



# PLAN LOCAL D'URBANISME

## *Commune de Furiani*

---

## 2 - Règlement

### MODIFICATION N°1 ENQUETE PUBLIQUE

Projet de PLU arrêté le 9/08/ 2019

PLU approuvé le 2/07/2020

Modification simplifiée 1 approuvée le 16/09/2021

Modification simplifiée 2 approuvée le 25/06/2024

Modification simplifiée 3 approuvée le 25/06/2024

Révision allégée arrêtée le 25/06/2024

Modification n°1 prescription 13/10/2023

---

## Zone UD

*Le règlement de la présente zone est indissociable des dispositions générales et des dispositions particulières détaillées aux titres 1 et 2 du présent règlement, qui viennent en complément et auxquelles il y a lieu de se référer impérativement.*

### **Caractère de la zone**

La zone UD correspond à des secteurs résidentiels d'habitat individuel, pouvant ponctuellement accueillir des constructions à usage économique

Elle comprend :

- Un secteur UDa à dominante d'habitat individuel pavillonnaire, pouvant accueillir des activités économiques, situé plutôt dans les secteurs de plaine,
- Un secteur UDb à dominante d'habitat individuel pavillonnaire d'une densité moindre, pouvant accueillir des activités économiques, situé plutôt dans les secteurs de collines ;  
**UDb1** est un secteur dédié à la réalisation de construction nécessaire l'installation de services publics.
- **UDb2 est un secteur de Paternu destiné à la réalisation de logements sociaux.**
- Un secteur UDb-pr d'habitat individuel pavillonnaire, situé dans l'emprise des Espaces proches du Rivage,
- Un secteur UDC-pr d'habitat individuel pavillonnaire, en attente de l'assainissement collectif, situé dans l'emprise des Espaces proches du Rivage.

Une partie de la zone UD (partie des secteurs UDa et UDb au nord de la commune) fait l'objet d'un **secteur de mixité sociale** au titre de l'article L151-15 du Code de l'Urbanisme., ~~imposant la réalisation d'un pourcentage de logements locatifs sociaux pour les opérations de logements collectifs de plus de 400 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher ou créant 6 logements ou plus.~~

Certains secteurs géographiques de la zone dont l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) ; les autorisations d'urbanisme doivent être compatibles avec cette OAP.

**Certains secteurs de la zone UD sont concernés :**

- **par un risque d'inondation : les dispositions du PPRi s'appliquent obligatoirement, en complément des dispositions du présent règlement. Dans le cas de prescriptions ayant le même objet, c'est la règle la plus contraignante qui s'applique**
- **par le risque incendie : les dispositions du PPRIF s'appliquent obligatoirement, en complément des dispositions du présent règlement. Dans le cas de prescriptions ayant le même objet, c'est la règle la plus contraignante qui s'applique.**

## **ARTICLE UD 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

### **Dans le secteur UDa :**

- Les constructions et installations à usage industriel, à usage d'entrepôt, de hangars ;
- Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes et les terrains de sports motorisés ;
- Les terrains de camping et de caravaning, les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances, le stationnement des caravanes isolées et les habitations légères de loisirs ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, les gravières, décharges, toute exploitation du sous-sol ;
- La pratique du camping isolé et la création de terrains de camping ;
- Les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés, les parcs d'attractions et les golfs définis à l'article R.421.19 et suivants du Code de l'Urbanisme ;
- Les affouillements et les exhaussements du sol non liés à une opération autorisée.

### **Dans le secteur UDb :**

- Les occupations et utilisations du sol listées ci-dessus dans le secteur UDa ;
- Les constructions et installations à usage d'activités artisanales ;
- Les constructions et les installations à usage d'exploitation agricole ou forestière.

### **Dans les secteurs UDb-pr et UDC-pr :**

- Toutes constructions et installations sont interdites, à l'exception de celles mentionnées à l'article UD 2 ci-après.

