

# RENNES METROPOLE



Commune de

## Montgermont

# Plan Local d'Urbanisme

## Règlement Littéral



Révision approuvée par délibération du Conseil Municipal du 13/10/2005

Dernière modification (n°1) approuvée par délibération de Rennes Métropole du 13/01/2011

Dernière révision simplifiée (n°2) approuvée par délibération de Rennes Métropole du 13/10/2011

Dernière modification simplifiée (n°1) approuvée par délibération du Conseil de Rennes Métropole du 07/07/2016

juillet 2016



Annexe à la délibération n° C 16.161  
du Conseil de Rennes Métropole  
du 07/07/2016  
Transmis en Préfecture d'Ille et Vilaine  
le 12/07/2016



DAUH/Service Planification et Etudes Urbaines



# S O M M A I R E

<b>Présentation du règlement</b> .....	5
Présentation des différentes zones.....	7
Structure du règlement littéral pour chaque zone.....	10
Définitions .....	11
<b>TITRE I</b> ▪ Dispositions générales.....	21
<b>TITRE II</b> ▪ Dispositions applicables aux <b>zones urbaines</b> .....	35
Chapitre I ▪ Zone UA.....	37
Chapitre II ▪ Zone UD .....	53
Chapitre III ▪ Zone UE.....	69
Chapitre IV ▪ Zone UG .....	87
Chapitre V ▪ Zone UI .....	101
<b>TITRE III</b> ▪ Dispositions applicables aux <b>zones à urbaniser</b> .....	115
Chapitre I ▪ Zone 1AU .....	117
Chapitre II ▪ Zone 2AU .....	121
<b>TITRE IV</b> ▪ Dispositions applicables à la <b>zone agricole</b> .....	129
Chapitre I ▪ Zone A .....	131
<b>TITRE V</b> ▪ Dispositions applicables aux <b>zones naturelles et forestières</b> .....	139
Chapitre I ▪ Zone N.....	141
Chapitre II ▪ Zone NP.....	153
<b>Annexes du règlement</b> .....	157
Annexe 1 – Types d'occupation ou d'utilisation du sol .....	159
Annexe 2 – Dossier " <i>Patrimoine bâti d'intérêt local : recensement, prescriptions et recommandations</i> " (dossier séparé) .....	160
Annexe 3 – Extrait de la Nomenclature d'activités françaises — INSEE ...	161



# PRÉSENTATION DU RÈGLEMENT



## Présentation des différentes zones

---

*Une information plus exhaustive sur la vocation de chaque zone est fournie dans le rapport de présentation du PLU.*

### 1. Présentation synthétique des différentes zones

Sur la base des articles L. 123-1 et des articles R. 123-4 à R. 123-8 (qui définissent 4 grands types de zone : U, AU, A et N), le présent règlement s'organise en **10 zones différentes** :

- 5 zones urbaines : 3 mixtes **UA, UD, UE**, et 2 spécifiques **UG, UI**
- 2 zones à urbaniser : **1AU, 2AU**
- 1 zone agricole : **A**
- 2 zones naturelles : **N** et **NP**.

#### Zones urbaines : zones U

Ce sont les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les 5 zones urbaines (UA, UD, UE, UG et UI) relèvent de deux ensembles différents :

▪ **des zones urbaines résidentielles mixtes :**

- **UA** : zone centrale, centre-ville ou centre-bourg, comportant du logement, du commerce, des bureaux, des équipements, etc. Souvent dense.
- **UD** : zone de développement périphérique relativement dense, zone mixte de transition entre centre-ville et individuel, de l'intermédiaire au collectif, avec commerces et bureaux le cas échéant.
- **UE** : zone d'extension urbaine résidentielle composée de logements individuels de type en bande, maison de ville ou pavillonnaire.

▪ **des zones urbaines d'affectation spécifique :**

- **UG** : zone d'équipements d'intérêt général de superstructure, le cas échéant "naturels" (**UGn**),
- **UI** : zone d'activité, le cas échéant à dominante artisanale, tertiaire ou industrielle.

#### Zones à urbaniser : zones AU

Ce sont les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Ils couvrent des sites qui ont vocation à accueillir de nouveaux quartiers dans le cadre d'opérations d'ensemble cohérentes.

Le plan local d'urbanisme distingue les zones 1AU et 2AU :

▪ **les zones 1AU**

Les zones 1AU sont ouvertes à l'urbanisation. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement. Aucune procédure d'urbanisme n'est nécessaire à priori.

**▪ les zones 2AU**

Les zones 2AU nécessitent une procédure d'urbanisme comportant une enquête publique (modification ou révision du PLU) pour être ouvertes à l'urbanisation. Dans cette attente, les possibilités d'occuper et d'utiliser le sol sont réduites et ne permettent que l'aménagement des constructions existantes.

**Zone agricole : zone A**

Zone strictement dévolue à l'agriculture (ou aux services publics ou d'intérêt collectif).

**Zones naturelles : zones N****▪ la zone N**

Zone à caractère d'espace naturel "ordinaire", en opposition aux espaces naturels exceptionnels qui doivent bénéficier d'une protection renforcée (voir NP ci-dessous).

La zone N peut comporter des secteurs isolés qui sont de 2 types :

- secteur **Nh** (N hameaux) : secteur restreint de la zone N permettant la construction ;
- secteur **Ne** (N équipements) : secteur de la zone N permettant les aménagements légers de loisirs, les équipements légers, etc. compatibles avec le maintien du caractère naturel de la zone.

**▪ la zone NP (N Protection)**

Zone naturelle visant une protection très renforcée.

## 2. Principe de dénomination des zones

### Les zones

La deuxième lettre majuscule ajoutée vient identifier des grandes typologies de zone (les zones A et N ne comportent qu'une première lettre majuscule). Ex. : zone naturelle de protection renforcée "NP"

Le chiffre avant les zones AU vient distinguer les zones à urbaniser ouvertes à l'urbanisation et celles qui nécessitent une procédure d'urbanisme (modification ou révision) : zones à urbaniser "1AU" et "2AU".

### Les secteurs

La plupart de ces zones comportent des secteurs :

Éventuellement, une lettre minuscule vient identifier des secteurs ou sous-secteurs pour différencier des volontés d'affectation différentes spécifiques au sein de ces grandes typologies :

- en zone UG : "n" (pour "naturels"),
- en zone N : "h" (pour hameaux), "e" (pour équipements légers),
- un "p" pour les secteurs patrimoniaux.

*Cette lettre minuscule immédiatement après le nom de zone "agit" notamment sur les articles 1 & 2 de la zone.*

Éventuellement, un chiffre vient identifier des secteurs ou sous-secteurs pour différencier des volontés de morphologies différentes. Dans ce cas, le chiffre "1" identifiera le secteur le plus dense, le plus haut ou le plus central, le chiffre "2" un secteur moins dense, moins haut ou moins central, le chiffre "3" encore moins, etc.

Zone

UDc3o

Éventuellement, une lettre minuscule placée à la fin du nom vient identifier des secteurs ou sous-secteurs dans lesquels s'applique un règlement particulier, essentiellement graphique.

- un "o" pour les secteurs opérationnels de projet traités en polygone d'implantation\*,
- un "m" pour les secteurs de plan-masse cotés à 3 dimensions,
- un "d" pour les secteurs de plan de détail.

*Cette lettre minuscule en fin de nom de zone "agit" notamment sur les articles 2, 6, 7, 9, 10 de la zone.*  
*Contrairement aux zones constituées ou aux zones d'activités dont la règle s'appuie sur un parcellaire traditionnel existant, les secteurs de projet fonctionnent avec des règles qui s'appuient le plus souvent sur un parcellaire recomposé lors des opérations : ils se réfèrent alors à des composantes graphiques sur les plans (polygone d'implantation\*, plan de détail, plan-masse, etc.).*

Par ailleurs, dans les ZAC, lorsqu'est présente de la SHON à l'îlot, elle est indiquée dans une petite "étiquette" sur le plan.

## Structure du règlement littéral pour chaque zone

---

Le règlement du PLU comprend des dispositions générales et pour chaque zone du PLU un règlement construit avec les 14 articles suivants :

- Article 1 – Occupations ou utilisations du sol interdites
- Article 2 – Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières
- Article 3 – Desserte des terrains par les voies - Accès aux voies ouvertes au public
- Article 4 – Desserte des terrains par les réseaux
- Article 5 – Superficie minimale des terrains constructibles
- Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- Article 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- Article 9 – Emprise au sol des constructions
- Article 10 – Hauteur maximale des constructions
- Article 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords
- Article 12 – Aires de stationnement
- Article 13 – Espaces libres - Aires de jeux et de loisirs - Plantations
- Article 14 – Possibilités maximales d'occupation du sol

## Définitions

---

Certains des termes définis ci-dessous sont repérés dans le corps des règles par un astérisque (\*).

### **ALIGNEMENT IMPOSÉ\***

Dès lors qu'un alignement imposé (trait continu) est porté au document graphique, les constructions ou parties de construction doivent être implantées sur cette limite dans le respect des dispositions de l'article 6 de la zone considérée.

Toutefois, des éléments de construction, tels que auvents, portiques, avancées de toiture, les équipements techniques liés aux différents réseaux, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les balcons... ainsi que les parcs publics souterrains de stationnement ne sont pas soumis à cette règle, sauf disposition contraire explicite éventuelle dans le présent règlement ou le règlement graphique.

### **ATTIQUE\***

Est considéré comme attique le dernier niveau droit placé au sommet d'une construction et situé en retrait d'au moins **2 m** des façades. L'attique ne constitue pas un élément de façade.

### **BANDES DE CONSTRUCTIBILITÉ\***

L'article 7 des zones concernées définit des **bandes de constructibilité** dont le principe est susceptible de s'appliquer sur le terrain aux articles 2, 7, 9, 10 et 13.

#### *Délimitation des bandes de constructibilité*

Lorsqu'elles ne sont pas définies graphiquement sur les plans de zonage, ces bandes de constructibilité sont mesurées perpendiculairement à partir :

- soit d'une limite fixe d'implantation des constructions définie à l'article 6 :
  - alignement imposé ou implantation obligatoire (par rapport à une voie ouverte à la circulation, un cours d'eau ou un parc public, etc.) ;
  - ordonnancement de fait\* ;
- soit de l'implantation choisie de la construction lorsque est appliquée une bande d'implantation des constructions définie à l'article 6 :
  - implantation de la construction entre X et Y mètres par rapport à l'alignement, à un emplacement réservé, à une marge de recul, etc.

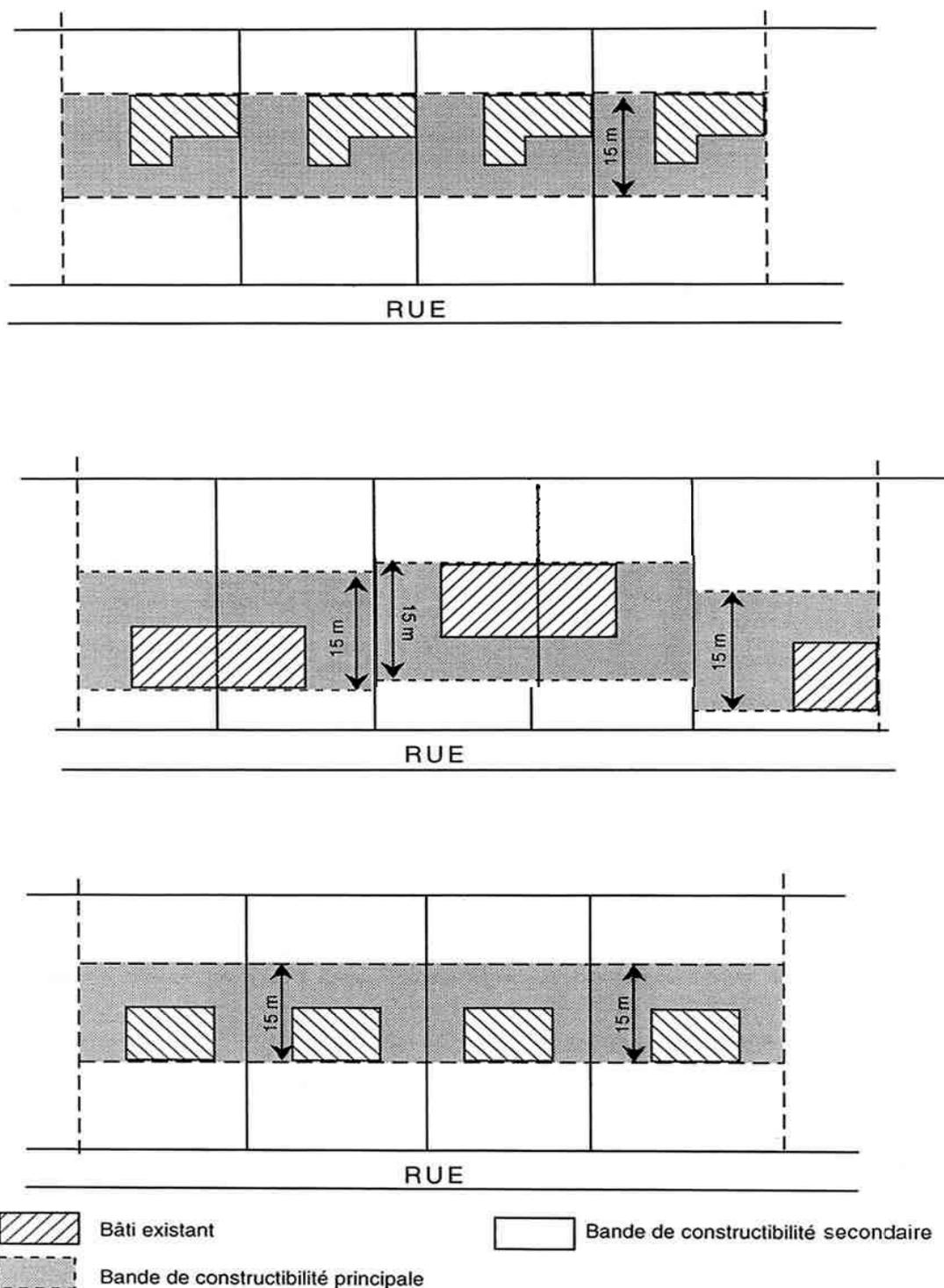
*(En secteur de ZAC, en fonction du parti d'aménagement, la bande de constructibilité principale peut se situer soit sur la partie du terrain située en front de rue, soit sur la partie arrière du terrain pour des raisons d'ensoleillement par exemple).*

- soit de l'implantation réelle de la construction existante en zone UE, selon le principe schématisé ci-dessous : Dans ce cas, la bande de constructibilité est défini indifféremment à partir de la façade avant ou arrière des constructions tout en respectant les règles d'implantation en fonds de terrain.

L'article 7 définit les dimensions de chacune des bandes de constructibilité, sur l'exemple suivant :

- bande de constructibilité **principale** : profondeur **jusqu'à X m** ;
- bande de constructibilité **secondaire** : profondeur **au-delà de X m**.

À l'article 7, les règles d'implantation des constructions peuvent être différentes selon leur localisation à l'intérieur du terrain en fonction des bandes de constructibilité.



À l'article 10, la hauteur maximale des constructions peut être différente selon leur localisation à l'intérieur du terrain en fonction des bandes de constructibilité.

À l'article 13, des règles d'implantation des constructions et de végétalisation des espaces libres\* peuvent être différentes selon leur localisation à l'intérieur du terrain en fonction des bandes de constructibilité.

## "BÂTIMENT-ÎLOT"\*

Pour l'application des règles qui y font référence, une construction est considérée comme réalisée selon le principe du "bâtiment-îlot" lorsqu'elle est implantée sur la totalité du terrain support, les terrains libres autour étant à destination d'espaces publics.

Ici, la construction est prise en totalité, y compris :

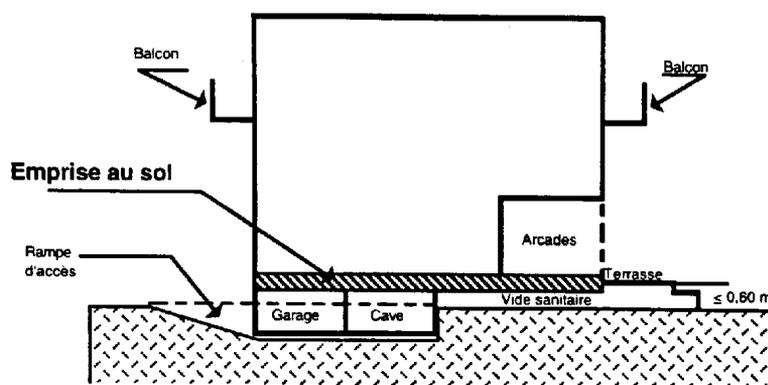
- le socle éventuellement constitué par des parkings souterrains qui peut, le cas échéant, déborder de l'emprise de la construction principale ;
- les rampes d'accès aux parkings souterrains ou les rampes d'accès handicapés ;
- les jardinets privatifs affectés éventuellement aux appartements du rez-de-chaussée.

## COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL

### *Emprise au sol visée aux articles 9*

Le coefficient d'emprise au sol exprime un rapport entre la superficie du terrain et l'emprise de la construction. L'emprise de la construction correspond à la projection au sol de toutes parties du bâtiment d'une hauteur supérieure à 0,60 m par rapport au terrain naturel, exception faite des saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons.

Cf. schéma ci-dessous.



Pour le calcul de l'emprise au sol, toute la surface du terrain est prise en compte, même s'il est grevé par un emplacement réservé, un plan d'alignement ou un espace boisé classé (EBC). Cependant, les surfaces affectées à l'emprise d'une voie privée existante ouverte à la circulation générale ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface du terrain.

Les emplacements réservés mentionnés au 8° de l'article L. 123-1 sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation du sol affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité (*Article R. 123-10 du Code de l'urbanisme*).

## CONSTRUCTION

Les constructions visées par le présent règlement sont celles définies par l'article L. 421-1 du Code de l'urbanisme. En particulier, deux bâtiments, pour faire partie de la même construction, doivent être reliés par des éléments construits créant de la SHOB au sens de l'article R. 112-2 du Code de l'urbanisme.

## CONSTRUCTIONS ANNEXES

Sont considérées comme constructions annexes, pour bénéficier de certaines règles qui leur sont propres, les locaux de faibles dimensions ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale, tels que remises, abris de jardin, garages, locaux vélos, celliers...

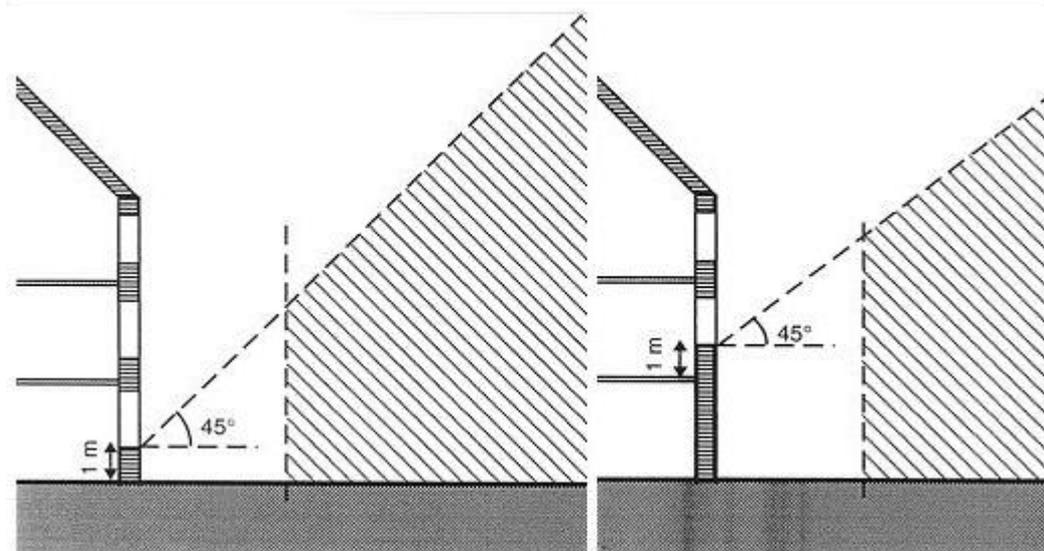
Les piscines, couvertes ou non, ne sont pas des constructions annexes.

## DISTANCES

Les distances sont comptées perpendiculairement à la ligne de référence (alignement, limite de construction, limite séparative).

## DISTANCE ENTRE DEUX CONSTRUCTIONS (article 8)

*Schémas illustratif de la règle proposée à l'article 8 de certaines zones.*



## ÉLÉMENTS ARCHITECTURAUX

Sont considérés comme éléments architecturaux les ouvrages en saillie des façades et des toitures, tels que portiques, auvents, bandeaux... mais ne créant pas de surface hors œuvre brute (SHOB).

## ÉQUIPEMENTS COLLECTIFS D'INTÉRÊT GÉNÉRAL

Il s'agit des équipements publics ou privés destinés à accueillir des fonctions d'intérêt général, notamment dans les domaines hospitalier, sanitaire, social, enseignement et services annexes, culturel, sportif, culturel, défense et sécurité, ainsi que les services publics administratifs divers.

## ESPACE LIBRE\*

Il s'agit de l'espace libre du terrain d'assiette d'une construction faisant l'objet d'une autorisation, c'est-à-dire un espace consommé ni par le bâti, ni par les aires de stationnement en surface, ni par les rampes d'accès aux parkings.

Le traitement de l'espace libre peut être de type végétal (jardin...) ou minéral (terrasse...).

## ESPACE NON CONSTRUIT

Sur le terrain d'assiette d'une construction, il s'agit de l'espace non consommé par le bâti.

Cet espace correspond à l'espace libre (voir ci-dessus) augmenté des aires de stationnement en surface et des rampes d'accès aux parkings.

## FAÇADES

Les façades sont des faces verticales en élévation d'un bâtiment (en élévation signifie généralement à l'exclusion des soubassements et parties enterrées).

### *Façades principales visées aux articles 6 et 10*

Dans les articles 6 et 10, le terme "façade principale" désigne deux côtés de la construction dont l'un est "sur rue" (la façade principale avant) et l'autre correspond à la façade principale arrière. Le terme "façade principale" s'oppose ici à la notion de "pignon".

### *Façades visées aux articles 7 et 11*

Dans les articles 7 et 11, le terme "façade" désigne tous les côtés extérieurs de la construction, y compris les "pignons".

## HAUTEUR MAXIMALE DES FAÇADES

La hauteur maximale des façades inclut l'ensemble des plans de façade (excepté ceux des attiques), y compris l'éventuel garde-corps surmontant l'acrotère.

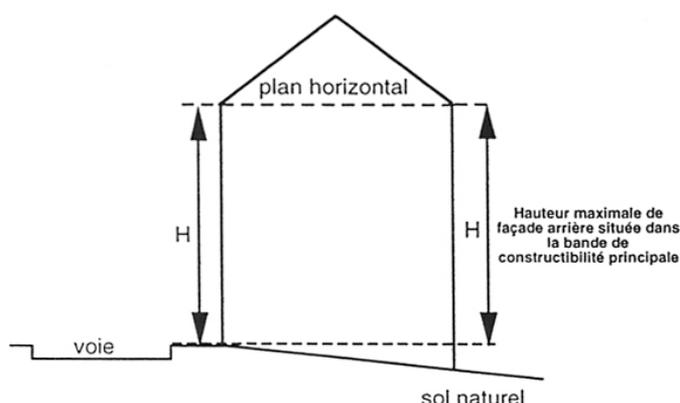
Ne peuvent dépasser de cette hauteur maximale des façades que les volumes sous toiture, sous terrasse, sous attique\*, les pignons, les cheminées, les cages d'escaliers et d'ascenseurs, les saillies traditionnelles ainsi que les éléments architecturaux.

La hauteur de tous les plans de façades (excepté ceux des attiques) se mesure ainsi :

- Pour les façades sur rue :
  - à partir du niveau du sol de la voie à l'alignement à l'aplomb de la construction lorsque la construction est implantée à moins de 5 m de cet alignement,
  - à partir du niveau du terrain naturel à l'aplomb de la construction lorsque la construction est implantée à 5 m ou plus de l'alignement ou en bordure des cours d'eau et des parcs publics.
- Pour les façades arrières situées dans la bande de constructibilité principale, les cotes altimétriques autorisées sont celles résultant du calcul pour la façade sur rue, cours d'eau ou parc public.

