installations (protection visuelle à prévoir pour les dépôts, aires de stockage, etc...).

Il sera recherché une valorisation des végétaux existants notamment les arbres de haute tige et arbustes repérés ou non sur le règlement graphique.

Des dispositions particulières s'appliquent pour la végétation identifiée sur le règlement graphique au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme (cf. Titre II Dispositions générales, chapitre 2, paragraphe 2).

Pour les plantations, il conviendra de privilégier des essences locales favorables à la biodiversité (cf. 5.2.1. « *Plantations recommandées* » jointe au présent règlement) qui sont également des espèces dont le pouvoir allergisant des pollens est limité.

En outre, le recours aux espèces invasives est interdit (cf. 5.2.2 « *Liste des espèces interdites* » jointe au présent règlement).

#### **Ub– 5.3 Obligations imposées en matière d'installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement**

Les obligations en matière d'assainissement des eaux pluviales sont fixées dans les dispositions générales (titre II, chapitre 8).

#### **Ub- ARTICLE 6 STATIONNEMENT**

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans les dispositions générales (titre II, chapitre 4, 1.2).

### **SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX**

#### **Ub- ARTICLE 7 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

#### **Ub– 7.1 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

##### **7.1.1. Desserte**

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique, ouverte à la circulation automobile, ou via un passage aménagé sur fond voisin de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée. En outre, pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Aucune desserte automobile ne peut s'effectuer sur les voies affectées exclusivement aux cycles et piétons.

##### **7.1.2. Accès**

Tout nouvel accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de 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, les constructions peuvent être autorisées, sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Tout projet prenant accès sur une route départementale ou nationale est soumis aux dispositions générales (chapitre 5).

### **7.1.3. Voies nouvelles**

Les dimensions et caractéristiques techniques des voies et passages doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir.

En outre, toute voie nouvelle de desserte de construction doit permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

### **Ub– 7.2 Conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets**

Tout nouvel accès ou nouvelle voie doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la collecte des ordures ménagères.

## **Ub- ARTICLE 8 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **Ub– 8.1 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'électricité et d'assainissement**

#### **8.1.1. Eau potable**

Le raccordement au réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toutes les destinations de constructions qui nécessitent une alimentation en eau potable.

L'utilisation d'eau d'une autre origine (puits, eaux de pluie, etc.) n'est autorisée que dans le respect de la réglementation en vigueur. Dans ce cas, les réseaux devront être séparés physiquement (disconnexion totale du réseau public d'adduction d'eau potable) et clairement identifiés.

#### **8.1.2. Electricité**

Le raccordement au réseau électrique est obligatoire pour toutes les destinations de constructions qui nécessitent une alimentation en électricité.

En dehors des voies et emprises publiques, les réseaux d'électricité et les câbles de distribution des réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage sur le terrain d'assiette de l'opération.

Dans les **opérations d'aménagement** d'ensemble, tous les réseaux électriques doivent être mis en souterrain y compris l'éclairage public, l'alimentation électrique en basse ou moyenne tension.

#### **8.1.3. Assainissement**

Les obligations en matière d'assainissement des eaux usées sont fixées dans les dispositions générales (titre II, chapitre 8, 1.1).

### **Ub– 8.3 Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, la réalisation de fourreaux enterrés à la charge de l'aménageur, suffisamment dimensionnés pour le passage ultérieur de câbles réseaux pour la transmission d'informations numériques et téléphoniques (y compris câblage optique), est obligatoire et doit être prévue lors de la demande

d'autorisation (permis de construire, permis d'aménager, ...) ; celle-ci doit prévoir la possibilité d'y raccorder en souterrain tout nouveau programme immobilier.