## **ARTICLE UD 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Sous réserve d'être autorisées :

- par le règlement du Plan de Prévention du Risque Inondation, figurant en annexe du PLU, et rendu opposable par arrêté préfectoral, dont les grandes lignes sont rappelées au chapitre 2.1.1 des Dispositions Particulières du présent règlement,
- et / ou par le Règlement du Plan de prévention du Risque Incendie de Forêt, figurant en annexe du PLU, et rendu opposable par arrêté préfectoral, dont les grandes lignes sont rappelées au chapitre 2.1.2 des Dispositions Particulières du présent règlement,

les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées, si elles respectent les conditions ci-après ;

- Dans le secteur de mixité sociale délimité au document graphique de zonage réglementaire, les constructions à usage de logements collectifs de plus de 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher, ou créant 6 logements ou plus, dans la mesure où elles comportent 30% de logements locatifs sociaux ; **dans le secteur de mixité sociale de Paternu (UDb2), le taux de production de logements sociaux est de 100%.**

**Dans le secteur UDa :**

- Les constructions et les installations à usage d'hébergement hôtelier, de bureaux, d'activités artisanales, à condition d'être compatibles avec le caractère à dominante résidentielle de la zone et qu'elles ne causent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage ;
- Les constructions et les installations à usage d'exploitation agricole ou forestière, à condition d'être compatibles avec le caractère à dominante résidentielle de la zone et qu'elles ne causent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage ;
- Les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires et limités à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone ou à sa desserte ;
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement sous condition d'être liées à une activité en rapport avec la vie quotidienne du quartier et compatibles avec la vocation résidentielle de la zone.

**Dans le secteur UDb1 :**

N'est admise que la construction d'équipements de services publics.

**Dans les secteurs UDb-pr et Udc-pr :**

- Les occupations et utilisations du sol doivent respecter les dispositions liées aux Espaces Proches du Rivage, telles que définies par le Code de l'Urbanisme, le PADDUC et le plan de zonage du présent PLU ;
- La réfection et l'extension limitée des habitations existantes à la date d'approbation du présent PLU, dans la limite de 30% de la surface de plancher et de 150m<sup>2</sup> de surface de plancher totale (existant + extension), sous condition de ne pas créer de nouveau logement, dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
- Les annexes des constructions à usage d'habitations existantes et régulièrement édifiées, sont autorisées (auvent, abri de jardin, garage, pool house, local technique), à condition :
  - que la hauteur au faîtage des annexes soit inférieure ou égale à 4 m, ou à 3 m à l'acrotère en cas de toitures terrasses ;
  - que l'annexe soit implantée entièrement dans un périmètre maximal de 30 m mesuré à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal, (y compris les piscines)
  - que la surface d'emprise au sol soit limitée à 50 m<sup>2</sup> (total des annexes, extensions et existantes, hors piscine).

Les annexes ne pourront pas être transformées en nouveaux logements.

**Dans les secteurs UDa et UDb :**

Dans le cas de reconstruction, les dispositions de l'article 1.5 « Dispositions relatives à la reconstruction ou restauration de certains bâtiments » des Dispositions Générales, devront être respectées.

## **ARTICLE UD 3 - Accès et voirie**

### **3.1 - Accès**

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin (servitude de passage), éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent répondre aux normes en vigueur concernant la sécurité routière, l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique automobile, cycliste, piétonnière et des personnes à mobilité réduite.

Les accès ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès, notamment au regard 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 est limité dans l'intérêt de la sécurité du trafic et du traitement urbain de l'espace public.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies publiques, l'accès peut être imposé sur la voie sur laquelle la gêne pour la circulation est la moindre.

Les secteurs UD couverts par des OAP, devront respecter les indications de desserte définies.

### **3.2 - Voirie**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

La création de voies ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

- desserte de 1 à 5 logements : largeur minimale de 4 mètres de la chaussée de roulement ;
- desserte de plus de 5 logements : largeur minimale de 5 mètres de la chaussée de roulement.

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables et en bon état d'entretien. Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent répondre aux normes en vigueur concernant la sécurité routière, l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

Les voies nouvelles en impasse dépassant 30 m de desserte doivent comporter un dispositif de retournement permettant aux véhicules lourds de sécurité, de propreté, assurant des missions de service public, de manœuvrer et de faire demi-tour.