Lorsque la voie ou le terrain sont en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections qui ne peuvent dépasser 20 m de long et la cote du gabarit ou de la hauteur de chaque section est prise au point médian de chacune d'elle. (Cf. schéma ci-contre.)

*Construction à moins de 5 m de la voie*

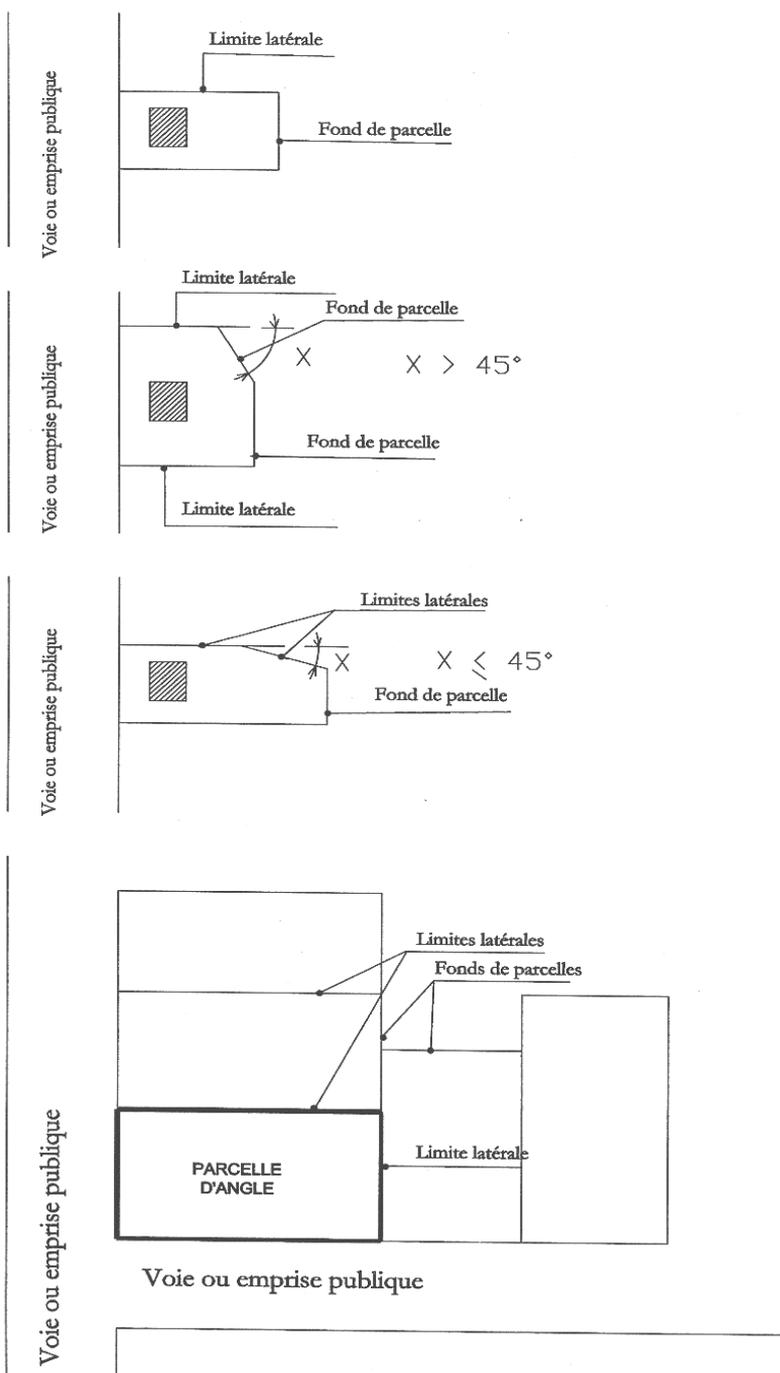


### FOND DE TERRAIN

Il s'agit des limites de terrain qui n'ont aucun contact avec une voie ouverte à la circulation générale ou une emprise publique et qui sont situées à l'opposé de celles-ci ou présentant un angle inférieur ou égal à 45° par rapport à la limite latérale.

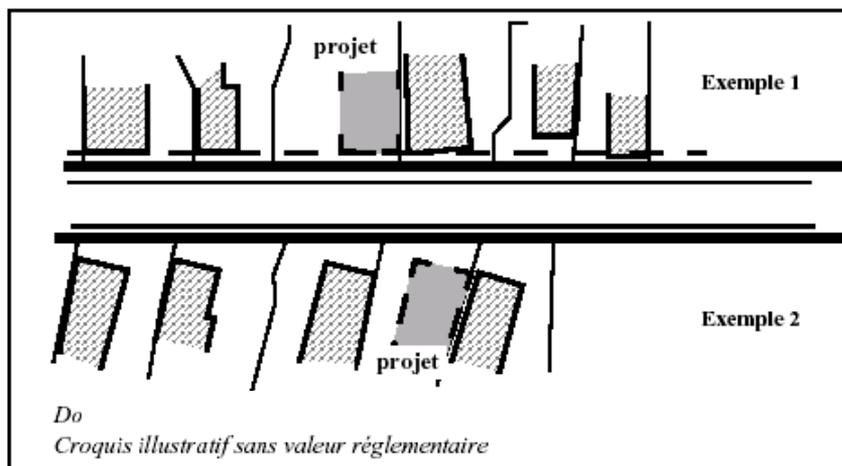
Les autres limites du terrain, à l'exclusion des limites sur voie ou emprise publique, constituent de limites latérales.

#### Limites latérales Fonds de parcelle



### ORDONNANCEMENT DE FAIT\*

La notion d'ordonnement n'est pas celle d'un alignement strictement défini, mais celle d'une implantation similaire à celle de plusieurs constructions voisines.



Le croquis illustre différents cas de figure qui montrent que cette règle favorise le maintien du paysage bâti de rue existant, lorsqu'il existe, sans constituer une contrainte rigide ou décalée par rapport au bâti existant.

### MARGES DE REcul PORTÉES AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

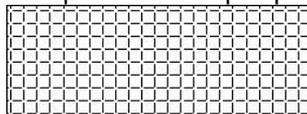
Dès lors qu'une marge de recul est portée au document graphique, les constructions ou parties de construction doivent être implantées sur ou au-delà de cette limite dans le respect des dispositions de l'article 6 de la zone considérée. Toutefois, des éléments de construction, tels que auvents, portiques, avancées de toiture, les équipements techniques liés aux différents réseaux, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les balcons... ainsi que les parcs publics souterrains de stationnement peuvent être admis dans la marge de recul.

### PLAN-MASSE

Certains secteurs font l'objet de règles graphiques qui définissent précisément l'implantation des bâtiments futurs ainsi que leurs hauteurs.

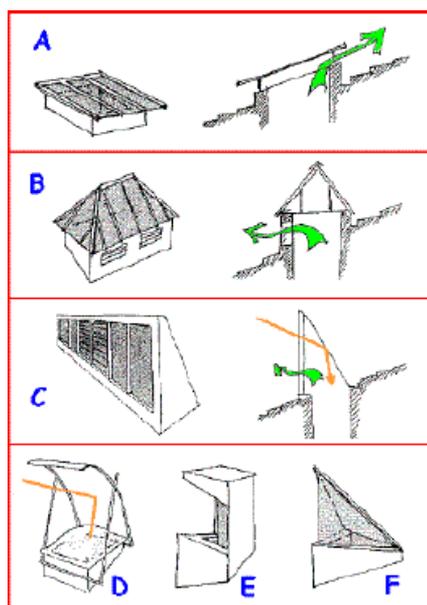
### POLYgone D'IMPLANTATION\*

Certains secteurs font l'objet de règles graphiques qui s'expriment par un polygone d'implantation (ou emprise constructible) définissant l'espace dans lequel peuvent s'implanter les constructions.



## PUITS DE JOUR

Est considéré comme puits de jour tout aménagement d'un bâtiment en vue d'éclairer ou de ventiler des pièces, sans ouverture directe sur l'extérieur.



## SAILLIES TRADITIONNELLES

Les saillies traditionnelles sont ainsi définies : seuils, socles, soubassements, bandeaux, corniches, appuis de fenêtre, cheminées, encadrements, pilastres, nervures, pare-soleil, garde-corps, oriels, marquises... ainsi que la partie des balcons qui ne dépasse pas de plus de **0,80** m le nu de la façade.

## SOCLE DES PARKINGS SOUTERRAINS

Lorsqu'une hauteur maximale de cet élément est indiquée au présent règlement, il s'agit de la hauteur brute de la dalle couvrant le parking et non de la hauteur hors tout comprenant les éventuels aménagements paysagers (terre végétale, clôture ou barrière de sécurité, etc.).

## SHOB ET SHON – Surfaces de plancher

La définition et le mode de calcul de la **surface hors œuvre brute (SHOB)** et de la **surface hors œuvre nette (SHON)** d'une construction relèvent des articles du Code de l'urbanisme, circulaires et décrets suivants :

- Articles L. 112-1 et R. 112-2 du Code de l'urbanisme
- Décret n° 88-1151 du 26 décembre 1988
- Circulaire Équipement n° 90/80 du 12 novembre 1990
- Circulaire Logement n° 99-49 du 27 juillet 1999
- Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000
- Décret n° 2000-1272 du 26 décembre 2000.

## TERRAIN

Est considéré comme terrain ou "unité foncière", tout bien foncier d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

### **VOIE OUVERTE A LA CIRCULATION AUTOMOBILE**

Est considérée comme voie, toute voie existante ou à créer dans le cadre d'un projet, quel que soit son statut, déjà ouverte à la circulation publique ou conçue pour l'être et disposant des aménagements nécessaires pour une telle circulation afin d'assurer une desserte cohérente de l'îlot. Cette notion recouvre aussi tout espace à caractère structurant tel que place, placette, mail, cour urbaine, ...

Cette définition s'applique à l'ensemble des voies publiques ou privées ayant un intérêt ou susceptibles d'être classées dans le domaine public, y compris les emplacements réservés, ainsi que les voies localisées au titre de l'article L.123.2.c ou L.123.3, conçues ou ouvertes à la circulation publique.



## TITRE I

# DISPOSITIONS GÉNÉRALES



Ce règlement est établi conformément à l'article R. 123-9 du Code de l'urbanisme.

## **Article 1 - Champ d'application**

Le présent règlement du Plan local d'urbanisme s'applique à la totalité du territoire de la commune à l'exception des parties de ce territoire qui sont couvertes par un plan de sauvegarde et de mise en valeur (art. L. 123-1).

## **Article 2 - Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols**

### **2.1 – Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R.111-1 à R.111-27 du Code de l'urbanisme (« Règlement National d'Urbanisme »), à l'exception des articles d'ordre public suivants qui restent applicables sur le territoire communal :**

**Article R. 111-2 :** « Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. »

**Article R. 111-3-2 :** « Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. »

**Article R. 111-4 :** « Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- a) à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;
- b) à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.

L'obligation de réaliser des aires 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'État, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de SHON, dans la limite d'un plafond de **50 %** de la SHON existante avant le commencement des travaux.

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 n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. »

**Article R. 111-14-2 :** « Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1<sup>er</sup> de la loi n°76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature. Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. »

**Article R. 111-15 :** « Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation, et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvées avant le 1<sup>er</sup> octobre 1983 ou postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b du deuxième alinéa de l'article R. 122-22. »

**Article R. 111-21 :** « Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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. »

## **2.2 – Les articles suivants du Code de l'urbanisme demeurent également applicables, nonobstant les dispositions du présent règlement :**

### *2.2.1 - Sursis à statuer*

Il peut être fait sursis à statuer par l'autorité compétente sur toute demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations en vertu des dispositions des articles L. 111-7 et L. 111-8 du Code de l'urbanisme dans les cas suivants :

- **article L. 111-9 :** enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération,
- **article L. 111-10 :** projet de travaux publics ou opération d'aménagement,
- **articles L. 123-6 et L. 123-13 :** prescription de l'élaboration ou de la révision du PLU,
- **articles L. 111-7 et L. 311-2 :** création d'une zone d'aménagement concertée,
- **article L. 313-2 :** secteur sauvegardé.

### *2.2.2 - Lotissements*

La liste des lotissements dont les règles d'urbanisme ont été maintenues en application de l'article L. 315-2-1, alinéa 2, figure dans les annexes du PLU.

**Article L. 315-2-1 :** Lorsqu'un plan local d'urbanisme a été approuvé, les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement cessent de s'appliquer au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir.

Toutefois, lorsqu'une majorité de colotis, calculée comme il est dit à l'article L. 315-3, a demandé le maintien de ces règles, elles ne cessent de s'appliquer qu'après décision expresse de l'autorité compétente prise après enquête publique.

**Article L. 315-8 :** « Dans les cinq ans à compter de l'achèvement d'un lotissement, constaté dans les conditions prévues par décret en Conseil d'État, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme intervenues postérieurement à l'autorisation du lotissement. Toutefois, les dispositions résultant des modifications des documents du lotissement en application des articles L. 315-3, L. 315-4 et L. 315-7 sont opposables. »

### *2.2.3 - Permis de construire et réalisation d'aires de stationnement*

**Article L. 421-3 :**

*(Loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000, art.34-I) :* « Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par un document d'urbanisme en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut

réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

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 visées à l'alinéa précédent, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation. »

« À défaut de pouvoir réaliser » les obligations imposées, « le pétitionnaire peut être tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement. »

(Loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000, art.34-II) : « Il ne peut, nonobstant toute disposition des documents d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État. Les plans locaux d'urbanisme peuvent en outre ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction de ces logements.

L'obligation de réaliser des aires 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'État, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de SHON (dans la limite d'un plafond de 50 % de la SHON existant avant le commencement des travaux) ».

#### 2.2.4 - Habitations légères de loisir

Articles R. 444-1 à R. 444-4 qui définissent les conditions d'implantation des habitations légères de loisirs (HLL).

### 2.3 – Les dispositions prévues au présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques suivantes:

#### 2.3.1 - Les périmètres spéciaux visés à l'article R. 123-13, reportés dans les annexes du PLU<sup>1</sup> :

- a) Les secteurs sauvegardés, délimités en application des articles L. 313-1 et suivants du Code de l'urbanisme.
- b) Les zones d'aménagement concerté.
- c) Les zones de préemption délimitées en application de l'article L. 142-1 du Code de l'urbanisme dans sa rédaction antérieure à la loi n° 85.729 du 18 juillet 1985 relative à la définition et à la mise en œuvre de principes d'aménagement et de l'article L. 142-3 dans sa rédaction issue de la même loi.
- d) Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini par les articles L. 211-1 et suivants du Code de l'urbanisme, ainsi que les périmètres provisoires ou définitifs des zones d'aménagement différé.
- e) les zones délimitées en application de l'article L. 430-I.e. à l'intérieur desquelles s'appliquent les dispositions relatives au permis de démolir prévues aux articles L. 430-2 et suivants.
- f) Les périmètres de développement prioritaires délimités en application de la loi n° 80.531 du 15 juillet 1980 relative aux économies d'énergie et à l'utilisation de la chaleur.
- g) Les périmètres d'interdiction ou de réglementation des plantations et semis d'essences forestières, les périmètres d'actions forestières et les périmètres de zones dégradées à faible taux de boisement, délimités en application des 1°, 2° et 3° de l'article L. 126-1 du code rural.
- h) Les périmètres miniers définis en application des titres II, III et V du Livre 1<sup>er</sup> du Code minier.
- i) Les périmètres de zones spéciales de recherche et d'exploitation de carrières et des zones d'exploitation et d'aménagement coordonné de carrières, délimités en application des articles 109 et 109-1 du Code minier.

<sup>1</sup> Ne figurent au plan que les zones et périmètres créés antérieurement à la date de publication. Les zones et périmètres créés après cette date et avant la dernière mise à jour du plan figurent en surcharge.

- j) Le périmètre des zones délimitées en application de l'article L. 111-5-2 du Code de l'urbanisme à l'intérieur desquelles certaines divisions foncières sont soumises à déclaration préalable.
- k) Les périmètres à l'intérieur desquels l'autorité compétente peut surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation en application de l'article L. 111-10 du Code de l'urbanisme.
- l) Le périmètre des secteurs dans lesquels un programme d'aménagement d'ensemble a été approuvé en application de l'article L. 332-9 du Code de l'urbanisme.
- m) Le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L. 571-10 du code de l'environnement.

*(Arrêté préfectoral d'Ille-et-Vilaine du 5 octobre 2001 relatif au classement sonore des infrastructures dans les secteurs affectés par le bruit.)*

### 2.3.2 - Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol définies en annexe du Plan local d'urbanisme<sup>2</sup>.

Les servitudes d'utilité publique affectant le territoire sont reportées en annexe du PLU conformément aux dispositions des articles R. 126-1 et suivants du code de l'urbanisme.

### 2.3.3 - Autres dispositions

#### a) Les secteurs de sites archéologiques figurés au plan par le symbole SA pour la bonne information du public

- La législation sur les découvertes archéologiques fortuites (loi validée du 27 septembre 1941, titre III) qui s'applique à l'ensemble du territoire communal, résumée par : « toute découverte archéologique (poterie, monnaies, ossements, objets divers...) doit être immédiatement déclarée au Maire de la commune ou au service régional de l'archéologie (Direction Régionale des Affaires Culturelles, Hôtel de Blossac, 6 rue du Chapitre, 35044 Rennes Cedex - Tél. : 02.99.84.59.00) ».
- La protection des collections publiques contre les actes de malveillance (art. 322-2 du Code Pénal) qui s'applique à l'ensemble du territoire communal, résumée par : « Quiconque aura intentionnellement détruit des découvertes archéologiques faites au cours de fouilles ou fortuitement, ou un terrain contenant des vestiges archéologiques, sera puni des peines portées à l'article 322 ».
- La prise en compte et la protection des sites et vestiges archéologiques dans les procédures d'urbanisme :
  - la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive et le décret n°2002-89 du 16 janvier 2002 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive : « les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments de patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique définies par la loi du 17 janvier 2001 susvisée. »
  - article R. 111-3-2 du Code de l'urbanisme : « Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. »

#### b) Nuisances dues au bruit des aéronefs

Dans les secteurs susceptibles d'être touchés par le bruit des aéronefs, les constructions à usage d'habitation peuvent être interdites ou soumises à des conditions d'insonorisation, conformément aux dispositions des articles L. 147-1 à L. 147-6 et R. 147-1 à R. 147-11 du Code de l'urbanisme.

Le Plan local d'urbanisme doit être compatible avec ces dispositions.

Le plan d'exposition au bruit des aéroports est annexé au plan local d'urbanisme.

<sup>2</sup> Ne figurent que les servitudes créées et communiquées au Directeur Départemental de l'Équipement antérieurement à la date de publication. Les servitudes créées après cette date et avant la dernière mise à jour du plan figurent en surcharge.

### Article 3 - Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles et forestières.

Les plans comportent aussi des prescriptions concernant les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer et les éléments de paysage et du patrimoine. Y figurent également les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, ainsi que les zones inondables.

#### 3.1 – Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II du présent règlement sont :

- a) La zone centrale, délimitée au plan par un tireté et repérée par l'indice **UA**,
- b) La zone mixte d'habitat diversifié, services et commerces, délimitée au plan par un tireté et repérée par l'indice **UD**,
- c) La zone d'extension résidentielle à dominante d'habitat individuel, délimitée au plan par un tireté et repérée par l'indice **UE**,
- d) La zone d'implantation des équipements collectifs d'intérêt général, délimitée au plan par un tireté et repérée par l'indice **UG**,
- e) La zone d'activités, délimitée au plan par un tireté et repérée par l'indice **UI**.

#### 3.2 – Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III sont :

- a) Les **zones ouvertes à l'urbanisation** dans les conditions définies par le PADD et le présent règlement, délimitées au plan par un tireté et repérées par l'indice **1AU** ;
- b) Les **zones non ouvertes à l'urbanisation** nécessitant une procédure d'urbanisme comportant une enquête publique, délimitées au plan par un tireté et repérées par l'indice **2AU**.

#### 3.3 – Les zones agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions du titre IV délimitées au plan par un tireté et repérées par l'indice **A**.

#### 3.4 – Les zones naturelles et forestières auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V sont :

- a) La zone de secteurs à caractère d'espaces naturels, délimitée au plan par un tireté et repérée par le sigle **N** ;
- b) La zone de protection des milieux naturels de qualité, délimitée au plan par un tireté et repérée par le sigle **NP**.

### Article 4 - Adaptations mineures

Des adaptations mineures en vertu de l'article L. 123-1 du Code de l'urbanisme peuvent être rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Elles supposent en outre le faible dépassement de la norme.

Les articles concernés sont les articles 3 à 13 inclus du règlement de chaque zone.

Néanmoins, les projets de construction devront s'intégrer parfaitement à l'environnement et au bâti existant.

### Article 5 - Permis de démolir

Quiconque désire démolir en tout ou partie un bâtiment à quelque usage qu'il soit affecté doit, au préalable, obtenir un permis de démolir conformément aux dispositions des articles L. 430-1 s et R. 430-1 s du Code de l'urbanisme.

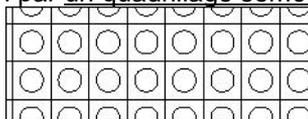
- sur l'ensemble du territoire communal des communes dont la population municipale est égale ou supérieure à 10 000 habitants au dernier recensement ;
- à l'intérieur des périmètres suivants :
  - secteurs sauvegardés et périmètres de restauration immobilière ;
  - zone de protection d'un monument historique, d'un monument naturel ou d'un site ;
  - zones délimitées par un PLU en application du 7° de l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme ;
  - zones délimitées à l'intérieur des périmètres sensibles ou des espaces naturels sensibles ;
  - zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP) ;
- pour les immeubles ou parties d'immeubles inscrits sur l'inventaire supplémentaire des monuments historiques ;
- les éléments bâtis identifiés comme devant être protégés au titre de l'article L. 123-1 (7°) du Code de l'urbanisme, repérés aux documents graphiques par une trame noire.

Le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur des quartiers, des monuments ou des sites.

## Article 6 - Prescriptions du PLU

### 6.1 – Espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer (EBC)

Les espaces boisés classés (EBC) à conserver, à protéger ou à créer figurent au Plan local d'urbanisme. Ils sont repérés au plan par un quadrillage semé de ronds.



Lorsque cette protection s'applique de façon linéaire à une haie, il est convenu qu'elle s'applique sur une largeur de 10 m (5 m de part et d'autre de l'axe de la haie) nonobstant l'épaisseur de la trame utilisée et l'échelle du plan.

À l'intérieur des périmètres délimitant les espaces boisés figurés au document graphique par un quadrillage semé de ronds, les dispositions des articles L. 130-1 à L. 130-3 et R. 130-1 à R. 130-20 du Code de l'urbanisme sont applicables.

Le propriétaire sera tenu d'entretenir le boisement existant et en particulier de remplacer les arbres qui viendraient à disparaître. Tout défrichage ou déboisement y est interdit. Seuls sont autorisés les travaux qui ne sont pas susceptibles de compromettre le caractère boisé des lieux.

**La construction y est strictement interdite, sauf dans le cas où le bénéfice de l'article L. 130-2 du Code de l'urbanisme, rappelé ci-après, aura été accordé.**

« Pour sauvegarder les bois et parcs et, en général, tous espaces boisés et sites naturels situés dans les agglomérations ou leurs environs et pour en favoriser l'aménagement, l'État, les départements, les communes ou les établissements publics ayant pour objet la réalisation d'opérations d'urbanisme peuvent offrir, à titre de compensation, un terrain à bâtir aux propriétaires qui consentent à leur céder gratuitement un terrain classé par un plan d'occupation des sols rendu public ou un plan local d'urbanisme approuvé comme espace boisé à conserver, à protéger ou à créer. Cette offre ne peut être faite si la dernière acquisition à titre onéreux dont le terrain classé a fait l'objet n'a pas date certaine depuis cinq ans au moins ».