Les profils des voies nouvelles devront par ailleurs assurer la circulation sécurisée des piétons,

personnes à mobilité réduite et cycles. L'ouverture de cheminements piétons ou de pistes cyclables pourra être exigée pour assurer la desserte du quartier ou celle des équipements publics.

Les voies nouvelles réservées à la circulation des piétons, personnes à mobilité réduite et cycles sont interdites en impasse.

## **ARTICLE UD 4 - Desserte par les réseaux et collecte des déchets**

### **4.1 - Eau Potable**

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### **4.2 – Défense contre l'Incendie**

Toute construction et installation nouvelle doit répondre aux normes définies pour la lutte contre l'incendie.

La défense extérieure contre l'incendie, définie en accord avec les sapeurs-pompiers, devra présenter des caractéristiques techniques (débit minimum et distance des hydrants) adaptées à l'importance des constructions et appropriées aux risques.

*Pour mémoire : les occupations et utilisations du sol situées dans les zones d'aléa incendie de forêt figurant aux documents graphiques sont soumises aux dispositions spécifiques du Plan de Prévention des Risques Incendies de Forêt annexé au présent PLU, et des règles de l'article 2.1.2 du titre 2 - Dispositions Particulières du Règlement d'Urbanisme.*

### **4.3 - Assainissement eaux usées**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées. L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau n'est pas autorisée sauf dérogation de l'autorité administrative et prétraitement approprié.

Le rejet des eaux de piscines (en particulier les vidanges de bassins) est interdit dans le réseau public d'assainissement, conformément au décret n°94469 du 3/06/1994 relatif à la collecte et au traitement des eaux usées. Le rejet des eaux de piscine doit se faire dans le réseau d'eaux pluviales ou dans le sol, via un dispositif d'infiltration adapté.

#### **En secteur UDC-pr :**

En l'absence de réseaux et dans les zones d'assainissement individuel du Schéma d'Assainissement, un dispositif d'assainissement individuel est admis sous réserve d'être conformes aux prescriptions en vigueur et d'être conçu de façon à pouvoir être débranché et raccordé au réseau public existant une fois celui-ci réalisé.

### **4.4 - Assainissement eaux pluviales**

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement des eaux usées est interdit.

Aucune utilisation du sol ou modification de son utilisation conduisant à un changement du régime d'écoulement des eaux de pluie ne doit entraîner une augmentation de la fréquence ou de l'ampleur du ruissellement en aval.

De plus, la qualité de l'eau pluviale ne devra pas être altérée par son transit sur la parcelle du pétitionnaire.

Les eaux pluviales devront être rejetées dans le réseau de collecte des eaux pluviales lorsqu'il existe, ou évacuées par des techniques alternatives. En l'absence de réseau, le libre écoulement des eaux pluviales devra être assuré par le pétitionnaire au moyen d'aménagements et de dispositifs appropriés évitant la concentration des écoulements et l'évacuation de polluants vers le milieu naturel.

Les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux pluviales vers les ouvrages publics récepteurs.

Les réseaux relatifs aux nouvelles constructions et opérations d'aménagement seront dimensionnés pour une occurrence centennale.

Le rejet des eaux de piscines (en particulier les vidanges de bassins) doit se faire dans le réseau d'eaux pluviales, ou dans le sol via un dispositif d'infiltration adapté.

Il sera obligatoirement recherché des solutions de mise en œuvre de techniques alternatives aux réseaux d'assainissement pluvial permettent de réduire les flux d'eaux pluviales le plus en amont possible, telles que décrites au paragraphe 1.13, du Titre 1 des Dispositions Générales du présent règlement.

#### **4.4 - Réseaux secs**

Pour toute construction ou installation nouvelle, extension ou renforcement de réseaux, les branchements aux lignes de distribution d'énergie et les réseaux de télécommunication doivent être réalisés en souterrain, sauf difficulté technique reconnue par le service gestionnaire intéressé.

Les postes de transformation électrique doivent être intégrés aux volumes bâtis des constructions ou aux murs de clôture.

Dans le cadre d'opérations d'aménagement, il convient de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres...) nécessaires au cheminement des câbles de télécommunications.