« Il peut également, aux mêmes fins, être accordé au propriétaire une autorisation de construire sur une partie du terrain classé n'excédant pas un dixième de la superficie du dit terrain, si la dernière acquisition à titre onéreux dont ce terrain a fait l'objet à date certaine depuis cinq ans au moins ».

« Cette autorisation, qui doit être compatible avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale, ne peut être donnée que par décret pris sur le rapport du ministre chargé de

l'urbanisme, du ministre de l'intérieur et du ministre de l'agriculture. La portion de terrain cédée par le propriétaire ne peut faire l'objet d'un changement d'affectation qu'après autorisation donnée dans les mêmes conditions.

L'application des dispositions du présent alinéa est subordonnée à l'accord de la ou des communes sur le territoire desquelles est situé le terrain classé, dans des conditions déterminées par les décrets prévus par l'article L. 130-6 du code de l'urbanisme.

La valeur du terrain à bâtir offert en compensation ou le surcroît de valeur pris, du fait de l'autorisation de construire, par la partie du terrain classé conservée par le propriétaire, ne doit pas dépasser la valeur du terrain cédé à la collectivité ».

**Conformément à l'article R. 130-17 du Code de l'urbanisme, les possibilités de construction accordées en application du 2<sup>ème</sup> alinéa de l'article L. 130-2 sont fixées par le décret prévu au 3<sup>ème</sup> alinéa de celui-ci.**

### 6.2 – Espaces boisés non classés

Le défrichage des bois non classés "espaces boisés classés" est soumis à autorisation préalable en application des articles L. 311-1, L. 311-2 et L. 312-1 du Code forestier (bois de plus de 4 hectares ou issu d'un ensemble de plus de 4 hectares, parcs ou jardins clos d'une superficie de plus de 10 hectares attenants à une habitation principale).

*L'arrêté préfectoral du 28 février 2003 a ramené la surface minimale pour le défrichage de 4 à 1 hectare.*

### 6.3 – Terrains cultivés à protéger

Les espaces de "Terrain cultivé à protéger" mentionnés aux plans sont inconstructibles excepté pour la réalisation d'abris de jardins d'une superficie inférieure à 6 m<sup>2</sup> d'emprise au sol. Ils permettent, si cela s'avère nécessaire pour l'aménagement de la zone, des traversées ponctuelles par des chemins piétons ou des voies cyclables.

Ils sont repérés au plan par la trame suivante :



### 6.4 – Plantations à réaliser

Les espaces de "Plantations à réaliser" mentionnés aux plans sont inconstructibles.

Ils sont repérés au plan par la trame suivante :



Ils doivent faire l'objet de plantations à mettre en œuvre dans le cadre des autorisations d'occuper ou d'utiliser le sol devront être plantés et traités en espaces naturels, des prescriptions du document graphique pouvant le cas échéant imposer la nature du traitement dominant et la composition des espaces : plantations libres ou plantations d'alignement, espace ouvert (type pelouse), etc.

Ces espaces permettent, si cela s'avère nécessaire pour l'aménagement de la zone et ne remet pas en cause le caractère végétal de l'espace, la création de bassins tampons à sec ou en eau, des traversées ponctuelles par des voies et les emprises pour piétons et vélos ainsi que les équipements techniques liés aux différents réseaux. Dans tous les cas, les clôtures, zone d'exposition et les aires de stationnement des véhicules motorisés y sont interdits.

### 6.5 – Éléments du paysage

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le plan local d'urbanisme en application de l'article L. 123-1 (7°) doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

#### *Haies et boisements à conserver*

Les espaces ou les éléments repérés aux documents graphiques, au titre de l'article L. 123-1 (7°), par une trame paysagère, sont des espaces boisés ou des haies dans lesquels il est souhaitable de conserver voire développer ces éléments. Dans ces espaces sont admis les travaux ne compromettant pas leur caractère, ceux nécessaires à l'accueil du public, à l'entretien de ces espaces, à leur réorganisation éventuelle et à leur mise en valeur mais en aucun cas les nouvelles aires de stationnement. La conception des éventuels aménagements pourra avantageusement les utiliser et les intégrer comme trames structurantes.

\*\*\*\*\*

La suppression partielle de ces espaces doit être compensée par des plantations de qualité équivalente (essence et développement à terme) dans le respect de la composition végétale d'ensemble existante ou en projet.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **6.6 – Monuments historiques**

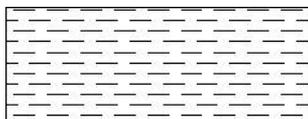
**6.6.1** Dans le périmètre de protection des monuments historiques, tous travaux ayant pour effet de modifier un immeuble (bâti ou non) devront faire l'objet d'une autorisation préalable de l'Architecte des bâtiments de France, que ces travaux soient ou non soumis à autorisation au titre de l'urbanisme.

**6.6.2** Conformément à l'article 13 bis de la loi du 31 décembre 1913 sur les monuments historiques modifiée, lorsqu'un immeuble est situé dans le champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit, il ne peut faire l'objet, tant de la part des propriétaires privés que des collectivités et établissements publics, d'aucune construction nouvelle, d'aucune démolition, d'aucun déboisement, d'aucune transformation ou modification de nature à en affecter l'aspect, sans une autorisation préalable. Le permis de construire en tient lieu s'il est revêtu du visa de l'architecte des Bâtiments de France.

## **6.7 – Abords des cours d'eau, zones humides du SAGE et zones inondables figurées au plan**

**6.7.1** Sur tout le territoire communal à l'exception de la zone UG et du secteur Ne, toute construction, toute clôture imperméable, ainsi que tout obstacle susceptible de s'opposer au libre écoulement des eaux, sont interdits à l'intérieur d'une bande de terrain de 15 m de largeur de part et d'autre des berges des cours d'eau, à l'exception de l'extension d'un bâtiment existant situé à une distance inférieure pour laquelle le recul peut être réduit à 5 m.

**6.7.2** Par ailleurs, **des secteurs soumis au risque d'inondation** sont figurés au plan par une trame composée de tirets horizontaux.



L'occupation du sol y est soumise aux règles des zones dans lesquels ils sont situés et aux prescriptions particulières ci-après :

Les remblais, les constructions, l'aménagement des sous-sols existants (locaux non habités situés sous le rez-de-chaussée), l'augmentation du nombre de logements par aménagement ou rénovation, ainsi que les clôtures formant obstacle au libre écoulement des eaux de crues et de ruissellement sont interdits à l'exception :

- d'une ou plusieurs extension(s) mesurée(s) des constructions existantes dans la limite d'une augmentation maximale totale de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, pour locaux sanitaires, techniques ou de loisirs, ou pour l'amélioration du confort en extension de l'habitat existant,

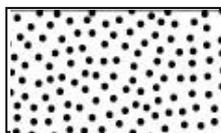
si la demande de permis de construire montre une compatibilité avec la sécurité publique au sens de l'article R. 111-2 du Code de l'urbanisme ;

- pour la modernisation et la mise aux normes d'activités économiques existantes, y compris l'activité agricole, d'une ou plusieurs extension(s) des constructions existantes dans la limite d'une augmentation maximale totale de **20 %** de l'emprise au sol, à condition de ne pas augmenter la population exposée et d'en limiter la vulnérabilité ;
- de la reconstruction après sinistre, sous réserve d'assurer la sécurité des personnes et de réduire la vulnérabilité des biens ;
- de la construction ou l'aménagement d'accès de sécurité extérieurs en limitant l'encombrement de l'écoulement (exemple : plate-forme, voirie, escaliers, passages hors d'eau) ;
- de l'adaptation ou réfection pour la mise hors d'eau des personnes, des biens et activités (exemple : accès à l'étage ou au toit, rehaussement du premier niveau utile y compris avec construction d'un étage, dispositifs d'obturation des ouvertures, relèvement des seuils...) ;
- du changement de destination, sous réserve d'assurer la sécurité des personnes et de ne pas augmenter la vulnérabilité ni les nuisances ;
- des travaux d'entretien et de gestion courants, notamment les aménagements internes, les traitements de façade et la réfection des toitures, sauf s'ils augmentent les risques ou en créent de nouveaux, ou conduisent à une augmentation de la population exposée ;
- des clôtures légères (piquets, grillage) ;
- du déplacement ou de la reconstruction des clôtures sous réserve de prendre en compte les impératifs de l'écoulement des crues (exemple : mur remplacé par une clôture ajourée ou un grillage) ;
- de la création ou de l'extension d'ouvrages de stockage et/ou de traitement des eaux pluviales ;
- des modelages de terrain afin d'aménager des aires de loisirs ou d'équipements légers en zone UG et secteur Ne, s'ils préservent le champ d'expansion des crues par le maintien du volume d'eau stockable ;
- des aménagements de chemins piétons, y compris avec apport de matériaux stabilisants, s'ils se font au niveau du sol naturel.

Si une construction — ou un changement de destination — est autorisée dans le cadre des cas mentionnés ci-dessus, la face inférieure des planchers des pièces habitables doit être établie à une cote supérieure d'au moins trente centimètres (**30 cm**) à la cote des plus hautes eaux connues. Les parties des locaux situées au-dessous des plus hautes eaux ne doivent contenir aucun compteur à eau, gaz ou électricité, ni aucune installation des chaudières, moteurs, machines fixes dont les détériorations en cas d'inondations pourraient créer une situation dangereuse. En cas de nécessité, la construction sur pilotis peut être imposée.

### 6.7.3 Zones humides du SAGE

Par ailleurs, des secteurs identifiés comme zones humides sont figurés au plan par une trame composée de



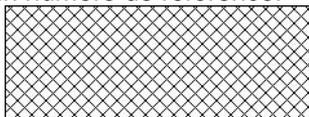
Seuls sont autorisés et sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère humide de la zone :

- les constructions, ouvrages ou travaux qui sont nécessaires à la valorisation ou à l'entretien de la zone,
- les ouvrages d'infrastructure si leur localisation dans ces espaces est rendu indispensable par des considérations techniques,
- les travaux relatifs à la sécurité des personnes.

Sont notamment interdits toute forme de déblai ou de remblai, le drainage des terrains ou la création de fossés drainants susceptibles d'assécher la zone.

## 6.8 – Emplacements réservés pour voie et ouvrage public, installation d'intérêt général et espace vert

Les emplacements réservés pour création ou extension de voies (y compris chemins piétons et pistes cyclables) et ouvrages publics, d'installations d'intérêt général et d'espaces verts, sont figurés au document graphique par des croisillons fins (ou un trait hachuré pour les chemins) et répertoriés par un numéro de référence.



Les documents graphiques donnent toutes précisions sur la destination de chacune des réserves ainsi que la collectivité (État, Département, District, Syndicat Intercommunal, Commune) ou le service ou organisme public bénéficiaire (article R. 123-11 du code de l'urbanisme).

Les réserves portées au plan sont soumises aux dispositions des articles L. 123-17, L. 230-1 et suivants et R. 123-10 du Code de l'urbanisme.

- toute construction y est interdite ;
- une construction à titre précaire peut exceptionnellement être réalisée conformément à l'article L. 423-1 du Code de l'urbanisme ;
- le propriétaire d'un terrain bâti ou non inscrit en emplacement réservé par un PLU peut :
  - conserver et jouir de son bien tant que la collectivité bénéficiaire n'aura pas l'intention de réaliser l'équipement prévu ;
  - mettre en demeure le bénéficiaire de l'emplacement réservé d'acquérir son terrain.

Dans le cas où le propriétaire souhaite mettre en demeure le bénéficiaire de la réserve d'acquérir son terrain, il doit adresser sa demande au Maire de la Commune où se situe le bien.

La collectivité ou le service public bénéficiaire dispose d'un délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande pour se prononcer.

En cas d'accord amiable, un délai de deux ans à compter de la réception en mairie de la demande lui est accordé pour réaliser le paiement du bien.

À défaut d'accord amiable et à l'expiration du délai d'un an à compter de la réception de la demande, le propriétaire comme le bénéficiaire peut saisir le juge de l'expropriation. Ce dernier fixe alors le prix du bien et prononce le transfert de propriété.

Si trois mois après l'expiration du délai d'un an ci-dessus cité, le juge de l'expropriation n'a pas été saisi, la réserve n'est plus opposable.

Le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un terrain réservé et qui cède gratuitement cette partie au bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit à construire correspondant à tout ou partie du COS affectant la superficie de terrain cédé gratuitement.

## 6.9 – Servitudes d'urbanisme figurées au plan

En application des articles L. 123-2 et R. 123-12 du Code de l'urbanisme, le plan local d'urbanisme peut instituer, à l'intérieur des zones urbaines, des servitudes spécifiques consistant :

- a) À interdire, sous réserve d'une justification particulière, dans un périmètre qu'il délimite (dit "périmètre de constructibilité limitée") et pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement ; les travaux ayant pour objet l'adaptation, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés.
- b) À réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit en précisant pour chaque terrain la nature et l'importance de ces programmes, qui peuvent être exprimés en nombre de mètres carrés de SHON ou en pourcentage du programme total des logements projetées sur le terrain.

- c) À indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements.

## 6.10 – Indications diverses

### 6.10.1 Continuité de voirie à créer



Lorsque deux flèches indicatives de liaison routière sont portées au plan l'une orientée vers l'autre, l'aménagement du ou des secteur(s) concerné(s) doit comporter une continuité de voirie automobile.

### 6.10.2 Continuité de chemin piéton à créer

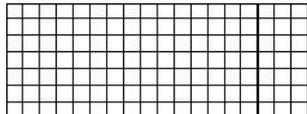


L'aménagement du ou des secteur(s) concerné(s) doit comporter une continuité de chemin piéton.

### 6.10.2 Indication de localisation de voirie



### 6.10.3 Indication de localisation d'espace public



## Article 7 - Marges de recul le long des voies

Les plans comportent des lignes tiretées imposant un recul le long de certaines voies routières.

### 7.1 – Marges de recul applicables le long des autoroutes, routes express, routes à grande circulation et leurs déviations en dehors des parties actuellement urbanisées (marges de recul résultant de l'application de l'article L. 111-1-4 du Code de l'urbanisme) :

— . — . —

Dans les marges de recul portées aux plans le long de la **RN 137** sont interdites les constructions et installations de toute nature soumises ou non à autorisation, précaires ou permanentes sauf :

- les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières (stations de péages, stations-service, équipements implantés dans les aires de repos...) ;
- les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières (les installations des services de secours et d'exploitation) ;
- les réseaux d'intérêt public et leurs supports ;
- les bâtiments d'exploitation agricole à l'exclusion de l'habitation (constructions à caractère fonctionnel nécessaires aux exploitations : les serres, les silos, les hangars, les bâtiments d'élevage...) ;
- l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes (dans leur prolongement sans aucune avancée vers la voie sauf pour l'extension des bâtiments agricoles et l'amélioration de l'habitat).

Pour les bâtiments agricoles, le PLU peut prévoir néanmoins des marges de recul qui seront portées aux plans le cas échéant.

### 7.2 – Marges de recul applicables le long de certaines autres voies

-----.

Dans les marges de recul portées aux plans le long de certaines autres voies, sont interdites les constructions et installations de toute nature à l'exception de celles liées à l'exploitation, l'entretien et la gestion de la route (stations-service, bâtiments des aires de service ou de repos...) ainsi que des installations, équipements et locaux techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement – dont les bassins tampons –, eau potable, électricité, gaz, télécommunications...).

Le cas échéant, des marges différentes peuvent être définies le long d'un même axe selon qu'il s'agisse de réglementer l'implantation de l'habitat ou des activités.

Par contre, l'aménagement et la remise en état des constructions existantes dans ces espaces peuvent être autorisés ainsi qu'une extension mesurée dès lors qu'elle se réalise dans le même alignement, sans aucune avancée vers la voie. Toutefois, une telle possibilité ne sera pas donnée dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation.

## TITRE II

# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES



# ZONE UA

## Article UA 1

---

### Occupations ou utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations ou utilisations du sol suivantes :

- 1 – Les constructions, hors constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, qui, par leur destination ou leur nature, sont incompatibles avec la salubrité ou la sécurité de la zone.
- 2 – Les constructions à usage d'exploitation agricole ou forestière.
- 3 – Les carrières et les installations classées soumises à autorisation.
- 4 – Le stationnement de plus de trois mois des caravanes.
- 5 – Le camping hors terrains aménagés.
- 6 – Les terrains aménagés pour le camping et les caravanes.
- 7 – Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux visés à l'article UA 2.

## Article UA 2

---

### Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisées mais soumises à conditions particulières les occupations ou utilisations du sol suivantes.

- 1 – Les installations classées soumises à déclaration sous réserve que toute disposition soit mise en œuvre pour les rendre compatibles avec le milieu environnant.
- 2 – Dans les secteurs de projet (indiqués "d") traités en plan de détail, plan-masse ou en polygone d'implantation\*.  
En dehors des emprises constructibles figurées au règlement graphique, seules sont autorisées :
  - les constructions et installations d'équipements techniques liés aux différents réseaux,
  - les constructions et installations d'équipements techniques liés aux parcs de stationnement souterrains,
  - les volumes-socles des parcs de stationnement souterrains ne dépassant pas 1,20 m au-dessus du terrain fini ou de la voie,
  - les circulations et constructions souterraines ne dépassant pas le terrain naturel,
  - les constructions et installations d'équipements techniques liés à l'aménagement des espaces extérieurs,
  - les places de stationnement en aérien,

- 3 –** Les affouillements et exhaussements du sol, à condition :
- qu'ils soient nécessaires à la réalisation de constructions, travaux ou installations autorisés dans la zone,
  - ou qu'ils contribuent à une amélioration de l'état existant,
  - ou qu'ils soient nécessaires à la réalisation de systèmes de rétention d'eaux pluviales.
- 4 –** Dans le secteur de constructibilité limitée, l'extension des constructions sera limitée à 25 m<sup>2</sup> de SHON, à partir de la date d'approbation du PLU. Les constructions nouvelles d'une SHON supérieure à 30 m<sup>2</sup> sont interdites.

## Article UA 3

---

### Desserte des terrains par les voies — Accès aux voies ouvertes au public

#### **1 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil et présentant les caractéristiques définies au paragraphe ci-dessous.

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables et en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Lorsque deux flèches indicatives de liaison piétonnière sont portées au plan l'une orientée vers l'autre, l'aménagement du ou des secteur(s) concerné(s) doit comporter une continuité de chemin piéton.

#### **2 – Conditions d'accès aux voies ouvertes au public**

Les accès carrossables à la voirie publique devront être étudiés de façon à ne pas porter atteinte à la sécurité publique.

Aucun accès ne pourra être autorisé :

- sur la RD 29,
- sur les voies publiques ayant le statut de route express (nationale, départementale ou communale) en dehors des points prévus et aménagés à cet effet ;
- à partir des voies affectées exclusivement aux piétons et aux cycles (celles-ci peuvent néanmoins être traversées par des accès automobiles, notamment lorsqu'elles bordent une voie ouverte à la circulation automobile).

## Article UA 4

---

### Desserte des terrains par les réseaux

#### **1 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'alimentation en eau**

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur et aux dispositions de l'annexe "Alimentation en eau potable" et avoir des caractéristiques suffisantes au regard de l'importance et de la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions à desservir.

#### **2 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'électricité**

Les lignes ou conduites de distribution ainsi que les branchements doivent être installés en souterrain ou intégrés au bâti.

### 3 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement

#### 3.1 Assainissement des eaux pluviales

Lorsque le réseau correspondant existe, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

En l'absence de réseau, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain (ex : bassins tampons...) doivent être réalisés pour permettre le libre écoulement des eaux ou pour en limiter les débits.

#### 3.2 Assainissement des eaux usées

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (ex : pompe de refoulement) pourra être imposé.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement sera subordonnée à un pré-traitement approprié.

## Article UA 5

---

### Superficie minimale des terrains constructibles

Article non réglementé.

## Article UA 6

---

### Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'implantation des constructions est différente selon la nature des voies ou des emprises publiques concernées :

- voie privée dépourvue de plan d'alignement : la délimitation est définie par la limite de l'emprise de la voie ;
- voie publique : l'alignement est défini par un plan d'alignement, un emplacement réservé ou à défaut par la limite entre le domaine public et la propriété privée.

#### 1 – Voies ouvertes à la circulation automobile

Les constructions, parties de construction ou extensions (hors saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons), doivent être implantées dans le respect des principes suivants :

- soit à l'alignement ou en limite de l'emprise de la voie privée ;
- soit en respectant un recul qui ne pourra être inférieur à 1 m et supérieur à 3 m par rapport à l'alignement (ou la limite de l'emprise de la voie privée) ;
- soit en limite des **marges de recul** ou d'un **alignement imposé** dès lors qu'ils figurent aux documents graphiques.

Un recul inférieur à 1 mètre peut être autorisé pour permettre l'isolation thermique ou phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU sans débord sur le domaine public.

*Une implantation avec un retrait supérieur à 3 mètres peut être autorisée ou imposée dans les cas décrits ci-après :*

- Lorsque les constructions sont édifiées selon le principe du "bâtiment-îlot"\* ;
- Lorsqu'il existe un ordonnement de fait\*, il détermine l'implantation des nouvelles constructions et installations de premier rang ;
- La réalisation d'une composition d'ensemble sur un terrain présentant un linéaire de façade d'au moins 60 m et une superficie égale ou supérieure à **5 000 m<sup>2</sup>** ;
- L'implantation ou l'extension en continuité d'un bâtiment existant sur le même terrain sans restreindre le retrait par rapport à la construction existante ;
- L'implantation ou l'extension en continuité d'un bâtiment existant sur un terrain contigu, dans le respect d'une harmonie d'ensemble ;
- La préservation d'un élément ou ensemble végétal de qualité ;
- La réalisation de décrochés de façade et de retraits ponctuels pour créer un rythme sur la façade d'un même bâtiment ou le retrait du rez-de-chaussée pour créer un effet de seuil ou d'arcades ; le développé total des retraits et décrochés doit être au plus égal à la moitié du développé de la façade ;
- Les volumes-socles des parcs de stationnement souterrains ne dépassant pas **1,20 m** au-dessus du terrain fini ou de la voie ;
- La réalisation des équipements techniques liés aux différents réseaux et des parcs publics souterrains de stationnement ;
- Pour les parcelles situées à l'angle de deux voies, les dispositions du paragraphe précédent s'appliquant sur une seule voie.
- Pour la constructions d'annexes et garages isolés.

## **2 – Autres voies et emprises publiques : voies piétonnes ou chemins, pistes cyclables et parcs publics**

Les constructions, parties de construction ou extensions (hors saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons), doivent être implantées dans le respect des principes suivants :

- à l'alignement (ou en limite de l'emprise de la voie privée) ;
- ou en respectant un retrait minimal de **3 m** par rapport à l'alignement (ou la limite de l'emprise de la voie privée).
- Lorsque figure au règlement graphique une marge de recul ou un alignement imposé, ils devront être respectés.
- Lorsqu'il existe un ordonnement de fait\*, il détermine l'implantation des nouvelles constructions et installations de premier rang.

## **3 – Autres emprises publiques (équipements divers, cimetières, etc.)**

Lorsqu'une marge de recul est figurée par une ligne tirée au plan, les constructions, parties de construction ou extensions (hors saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons), devront satisfaire au recul minimum correspondant.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux annexes.

## Article UA 7

### Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En dehors des cas où les emprises constructibles sont figurées au plan (règlement graphique), les règles d'implantation des constructions sont différentes selon leur localisation à l'intérieur du terrain en fonction des bandes de constructibilité\* telles que définies ci-dessous.

Lorsque les emprises constructibles sont figurées au plan (règlement graphique), les constructions ou extensions peuvent être implantées indifféremment en limite séparative ou en retrait à l'intérieur de ces emprises. Excepté dans le cas où le règlement graphique indique des dispositions différentes, les emprises constructibles définies ci-dessus sont considérées dans leur totalité comme des bandes de constructibilité\* principale pour l'application de l'article 10.

Les règles de prospect ne s'appliquent pas :

- pour les constructions ou parties de construction dont la hauteur n'excède pas **0,60 m** mesurée par rapport au niveau du terrain naturel au droit de la construction ;
- pour les socles des parkings souterrains à condition que leur hauteur n'excède pas **1,20 m** mesurée par rapport au niveau du terrain naturel et qu'ils constituent le support, au moins partiellement, de la construction qui nécessite leur présence.