#### **4.5 - Collecte des déchets**

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires au stockage des déchets urbains : un abri ou un local réservé aux containers d'ordures ménagères et des containers adaptés au tri sélectif sera prévu dans l'opération. S'il est accessible depuis le domaine public, il doit obligatoirement être couvert, fermé à toute personne étrangère à l'ensemble immobilier (à l'exception des personnels techniques autorisés).

Le cas échéant, une aire de présentation de ces containers à proximité de la voie empruntée par les véhicules de collecte, pourra être exigée.

## **ARTICLE UD 5 - Espaces libres et plantations**

Seules les dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme s'appliquent dans les Espaces Boisés Classés. Les coupes ou abattages d'arbres éventuellement nécessités en EBC pour la mise en œuvre des prescriptions techniques des Obligations Légales de Débroussaillage (OLD) sont autorisées sans avoir à faire d'autre démarche.

Toutes les espèces d'arbres ne peuvent toutefois pas être coupées dans le cadre des OLD : les opérations de débroussaillage consistent à supprimer par extraction ou par coupe à ras du sol tous les végétaux herbacés ou ligneux : *bruyères, cistes, filarias, myrtes, lentisques, calycotomes*. A l'exception :

- des essences feuillues ou résineuses, quelle que soit leur taille, si elles sont susceptibles de devenir des arbres (pins, chênes, genévriers, aulnes, arbousiers, tamaris, eucalyptus, oliviers...);
- de toutes les essences d'utilité ou d'agrément régulièrement entretenues (sauf cas des haies).

Le débroussaillage doit s'accompagner de l'élagage des branches basses des arbres ou arbustes subsistants.

Les ripisylves des cours d'eau seront maintenues et les talwegs ne seront pas remblayés. Un recul de 5 m minimum de l'axe des ruisseaux et cours d'eau est imposé pour l'implantation de toute construction.

Les espaces libres doivent être traités autant que possible en espaces verts, plantés d'arbres et arbustes d'essences méditerranéennes et locales.

Pour les constructions à usage d'habitation, la surface des espaces libres doit être au moins égale à :

- 40% de la superficie totale de l'unité foncière en secteur UDa,
- 50% de la superficie totale de l'unité foncière en secteur UDb,
- 60% de la superficie totale de l'unité foncière en secteur UDb-pr et UDC-pr.

La surface des espaces verts ou espaces libres non imperméabilisés doit être quant à elle au moins égale à :

- 20% de la superficie totale de l'unité foncière en secteur UDa,
- 30% de la superficie totale de l'unité foncière en secteur UDb,
- 40% de la superficie totale de l'unité foncière en secteur UDb-pr et UDC-pr.

Les plantations existantes, notamment les arbres de haute tige, doivent être maintenues ou remplacées sur la parcelle si leur abattage s'avère nécessaire.

Un arbre devra être planté pour 25 m<sup>2</sup> de surface libre ou non bâtie (les arbres de haute tige existants sont pris en compte dans le calcul).



Les espaces collectifs de stationnement extérieurs doivent être conçus autant que possible de façon à limiter l'imperméabilisation des sols. Les aires de stationnement doivent être plantées d'arbres de haute tige à raison d'un sujet pour 3 places à compter de la première place.

Le choix des essences de végétaux veillera à limiter les risques d'allergies.

Les espèces invasives sont proscrites de même que les haies monospécifiques.

Espaces verts et communs à réaliser : Pour les opérations comportant au moins 5 logements, un minimum de 20% de la superficie de l'unité foncière est réservée aux espaces verts, espaces complantés et espaces communs (jeux, espaces publics...).

Pour les constructions autres que l'habitation :

- Les aires de stationnement doivent être plantées d'arbres de haute tige à raison d'un sujet pour 3 places à compter de la première place.
- Les surfaces laissées libres de toute occupation ou utilisation du sol doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 25 m<sup>2</sup> d'emprise.