#### 1 – Définition des bandes de constructibilité\*

Les bandes de constructibilité\* sont ainsi déterminées :

- bande de constructibilité **principale** : profondeur **jusqu'à 16,5 m** ;
- bande de constructibilité **secondaire** : au-delà de **16,5 m** ;

#### 2 – Règles d'implantation par rapport aux limites séparatives

Dans l'ensemble des bandes définies ci-dessus, les constructions ou parties de construction doivent être implantées soit en limites séparatives, soit en retrait de ces dernières, dans le respect des hauteurs définies à l'article 10.

En cas de retrait d'une ou plusieurs des limites séparatives, les constructions, parties de construction ou extensions (hors saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons), doivent être implantées à une distance (**L**) au moins égale à **3 m (L ≥ 3 m)**. La distance est comptée horizontalement et perpendiculairement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative.

*Une implantation entre 0 et 3 mètres peut être autorisée ou imposée dans les cas décrits ci-après :*

- Lorsque les constructions sont édifiées selon le principe du "bâtiment-îlot"\* ;
- Le respect de la trame bâtie existante aux abords du projet ;
- L'implantation ou l'extension en continuité d'un bâtiment existant sur le même terrain sans restreindre le retrait par rapport à la construction existante ;
- L'implantation ou l'extension en continuité d'un bâtiment existant sur un terrain contigu, dans le respect d'une harmonie d'ensemble ;
- L'isolation thermique ou phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite d'une épaisseur de **0,30 mètre** ;
- La préservation d'un élément ou ensemble végétal de qualité ;
- La réalisation des équipements techniques liés aux différents réseaux et des parcs publics souterrains de stationnement ;
- La création de puits de jour pour les bâtiments implantés en limite séparative ;
- La construction d'annexes et garages isolés

## Article UA 8

---

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

#### 1. Règle d'implantation

Cette règle ne s'applique que si l'une au moins des façades en vis à vis comprend des baies. Les façades en vis à vis, exception faite des saillies traditionnelles (\*) éléments architecturaux (\*) et balcons (\*), doivent être positionnées de manière à ce qu'aucune partie des constructions ne soit en vue sous un angle supérieur à **45°** à partir de l'appui des baies avec un minimum de **6** mètres.

Si les façades en vis-à-vis appartiennent soit à un même logement, soit à un même programme s'il s'agit d'une autre affectation que le logement (bureaux, commerces...), ce minimum peut être ramené à **4** m.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### 2. Dans les autres cas

La distance comptée horizontalement et perpendiculairement (**L**) séparant des constructions doit être supérieure ou égale à **4** m (**L ≥ à 4 m**).

#### 3. Une implantation entre 0 et 6 mètres peut être autorisée ou imposée dans les cas décrits ci-après :

- Pour le respect de la trame bâtie existante aux abords du projet ;
- L'implantation ou l'extension en continuité d'un bâtiment existant sur le même terrain sans restreindre le retrait par rapport à la construction existante ;
- L'implantation ou l'extension en continuité d'un bâtiment existant sur un terrain contigu, dans le respect d'une harmonie d'ensemble ;
- L'isolation thermique ou phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite d'une épaisseur de **0,30** mètre ;
- La préservation d'un élément ou ensemble végétal de qualité ;
- La réalisation des équipements techniques liés aux différents réseaux et des parcs publics souterrains de stationnement ;
- Les annexes et garages isolés.

## Article UA 9

---

### Emprise au sol des constructions

Article non réglementé.

## Article UA 10

### Hauteur maximale des constructions

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux équipements techniques liés aux différents réseaux des services publics ou d'intérêt collectif.

Lorsqu'elle n'est pas définie au règlement graphique (plan de zonage), la hauteur des constructions est régie par des règles différentes selon leur localisation sur le terrain au regard des bandes de constructibilité\* définies à l'article 7 de cette zone.

#### 1 – Hauteur maximale des constructions dans la bande de constructibilité principale

Dans la bande constructibilité principale, la hauteur maximale des constructions est définie par un gabarit résultant de l'application simultanée :

- d'une hauteur maximale des façades principales sur rue et arrière déterminant deux lignes horizontales,
- d'un plan incliné à **45°** partant de chacune de ces horizontales,
- d'une hauteur maximale des constructions.

Le volume ainsi défini n'inclut ni les lucarnes, ni les éléments permettant l'accroche sur une toiture contiguë, ni les saillies traditionnelles (bandeaux, corniches, appuis de fenêtres, cheminées, encadrements...) ainsi que des éléments architecturaux.

Une variation des éléments de ce gabarit peut être autorisée ou imposée dans la limite d'**1 m** de hauteur dans le but de permettre une meilleure accroche du bâtiment sur les constructions contiguës.

##### 1.1 Hauteur des façades principales sur rue et arrière

###### *Définition :*

La hauteur de tous les plans de façades principales (excepté ceux des attiques) se mesure tel qu'il est précisé dans les définitions.

###### *Règle de hauteur maximale des façades principales*

La hauteur maximale des façades principales ne peut dépasser **10 m** :

##### 1.2 Plan incliné

La hauteur maximale de chacune des façades principales sur rue et arrière définie en 1.1 détermine deux lignes horizontales à l'aplomb de l'implantation de la construction (implantation principale hors décrochés de façades).

La construction s'inscrit dans un volume déterminé par deux plans inclinés à **45°** partant de chacune de ces deux lignes horizontales et se rejoignant à la médiane de la construction.

##### 1.3 Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions ne peut dépasser **14 m** .

Une augmentation de la hauteur maximale peut être autorisée pour l'isolation thermique ou phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite de **0,30** mètre.

#### 2 – Hauteur maximale des constructions dans la bande de constructibilité secondaire

Dans la bande constructibilité secondaire, la hauteur maximale des constructions est déterminée par l'application simultanée :

- d'un gabarit défini à partir des limites séparatives,
- d'une hauteur maximale des constructions.

Le volume ainsi défini n'inclut ni les lucarnes, ni les éléments permettant l'accroche sur une toiture contiguë, ni les saillies traditionnelles (bandeaux, corniches, appuis de fenêtres, cheminées, encadrements...) ainsi que des éléments architecturaux.

### 2.1 Gabarit défini à partir des limites séparatives

Les constructions doivent s'inscrire à l'intérieur d'un gabarit défini par un plan incliné à **45°** partant à **3,5 m** de hauteur au-dessus du niveau du terrain naturel mesuré à l'aplomb de la limite séparative la plus proche.

Pour les annexes et garages indépendants, cette hauteur sera ramenée à **2,5 m**.

### 2.2 Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions jusqu'au sommet du faîtage ou de l'acrotère est limitée à **7 m** à compter du niveau du terrain naturel.

Pour les annexes et garages indépendants, cette hauteur sera ramenée à **3 m**.

### 2.3 Cas particuliers

Un gabarit différent et une hauteur supérieure peuvent être autorisés pour permettre les travaux d'aménagement et d'extension des constructions ou parties de constructions existantes implantées dans cette bande avant la date d'approbation du PLU, dans la limite de la hauteur maximale de la construction existante la plus haute.

## Article UA 11

---

### Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

En référence à l'article R. 111-21 du Code de l'urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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.

L'insertion de la construction dans son environnement naturel et bâti doit être assurée conformément aux dispositions du présent article, dans le respect des conditions de forme de l'article R. 421-2 du Code de l'urbanisme (volet paysager du permis de construire).

Tout projet de construction doit participer à la préservation et à la mise en valeur, y compris par l'expression architecturale contemporaine, des caractéristiques dominantes du tissu urbain dans lequel il s'insère. **Dans la zone UA**, l'objectif principal d'insertion du projet est de ménager la perception visuelle d'une continuité bâtie : soit par une continuité stricte du bâti d'une limite latérale à une autre, soit par la clôture qui assure la continuité visuelle.

Des dispositions différentes de celles édictées aux paragraphes ci-après peuvent être autorisées ou imposées pour les équipements collectifs d'intérêt général, pour prendre en compte, notamment au regard de l'environnement dans lequel ils s'insèrent, les contraintes fonctionnelles et techniques propres à cet équipement, son rôle structurant de l'espace urbain, ainsi que l'affirmation de son identité par une architecture signifiante.

## 1 – Aspect extérieur des constructions

### 1.1 Aspect général

Par le traitement de leur aspect extérieur, les constructions doivent s'intégrer au paysage environnant en prenant en compte :

- les caractéristiques du contexte urbain dans lequel elles s'insèrent,
- les spécificités architecturales des constructions avoisinantes, sans toutefois exclure la création architecturale.

Une attention particulière sera apportée dans le cas d'extension de constructions existantes.

#### *Volumétrie*

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume. Leurs gabarits doivent être adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes.

Les rez-de-chaussée des constructions comprenant des commerces, services, bureaux et autres activités doivent avoir une hauteur suffisante pour l'aménagement de ces fonctions. Le niveau du plancher bas du rez-de-chaussée doit être cohérent avec la topographie de la voie.

### 1.2 Façades : matériaux, couleurs et ravalement

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 principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Les façades donnant sur les voies fluviales, cours d'eau et voies ferrées doivent être traitées comme des façades ouvertes sur un espace public.

Les constructions s'inscrivant dans un front bâti ne doivent pas contrarier son ordonnancement.

Les travaux d'aménagement et d'extension sur une construction existante doivent avoir pour effet de mettre en valeur l'harmonie du front bâti dans lequel elle se situe.

La composition de la façade doit prendre en compte le rythme des façades des constructions avoisinantes (à l'échelle de la rue), les éléments de modénature des constructions environnantes, la densité et les proportions des baies des constructions voisines.

Ces dispositions ne doivent pas faire obstacle à l'expression de l'architecture contemporaine, dès lors que les projets s'inscrivent de façon discrète et harmonieuse dans le tissu environnant.

#### *Matériaux*

Le choix des matériaux doit être fait selon les critères suivants :

- l'emploi brut de matériaux est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale de la construction et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site ;
- les enduits doivent présenter un aspect lisse ;
- pour les travaux et extensions sur le bâti existant, une cohérence de nature et d'aspect avec les matériaux employés pour la construction initiale doit être respectée.

#### *Couleurs*

Le choix des couleurs doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage environnant et notamment :

- permettre une harmonisation des coloris avec l'architecture de la construction ;
- respecter l'ambiance chromatique de la rue ou de l'opération d'ensemble ;
- souligner, éventuellement, le rythme des façades.

#### *Ravalement*

Le ravalement des constructions vise à la fois la santé de l'immeuble et la qualité esthétique de la façade.

La couleur des façades doit prendre en compte les facteurs suivants :

- la technique de ravalement utilisée ;
- les études chromatiques réalisées dans le cadre des campagnes de ravalement lorsqu'il en existe une sur le secteur où s'implante la construction ;
- l'environnement direct de l'immeuble ;
- la surface des façades et leur impact dans la rue ou le quartier.

De ce fait, doivent être employés des matériaux et techniques adaptés à la nature du bâti et des matériaux de construction, au caractère architectural et en rapport avec l'environnement. Pour les constructions existantes, le ravalement doit permettre :

- de maintenir et de mettre en valeur les techniques d'appareillage d'origine, les éléments de décor structurels et ornementaux (chaînages, corniches, encadrements, bandeaux, soubassements, couvrements...);
- de mettre en œuvre les enduits adaptés à la construction d'origine (peinture ou enduit à la chaux...).

### 1.3 Couvertures, toitures

Les toitures-terrasses, partielles ou totales, accessibles ou non, sont autorisées notamment lorsqu'elles s'insèrent dans le tissu environnant compte tenu de ses caractéristiques dominantes. D'autres types de toiture peuvent être admis pour les constructions d'architecture contemporaine pour lesquelles le mode de couverture sera fonction du projet architectural envisagé.

Excepté pour les vérandas dont le toit est en verre (ou autre matériau translucide), le matériau utilisé pour les toitures à pentes devra être principalement l'ardoise (ou un matériau en présentant l'aspect), le zinc, ou tout autre matériau adapté à l'architecture du projet. La tuile n'est autorisée que sur les constructions existantes ou leurs extensions quand ce matériau préexiste sur la construction principale.

Le couverture des immeubles doit intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, cages d'ascenseurs, locaux techniques afin d'en limiter l'impact visuel.

La pose de châssis de toiture et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations.

### 1.4 Ouvertures, huisseries

Dans l'architecture traditionnelle, les lucarnes et les fenêtres de toit 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.

### 1.5 Cas particuliers

Des caractéristiques différentes pourront être autorisées :

- pour ne pas rompre l'ordonnance d'une rue, en référence à l'aspect des constructions voisines.

En cas de plan d'ensemble garantissant une certaine unité, ainsi que le respect du site et des ensembles construits voisins, les règles portant sur les matériaux utilisés pourront être adaptées pour des motifs d'art, de science ou d'industrie.

## 2 – Aménagement des abords des constructions

Conformément aux dispositions de la loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 dite "Loi Paysage", l'insertion du projet de construction dans l'environnement et le traitement de ses accès et abords devront être précisés.

### 2.1 Bâtiments annexes

Les bâtiments annexes devront avoir un aspect qui s'harmonise avec celui de la construction principale.

## 2.2 Aires de stationnement

Les espaces de stationnement extérieurs sont conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par :

- la réduction des emprises des voies de circulation qui seront recouvertes d'une couche de roulement ;
- l'utilisation de matériaux stabilisés ou tout autre technique favorisant la pénétration des eaux pour les emprises de stationnement ;
- la recherche d'une conception adaptée à la topographie des lieux et à la bonne utilisation au sol.

## 2.3 Clôtures

Les clôtures peuvent être supprimées chaque fois que les problèmes de gardiennage et de surveillance sont résolus, de manière à ce que la bonne tenue des installations communes et des espaces verts soit assurée.

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. En limite séparative, les clôtures s'harmonisent avec celle réalisées dans le cadre des opérations d'ensemble ou avec celles du secteur.

### *Clôtures implantées en bordure des voies*

En fonction des caractéristiques de la rue, les clôtures peuvent être édifiées soit à l'alignement des voies publiques ou en limite d'emplacement réservé (ou, à défaut, en limite des domaines public et privé, ou en limite de l'emprise de la voie privée), soit en retrait.

Par leur aspect, leur proportion et le choix des matériaux, les clôtures doivent participer à l'ordonnancement du front bâti en s'harmonisant avec la construction principale et les clôtures avoisinantes.

Les clôtures sur les voies publiques et dans les marges de reculement imposées en bordure de celles-ci devront être constituées :

- soit d'un mur en continuité avec le bâti ;
- soit d'un mur bahut n'excédant pas 0,70 m de hauteur moyenne qui peut être surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille en panneaux soudés, etc.), – soit seulement d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage, etc.),

La hauteur totale ne devra pas dépasser **1,5 m**. Néanmoins, toutes les clôtures pourront comporter des piliers dont la hauteur est limitée à **1,8 m**. Une hauteur différente peut être autorisée pour la reconstruction ou la restauration d'une clôture existante ou pour permettre le prolongement ou le raccordement à une clôture existante.

Les portails doivent être simples, en adéquation avec la clôture.

Les murs de soutènement doivent être traités comme des murs de clôture et s'harmoniser avec la construction principale et les clôtures environnantes.

### *Clôtures en limites séparatives*

Les clôtures en limites séparatives ne pourront excéder une hauteur de 2 m. Elles seront constituées :

- soit d'un mur bahut (ou panneaux préfabriqués) n'excédant pas **0,30 m** de hauteur maximale qui peut être surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage, etc.) ou de panneaux de bois (ou cannisses, bambou, brande), 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 (ou cannisses, bambou, brande), même pleins, à l'exclusion des panneaux préfabriqués béton ;
- soit d'un mur s'il présente une unité d'aspect avec le bâti.

### *Dispositions alternatives*

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

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.

### **2.4 Locaux et équipements techniques**

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs.

Les locaux techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

Toute construction nouvelle doit prévoir le stockage et l'intégration des conteneurs à déchets sur le terrain du projet.

### **2.5 Antennes et pylônes**

Les antennes, y compris les paraboles, doivent être placées à l'intérieur des constructions ou de façon à ne pas faire saillie du volume du bâti sauf impossibilité technique. Elles doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.

Les pylônes doivent être étudiés de manière à s'insérer dans le paysage.

### **2.6 Installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

Les projets de construction d'équipements techniques liés aux différents réseaux doivent s'intégrer parfaitement à l'environnement et au bâti existant.

## Article UA 12

---

### Aires de stationnement

#### **1 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules automobiles**

##### **1.1 Normes à respecter**

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

###### Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État

Il est exigé une place de stationnement par logement.

###### Autres logements

Il est exigé au minimum un emplacement de stationnement par tranche, même incomplète, de **70 m<sup>2</sup>** de SHON de la construction avec au minimum **1,5** emplacements par logement. Il ne peut être exigé plus de **2** emplacements par logement.

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

Il est exigé au minimum deux places de stationnement pour **3** chambres. Pour les résidences pour personnes âgées, il est exigé une place pour **3** chambres.

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

Il est exigé au minimum une place par 40 m<sup>2</sup> de SHON.

*Constructions destinées au commerce et services*

Il n'est exigé aucune place de stationnement pour la première tranche comprise entre **0** et **80 m<sup>2</sup>** de surface de vente.

Au-delà, il est exigé au minimum une place de stationnement par tranche complète de **80 m<sup>2</sup>** de surface de vente.

*Restaurants salles de spectacles*

Il est exigé une place pour **15 m<sup>2</sup>** de SHON.

*Constructions destinées à l'artisanat, à l'industrie*

Il est exigé au minimum une place de stationnement par **120 m<sup>2</sup>** de la SHON de la construction.

Aux surfaces aménagées pour le stationnement des véhicules de transport de personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires et les emplacements nécessaires au chargement, déchargement et à la manutention des véhicules utilitaires.

*Constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière*

Sans objet

*Constructions destinées à la fonction d'entrepôt*

Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée qui devra être précisée par le demandeur.

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

Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée qui devra être précisée par le demandeur.

**1.2 Modalités d'application**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré par la création effective des emplacements soit sur le terrain de la construction soit sur un terrain ou dans une opération situé dans un rayon de **200 m** à compter du projet (sous réserve que les normes en matière de stationnement et de coefficient d'espaces paysagers soient respectées sur ce terrain ou dans cette opération).

Excepté dans les secteurs de ZAC lorsque des dispositions différentes sont prévues, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques.

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 m par **2,30 m**. Si l'angle développé entre l'axe de circulation et celui de la place de stationnement est inférieur ou égal à **45°**, la longueur du rectangle peut être réduite à **4,5 m**. Il doit être accessible directement, excepté lorsqu'une place "commandée" appartient au même logement que celle qui la "commande". Dans le cas d'un emplacement commun automobile plus deux-roues, une des dimensions du rectangle libre doit être augmentée d'au minimum **0,5 m**.

Les voies de circulation internes des stationnements (aériens ou souterrains) doivent être dimensionnées de façon à permettre la manœuvre des véhicules.

*Réglementations spécifiques*

- Pour les programmes mixtes, le calcul des besoins en stationnement s'effectue au prorata des affectations.
- Dans le cas de l'extension, de la réhabilitation ou restructuration d'une construction d'habitation n'augmentant pas le nombre de logements :
  - aucun emplacement n'est exigé si la SHON créée est inférieure ou égale à **70 m<sup>2</sup>** ( $SHON \leq 70 m^2$ ) ;
  - 1 emplacement est exigé si la SHON créée est comprise entre **70** et **150 m<sup>2</sup>** ( $70 m^2 < SHON \leq 150 m^2$ ) ;
  - au-dessus de **150 m<sup>2</sup>** de SHON créée : 1 emplacement par tranche même incomplète de **150 m<sup>2</sup>** de SHON créée.

- Les SHON créées par extension se cumulent à partir de la date d'approbation du PLU
- Dans le cas d'une extension, d'une réhabilitation ou restructuration, les normes ne s'appliquent qu'à l'augmentation de SHON ou de capacité mais, en aucun cas, le projet doit entraîner la réduction du nombre d'emplacements exigible en application des normes ci-dessus.
- Pour les équipements d'enseignement, les règles ne s'appliquent pas aux restructurations et réhabilitations de bâtiments existants ne créant pas de SHON ou n'augmentant pas le nombre de salles de classe.
- Aucun emplacement n'est exigé pour les locaux liés au fonctionnement des établissements (restaurant scolaire, centre de documentation, archives, locaux techniques, logement de fonction,...) ou des entreprises (cafétéria, archives, locaux sociaux, ...).

#### *Solutions alternatives*

En cas d'impossibilité technique, juridique, ou si des motifs d'architecture ou d'urbanisme interdisent d'aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement des véhicules sur le terrain, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations :

- soit en obtenant une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation ;
- soit en acquérant le nombre d'emplacements manquants dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon de **200 m** à compter du projet, dans les conditions prévues à l'article L. 421-3 du Code de l'urbanisme ;
- soit en versant une participation compensatrice dans les conditions prévues à l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme.

## **2 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les deux roues**

Le stationnement des deux roues correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques.

### **2.1 Normes à respecter**

Il est exigé au minimum :

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

1 emplacement par logement créé.

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

Aucun emplacement n'est exigé.

#### *Constructions destinées aux bureaux, au commerce et services*

1 emplacement par tranche complète de 100 m<sup>2</sup> de SHON créée.

Dans le cas d'un changement de destination, il n'est pas fixé de règles.

#### *Constructions destinées à l'artisanat, à l'industrie*

1 emplacement par tranche complète de 150 m<sup>2</sup> de SHON créée.

#### *Constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière*

Aucun emplacement n'est exigé.

#### *Constructions destinées à la fonction d'entrepôt*

Aucun emplacement n'est exigé.

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

1 emplacement par unité complète de **10** emplois plus 1 emplacement par unité complète de **30** personnes accueillies.

### **2.2 Modalités d'application**

Pour les constructions destinées à l'habitation, la notion d'emplacement de stationnement des deux roues recouvre des locaux clos ou couverts.

Pour les affectations autres que l'habitation, ces aires de stationnement peuvent être réalisées à l'air libre.

#### *Dimensionnement du stationnement*

La surface minimale d'un emplacement s'établit à **1,5 m<sup>2</sup>** sauf dans le cas d'un garage commun automobile plus deux-roues (voir les modalités d'application pour le stationnement automobile en 1.2).

#### *Réglementations spécifiques*

Pour les programmes mixtes, le calcul des besoins en stationnement s'effectue au prorata des affectations, sauf pour les équipements sociaux, culturels, culturels, sportifs, spectacle, loisirs. Pour ces derniers, le calcul s'effectue sur la base de la capacité globale d'accueil qui est celle résultant de la réglementation des Établissements Recevant du Public (ERP).

Dans le cas d'une extension, d'une réhabilitation ou d'une restructuration, les normes de calcul ne s'appliquent qu'à l'augmentation de SHON ou de capacité.

#### *Solutions alternatives*

En cas d'impossibilité technique ou juridique, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations par la création effective des emplacements sur un espace contigu ou très proche (moins de 50 m).

## Article UA 13

---

### Espaces libres - Aires de jeux et de loisirs - Plantations

#### **1 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres\***

Article non réglementé.

#### **2 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de jeux et de loisirs**

Article non réglementé.

#### **3 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation de plantations**

Le projet développe une composition paysagère et conserve, dans la mesure du possible, les plantations existantes en termes de sujets repérés, d'espaces suffisants et de mesures de protection pour assurer leur conservation. Tout arbre venant à disparaître devra être remplacé.

Les aires de stationnement des véhicules automobiles (hors poids-lourds) comportant au minimum 6 places attenantes doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble, y compris les délaissés, et comporter un arbre pour 6 emplacements de stationnement en aérien.

Les espaces libres\* seront plantés à raison d'un arbre par tranche, même incomplète, de **200 m<sup>2</sup>**.

Les conditions de plantation doivent être adaptées au développement des arbres (fosses, revêtement du sol par des matériaux perméables, ...).