## **ARTICLE UD 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques**

*Dans le cadre de l'amélioration de la performance énergétique des logements existants, en cas d'isolation des constructions par l'extérieur, les éléments d'isolation thermique ou acoustique employés sont exclus de ces règles de recul, dans la limite de 30 cm maximum.*

Les bâtiments doivent respecter les marges de recul portées sur les documents graphiques, à compter de l'axe de la RT11, et de la voie de dégagement Furiani Bastia :

Le long de la RT 11, les constructions doivent être implantées à compter de l'axe de la voie, à une distance minimale égale à :

- 35 m pour les constructions à destination d'habitation,
- 25 m pour les autres constructions.

Les bâtiments doivent respecter un recul d'au moins 15 m de l'axe de la Route Impériale et de 10 m de la Route du Village.

En l'absence d'indication, les bâtiments doivent être implantés à une distance d'au moins 4 mètres de la limite de voies et d'emprises publiques existantes ou prévues.

L'implantation des piscines n'est pas réglementée.

## **ARTICLE UD 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

*Dans le cadre de l'amélioration de la performance énergétique des logements, en cas d'isolation des constructions par l'extérieur, les éléments d'isolation thermique ou acoustique employés sont exclus de ces règles de recul, dans la limite de 30 cm maximum*

Les bâtiments doivent être implantés par rapport aux limites séparatives des unités foncières voisines en respectant un recul minimum de 3 m.

Toutefois sont admis en contiguïté sur limite séparative

- les bâtiments de volume semblable, établis sur cette limite de part et d'autre
- les bâtiments à usage de garage, d'appentis ou d'annexe à l'habitation, dès lors que leur hauteur est inférieure à 3 m au faîtage.

L'implantation des piscines n'est pas réglementée.

En bordure des ruisseaux de San Pancrazio, de Terra Nova, et de Canale, les bâtiments et constructions doivent respecter un recul de 2,5 m minimum par rapport aux berges. En bordure du ruisseau de l'Olivetto, à l'amont de la D464 dans le secteur de Chioselle, ce recul est de 5 m minimum.

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

Non réglementé

## **ARTICLE UD 9 - Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol des bâtiments, constructions, annexes, terrasses et aires imperméabilisées, ne peut excéder :

- en secteur UDa- UDb1 : 60% de l'emprise de l'unité foncière,
- en secteur UDb : 50% de l'emprise de l'unité foncière,
- en secteurs UDb-pr et UDc-pr : 40% de l'emprise de l'unité foncière,

L'emprise au sol des piscines n'est pas réglementée.

## **ARTICLE UD 10 - Hauteur maximale des constructions**

La hauteur est appréciée selon les dispositions de l'alinéa « Hauteur des constructions » du Titre 3 – « Définitions des termes du règlement (Lexique) ».

Les constructions ne pourront excéder 7 m à l'égout du toit, ou à l'acrotère, comptés à partir du terrain naturel ou excavé.

**En UDb2, la hauteur maximale est fixée à R+2 soit 10 m. à l'égout du toit, à l'acrotère pour moins de la moitié du nombre des volumes bâtis du projet. Les attiques ne sont pas admis.**

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures ne peuvent excéder 2 m au-dessus de la hauteur maximale autorisée.

## **ARTICLE UD 11 - Aspect extérieur des constructions**

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la Corse est interdit.

### **11.1 - Aspect général**

- Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.
- Les projets contemporains doivent exprimer les valeurs et modes de vie de leur époque en tenant compte du contexte dans lequel ils s'inscrivent. Les propositions de volumétrie, de textures et couleurs, d'ouvertures, de modénatures, devront être explicitées au regard de leur relation avec le site d'implantation (bâti riverain, vis-à-vis, silhouette, etc..).
- Les dispositions bioclimatiques (apports solaires et protections, inertie thermique), les dispositifs d'énergie renouvelable intégrés à la volumétrie générale, les dispositifs et couvertures améliorant la rétention d'eau et le confort climatique sont recommandés.
- Les projets participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, etc.