Ces dispositions ne s'appliquent ni aux constructions édifiées selon le principe du "bâtiment-îlot"\*, ni aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## Article UA 14

---

### Possibilités maximales d'occupation du sol

Non réglementé.



# ZONE UD

## Article UD 1

---

### Occupations ou utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations ou utilisations du sol suivantes :

- 1 – Les constructions, hors constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, qui, par leur destination ou leur nature, sont incompatibles avec la salubrité ou la sécurité de la zone.
- 2 – Les constructions à usage d'exploitation agricole ou forestière.
- 3 – Les carrières et les installations classées soumises à autorisation.
- 4 – Le stationnement de plus de trois mois des caravanes hors terrains aménagés.
- 5 – Le camping hors terrains aménagé.
- 6 – Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux visés à l'article UD 2.

## Article UD 2

---

### Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisées mais soumises à conditions particulières les occupations ou utilisations du sol suivantes.

- 1 – Les installations classées soumises à déclaration sous réserve que toute disposition soit mise en œuvre pour les rendre compatibles avec le milieu environnant.
- 2 – Les affouillements et exhaussements du sol, à condition :
  - qu'ils soient nécessaires à la réalisation de constructions, travaux ou installations autorisés dans la zone,
  - ou qu'ils contribuent à une amélioration de l'état existant,
  - ou qu'ils soient nécessaires à la réalisation de systèmes de rétention d'eaux pluviales.
- 3 – **En outre, dans les secteurs de projet UDp**, les constructions s'implantent à l'intérieur des emprises constructibles « polygones d'implantation » définies au règlement graphique. En dehors de ces emprises constructibles, seuls sont autorisés :
  - Les constructions et installations d'équipements techniques liés aux différents réseaux, les parcs de stationnement, les constructions souterraines et celles liées à l'aménagement des espaces extérieurs.
  - Les auvents, les balcons, les rampes d'accès, escaliers extérieurs, passerelles et circulations aériennes en surplomb, les saillies traditionnelles.

*Nota* : lorsque les règles sont spécifiquement édictées pour le secteur de projet UDp, celles-ci ne se cumulent pas avec les dispositions de la zone UD.

## Article UD 3

---

### Desserte des terrains par les voies — Accès aux voies ouvertes au public

#### 1 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil et présentant les caractéristiques définies au paragraphe ci-dessous.

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables et en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Lorsque deux flèches indicatives de liaison piétonnière sont portées au plan l'une orientée vers l'autre, l'aménagement du ou des secteur(s) concerné(s) doit comporter une continuité de chemin piéton.

#### 2 – Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Les accès carrossables à la voirie publique devront être étudiés de façon à ne pas porter atteinte à la sécurité publique.

Aucun accès ne pourra être autorisé :

- sur la RD 29,
- sur les voies publiques ayant le statut de route express (nationale, départementale ou communale) en dehors des points prévus et aménagés à cet effet ;
- à partir des voies affectées exclusivement aux piétons et aux cycles (celles-ci peuvent néanmoins être traversées par des accès automobiles, notamment lorsqu'elles bordent une voie ouverte à la circulation automobile).

## Article UD 4

---

### Desserte des terrains par les réseaux

#### 1 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur et aux dispositions de l'annexe "Alimentation en eau potable" et avoir des caractéristiques suffisantes au regard de l'importance et de la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions à desservir.

#### 2 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'électricité

Les lignes ou conduites de distribution ainsi que les branchements doivent être installés en souterrain ou intégrés au bâti.

#### 3 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement

##### 3.1 Assainissement des eaux pluviales

Lorsque le réseau correspondant existe, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

En l'absence de réseau, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain (ex : bassins tampons...) doivent être réalisés pour permettre le libre écoulement des eaux ou pour en limiter les débits.

### 3.2 Assainissement des eaux usées

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (ex : pompe de refoulement) pourra être imposé.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement sera subordonnée à un pré-traitement approprié.

## Article UD 5

---

### Superficie minimale des terrains constructibles

Article non réglementé.

## Article UD 6

---

### Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'implantation des constructions est différente selon la nature des voies ou des emprises publiques concernées :

- voie privée dépourvue de plan d'alignement : la délimitation est définie par la limite de l'emprise de la voie ;
- voie publique : l'alignement est défini par un plan d'alignement, un emplacement réservé ou à défaut par la limite entre le domaine public et la propriété privée.

#### 1 – Voies ouvertes à la circulation automobile

Les constructions, parties de construction ou extensions (hors saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons), doivent être implantées dans le respect des principes suivants :

- soit à l'alignement (ou en limite de l'emprise de la voie privée) ;
- soit en respectant un recul supérieur à 2,5 m par rapport à l'alignement (ou la limite de l'emprise de la voie privée).
- Lorsque figure au règlement graphique une marge de recul ou un alignement imposé, ils devront être respectés.

*Une implantation entre 0 et 2,5 mètres peut être autorisée ou imposée dans les cas décrits ci-après*

- Lorsque les constructions sont édifiées selon le principe du "bâtiment-îlot" ;
- Lorsqu'il existe un ordonnancement de fait\*, il détermine l'implantation des nouvelles constructions et installations de premier rang.
- L'implantation ou l'extension en continuité d'un bâtiment existant sur le même terrain conformément à l'article UD 2 sans restreindre le retrait par rapport à la construction existante ;
- L'implantation ou l'extension en continuité d'un bâtiment existant sur un terrain contigu, dans le respect d'une harmonie d'ensemble ;
- La réalisation de décrochés de façade et de retraits ponctuels pour créer un rythme sur la façade d'un même bâtiment ou le retrait du rez-de-chaussée pour créer un effet de seuil ou d'arcades ; le développé total des retraits doit être au plus égal à la moitié du développé de la façade ;
- L'isolation thermique ou phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite d'une épaisseur de **0,30** mètre sans débord sur le domaine public.

- Les volumes-socles des parcs de stationnement souterrains ne dépassant pas 1,20 m au-dessus du terrain fini ou de la voie ;
- La réalisation des équipements techniques liés aux différents réseaux et des parcs publics souterrains de stationnement ;

## **2 – Autres voies et emprises publiques : voies piétonnes ou chemins, pistes cyclables et parcs publics**

Les constructions, parties de construction ou extensions (hors saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons), doivent être implantées dans le respect des principes suivants :

- à l'alignement (ou en limite de l'emprise de la voie privée),
- ou en respectant un retrait minimal de 3 m par rapport à l'alignement (ou la limite de l'emprise de la voie privée).

### **Une implantation entre 0 et 3 mètres peut être autorisée ou imposée dans les cas décrits ci-après :**

- Lorsque figure au règlement graphique une marge de recul ou un alignement imposé, ils devront être respectés.
- Lorsqu'il existe un ordonnement de fait\*, il détermine l'implantation des nouvelles constructions et installations de premier rang.

## **3 – Autres emprises publiques (équipements divers, cimetières, etc.)**

Lorsqu'une marge de recul est figurée par une ligne tiretée au plan, les constructions, parties de construction ou extensions (hors saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons), devront satisfaire au recul minimum correspondant.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux annexes.

## **4 – Secteur de projet UDP ; dans ce secteur les constructions s'implantent à l'intérieur des emprises constructibles « polygones d'implantation » définies au règlement graphique. En dehors de ces emprises constructibles, seuls sont autorisés :**

- Les constructions et installations d'équipements techniques liés aux différents réseaux, les parcs de stationnement souterrain, les constructions souterraines et celles liées à l'aménagement des espaces extérieurs.
- Les auvents, les balcons, les rampes d'accès, escaliers extérieurs, passerelles et circulations aériennes en surplomb, les saillies traditionnelles.

## **UD 7**

### **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

En dehors des cas où les emprises constructibles sont figurées au plan (règlement graphique), les règles d'implantation des constructions sont différentes selon leur localisation à l'intérieur du terrain en fonction des bandes de constructibilité\* telles que définies ci-dessous.

Lorsque les emprises constructibles sont figurées au plan (règlement graphique), les constructions ou extensions peuvent être implantées indifféremment en limite séparative ou en retrait à l'intérieur de ces emprises. Excepté dans le cas où le règlement graphique indique des dispositions différentes, les emprises constructibles définies ci-dessus sont considérées dans leur totalité comme des bandes de constructibilité\* principale pour l'application de l'article 10.

Les règles de prospect ne s'appliquent pas :

- pour les constructions ou parties de construction dont la hauteur n'excède pas 0,60 m mesurée par rapport au niveau du terrain naturel au droit de la construction ;
- pour les socles des parkings souterrains à condition que leur hauteur n'excède pas 1,20 m mesurée par rapport au niveau du terrain naturel et qu'ils constituent le support, au moins partiellement, de la construction qui nécessite leur présence.

### 1 – Définition des bandes de constructibilité\*

Les bandes de constructibilité\* sont ainsi déterminées :

- bande de constructibilité **principale** : profondeur **jusqu'à 16,5 m** ;
- bande de constructibilité **secondaire** : au-delà de **16,5 m**.

### 2 – Règles d'implantation par rapport aux limites séparatives latérales

Dans l'ensemble des bandes définies ci-dessus, les constructions ou parties de construction doivent être implantées soit en limites séparatives, soit en retrait de ces dernières, dans le respect des hauteurs définies à l'article 10.

En cas de retrait d'une ou plusieurs des limites séparatives, les constructions, parties de construction ou extensions (hors saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons), doivent être implantées à une distance (L) au moins égale à **1.2 m (L≥1.2 m)**.

La distance est comptée horizontalement et perpendiculairement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative.

### 3 – Règles d'implantation par rapport au fond de terrain

Par rapport au fond de terrain les constructions, parties de construction ou extensions (hors saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons), doivent être implantées à une distance (L) supérieure ou égale à **4 m**.

La distance est comptée horizontalement et perpendiculairement de tout point de la façade au point le plus proche du fond de terrain.

### 4 – Une implantation entre 0 et 1,20 mètres (limite séparative) ou entre 0 et 4 mètres (fond de parcelle) peut être autorisée ou imposée dans les cas décrits ci-après :

- Lorsque les constructions sont édifiées selon le principe du "bâtiment-îlot"\* ;
- Le respect de la trame bâtie existante aux abords du projet ;
- L'implantation ou l'extension en continuité d'un bâtiment existant sur le même terrain sans restreindre le retrait par rapport à la construction existante ;
- L'implantation ou l'extension en continuité d'un bâtiment existant sur un terrain contigu, dans le respect d'une harmonie d'ensemble ;
- L'isolation thermique ou phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite d'une épaisseur de **0,30 mètre** ;
- La préservation d'un élément ou ensemble végétal de qualité ;
- La réalisation des équipements techniques liés aux différents réseaux et des parcs publics souterrains de stationnement ;
- La création de puits de jour pour les bâtiments implantés en limite séparative ;
- La construction d'annexes et garages isolés.

### 5 - Secteur de projet UDp

Les constructions ou extensions peuvent être implantées en limite séparative du terrain ou en retrait, à l'intérieur des emprises constructibles « polygones d'implantation » définies au document graphique.

A l'intérieur ou en dehors de ces emprises constructibles, n'est pas réglementée l'implantation :

- Les constructions et installations d'équipements techniques liés aux différents réseaux, les parcs de stationnement souterrain, les constructions souterraines et celles liées à l'aménagement des espaces extérieurs.
- Les auvents, les balcons, les rampes d'accès, escaliers extérieurs, passerelles et circulations aériennes en surplomb, les saillies traditionnelles.

## Article UD 8

---

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

#### 1. Règle d'implantation

Cette règle ne s'applique que si l'une au moins des façades en vis à vis comprend des baies. Les façades en vis à vis, exception faite des saillies traditionnelles (\*) éléments architecturaux (\*) et balcons (\*), doivent être positionnées de manière à ce qu'aucune partie des constructions ne soit en vue sous un angle supérieur à **45°** à partir de l'appui des baies avec un minimum de **6** mètres.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Si les façades en vis-à-vis appartiennent soit à un même logement, soit à un même programme s'il s'agit d'une autre affectation que le logement (bureaux, commerces...), ce minimum peut être ramené à 4 m.

#### 2. Dans les autres cas

La distance comptée horizontalement et perpendiculairement (**L**) séparant des constructions doit être supérieure ou égale à **1,2 m** ( **$L \geq 1.2$  m**).

#### 3. Une implantation entre 0 et 6 mètres peut être autorisée ou imposée dans les cas décrits ci-après :

- pour le respect de la trame bâtie existante aux abords du projet ;
- l'implantation ou l'extension en continuité d'un bâtiment existant sur le même terrain sans restreindre le retrait par rapport à la construction existante ;
- l'implantation ou l'extension en continuité d'un bâtiment existant sur un terrain contigu, dans le respect d'une harmonie d'ensemble ;
- la préservation d'un élément ou ensemble végétal de qualité ;
- la réalisation des équipements techniques liés aux différents réseaux et des parcs publics souterrains de stationnement ;
- la construction d'annexes et garages isolés.

#### 4. Secteur de projet UDp :

Il n'est pas précisé de règle particulière.

## Article UD 9

---

### Emprise au sol des constructions

Les dispositions de cet article ne s'appliquent ni aux constructions édifiées selon le principe du "bâtiment-îlot"\*, ni aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### 1 – Définitions

L'emprise au sol exprime un rapport entre la superficie du terrain et l'emprise de la construction. L'emprise de la construction correspond à la projection au sol de toutes parties du bâtiment d'une hauteur supérieure à **0,60** m par rapport au terrain naturel, exception faite des saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons.

Pour le calcul de l'emprise au sol, toute la surface du terrain est prise en compte, même s'il est grevé par un emplacement réservé, un plan d'alignement ou un espace boisé classé. Cependant les surfaces affectées à l'emprise d'une voie privée existante ouverte à la circulation générale ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface du terrain.

## 2 – Règles d'emprise

L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les bâtiments annexes, ne pourra excéder **20%** dans la bande de constructibilité secondaire.

## 3 – Cas particuliers

Pour permettre la réhabilitation et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, dans le but d'une amélioration du confort, de l'hygiène, de la sécurité des personnes, de l'accessibilité ainsi que la construction de garages, une emprise au sol supplémentaire de **5 %** de la surface du terrain est autorisée.

Ces **5 %** s'ajoutent à l'emprise existante conservée si la construction présente une emprise égale ou supérieure à celles définies par les règles ci-dessus ou si le projet conduit à dépasser ces coefficients.

L'emprise de l'isolation thermique ou phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU n'est pas réglementée.

**4 - Dans les secteurs de projet UDp** les constructions s'implantent à l'intérieur des emprises constructibles « polygones d'implantation » définies au règlement graphique et peuvent atteindre une emprise de **80%** de ces « polygones d'implantation ». En dehors de ces emprises constructibles, seuls sont autorisés :

- Les constructions et installations d'équipements techniques liés aux différents réseaux, les parcs de stationnement souterrain, les constructions souterraines et celles liées à l'aménagement des espaces extérieurs.
- Les auvents, les balcons, les rampes d'accès, escaliers extérieurs, passerelles et circulations aériennes en surplomb, les saillies traditionnelles.

## Article UD 10

### Hauteur maximale des constructions

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux équipements techniques liés aux différents réseaux des services publics ou d'intérêt collectif.

Lorsqu'elle n'est pas définie au règlement graphique (plan de zonage), la hauteur des constructions est régie par des règles différentes selon leur localisation sur le terrain au regard des bandes de constructibilité\* définies à l'article 7 de cette zone.

#### 1 – Hauteur maximale des constructions dans la bande de constructibilité principale

Dans la bande constructibilité principale, la hauteur maximale des constructions est définie par un gabarit résultant de l'application simultanée :

- d'une hauteur maximale des façades principales sur rue et arrière déterminant deux lignes horizontales,
- d'un plan incliné à **45°** partant de chacune de ces horizontales,
- d'une hauteur maximale des constructions.

Le volume ainsi défini n'inclut ni les lucarnes, ni les éléments permettant l'accroche sur une toiture contiguë, ni les saillies traditionnelles (bandeaux, corniches, appuis de fenêtres, cheminées, encadrements...) ainsi que des éléments architecturaux.

Une variation des éléments de ce gabarit peut être autorisée ou imposée dans la limite d'1 m de hauteur dans le but de permettre une meilleure accroche du bâtiment sur les constructions contiguës.

##### 1.1 Hauteur des façades principales sur rue et arrière

###### *Définition :*

La hauteur de tous les plans de façades principales (excepté ceux des attiques) se mesure tel qu'il est précisé dans les définitions.

#### *Règle de hauteur maximale des façades principales*

La hauteur maximale des façades principales ne peut dépasser **10 m**

#### **1.2 Plan incliné**

La hauteur maximale de chacune des façades principales sur rue et arrière définie en 1.1 détermine deux lignes horizontales à l'aplomb de l'implantation de la construction (implantation principale hors décrochés de façades).

La construction s'inscrit dans un volume déterminé par deux plans inclinés à **45°** partant de chacune de ces deux lignes horizontales et se rejoignant à la médiane de la construction.

#### **1.3 Hauteur maximale des constructions**

La hauteur maximale des constructions ne peut dépasser **14 m**.

Une augmentation de la hauteur de la hauteur maximale peut être autorisée pour l'isolation thermique ou phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite de **0,30** mètre.

### **2 – Hauteur maximale des constructions dans la bande de constructibilité secondaire**

Dans la bande constructibilité secondaire, la hauteur maximale des constructions est déterminée par l'application simultanée :

- d'un gabarit défini à partir des limites séparatives,
- d'une hauteur maximale des constructions.

Le volume ainsi défini n'inclut ni les lucarnes, ni les éléments permettant l'accroche sur une toiture contiguë, ni les saillies traditionnelles (bandeaux, corniches, appuis de fenêtres, cheminées, encadrements...) ainsi que des éléments architecturaux.

#### **2.1 Gabarit défini à partir des limites séparatives**

Les constructions doivent s'inscrire à l'intérieur d'un gabarit défini par un plan incliné à **45°** partant à **3,5 m** de hauteur au-dessus du niveau du terrain naturel mesuré à l'aplomb de la limite séparative la plus proche.

Pour les annexes et garages indépendants, cette hauteur sera ramenée à **2,5 m**.

#### **2.2 Hauteur maximale des constructions**

La hauteur des constructions jusqu'au sommet du faitage ou de l'acrotère est limitée à **7 m** à compter du niveau du terrain naturel.

Pour les annexes et garages indépendants, cette hauteur sera ramenée à **3 m**.

#### **2.3 Cas particuliers**

Un gabarit différent et une hauteur supérieure peuvent être autorisés pour permettre les travaux d'aménagement et d'extension des constructions ou parties de constructions existantes implantées dans cette bande avant la date d'approbation du PLU, dans la limite de la hauteur maximale de la construction existante la plus haute.

### **3 - Secteur de projet UDp**

Dans ce secteur, les constructions respectent les hauteurs maximales portées au règlement graphique.

## Article UD 11

### **Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

En référence à l'article R. 111-21 du Code de l'urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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.

L'insertion de la construction dans son environnement naturel et bâti doit être assurée

conformément aux dispositions du présent article, dans le respect des conditions de forme de l'article R. 421-2 du Code de l'urbanisme (volet paysager du permis de construire).

Tout projet de construction doit participer à la préservation et à la mise en valeur, y compris par l'expression architecturale contemporaine, des caractéristiques dominantes du tissu urbain dans lequel il s'insère.

Des dispositions différentes de celles édictées aux paragraphes ci-après peuvent être autorisées ou imposées pour les équipements collectifs d'intérêt général, pour prendre en compte, notamment au regard de l'environnement dans lequel ils s'insèrent, les contraintes fonctionnelles et techniques propres à cet équipement, son rôle structurant de l'espace urbain, ainsi que l'affirmation de son identité par une architecture signifiante.

## **1 – Aspect extérieur des constructions**

### **1.1 Aspect général**

Par le traitement de leur aspect extérieur, les constructions doivent s'intégrer au paysage environnant en prenant en compte :

- les caractéristiques du contexte urbain dans lequel elles s'insèrent,
- les spécificités architecturales des constructions avoisinantes, sans toutefois exclure la création architecturale.

Une attention particulière sera apportée dans le cas d'extension de constructions existantes.

#### *Volumétrie*

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume. Leurs gabarits doivent être adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes.

Les rez-de-chaussée des constructions comprenant des commerces, services, bureaux et autres activités doivent avoir une hauteur suffisante pour l'aménagement de ces fonctions. Le niveau du plancher bas du rez-de-chaussée doit être cohérent avec la topographie de la voie.

### **1.2 Façades : matériaux, couleurs et ravalement**

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 principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Les façades donnant sur les voies fluviales, cours d'eau et voies ferrées doivent être traitées comme des façades ouvertes sur un espace public.

Les constructions s'inscrivant dans un front bâti ne doivent pas contrarier son ordonnancement.

Les travaux d'aménagement et d'extension sur une construction existante doivent avoir pour effet de mettre en valeur l'harmonie du front bâti dans lequel elle se situe.

La composition de la façade doit prendre en compte le rythme des façades des constructions avoisinantes (à l'échelle de la rue), les éléments de modénature des constructions environnantes, la densité et les proportions des baies des constructions voisines.

Ces dispositions ne doivent pas faire obstacle à l'expression de l'architecture contemporaine, dès lors que les projets s'inscrivent de façon discrète et harmonieuse dans le tissu environnant.

#### *Matériaux*

Le choix des matériaux doit être fait selon les critères suivants :

- l'emploi brut de matériaux est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale de la construction et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site ;
- les enduits doivent présenter un aspect lisse ;
- pour les travaux et extensions sur le bâti existant, une cohérence de nature et d'aspect avec les matériaux employés pour la construction initiale doit être respectée.

#### *Couleurs*

Le choix des couleurs doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage environnant et notamment :

- permettre une harmonisation des coloris avec l'architecture de la construction ;
- respecter l'ambiance chromatique de la rue ou de l'opération d'ensemble ;
- souligner, éventuellement, le rythme des façades.

### *Ravalement*

Le ravalement des constructions vise à la fois la santé de l'immeuble et la qualité esthétique de la façade.

La couleur des façades doit prendre en compte les facteurs suivants :

- la technique de ravalement utilisée ;
- les études chromatiques réalisées dans le cadre des campagnes de ravalement lorsqu'il en existe une sur le secteur où s'implante la construction ;
- l'environnement direct de l'immeuble ;
- la surface des façades et leur impact dans la rue ou le quartier.

De ce fait, doivent être employés des matériaux et techniques adaptés à la nature du bâti et des matériaux de construction, au caractère architectural et en rapport avec l'environnement. Pour les constructions existantes, le ravalement doit permettre :

- de maintenir et de mettre en valeur les techniques d'appareillage d'origine, les éléments de décor structurels et ornementaux (chainages, corniches, encadrements, bandeaux, soubassements, couvrements,...) ;
- de mettre en œuvre les enduits adaptés à la construction d'origine (peinture ou enduit à la chaux...).

### **1.3 Couvertures, toitures**

Les toitures-terrasses, partielles ou totales, accessibles ou non, sont autorisées notamment lorsqu'elles s'insèrent dans le tissu environnant compte tenu de ses caractéristiques dominantes. D'autres types de toiture peuvent être admis pour les constructions d'architecture contemporaine pour lesquelles le mode de couverture sera fonction du projet architectural envisagé.

Excepté pour les vérandas dont le toit est en verre (ou autre matériau translucide), le matériau utilisé pour les toitures à pentes devra être principalement l'ardoise (ou un matériau en présentant l'aspect), le zinc, ou tout autre matériau adapté à l'architecture du projet. La tuile n'est autorisée que sur les constructions existantes ou leurs extensions quand ce matériau préexiste sur la construction principale.

Le couverture des immeubles doit intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, cages d'ascenseurs, locaux techniques afin d'en limiter l'impact visuel.

La pose de châssis de toiture et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations.

### **1.4 Ouvertures, huisseries**

Dans l'architecture traditionnelle, les lucarnes et les fenêtres de toit 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.

### **1.5 Cas particuliers**

Des caractéristiques différentes pourront être autorisées :

- pour ne pas rompre l'ordonnance d'une rue, en référence à l'aspect des constructions voisines.

En cas de plan d'ensemble garantissant une certaine unité, ainsi que le respect du site et des ensembles construits voisins, les règles portant sur les matériaux utilisés pourront être adaptées pour des motifs d'art, de science ou d'industrie.

## **2 – Aménagement des abords des constructions**

Conformément aux dispositions de la loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 dite "Loi Paysage", l'insertion du projet de construction dans l'environnement et le traitement de ses accès et abords devront être précisés.

### **2.1 Bâtiments annexes**

Les bâtiments annexes devront avoir un aspect qui s'harmonise avec celui de la construction principale.

## 2.2 Aires de stationnement

Les espaces de stationnement extérieurs sont conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par :

- la réduction des emprises des voies de circulation qui seront recouvertes d'une couche de roulement ;
- l'utilisation de matériaux stabilisés ou tout autre technique favorisant la pénétration des eaux pour les emprises de stationnement ;
- la recherche d'une conception adaptée à la topographie des lieux et à la bonne utilisation au sol.

## 2.3 Clôtures

Les clôtures peuvent être supprimées chaque fois que les problèmes de gardiennage et de surveillance sont résolus, de manière à ce que la bonne tenue des installations communes et des espaces verts soit assurée.

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. En limite séparative, les clôtures s'harmonisent avec celle réalisées dans le cadre des opérations d'ensemble ou avec celles du secteur.

### *Clôtures implantées en bordure des voies*

En fonction des caractéristiques de la rue, les clôtures peuvent être édifiées soit à l'alignement des voies publiques ou en limite d'emplacement réservé (ou, à défaut, en limite des domaines public et privé, ou en limite de l'emprise de la voie privée), soit en retrait.

Par leur aspect, leur proportion et le choix des matériaux, les clôtures doivent participer à l'ordonnancement du front bâti en s'harmonisant avec la construction principale et les clôtures avoisinantes.

Les clôtures sur les voies publiques et dans les marges de reculement imposées en bordure de celles-ci devront être constituées :

- soit d'un mur en continuité avec le bâti ;
- soit d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage, etc.),

La hauteur totale ne devra pas dépasser **1,5 m**. Néanmoins, toutes les clôtures pourront comporter des piliers dont la hauteur est limitée à **1,8 m**. Une hauteur différente peut être autorisée pour la reconstruction ou la restauration d'une clôture existante ou pour permettre le prolongement ou le raccordement à une clôture existante.

Les portails doivent être simples, en adéquation avec la clôture.

Les murs de soutènement doivent être traités comme des murs de clôture et s'harmoniser avec la construction principale et les clôtures environnantes.

### *Clôtures en limites séparatives*

Les clôtures en limites séparatives ne pourront excéder une hauteur de 2 m. Elles seront constituées :

- soit d'un mur bahut (ou panneaux préfabriqués) n'excédant pas 0,30 m de hauteur maximale qui peut être surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage, etc.) ou de panneaux de bois (ou cannisses, bambou, brande), 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 (ou cannisses, bambou, brande), même pleins, à l'exclusion des panneaux préfabriqués béton ;
- soit d'un mur s'il présente une unité d'aspect avec le bâti.

### *Dispositions alternatives*

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

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.

## 2.4 Locaux et équipements techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs.

Les locaux techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

Toute construction nouvelle doit prévoir le stockage et l'intégration des conteneurs à déchets sur le terrain du projet.

## 2.5 Antennes et pylônes

Les antennes, y compris les paraboles, doivent être placées à l'intérieur des constructions ou de façon à ne pas faire saillie du volume du bâti sauf impossibilité technique. Elles doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.

Les pylônes doivent être étudiés de manière à s'insérer dans le paysage.

## 2.6 Installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les projets de construction d'équipements techniques liés aux différents réseaux doivent s'intégrer parfaitement à l'environnement et au bâti existant.

## 3 – Secteur de projet UDp

Il n'est pas précisé de règle particulière

# Article UD 12

---

## Aires de stationnement

### 1 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules automobiles

#### 1.1 Normes à respecter

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

##### Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État

Il est exigé une place de stationnement par logement.

##### Autres logements

Il est exigé au minimum une place de stationnement par logement de moins de **45 m<sup>2</sup>** de SHON et deux places (dont une couverte) par logements de plus ou égale à **45 m<sup>2</sup>** de SHON, plus une place banalisée par tranche complète de **300 m<sup>2</sup>** de SHON.

En secteur de projet UDp, il ne peut être exigé plus de **3** emplacements de stationnement par logement et plus d'**1** emplacement couvert par logement.

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

Il est exigé au minimum deux places de stationnement pour **3** chambres. Pour les résidences pour personnes âgées, il est exigé une place pour **3** chambres.

##### *Constructions destinées aux bureaux*

Il est exigé au minimum une place par 40 m<sup>2</sup> de SHON.

##### *Constructions destinées au commerce et services*

Il est exigé au minimum deux places de stationnement par tranche complète de **80 m<sup>2</sup>** de surface de vente.

##### *Restaurants salles de spectacles*

Il est exigé une place pour **15 m<sup>2</sup>** de SHON.

#### *Constructions destinées à l'artisanat, à l'industrie*

Il est exigé au minimum une place de stationnement par **120 m<sup>2</sup>** de la SHON de la construction. Aux surfaces aménagées pour le stationnement des véhicules de transport de personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires et les emplacements nécessaires au chargement, déchargement et à la manutention des véhicules utilitaires.

#### *Constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière*

Sans objet

#### *Constructions destinées à la fonction d'entrepôt*

Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée qui devra être précisée par le demandeur.

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

Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée qui devra être précisée par le demandeur.

### **1.2 Modalités d'application**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré par la création effective des emplacements soit sur le terrain de la construction soit sur un terrain ou dans une opération situé dans un rayon de **200 m** à compter du projet (sous réserve que les normes en matière de stationnement et de coefficient d'espaces paysagers soient respectées sur ce terrain ou dans cette opération).

Excepté dans les secteurs de ZAC lorsque des dispositions différentes sont prévues, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques.

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 m** par **2,30 m**. Si l'angle développé entre l'axe de circulation et celui de la place de stationnement est inférieur ou égal à **45°**, la longueur du rectangle peut être réduite à **4,5 m**. Il doit être accessible directement, excepté lorsqu'une place "commandée" appartient au même logement que celle qui la "commande". Dans le cas d'un emplacement commun automobile plus deux-roues, une des dimensions du rectangle libre doit être augmentée d'au minimum **0,5 m**.

Les voies de circulation internes des stationnements (aériens ou souterrains) doivent être dimensionnées de façon à permettre la manœuvre des véhicules.

#### *Réglementations spécifiques*

- Pour les programmes mixtes, le calcul des besoins en stationnement s'effectue au prorata des affectations.
- Dans le cas de l'extension, de la réhabilitation ou restructuration d'une construction d'habitation n'augmentant pas le nombre de logements :
  - aucun emplacement n'est exigé si la SHON créée est inférieure ou égale à **70 m<sup>2</sup>** ( $SHON \leq 70 m^2$ ),
  - 1 emplacement est exigé si la SHON créée est comprise entre **70** et **150 m<sup>2</sup>** ( $70 m^2 < SHON \leq 150 m^2$ ),
  - au-dessus de **150 m<sup>2</sup>** de SHON créée : **1** emplacement par tranche même incomplète de **150 m<sup>2</sup>** de SHON créée.
- Les SHON créées par extension se cumulent à partir de la date d'approbation du PLU .
- Dans le cas d'une extension, d'une réhabilitation ou restructuration, les normes ne s'appliquent qu'à l'augmentation de SHON ou de capacité mais, en aucun cas, le projet doit entraîner la réduction du nombre d'emplacements exigible en application des normes ci-dessus.
- Pour les équipements d'enseignement, les règles ne s'appliquent pas aux restructurations et réhabilitations de bâtiments existants ne créant pas de SHON ou n'augmentant pas le nombre de salles de classe.

- Aucun emplacement n'est exigé pour les locaux liés au fonctionnement des établissements (restaurant scolaire, centre de documentation, archives, locaux techniques, logement de fonction...) ou des entreprises (cafétéria, archives, locaux sociaux...).

#### *Solutions alternatives*

En cas d'impossibilité technique, juridique, ou si des motifs d'architecture ou d'urbanisme interdisent d'aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement des véhicules sur le terrain, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations :

- soit en obtenant une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation ;
- soit en acquérant le nombre d'emplacements manquants dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon de **200 m** à compter du projet, dans les conditions prévues à l'article L. 421-3 du Code de l'urbanisme ;
- soit en versant une participation compensatrice dans les conditions prévues à l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme.

## **2 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les deux roues**

Le stationnement des deux roues correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques.

### **2.1 Normes à respecter**

Il est exigé au minimum :

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

1 emplacement par logement créé.

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

Aucun emplacement n'est exigé.

#### *Constructions destinées aux bureaux, au commerce et services*

1 emplacement par tranche complète de **100 m<sup>2</sup>** de SHON créée.

#### *Constructions destinées à l'artisanat, à l'industrie*

1 emplacement par tranche complète de **150 m<sup>2</sup>** de SHON créée.

#### *Constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière*

Aucun emplacement n'est exigé.

#### *Constructions destinées à la fonction d'entrepôt*

Aucun emplacement n'est exigé.

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

1 emplacement par unité complète de **10** emplois plus 1 emplacement par unité complète de **30** personnes accueillies.

### **2.2 Modalités d'application**

Pour les constructions destinées à l'habitation, la notion d'emplacement de stationnement des deux roues recouvre des locaux clos ou couverts.

Pour les affectations autres que l'habitation, ces aires de stationnement peuvent être réalisées à l'air libre.

#### *Dimensionnement du stationnement*

La surface minimale d'un emplacement s'établit à **1,5 m<sup>2</sup>** sauf dans le cas d'un garage commun automobile plus deux-roues (voir les modalités d'application pour le stationnement automobile en 1.2).

#### *Réglementations spécifiques*

Pour les programmes mixtes, le calcul des besoins en stationnement s'effectue au prorata des affectations, sauf pour les équipements sociaux, culturels, culturels, sportifs, spectacle, loisirs. Pour ces derniers, le calcul s'effectue sur la base de la capacité globale d'accueil qui est celle résultant de la réglementation des Établissements Recevant du Public (ERP).

Dans le cas d'une extension, d'une réhabilitation ou d'une restructuration, les normes de calcul ne s'appliquent qu'à l'augmentation de SHON ou de capacité.

#### *Solutions alternatives*

En cas d'impossibilité technique ou juridique, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations par la création effective des emplacements sur un espace contigu ou très proche (moins de 50 m).

## Article UD 13

---

### Espaces libres - Aires de jeux et de loisirs - Plantations

#### **1 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres\***

Article non réglementé.

#### **2 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de jeux et de loisirs**

Article non réglementé.

#### **3 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation de plantations**

Le projet développe une composition paysagère et conserve, dans la mesure du possible, les plantations existantes en termes de sujets repérés, d'espaces suffisants et de mesures de protection pour assurer leur conservation. Tout arbre venant à disparaître devra être remplacé.

Les aires de stationnement des véhicules automobiles (hors poids-lourds) comportant au minimum 4 places attenantes doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble, y compris les délaissés, et comporter un arbre pour 4 emplacements de stationnement en aérien. Ces aires sont entourées de haies ou plantes arbustives.

Les espaces libres\* seront plantés à raison d'un arbre par tranche, même incomplète, de 200 m<sup>2</sup>.

Les conditions de plantation doivent être adaptées au développement des arbres (fosses, revêtement du sol par des matériaux perméables, ...).

Les lotissements ou permis valant division d'une superficie supérieure à un hectare devront comporter 10 % d'espaces plantés communs constituant des ensembles d'au moins 1 000 m<sup>2</sup> d'un seul tenant.

Ces dispositions ne s'appliquent ni aux constructions édifiées selon le principe du "bâtiment-îlot"\*, ni aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### **4 - secteur de projet UDp**

Il n'est pas fixé de règle particulière

## Article UD 14

---

### Possibilités maximales d'occupation du sol

Non réglementé.



# ZONE UE

## Article UE 1

---

### Occupations ou utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations ou utilisations du sol suivantes.

- 1 – Les constructions, hors constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, qui, par leur destination, leur nature, leurs dimensions ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité, la structure architecturale ou urbaine de la zone ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation.
- 2 – Les constructions à usage d'exploitation agricole ou forestière.
- 3 – Les carrières et les installations classées soumises à autorisation.
- 4 – Le stationnement de plus de trois mois des caravanes hors terrains aménagés.
- 5 – Le camping hors terrains aménagé.
- 6 – Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux visés à l'article UE 2.

## Article UE 2

---

### Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisées mais soumises à conditions particulières les occupations ou utilisations du sol suivantes.

- 1 – Les carrières et les installations classées soumises à autorisation.
- 2 – Les affouillements et exhaussements du sol, à condition :
  - qu'ils soient nécessaires à la réalisation de constructions, travaux ou installations autorisés dans la zone ;
  - ou qu'ils contribuent à une amélioration de l'état existant ;
  - ou qu'ils soient nécessaires à la réalisation de systèmes de rétention d'eaux pluviales.

## Article UE 3

---

### Desserte des terrains par les voies — Accès aux voies ouvertes au public

#### 1 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil et présentant les caractéristiques définies au paragraphe ci-dessous.

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables et en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Lorsque deux flèches indicatives de liaison piétonnière sont portées au plan l'une orientée vers l'autre, l'aménagement du ou des secteur(s) concerné(s) doit comporter une continuité de chemin piéton.

## **2 – Conditions d'accès aux voies ouvertes au public**

Les accès carrossables à la voirie publique devront être étudiés de façon à ne pas porter atteinte à la sécurité publique.

Aucun accès ne pourra être autorisé :

- sur la RD 29. ;
- sur les voies publiques ayant le statut de route express (nationale, départementale ou communale) en dehors des points prévus et aménagés à cet effet ;
- à partir des voies affectées exclusivement aux piétons et aux cycles (celles-ci peuvent néanmoins être traversées par des accès automobiles, notamment lorsqu'elles bordent une voie ouverte à la circulation automobile).

## Article UE 4

---

### Desserte des terrains par les réseaux

#### **1 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'alimentation en eau**

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur et aux dispositions de l'annexe "Alimentation en eau potable" et avoir des caractéristiques suffisantes au regard de l'importance et de la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions à desservir.

#### **2 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'électricité**

Les lignes ou conduites de distribution ainsi que les branchements doivent être installés en souterrain ou intégrés au bâti.

#### **3 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement**

##### **3.1 Assainissement des eaux pluviales**

Lorsque le réseau correspondant existe, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

En l'absence de réseau, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain (ex : bassins tampons...) doivent être réalisés pour permettre le libre écoulement des eaux ou pour en limiter les débits.

##### **3.2 Assainissement des eaux usées**

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (ex : pompe de refoulement) pourra être imposé.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement sera subordonnée à un pré-traitement approprié.

#### **4 – Conditions de réalisation d'un assainissement individuel dans les zones relevant de l'assainissement non collectif**

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines, dirigées sur des dispositifs de traitement individuels et rejetées au milieu naturel conformément aux règlements en vigueur et aux dispositions de l'annexe assainissement.

La mise en œuvre de dispositifs d'assainissement autonome doit être justifiée par une étude particulière, réalisée à la parcelle par un bureau d'études spécialisé, même si pour le secteur considéré l'étude de zonage d'assainissement a arrêté le choix d'une filière adaptée.

## Article UE 5

---

### Superficie minimale des terrains constructibles

#### 1 – Superficie minimale des terrains constructibles dans les zones relevant de l'assainissement collectif

Sans objet.

#### 2 – Superficie minimale des terrains constructibles dans les zones relevant de l'assainissement non collectif

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- dans le cas d'un aménagement et/ou d'extension d'une construction existante

Dans les secteurs où l'étude de zonage d'assainissement a arrêté le choix d'une filière adaptée à un assainissement individuel, et sous réserve que sa desserte soit assurée suivant les prescriptions de l'article UE 3, un terrain, pour être constructible, doit posséder une superficie suffisante pour permettre la mise en œuvre d'un assainissement autonome compte tenu de sa nature et de sa forme.

Cette superficie sera au minimum de **800 m<sup>2</sup>** et **500 m<sup>2</sup>** en cas de dispositif d'assainissement individuel adapté.

Ces dispositions devront être prises en compte dans tous les cas, et notamment lors de divisions de terrains.

## Article UE 6

---

### Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

La référence d'implantation des constructions est différente selon la nature des voies ou des emprises publiques concernées :

- voie privée dépourvue de plan d'alignement : la délimitation est définie par la limite de l'emprise de la voie ;
- voie publique : l'alignement est défini par un plan d'alignement, un emplacement réservé ou à défaut par la limite entre le domaine public et la propriété privée.

#### 1 – Voies ouvertes à la circulation automobile

##### 1.1 Dans la zone UE1

Les constructions, parties de construction ou extensions (hors saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons), doivent être implantées dans le respect des principes suivants :

- en respectant un recul supérieur à **6 m** par rapport à l'alignement (ou la limite de l'emprise de la voie privée) pour la voie d'entrée du lot.
- Lorsque figure au règlement graphique une marge de recul ou un alignement imposé, ils devront être respectés.
- Lorsqu'il existe un ordonnancement de fait\*, il détermine l'implantation des nouvelles constructions et installations de premier rang.

### 1.2 Dans la zone UE2

Les constructions, parties de construction ou extensions (hors saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons), doivent être implantées dans le respect des principes suivants :

- en respectant un retrait minimal de 5 m par rapport à l'alignement (ou la limite de l'emprise de la voie privée).
- Lorsque figure au règlement graphique une marge de recul ou un alignement imposé, ils devront être respectés.
- Lorsqu'il existe un ordonnancement de fait\*, il détermine l'implantation des nouvelles constructions et installations de premier rang.

### 1.3 une implantation entre 0 et 6 mètres en UE1 et entre 0 et 5 mètres en UE2 peut être autorisée ou imposée dans les cas décrits ci-après :

- La réalisation d'une composition d'ensemble sur un terrain présentant un linéaire de façade d'au moins 60 m et une superficie égale ou supérieure à 5 000 m<sup>2</sup> ;
- L'implantation ou l'extension en continuité d'un bâtiment existant sur le même terrain conformément à l'article UE 2 sans restreindre le retrait par rapport à la construction existante ;
- L'implantation ou l'extension en continuité d'un bâtiment existant sur un terrain contigu, dans le respect d'une harmonie d'ensemble ;
- L'isolation thermique ou phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite d'une épaisseur de 0,30 mètre sans débord sur le domaine public.
- La préservation d'un élément ou ensemble végétal de qualité ;
- La réalisation de décrochés de façade et de retraits ponctuels pour créer un rythme sur la façade d'un même bâtiment ou le retrait du rez-de-chaussée pour créer un effet de seuil ou d'arcades ; le développé total des retraits doit être au plus égal à la moitié du développé de la façade ;
- La réalisation des équipements techniques liés aux différents réseaux et des parcs publics souterrains de stationnement ;
- Pour les parcelles situées à l'angle de deux voies, les dispositions du paragraphe précédent s'appliquant sur une seule voie.

## 2 – Autres voies et emprises publiques : voies piétonnes ou chemins, pistes cyclables et parcs publics...

Les constructions, parties de construction ou extensions (hors saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons), doivent être implantées dans le respect des principes suivants :

- à l'alignement (ou en limite de l'emprise de la voie privée),
- ou en respectant un retrait minimal de 3 m par rapport à l'alignement (ou la limite de l'emprise de la voie privée).
- Lorsque figure au règlement graphique une marge de recul ou un alignement imposé, ils devront être respectés.
- Lorsqu'il existe un ordonnancement de fait\*, il détermine l'implantation des nouvelles constructions et installations de premier rang.

## 3 – Autres emprises publiques (équipements divers, cimetières, etc.)

Lorsqu'une marge de recul est figurée par une ligne tiretée au plan, les constructions, parties de construction ou extensions (hors saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons), devront satisfaire au recul minimum correspondant.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux annexes.

## Article UE 7

### Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En dehors des cas où les emprises constructibles sont figurées au plan (règlement graphique), les règles d'implantation des constructions sont différentes selon leur localisation à l'intérieur du terrain en fonction des bandes de constructibilité\* telles que définies ci-dessous.

Lorsque les emprises constructibles sont figurées au plan (règlement graphique), les constructions ou extensions peuvent être implantées indifféremment en limite séparative ou en retrait à l'intérieur de ces emprises. Excepté dans le cas où le règlement graphique indique des dispositions différentes, les emprises constructibles définies ci-dessus sont considérées dans leur totalité comme des bandes de constructibilité\* principale pour l'application de l'article 10.

Les règles de prospect ne s'appliquent pas :

- pour les constructions ou parties de construction dont la hauteur n'excède pas **0,60 m** mesurée par rapport au niveau du terrain naturel au droit de la construction ;
- pour les socles des parkings souterrains à condition que leur hauteur n'excède pas **1,20 m** mesurée par rapport au niveau du terrain naturel et qu'ils constituent le support, au moins partiellement, de la construction qui nécessite leur présence.

#### 1 – Définition des bandes de constructibilité\*

Les bandes de constructibilité\* sont ainsi déterminées :

- bande de constructibilité **principale** : la distance entre tout point d'une des façades de la construction principale (sur rue ou arrière) avec son opposé sur l'autre façade doit être égale ou inférieure à **15 m** (pour le calcul de cette distance, ne sont pas pris en compte les garages indépendants du bâti principal ou les avancées de construction de moins d'1 m) ;
- bande de constructibilité **secondaire** : en dehors de cette bande de constructibilité principale, le reste du terrain est classé en bande de constructibilité secondaire où ne peuvent être implantés que les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, les garages indépendants et les constructions annexes.

#### 2 – Règles d'implantation par rapport aux limites séparatives

Dans la bande de constructibilité principale, les constructions ou parties de construction doivent être implantées soit en limites séparatives, soit en retrait de ces dernières, dans le respect des hauteurs définies à l'article 10.

En cas de retrait d'une ou plusieurs des limites séparatives, les constructions, parties de construction ou extensions (hors saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons), doivent être implantées :

- en UE1 à une distance (**L**) au moins égale à **2 m (L ≥ 2 m)**. La distance est comptée horizontalement et perpendiculairement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative.
- en UE2 à une distance (**L**) au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout ( $L=H/2$ ) avec un minimum de **3 m (L ≥ 3 m)**.

La distance est comptée horizontalement et perpendiculairement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative.

Dans la bande de constructibilité secondaire, les constructions ou parties de construction doivent être implantées soit en limites séparatives, soit en retrait de ces dernières, dans le respect des hauteurs définies à l'article 10.

En cas de retrait d'une ou plusieurs des limites séparatives, les constructions, parties de construction ou extensions (hors saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons), doivent être implantées à une distance (**L**) au moins égale à **3 m (L ≥ 3 m)**. La distance est comptée horizontalement et perpendiculairement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative.

### 3 – Règles d'implantation par rapport au fond de terrain

Par rapport au fond de terrain, les constructions, parties de construction ou extensions (hors saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons), doivent être implantées :

- en UE1 à une distance (L) supérieure ou égale à **2 m**.
- en UE2 à une distance (L) au moins égale à une fois et demi la hauteur à l'égout du toit avec un minimum de **6 m** si ces façades possèdent des baies éclairantes et **3 m** s'il s'agit de murs aveugles.

La distance est comptée horizontalement et perpendiculairement de tout point de la façade au point le plus proche du fond de terrain.

La construction d'annexes et garages isolés peut s'effectuer en limite ou à **3 mètres** minimum de la limite.