### **11.2 - Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif**

- Ces ouvrages doivent être intégrés au mieux dans leur environnement afin de minimiser leur impact visuel. En milieu urbain, ils sont soit intégrés à l'intérieur des bâtiments existants, soit accolés aux bâtiments existants ou futurs dont ils s'inspirent dans leur réalisation pour parfaire leur intégration, soit édifiés aux côtés d'ouvrages existants de façon à former un ensemble cohérent.
- Chaque ouvrage fait l'objet lors de sa demande d'autorisation d'urbanisme de mesures d'accompagnement et d'intégration paysagère.

### **11.3 - Façades**

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit. L'imitation de matériaux est également interdite.
- Au moins un tiers des façades donnant sur la voie de dégagement Furiani Bastia, doit être composé d'au moins deux matériaux nobles (verre, pierre, éléments maçonnés, éléments bétonnés enduits...).

- Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.
- Pour conserver des angles de vue sur le grand paysage communal, le développé de façade des bâtiments implantés sur une unité foncière limitrophe aux emprises de la future voie de contournement Furiani Bastia est limité à 50 mètres en parallèle de l'axe de la voie, et séparé du bâtiment suivant d'une distance au moins égale à 10 mètres.

#### **11.4 – Toitures**

- Les équipements utiles à la production des énergies renouvelables sont autorisés : ces dispositifs de production d'énergie renouvelable et les capteurs solaires doivent s'intégrer harmonieusement à la toiture.
- Aucune enseigne aérienne ou en toiture n'est autorisée sur les façades donnant sur la future voie de contournement.
- Pour répondre à des critères de développement durable et de qualité environnementale, des toitures contemporaines (type toiture-terrasse) seront acceptées si un argumentaire technique démontre leur bien-fondé en regard des objectifs poursuivis dans le domaine des économies d'énergie et du stockage des eaux pluviales, et à condition qu'elles s'intègrent dans le milieu environnant.
- Les toitures végétalisées sont autorisées et encouragées. Elles sont obligatoires, au moins sur une partie de la toiture, pour les bâtiments commerciaux dans le cadre de la loi sur la reconquête de la biodiversité.
- Lorsqu'elles sont perçues depuis des points de vue importants, les toitures doivent être conçues comme une « cinquième façade » et recevoir un traitement soigné.
- Des ouvrages indispensables au fonctionnement des bâtiments (gainés d'ascenseur, VMC, climatisation...) peuvent être réalisés en toiture à condition qu'ils soient de faible volume et intégrés à la conception architecturale d'ensemble.

#### **11.5 - Clôtures**

- La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres.
- Le traitement des clôtures doit s'harmoniser avec les constructions sur la parcelle, ou avec les clôtures voisines.
- En zone d'aléa inondation, les clôtures devront respecter les dispositions du PPRI.
- Les imitations de matériaux ainsi que l'emploi extérieur à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts sont interdits. Les barreaudages en matériaux plastiques sont interdits. En cas de clôture enduite, le traitement devra être effectué sur les 2 faces.
- Localement, une implantation en retrait ou une hauteur inférieure à 2 mètres peut être imposée afin de ne pas créer de danger pour la circulation générale.
- Les clôtures doivent être perméables à la libre circulation de la petite faune.

### **11.5 - Locaux et équipements techniques**

- Les appareils de climatisation, les prises ou rejets d'air de type « ventouse », les conduits, les antennes paraboliques sont interdites sur les façades vues depuis l'espace public. Toutefois, leur intégration en façade pourra être tolérée, de manière exceptionnelle, dans les allèges, les appuis, ou les linteaux des ouvertures existantes, dans les vitrines, dissimulés par un dispositif (porte, grille...) dont le traitement s'intégrera à la façade.
- Les transformateurs électriques et coffrets techniques devront être intégrés dans les constructions ou aux murs de clôture et dissimulés par une porte dont le traitement s'intégrera à la façade.
- Les espaces de stockage des déchets ménagers ne doivent pas porter atteinte au caractère architectural et urbain de la zone.

### **11.6 - Les dispositifs de production d'énergie renouvelable**

- Les dispositifs de production d'énergie renouvelable doivent être intégrés à l'architecture du bâtiment. Ils ne devront pas porter atteinte à la qualité architecturale et paysagère des bâtiments existants.

## **ARTICLE UD 12 - Stationnement**

### **12.1 – Stationnement véhicules terrestres à moteur**

La création de places de stationnement doit respecter les normes définies par les Dispositions Générales (Titre 1 – Dispositions générales - Article 1.10 - Stationnement).

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues, correspondant aux besoins des constructions ou installations, il est exigé pour toute autorisation d'urbanisme à savoir :

- extension des capacités d'accueil d'une construction existante,
- changement de destination d'une construction existante,
- réalisation d'une construction existante.

1 – Pour les constructions à usage d'habitation :

- 2 places par logement < 70 m<sup>2</sup>, avec 1 place supplémentaire au-delà de 70 m<sup>2</sup> et par tranche de 70 m<sup>2</sup>.
- 1 place visiteur pour 2 logements pour les opérations de plus de 2 logements.
- logement social : 1 place par logement.

2 - Pour les constructions à usage de bureaux, commerces, artisanat :

- Dans le secteur UDa : une place de stationnement par tranche de 20 m<sup>2</sup> de SDP entamée.

- Dans le secteur UDb et UDb1 : une place de stationnement par tranche de 40 m<sup>2</sup> de SDP pour les usages autorisés.

3 - Pour les établissements à usage d'hôtellerie, de restauration

- 1 place par chambre
- 1 place par 20 m<sup>2</sup> de salle de restaurant

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

## **12.2 - Stationnement vélos**

- Les bâtiments groupant au moins 2 logements et comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble doivent posséder un espace couvert et sécurisé réservé au stationnement des vélos d'une superficie de 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et de 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>.
- Les bâtiments à usage principal de bureaux comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux salariés doivent posséder un espace réservé au stationnement des vélos d'une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher.
- Commerces, artisanat : une aire de stationnement couverte et sécurisée pour les vélos : 1 place vélo pour 80m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : à déterminer en fonction de la nature, du taux et du rythme de fréquentation, de la situation géographique.

## **ARTICLE UD 13 - Performances énergétique et environnementale**

### **Orientation des constructions :**

L'orientation du bâtiment sera choisie de manière à maximiser les apports solaires en hiver sans qu'ils soient trop gênants en été, et à contrer le vent dominant. Par ailleurs, il convient de minimiser les ombres portées sur les bâtiments voisins.

L'orientation du bâtiment sera également choisie de manière à minimiser les nuisances sonores.

### **Choix des végétaux :**

Le choix des végétaux plantés à proximité des façades sud des bâtiments doit privilégier les espèces à feuilles caduques, d'espèces non invasives.

### **Matériaux, techniques de construction, procédés d'énergies renouvelables :**

Par ailleurs, pour l'ensemble des destinations, sont privilégiées l'utilisation de matériaux durables et l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable.

Les techniques de constructions et les dispositifs énergétiques innovants sont admis s'ils découlent de la mise en œuvre d'une démarche de haute qualité environnementale.

L'utilisation des procédés de production d'énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est autorisée.

#### **Eclairages extérieurs :**

Les éclairages des parkings, des espaces privatifs et d'activités devront privilégier les technologies de sources lumineuses qui limitent les impacts négatifs à la fois sur l'éclairage du ciel nocturne, la faune, et la consommation d'énergie. Ils devront éviter l'émission de flux lumineux vers le haut (vers les façades, les arbres ou le ciel). A l'éclairage continu seront préférées l'utilisation de détecteurs de présence, minuterie, ... et l'utilisation de systèmes passifs (réflecteurs).

Dans les emprises de la « trame noire » identifiées au document graphique réglementaire :

- les éclairages extérieurs des jardins et espaces verts sont proscrits, à l'exception des installations de sécurité à détection de présence (sous réserve d'être orientés vers le bas),
- les éclairages en façade sont autorisés, mais de manière limitée et avec faisceau orienté vers le bas,
- il est préconisé de privilégier les minuteries, les lampes basse tension, les éclairages leds avec variateur d'intensité programmable, et les réflecteurs de lumière,
- les halogènes et néons sont interdits.

#### **ARTICLE UD 14 - Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Dans le cadre d'opérations d'aménagement, il convient de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres...) nécessaires au cheminement des câbles de télécommunications numériques.