### 4 – Dans les différents secteurs et quelque soit la limite séparative, une implantation entre la limite séparative et les retraits définis ci-dessus peut être autorisée ou imposée dans les cas décrits ci-après :

- Le respect de la trame bâtie existante aux abords du projet ;
- L'implantation ou l'extension en continuité d'un bâtiment existant sur le même terrain sans restreindre le retrait par rapport à la construction existante ;
- L'implantation ou l'extension en continuité d'un bâtiment existant sur un terrain contigu, dans le respect d'une harmonie d'ensemble ;
- L'isolation thermique ou phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite d'une épaisseur de **0,30** mètre ;
- La préservation d'un élément ou ensemble végétal de qualité ;
- La réalisation des équipements techniques liés aux différents réseaux et des parcs publics souterrains de stationnement ;
- La création de puits de jour pour les bâtiments implantés en limite séparative ;

## Article UE 8

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

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### 1. Règle d'implantation

Cette règle ne s'applique que si l'une au moins des façades en vis à vis comprend des baies. Les façades en vis à vis, exception faite des saillies traditionnelles (\*) éléments architecturaux (\*) et balcons (\*), doivent être positionnées de manière à ce qu'aucune partie des constructions ne soit en vue sous un angle supérieur à **45°** à partir de l'appui des baies avec un minimum de **6 mètres**.

Si les façades en vis-à-vis appartiennent soit à un même logement, soit à un même programme s'il s'agit d'une autre affectation que le logement (bureaux, commerces...), ou si les façades ne comportent pas de baies, ce minimum peut être ramené à **4 m (L ≥ à 4 m)**.

## 2. Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas décrits ci-après :

- Pour le respect de la trame bâtie existante aux abords du projet ;
- La mise en valeur d'un élément bâti, ou ensemble bâti, faisant l'objet d'une protection soit au titre de l'article L. 123-1-7°, soit au titre des Monuments Historiques ;
- L'implantation ou l'extension en continuité d'un bâtiment existant sur le même terrain sans restreindre le retrait par rapport à la construction existante ;
- L'implantation ou l'extension en continuité d'un bâtiment existant sur un terrain contigu, dans le respect d'une harmonie d'ensemble ;
- L'isolation thermique ou phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite d'une épaisseur de **0,30** mètre ;
- La préservation d'un élément ou ensemble végétal de qualité ;
- La réalisation des équipements techniques liés aux différents réseaux et des parcs publics souterrains de stationnement ;
- Les annexes peuvent se situer à **3** m minimum des autres constructions.

## Article UE 9

---

### Emprise au sol des constructions

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### 1 – Définitions

Le coefficient d'emprise au sol exprime un rapport entre la superficie du terrain et l'emprise de la construction. L'emprise de la construction correspond à la projection au sol de toutes parties du bâtiment d'une hauteur supérieure à **0,60** m par rapport au terrain naturel, exception faite des saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons.

Pour le calcul de l'emprise au sol, toute la surface du terrain est prise en compte, même s'il est grevé par un emplacement réservé, un plan d'alignement ou un espace boisé classé. Cependant les surfaces affectées à l'emprise d'une voie privée existante ouverte à la circulation générale ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface du terrain.

#### 2 – Règles d'emprise

Le coefficient d'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les bâtiments annexes, ne pourra excéder **40%** de la surface du terrain, sauf dans les cas prévus ci-dessous, l'emprise totale des constructions annexes et garages ne pouvant excéder au maximum **60 m<sup>2</sup>**.

#### 3 – Cas particuliers

##### 3.1 Constructions à édifier à l'angle de voies

Pour les constructions à édifier à l'angle de voies, une emprise au sol supplémentaire de **10 %** de la surface du terrain est autorisée.

##### 3.2 Constructions annexes

La surface des constructions annexes situées dans la bande de constructibilité secondaire ne peut dépasser **5 %** de la surface du terrain, tout en restant dans l'enveloppe fixée en application des coefficients d'emprise au sol précisés ci-dessus.

### 3.3 Constructions existantes

Pour permettre la réhabilitation et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, dans le but d'une amélioration du confort, de l'hygiène, de la sécurité des personnes, de l'accessibilité ainsi que la construction de garages, une emprise au sol supplémentaire de **5 %** de la surface du terrain est autorisée.

Ces **5 %** s'ajoutent à l'emprise existante conservée si la construction présente une emprise égale ou supérieure à celles définies par les règles ci-dessus ou si le projet conduit à dépasser ces coefficients.

L'emprise de l'isolation thermique ou phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU n'est pas réglementée.

## Article UE 10

---

### Hauteur maximale des constructions

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux équipements techniques liés aux différents réseaux des services publics ou d'intérêt collectif.

Lorsqu'elle n'est pas définie au règlement graphique (plan de zonage), la hauteur des constructions est régie par des règles différentes selon leur localisation sur le terrain au regard des bandes de constructibilité\* définies à l'article 7 de cette zone.

#### 1 – Hauteur maximale des constructions dans la bande de constructibilité principale

Dans la bande constructibilité principale, la hauteur maximale des constructions est définie par un gabarit résultant de l'application simultanée :

- d'une hauteur maximale des façades principales sur rue et arrière déterminant deux lignes horizontales ;
- d'un plan incliné à **45°** partant de chacune de ces horizontales ;
- d'une hauteur maximale des constructions.

Le volume ainsi défini n'inclut ni les lucarnes, ni les éléments permettant l'accroche sur une toiture contiguë, ni les saillies traditionnelles (bandeaux, corniches, appuis de fenêtres, cheminées, encadrements...) ainsi que des éléments architecturaux.

Une variation des éléments de ce gabarit peut être autorisée ou imposée dans la limite d'**1 m** de hauteur dans le but de permettre une meilleure accroche du bâtiment sur les constructions contiguës.

##### 1.1 Hauteur des façades principales sur rue et arrière

###### *Définition :*

La hauteur de tous les plans de façades principales (excepté ceux des attiques) se mesure tel qu'il est précisé dans les définitions.

###### *Règle de hauteur maximale des façades principales*

La hauteur maximale des façades principales ne peut dépasser **6,5** mètres.

##### 1.2 Plan incliné

La hauteur maximale de chacune des façades principales sur rue et arrière définie en 1.1 détermine deux lignes horizontales à l'aplomb de l'implantation de la construction (implantation principale hors décrochés de façades).

La construction s'inscrit dans un volume déterminé par deux plans inclinés à **45°** partant de chacune de ces deux lignes horizontales et se rejoignant à la médiane de la construction.

##### 1.3 Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions s'établit à **9** mètres.

## 2 – Hauteur maximale des constructions dans la bande de constructibilité secondaire

Dans la bande constructibilité secondaire, la hauteur maximale des constructions est déterminée par l'application simultanée :

- d'un gabarit défini à partir des limites séparatives,
- d'une hauteur maximale des constructions.

Le volume ainsi défini n'inclut ni les lucarnes, ni les éléments permettant l'accroche sur une toiture contiguë, ni les saillies traditionnelles (bandeaux, corniches, appuis de fenêtres, cheminées, encadrements...) ainsi que des éléments architecturaux.

### 2.1 Gabarit défini à partir des limites séparatives

Les constructions doivent s'inscrire à l'intérieur d'un gabarit défini par un plan incliné à **45°** partant à **2,5 m** de hauteur au-dessus du niveau du terrain naturel mesuré à l'aplomb de la limite séparative la plus proche.

### 2.2 Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions jusqu'au sommet du faîtage ou de l'acrotère est limitée à **4,5 m** à compter du niveau du terrain naturel et **3 m** pour les constructions annexes.

### 2.3 Cas particuliers

Un gabarit différent et une hauteur supérieure peuvent être autorisés pour permettre les travaux d'aménagement et d'extension des constructions ou parties de constructions existantes implantées dans cette bande avant la date d'approbation du PLU, dans la limite de la hauteur maximale de la construction existante la plus haute.

Une augmentation de la hauteur de la hauteur maximale peut être autorisée pour l'isolation thermique ou phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite de **0,30** mètre.

## Article UE 11

### Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

En référence à l'article R. 111-21 du Code de l'urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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.

L'insertion de la construction dans son environnement naturel et bâti doit être assurée conformément aux dispositions du présent article, dans le respect des conditions de forme de l'article R. 421-2 du Code de l'urbanisme (volet paysager du permis de construire).

Tout projet de construction doit participer à la préservation et à la mise en valeur, y compris par l'expression architecturale contemporaine, des caractéristiques dominantes du tissu urbain dans lequel il s'insère.

Des dispositions différentes de celles édictées aux paragraphes ci-après peuvent être autorisées ou imposées pour les équipements collectifs d'intérêt général, pour prendre en compte, notamment au regard de l'environnement dans lequel ils s'insèrent, les contraintes fonctionnelles et techniques propres à cet équipement, son rôle structurant de l'espace urbain, ainsi que l'affirmation de son identité par une architecture signifiante.

## 1 – Aspect extérieur des constructions

### 1.1 Aspect général

Par le traitement de leur aspect extérieur, les constructions doivent s'intégrer au paysage environnant en prenant en compte :

- les caractéristiques du contexte urbain dans lequel elles s'insèrent,
- les spécificités architecturales des constructions avoisinantes, sans toutefois exclure la création architecturale.

Une attention particulière sera apportée dans le cas d'extension de constructions existantes.

#### *Volumétrie*

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume. Leurs gabarits doivent être adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes.

### 1.2 Façades : matériaux, couleurs et ravalement

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 principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Les façades donnant sur les voies fluviales, cours d'eau et voies ferrées doivent être traitées comme des façades ouvertes sur un espace public.

Les constructions s'inscrivant dans un front bâti ne doivent pas contrarier son ordonnancement.

Les travaux d'aménagement et d'extension sur une construction existante doivent avoir pour effet de mettre en valeur l'harmonie du front bâti dans lequel elle se situe.

La composition de la façade doit prendre en compte le rythme des façades des constructions avoisinantes (à l'échelle de la rue), les éléments de modénature des constructions environnantes, la densité et les proportions des baies des constructions voisines.

Ces dispositions ne doivent pas faire obstacle à l'expression de l'architecture contemporaine, dès lors que les projets s'inscrivent de façon discrète et harmonieuse dans le tissu environnant.

#### *Matériaux*

Le choix des matériaux doit être fait selon les critères suivants :

- l'emploi brut de matériaux est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale de la construction et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site ;
- les enduits doivent présenter un aspect lisse ;
- pour les travaux et extensions sur le bâti existant, une cohérence de nature et d'aspect avec les matériaux employés pour la construction initiale doit être respectée.

#### *Couleurs*

Le choix des couleurs doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage environnant et notamment :

- permettre une harmonisation des coloris avec l'architecture de la construction ;
- respecter l'ambiance chromatique de la rue ou de l'opération d'ensemble ;
- souligner, éventuellement, le rythme des façades.

#### *Ravalement*

Le ravalement des constructions vise à la fois la santé de l'immeuble et la qualité esthétique de la façade.

La couleur des façades doit prendre en compte les facteurs suivants :

- la technique de ravalement utilisée ;
- les études chromatiques réalisées dans le cadre des campagnes de ravalement lorsqu'il en existe une sur le secteur où s'implante la construction ;
- l'environnement direct de l'immeuble ;
- la surface des façades et leur impact dans la rue ou le quartier.

De ce fait, doivent être employés des matériaux et techniques adaptés à la nature du bâti et des matériaux de construction, au caractère architectural et en rapport avec l'environnement. Pour les constructions existantes, le ravalement doit permettre :

- de maintenir et de mettre en valeur les techniques d'appareillage d'origine, les éléments de décor structurels et ornementaux (chaînages, corniches, encadrements, bandeaux, soubassements, couvrements...);
- de mettre en œuvre les enduits adaptés à la construction d'origine (peinture ou enduit à la chaux...).

### **1.3 Couvertures, toitures**

Les toitures-terrasses, partielles ou totales, accessibles ou non, sont autorisées notamment lorsqu'elles s'insèrent dans le tissu environnant compte tenu de ses caractéristiques dominantes. D'autres types de toiture peuvent être admis pour les constructions d'architecture contemporaine pour lesquelles le mode de couverture sera fonction du projet architectural envisagé.

Excepté pour les vérandas dont le toit est en verre (ou autre matériau translucide), le matériau utilisé pour les toitures à pentes devra être principalement l'ardoise (ou un matériau en présentant l'aspect), le zinc, ou tout autre matériau adapté à l'architecture du projet. La tuile n'est autorisée que sur les constructions existantes ou leurs extensions quand ce matériau préexiste sur la construction principale.

Le couverture des immeubles doit intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, cages d'ascenseurs, locaux techniques afin d'en limiter l'impact visuel.

La pose de châssis de toiture et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations.

### **1.4 Ouvertures, huisseries**

Dans l'architecture traditionnelle, les lucarnes et les fenêtres de toit 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.

### **1.5 Cas particuliers**

Des caractéristiques différentes pourront être autorisées :

- pour ne pas rompre l'ordonnance d'une rue, en référence à l'aspect des constructions voisines.

En cas de plan d'ensemble garantissant une certaine unité, ainsi que le respect du site et des ensembles construits voisins, les règles portant sur les matériaux utilisés pourront être adaptées pour des motifs d'art, de science ou d'industrie.

## **2 – Aménagement des abords des constructions**

Conformément aux dispositions de la loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 dite "Loi Paysage", l'insertion du projet de construction dans l'environnement et le traitement de ses accès et abords devront être précisés.

### **2.1 Bâtiments annexes**

Les bâtiments annexes devront avoir un aspect qui s'harmonise avec celui de la construction principale.

### **2.2 Aires de stationnement**

Les espaces de stationnement extérieurs sont conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par :

- la réduction des emprises des voies de circulation qui seront recouvertes d'une couche de roulement ;
- l'utilisation de matériaux stabilisés ou tout autre technique favorisant la pénétration des eaux pour les emprises de stationnement ;
- la recherche d'une conception adaptée à la topographie des lieux et à la bonne utilisation au sol.

### 2.3 Clôtures

Les clôtures peuvent être supprimées chaque fois que les problèmes de gardiennage et de surveillance sont résolus, de manière à ce que la bonne tenue des installations communes et des espaces verts soit assurée.

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. En limite séparative, les clôtures s'harmonisent avec celle réalisées dans le cadre des opérations d'ensemble ou avec celles du secteur.

#### *Clôtures implantées en bordure des voies*

En fonction des caractéristiques de la rue, les clôtures peuvent être édifiées soit à l'alignement des voies publiques ou en limite d'emplacement réservé (ou, à défaut, en limite des domaines public et privé, ou en limite de l'emprise de la voie privée), soit en retrait.

Par leur aspect, leur proportion et le choix des matériaux, les clôtures doivent participer à l'ordonnancement du front bâti en s'harmonisant avec la construction principale et les clôtures avoisinantes.

Les clôtures sur les voies publiques et dans les marges de reculement imposées en bordure de celles-ci devront être constituées :

- soit d'un mur en continuité avec le bâti ;
- soit d'un mur bahut n'excédant pas 0,70 m de hauteur moyenne qui peut être surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage, etc.), – soit seulement d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage, etc.),

La hauteur totale ne devra pas dépasser **1,5 m**. Néanmoins, toutes les clôtures pourront comporter des piliers dont la hauteur est limitée à **1,8 m**. Une hauteur différente peut être autorisée pour la reconstruction ou la restauration d'une clôture existante ou pour permettre le prolongement ou le raccordement à une clôture existante.

Les portails doivent être simples, en adéquation avec la clôture.

Les murs de soutènement doivent être traités comme des murs de clôture et s'harmoniser avec la construction principale et les clôtures environnantes.

#### *Clôtures en limites séparatives*

Les clôtures en limites séparatives ne pourront excéder une hauteur de 2 m. Elles seront constituées :

- soit d'un mur bahut (ou panneaux préfabriqués) n'excédant pas 0,30 m de hauteur maximale qui peut être surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage, etc.) ou de panneaux de bois (ou cannisses, bambou, brande), 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 (ou cannisses, bambou, brande), même pleins, à l'exclusion des panneaux préfabriqués béton ;
- soit d'un mur s'il présente une unité d'aspect avec le bâti.

#### *Dispositions alternatives*

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

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.

#### 2.4 Locaux et équipements techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs.

Les locaux techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

Toute construction nouvelle doit prévoir le stockage et l'intégration des conteneurs à déchets sur le terrain du projet.

#### 2.5 Antennes et pylônes

Les antennes, y compris les paraboles, doivent être placées à l'intérieur des constructions ou de façon à ne pas faire saillie du volume du bâti sauf impossibilité technique. Elles doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.

Les pylônes doivent être étudiés de manière à s'insérer dans le paysage.

#### 2.6 Installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les projets de construction d'équipements techniques liés aux différents réseaux doivent s'intégrer parfaitement à l'environnement et au bâti existant.

## Article UE 12

---

### Aires de stationnement

#### 1 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules automobiles

##### 1.1 Normes à respecter

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

###### Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État

Il est exigé une place de stationnement par logement.

###### Autres logements

Il est exigé au minimum une place de stationnement par tranche, même incomplète, de **60 m<sup>2</sup>** de SHON de la construction avec au minimum :

- **3 places** par logement en UE1 (dont deux places extérieures, libre d'accès et sans obstacles de type portails)
- **2 places** par logement en UE2,

plus une place banalisée par tranche complète de 300 m<sup>2</sup> de SHON.

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

Il est exigé au minimum deux places de stationnement pour 3 chambres.

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

Il est exigé au minimum une place par 40 m<sup>2</sup> de SHON.

###### *Constructions destinées au commerce et services*

Il est exigé au minimum deux places de stationnement par tranche complète de 80 m<sup>2</sup> de surface de vente.

###### *Constructions destinées aux restaurants et salles de spectacles*

Il est exigé une place pour 15 m<sup>2</sup> de SHON.

#### *Constructions destinées à l'artisanat, à l'industrie*

Il est exigé au minimum une place de stationnement par 120 m<sup>2</sup> de la SHON de la construction.

Aux surfaces aménagées pour le stationnement des véhicules de transport de personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires et les emplacements nécessaires au chargement, déchargement et à la manutention des véhicules utilitaires.

#### *Constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière*

Sans objet.

#### *Constructions destinées à la fonction d'entrepôt*

Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée qui devra être précisée par le demandeur.

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

Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée qui devra être précisée par le demandeur.

### **1.2 Modalités d'application**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré par la création effective des emplacements soit sur le terrain de la construction soit sur un terrain ou dans une opération situé dans un rayon de 200 m à compter du projet (sous réserve que les normes en matière de stationnement et de coefficient d'espaces paysagers soient respectées sur ce terrain ou dans cette opération).

Excepté dans les secteurs de ZAC lorsque des dispositions différentes sont prévues, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques.

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 m** par **2,30 m**. Si l'angle développé entre l'axe de circulation et celui de la place de stationnement est inférieur ou égal à **45°**, la longueur du rectangle peut être réduite à **4,5 m**. Dans le cas d'un emplacement commun automobile plus deux-roues, une des dimensions du rectangle libre doit être augmentée d'au minimum **0,5 m**.

Les voies de circulation internes des stationnements (aériens ou souterrains) doivent être dimensionnées de façon à permettre la manœuvre des véhicules.

#### *Réglementations spécifiques*

- Pour les programmes mixtes, le calcul des besoins en stationnement s'effectue au prorata des affectations.
- Dans le cas de l'extension, de la réhabilitation ou restructuration d'une construction d'habitation n'augmentant pas le nombre de logements :
  - aucun emplacement n'est exigé si la SHON créée est inférieure ou égale à 70 m<sup>2</sup> ( $SHON \leq 70 \text{ m}^2$ ),
  - 1 emplacement est exigé si la SHON créée est comprise entre 70 et 150 m<sup>2</sup> ( $70 \text{ m}^2 < SHON \leq 150 \text{ m}^2$ ),
  - au-dessus de 150 m<sup>2</sup> de SHON créée : 1 emplacement par tranche même incomplète de 150 m<sup>2</sup> de SHON créée.
- Les SHON créées par extension se cumulent à partir de la date d'approbation du PLU.
- Dans le cas d'une extension, d'une réhabilitation ou restructuration, les normes ne s'appliquent qu'à l'augmentation de SHON ou de capacité mais, en aucun cas, le projet doit entraîner la réduction du nombre d'emplacements exigible en application des normes ci-dessus.

- Pour les équipements d'enseignement, les règles ne s'appliquent pas aux restructurations et réhabilitations de bâtiments existants ne créant pas de SHON ou n'augmentant pas le nombre de salles de classe.
- Aucun emplacement n'est exigé pour les locaux liés au fonctionnement des établissements (restaurant scolaire, centre de documentation, archives, locaux techniques, logement de fonction,...) ou des entreprises (cafétéria, archives, locaux sociaux...).

#### *Solutions alternatives*

En cas d'impossibilité technique, juridique, ou si des motifs d'architecture ou d'urbanisme interdisent d'aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement des véhicules sur le terrain, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations :

- soit en obtenant une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation ;
- soit en acquérant le nombre d'emplacements manquants dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon de **200 m** à compter du projet, dans les conditions prévues à l'article L. 421-3 du Code de l'urbanisme ;
- soit en versant une participation compensatrice dans les conditions prévues à l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme.

## **2 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les deux roues**

Le stationnement des deux roues correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques.

### **2.1 Normes à respecter**

Il est exigé au minimum :

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

1 emplacement par logement créé.

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

Aucun emplacement n'est exigé.

#### *Constructions destinées aux bureaux, au commerce et services*

1 emplacement par tranche complète de 100 m<sup>2</sup> de SHON créée.

#### *Constructions destinées à l'artisanat, à l'industrie*

1 emplacement par tranche complète de 150 m<sup>2</sup> de SHON créée.

#### *Constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière*

Sans objet.

#### *Constructions destinées à la fonction d'entrepôt*

Aucun emplacement n'est exigé.

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

1 emplacement par unité complète de **10** emplois plus 1 emplacement par unité complète de **30** personnes accueillies.

### **2.2 Modalités d'application**

Pour les constructions destinées à l'habitation, la notion d'emplacement de stationnement des deux roues recouvre des locaux clos ou couverts.

Pour les affectations autres que l'habitation, ces aires de stationnement peuvent être réalisées à l'air libre.

#### *Dimensionnement du stationnement*

La surface minimale d'un emplacement s'établit à 1,5 m<sup>2</sup> sauf dans le cas d'un garage commun automobile plus deux-roues (voir les modalités d'application pour le stationnement automobile en 1.2).

### *Réglementations spécifiques*

Pour les programmes mixtes, le calcul des besoins en stationnement s'effectue au prorata des affectations, sauf pour les équipements sociaux, culturels, culturels, sportifs, spectacle, loisirs. Pour ces derniers, le calcul s'effectue sur la base de la capacité globale d'accueil qui est celle résultant de la réglementation des Établissements Recevant du Public (ERP).

Dans le cas d'une extension, d'une réhabilitation ou d'une restructuration, les normes de calcul ne s'appliquent qu'à l'augmentation de SHON ou de capacité.

### *Solutions alternatives*

En cas d'impossibilité technique ou juridique, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations par la création effective des emplacements sur un espace contigu ou très proche (moins de 50 m).

## Article UE 13

---

### Espaces libres - Aires de jeux et de loisirs - Plantations

#### **1 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres\***

Article non réglementé en UE1.

En UE2, des espaces libres\* paysagers, à dominante végétale, doivent être aménagés et représentent au minimum **30 %** de la superficie du terrain.

Le pourcentage ci-dessus se calcule sur la superficie totale du terrain hors emplacement réservé ou alignement.

Ces espaces peuvent comprendre des aires de jeux, de détente et de repos mais, en aucun cas, les aires de stationnement et aménagements de voirie.

L'ensemble des dispositions édictées ci-dessus ne s'appliquent pas :

- pour les équipements techniques liés aux différents réseaux ni pour les parcs publics souterrains de stationnement ;
- dans les cas de réhabilitation, d'extension des constructions dans le but d'une amélioration du confort, de l'hygiène, de la sécurité des personnes, de l'accessibilité ainsi que de la construction de garages, conformément à l'article 9.3. de la zone UE.

#### **2 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de jeux et de loisirs**

Article non réglementé.

#### **3 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation de plantations**

Le projet développe une composition paysagère et conserve, dans la mesure du possible, les plantations existantes en termes de sujets repérés, d'espaces suffisants et de mesures de protection pour assurer leur conservation. Tout arbre venant à disparaître devra être remplacé.

Les aires de stationnement des véhicules automobiles (hors poids-lourds) comportant au minimum 4 places attenantes doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble, y compris les délaissés, et comporter un arbre pour 4 emplacements de stationnement en aérien. Ces aires sont entourées de haies ou plantes arbustives.

Les espaces libres\* seront plantés à raison d'un arbre par tranche, même incomplète, de 200 m<sup>2</sup>.

Les conditions de plantation doivent être adaptées au développement des arbres (fosses, revêtement du sol par des matériaux perméables...).

Les lotissements ou permis valant division d'une superficie supérieure à un hectare devront comporter 10 % d'espaces plantés communs constituant des ensembles d'au moins 1 000 m<sup>2</sup> d'un seul tenant.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## Article UE 14

---

### Possibilités maximales d'occupation du sol

Non réglementé.



# ZONE UG

## Article UG 1

---

### Occupations ou utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations ou utilisations du sol suivantes :

- 1 – Les constructions à usage d'habitation ou de commerce, à l'exception de celles visées à l'article UG 2.
- 2 – Les constructions à usage d'exploitation agricole ou forestière.
- 3 – En secteurs UGn, les constructions de toute nature à l'exception de celles visées à l'article UG 2.
- 4 – Les carrières.
- 5 – Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux visés à l'article UG 2.

## Article UG 2

---

### Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisées mais soumises à conditions particulières les occupations ou utilisations du sol suivantes :

- 1 – **les installations et équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont, notamment, les équipements culturels, administratifs, sportifs et de loisirs ;**
- 2 Les constructions à usage d'habitation et leur annexes, à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements, services généraux et équipements de la zone ;
- 3 – Les constructions à usage d'hébergement hôtelier, de bureaux, d'artisanat, d'industrie ou d'entrepôt, à condition qu'elles constituent le prolongement de la vocation d'équipement du secteur concerné ;
- 4 – L'aménagement et/ou extension des habitations existantes

**5 – En secteurs Ugn, uniquement :**

- les installations et équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont, notamment, les équipements sportifs et de loisirs ;
- Les constructions à usage d'habitation et leur annexes, à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements, services généraux et équipements de la zone ;
- l'aménagement et/ou extension des habitations existantes nécessaire à une amélioration du confort sanitaire.

**6 – Les affouillements et exhaussements du sol, à condition :**

- qu'ils soient nécessaires à la réalisation de constructions, travaux ou installations autorisés dans la zone,
- ou qu'ils contribuent à une amélioration de l'état existant,
- ou qu'ils soient nécessaires à la réalisation de systèmes de rétention d'eaux pluviales.

## Article UG 3

---

### Desserte des terrains par les voies — Accès aux voies ouvertes au public

**1 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil et présentant les caractéristiques définies au paragraphe ci-dessous.

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables et en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Lorsque deux flèches indicatives de liaison piétonnière sont portées au plan l'une orientée vers l'autre, l'aménagement du ou des secteur(s) concerné(s) doit comporter une continuité de chemin piéton.

**2 – Conditions d'accès aux voies ouvertes au public**

Les accès carrossables à la voirie publique devront être étudiés de façon à ne pas porter atteinte à la sécurité publique.

Aucun accès ne pourra être autorisé :

- sur la **RD 29**;
- sur les voies publiques ayant le statut de route express (nationale, départementale ou communale) en dehors des points prévus et aménagés à cet effet ;
- à partir des voies affectées exclusivement aux piétons et aux cycles (celles-ci peuvent néanmoins être traversées par des accès automobiles, notamment lorsqu'elles bordent une voie ouverte à la circulation automobile).

## Article UG 4

---

### Desserte des terrains par les réseaux

#### 1 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur et aux dispositions de l'annexe "Alimentation en eau potable" et avoir des caractéristiques suffisantes au regard de l'importance et de la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions à desservir.

#### 2 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'électricité

Les lignes ou conduites de distribution ainsi que les branchements doivent être installés en souterrain ou intégrés au bâti.

#### 3 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement

##### 3.1 Assainissement des eaux pluviales

Lorsque le réseau correspondant existe, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

En l'absence de réseau, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain (ex : bassins tampons...) doivent être réalisés pour permettre le libre écoulement des eaux ou pour en limiter les débits.

##### 3.2 Assainissement des eaux usées

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (ex : pompe de refoulement) pourra être imposé.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement sera subordonnée à un pré-traitement approprié.

#### 4 – Conditions de réalisation d'un assainissement individuel dans les zones relevant de l'assainissement non collectif

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines, dirigées sur des dispositifs de traitement individuels et rejetées au milieu naturel conformément aux règlements en vigueur et aux dispositions de l'annexe assainissement.

La mise en œuvre de dispositifs d'assainissement autonome doit être justifiée par une étude particulière, réalisée à la parcelle par un bureau d'études spécialisé, même si pour le secteur considéré l'étude de zonage d'assainissement a arrêté le choix d'une filière adaptée.

## Article UG 5

---

### Superficie minimale des terrains constructibles

Article non réglementé.

## Article UG 6

### Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

La référence d'implantation des constructions est différente selon la nature des voies ou des emprises publiques concernées :

- voie privée dépourvue de plan d'alignement : la délimitation est définie par la limite de l'emprise de la voie ;
- voie publique : l'alignement est défini par un plan d'alignement, un emplacement réservé ou à défaut par la limite entre le domaine public et la propriété privée.

#### 1 – Voies ouvertes à la circulation automobile

Les constructions, parties de construction ou extensions (hors saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons), doivent être implantées dans le respect des principes suivants :

- soit à l'alignement (ou en limite de l'emprise de la voie privée),
- soit en respectant un recul qui ne pourra être inférieur à 3 m.
- Lorsque figure au règlement graphique une marge de recul ou un alignement imposé, ils devront être respectés.
- Lorsqu'il existe un ordonnement de fait\*, il détermine l'implantation des nouvelles constructions et installations de premier rang.

*Une implantation entre 0 et 3 mètre peut être autorisée ou imposée dans les cas décrits ci-après*

- lorsque les constructions sont édifiées selon le principe du "bâtiment-îlot" ;
- l'implantation ou l'extension en continuité d'un bâtiment existant sur le même terrain sans restreindre le retrait par rapport à la construction existante ;
- l'implantation ou l'extension en continuité d'un bâtiment existant sur un terrain contigu, dans le respect d'une harmonie d'ensemble ;
- l'isolation thermique ou phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite d'une épaisseur de **0,30** mètre sans débord sur le domaine public ;
- la préservation d'un élément ou ensemble végétal de qualité ;
- les volumes-socles des parcs de stationnement souterrains ne dépassant pas 1,20 m au-dessus du terrain fini ou de la voie ;
- la réalisation des équipements techniques liés aux différents réseaux, des équipements spécifiques (tribunes, pylônes, etc.) et des parcs publics souterrains de stationnement ;
- la construction d'annexes et garages isolés

#### 2 – Autres voies et emprises publiques : voies piétonnes ou chemins, pistes cyclables et parcs publics

Les constructions, parties de construction ou extensions (hors saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons), doivent être implantées dans le respect des principes suivants :

- à l'alignement (ou en limite de l'emprise de la voie privée),
- ou en respectant un retrait minimal de 3 m par rapport à l'alignement (ou la limite de l'emprise de la voie privée).
- Lorsque figure au règlement graphique une marge de recul ou un alignement imposé, ils devront être respectés.
- Lorsqu'il existe un ordonnement de fait\*, il détermine l'implantation des nouvelles constructions et installations de premier rang.

#### 3 – Autres emprises publiques (équipements divers, cimetières, etc.)

Lorsqu'une marge de recul est figurée par une ligne tiretée au plan, les constructions, parties de construction ou extensions (hors saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons), devront satisfaire au recul minimum correspondant.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux annexes.

## Article UG 7

### Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En dehors des cas où les emprises constructibles sont figurées au plan (règlement graphique), les règles d'implantation des constructions sont différentes selon leur localisation à l'intérieur du terrain en fonction des bandes de constructibilité\* telles que définies ci-dessous.

Lorsque les emprises constructibles sont figurées au plan (règlement graphique), les constructions ou extensions peuvent être implantées indifféremment en limite séparative ou en retrait à l'intérieur de ces emprises. Excepté dans le cas où le règlement graphique indique des dispositions différentes, les emprises constructibles définies ci-dessus sont considérées dans leur totalité comme des bandes de constructibilité\* principale pour l'application de l'article 10.

Les règles de prospect ne s'appliquent pas :

- pour les constructions ou parties de construction dont la hauteur n'excède pas 0,60 m mesurée par rapport au niveau du terrain naturel au droit de la construction ;
- pour les socles des parkings souterrains à condition que leur hauteur n'excède pas 1,20 m mesurée par rapport au niveau du terrain naturel et qu'ils constituent le support, au moins partiellement, de la construction qui nécessite leur présence.

#### 1 – Définition des bandes de constructibilité\*

Sans objet.

#### 2 – Règles d'implantation

Les constructions ou parties de construction doivent être implantées soit en limites séparatives, soit en retrait de ces dernières, dans le respect des hauteurs définies à l'article 10.

En cas de retrait d'une ou plusieurs des limites séparatives, les constructions, parties de construction ou extensions (hors saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons), doivent être implantées à une distance (L) au moins égale à **3 m (L≥3 m)**. La distance est comptée horizontalement et perpendiculairement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative.

*Une implantation entre 0 et 3 mètres peut être autorisée ou imposée dans les cas décrits ci-après :*

- lorsque les constructions sont édifiées selon le principe du "bâtiment-îlot"\* ;
- le respect de la trame bâtie existante aux abords du projet ;
- l'implantation ou l'extension en continuité d'un bâtiment existant sur le même terrain sans retreindre le retrait par rapport à la construction existante ;
- l'implantation ou l'extension en continuité d'un bâtiment existant sur un terrain contigu, dans le respect d'une harmonie d'ensemble ;
- l'isolation thermique ou phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite d'une épaisseur de **0,30** mètre ;
- la préservation d'un élément ou ensemble végétal de qualité ;
- la réalisation des équipements techniques liés aux différents réseaux et des parcs publics souterrains de stationnement ;
- la création de puits de jour pour les bâtiments implantés en limite séparative ;
- la construction d'annexes et garages isolés

## Article UG 8

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

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## 1 – Définitions

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété, quelque soit leur destination, est différente selon que les façades ou parties de façades comportent ou non des baies, et selon que ces baies éclairent :

- des pièces principales, c'est-à-dire celles affectées au séjour, au sommeil, à la cuisine ou au travail,
- ou des pièces secondaires, c'est-à-dire toutes celles non citées ci-dessus telles que celles affectées aux salles d'eau, sanitaires, locaux d'archivage, d'entreposage, etc.

Le terme "façade" désigne dans cet article tous les côtés de la construction, y compris les pignons.

## 2 – Règles d'implantation

### 2.1 Dans le cas de façades ou parties de façades en vis-à-vis dont l'une au moins comporte une ou plusieurs baies éclairant des pièces principales d'habitation

Les façades en vis-à-vis, exception faite des saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons, doivent être positionnées de manière à ce qu'aucune partie des constructions ne soit en vue sous un angle supérieur à 45° à partir de l'appui des baies ; l'appui de la baie est pris à 1 m au-dessus du plancher de la baie considérée, avec un minimum de 6 m.

Si les façades en vis-à-vis appartiennent soit à un même logement, soit à un même programme s'il s'agit d'une autre affectation que le logement (bureaux, commerces...), ce minimum peut être ramené à 4 m.

### 2.2 Dans les autres cas

La distance comptée horizontalement et perpendiculairement (**L**) séparant des constructions doit être supérieure ou égale à 4 m (**L ≥ à 4 m**).

### 2.3 une implantation entre 0 et 6 mètres peut être autorisée ou imposée dans les cas décrits ci-après :

- pour le respect de la trame bâtie existante aux abords du projet ;
- l'implantation ou l'extension en continuité d'un bâtiment existant sur le même terrain sans retreindre le retrait par rapport à la construction existante ; ;
- l'implantation ou l'extension en continuité d'un bâtiment existant sur un terrain contigu, dans le respect d'une harmonie d'ensemble ;
- l'isolation thermique ou phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite d'une épaisseur de **0,30** mètre ;
- la préservation d'un élément ou ensemble végétal de qualité ;
- la réalisation des équipements techniques liés aux différents réseaux et des parcs publics souterrains de stationnement ;
- les annexes et garages isolés

## Article UG 9

### Emprise au sol des constructions

Les dispositions de cet article ne s'appliquent ni aux constructions édifiées selon le principe du "bâtiment-îlot"\*, ni aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### 1 – Définitions

L'emprise au sol exprime un rapport entre la superficie du terrain et l'emprise de la construction. L'emprise de la construction correspond à la projection au sol de toutes parties du bâtiment d'une hauteur supérieure à 0,60 m par rapport au terrain naturel, exception faite des saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons.

Pour le calcul de l'emprise au sol, toute la surface du terrain est prise en compte, même s'il est grevé par un emplacement réservé, un plan d'alignement ou un espace boisé classé. Cependant les surfaces affectées à l'emprise d'une voie privée existante ouverte à la circulation générale ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface du terrain.

## 2 – Règles d'emprise

L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les bâtiments annexes, ne pourra excéder :

- en zone UG excepté secteurs UGn : **80 %**
- en secteurs UGn : **7 %**

## 3 – Cas particuliers

Pour permettre la réhabilitation et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, dans le but d'une amélioration du confort, de l'hygiène, de la sécurité des personnes, de l'accessibilité ainsi que la construction de garages, une emprise au sol supplémentaire de **10 %** de la surface du terrain est autorisée.

Ces **10 %** s'ajoutent à l'emprise existante conservée si la construction présente une emprise égale ou supérieure à celles définies par les règles ci-dessus ou si le projet conduit à dépasser ces coefficients.

L'emprise de l'isolation thermique ou phonique des constructions existantes à la date d'approbation du PLU n'est pas règlementée.

## Article UG 10

### Hauteur maximale des constructions

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux équipements techniques liés aux différents réseaux des services publics ou d'intérêt collectif.

La hauteur maximale des constructions est définie par un gabarit résultant de l'application simultanée :

- d'une hauteur maximale des façades principales sur rue et arrière déterminant deux lignes horizontales ;
- d'un plan incliné à **45°** partant de chacune de ces horizontales ;
- d'une hauteur maximale des constructions.

Le volume ainsi défini n'inclut ni les lucarnes, ni les éléments permettant l'accroche sur une toiture contiguë, ni les saillies traditionnelles (bandeaux, corniches, appuis de fenêtres, cheminées, encadrements...) ainsi que des éléments architecturaux.

Une variation des éléments de ce gabarit peut être autorisée ou imposée dans la limite d'1 m de hauteur dans le but de permettre une meilleure accroche du bâtiment sur les constructions contiguës.

### 1. Hauteur des façades principales sur rue et arrière

#### *Définition :*

La hauteur de tous les plans de façades principales (excepté ceux des attiques) se mesure tel qu'il est précisé dans les définitions.

#### *Règle de hauteur maximale des façades principales*

La hauteur maximale des façades principales ne peut dépasser :

UG	UGn
<b>10 m</b>	<b>3 m</b>

## 2. Plan incliné

La hauteur maximale de chacune des façades principales sur rue et arrière définie en 1.1 détermine deux lignes horizontales à l'aplomb de l'implantation de la construction (implantation principale hors décrochés de façades).

La construction s'inscrit dans un volume déterminé par deux plans inclinés à **45°** partant de chacune de ces deux lignes horizontales et se rejoignant à la médiane de la construction.

## 3. Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions ne peut dépasser :

UG	UGn
15 m	6 m

4. **Une augmentation de la hauteur maximale** des façades et de la construction peut être autorisée pour l'isolation thermique ou phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite de **0,30** mètre.

## Article UG 11

### Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

En référence à l'article R. 111-21 du Code de l'urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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.

L'insertion de la construction dans son environnement naturel et bâti doit être assurée conformément aux dispositions du présent article, dans le respect des conditions de forme de l'article R. 421-2 du Code de l'urbanisme (volet paysager du permis de construire).

Tout projet de construction doit participer à la préservation et à la mise en valeur, y compris par l'expression architecturale contemporaine, des caractéristiques dominantes du tissu urbain dans lequel il s'insère.

Néanmoins, pour un équipement collectif d'intérêt général, il est nécessaire de prendre en compte, notamment au regard de l'environnement dans lequel il s'insère, les contraintes fonctionnelles et techniques propres à cet équipement, son rôle structurant de l'espace urbain, ainsi que l'affirmation de son identité par une architecture signifiante.

#### 1 – Aspect extérieur des constructions

##### 1.1 Aspect général

La conception des projets doit prendre en compte la trame des équipements existants, le rôle structurant des équipements tant au niveau de la composition du quartier – de par leur rôle de repère – qu'au niveau du fonctionnement de ces quartiers : positionnement en relation avec les polarités de quartier, en lien avec leur accessibilité, etc.

##### 1.2 Façades : matériaux, couleurs et ravalement

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 principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Les façades donnant sur les voies fluviales, cours d'eau et voies ferrées doivent être traitées comme des façades ouvertes sur un espace public.

### *Matériaux*

Le choix des matériaux doit être fait selon les critères suivants :

- l'emploi brut de matériaux est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale de la construction et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site ;
- les enduits doivent présenter un aspect lisse ;
- pour les travaux et extensions sur le bâti existant, une cohérence de nature et d'aspect avec les matériaux employés pour la construction initiale doit être respectée.

### *Couleurs*

Le choix des couleurs doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage environnant et notamment :

- permettre une harmonisation des coloris avec l'architecture de la construction ;
- souligner, éventuellement, le rythme des façades.

### *Ravalement*

Le ravalement des constructions vise à la fois la santé de l'immeuble et la qualité esthétique de la façade.

La couleur des façades doit prendre en compte les facteurs suivants :

- la technique de ravalement utilisée ;
- les études chromatiques réalisées dans le cadre des campagnes de ravalement lorsqu'il en existe une sur le secteur où s'implante la construction ;
- l'environnement direct de l'immeuble ;
- la surface des façades et leur impact dans la rue ou le quartier.

De ce fait, doivent être employés des matériaux et techniques adaptés à la nature du bâti et des matériaux de construction, au caractère architectural et en rapport avec l'environnement. Pour les constructions existantes, le ravalement doit permettre :

- de maintenir et de mettre en valeur les techniques d'appareillage d'origine, les éléments de décor structurels et ornementaux (chaînages, corniches, encadrements, bandeaux, soubassements, couvrements...);
- de mettre en œuvre les enduits adaptés à la construction d'origine (peinture ou enduit à la chaux...).

## **1.3 Couvertures, toitures**

Les toitures-terrasses, partielles ou totales, sont autorisées.

Le couvrement des immeubles doit intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, cages d'ascenseurs, locaux techniques.

## **2 – Aménagement des abords des constructions**

Conformément aux dispositions de la loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 dite "Loi Paysage", l'insertion du projet de construction dans l'environnement et le traitement de ses accès et abords devront être précisés.

### **2.1 Bâtiments annexes**

Les bâtiments annexes devront avoir un aspect qui s'harmonise avec celui de la construction principale.

### **2.2 Aires de stationnement**

Les espaces de stationnement extérieurs sont conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par :

- la réduction des emprises des voies de circulation qui seront recouvertes d'une couche de roulement ;
- l'utilisation de matériaux stabilisés ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux pour les emprises de stationnement ;
- la recherche d'une conception adaptée à la topographie des lieux et à la bonne utilisation au sol.

### 2.3 Clôtures

Les clôtures peuvent être supprimées chaque fois que les problèmes de gardiennage et de surveillance sont résolus, de manière à ce que la bonne tenue des installations communes et des espaces verts soit assurée.

En fonction des caractéristiques de la rue, les clôtures peuvent être édifiées soit à l'alignement des voies publiques ou en limite d'emplacement réservé (ou, à défaut, en limite des domaines public et privé, ou en limite de l'emprise de la voie privée), soit en retrait.

En limite séparative, les clôtures s'harmonisent avec celle réalisées dans le cadre des opérations d'ensemble ou avec celles du secteur.

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.

### 2.4 Locaux et équipements techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs.

Les locaux techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

Toute construction nouvelle doit prévoir le stockage et l'intégration des conteneurs à déchets sur le terrain du projet.

### 2.5 Antennes et pylônes

Les antennes, y compris les paraboles, doivent être placées à l'intérieur des constructions ou de façon à ne pas faire saillie du volume du bâti sauf impossibilité technique. Elles doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.

Les pylônes doivent être étudiés de manière à s'insérer dans le paysage.

### 2.6 Installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les projets de construction d'équipements techniques liés aux différents réseaux doivent s'intégrer parfaitement à l'environnement et au bâti existant.

## Article UG 12

---

### Aires de stationnement

#### 1 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules automobiles

##### 1.1 Normes à respecter

*Constructions destinées à l'habitation*

Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État

Sans objet.

Autres logements

Il est exigé au minimum une place de stationnement par tranche, même incomplète, de **70 m<sup>2</sup>** de SHON de la construction avec au minimum **1,5** places par logement, plus une place banalisée par tranche complète de **300 m<sup>2</sup>** de SHON.

Si le nombre de places ainsi défini dépasse **20**, la moitié de ces places au moins doit être aménagée en sous-sol.

*Constructions destinées à l'hébergement hôtelier*

Il est exigé au minimum deux places de stationnement pour **3** chambres.

*Constructions destinées aux bureaux*

Il est exigé au minimum une place par **40** m<sup>2</sup> de SHON.

*Constructions destinées au commerce et services*

Il est exigé au minimum deux places de stationnement par tranche complète de **80** m<sup>2</sup> de surface de vente.

*Restaurants salles de spectacles*

Il est exigé une place pour **15** m<sup>2</sup> de SHON.

*Constructions destinées à l'artisanat, à l'industrie*

Il est exigé au minimum une place de stationnement par **120** m<sup>2</sup> de la SHON de la construction. Aux surfaces aménagées pour le stationnement des véhicules de transport de personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires et les emplacements nécessaires au chargement, déchargement et à la manutention des véhicules utilitaires.

*Constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière*

Sans objet.

*Constructions destinées à la fonction d'entrepôt*

Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée qui devra être précisée par le demandeur.

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

Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée qui devra être précisée par le demandeur.

## 1.2 Modalités d'application

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré par la création effective des emplacements soit sur le terrain de la construction soit sur un terrain ou dans une opération situé dans un rayon de **200** m à compter du projet (sous réserve que les normes en matière de stationnement et de coefficient d'espaces paysagers soient respectées sur ce terrain ou dans cette opération).

Excepté dans les secteurs de ZAC lorsque des dispositions différentes sont prévues, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques.

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** m par **2,30** m. Si l'angle développé entre l'axe de circulation et celui de la place de stationnement est inférieur ou égal à **45°**, la longueur du rectangle peut être réduite à **4,5** m. Il doit être accessible directement. Dans le cas d'un emplacement commun automobile plus deux-roues, une des dimensions du rectangle libre doit être augmentée d'au minimum **0,5** m.

Les voies de circulation internes des stationnements (aériens ou souterrains) doivent être dimensionnées de façon à permettre la manœuvre des véhicules.

*Réglementations spécifiques*

- Pour les programmes mixtes, le calcul des besoins en stationnement s'effectue au prorata des affectations.
- Dans le cas d'une extension, d'une réhabilitation ou restructuration, les normes ne s'appliquent qu'à l'augmentation de SHON ou de capacité mais, en aucun cas, le projet doit entraîner la réduction du nombre d'emplacements exigible en application des normes ci-dessus.

- Pour les équipements d'enseignement, les règles ne s'appliquent pas aux restructurations et réhabilitations de bâtiments existants ne créant pas de SHON ou n'augmentant pas le nombre de salles de classe.
- Aucun emplacement n'est exigé pour les locaux liés au fonctionnement des établissements (restaurant scolaire, centre de documentation, archives, locaux techniques, logement de fonction...) ou des entreprises (cafétéria, archives, locaux sociaux...).

#### *Solutions alternatives*

En cas d'impossibilité technique, juridique, ou si des motifs d'architecture ou d'urbanisme interdisent d'aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement des véhicules sur le terrain, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations :

- soit en obtenant une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation ;
- soit en acquérant le nombre d'emplacements manquants dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon de **200 m** à compter du projet, dans les conditions prévues à l'article L. 421-3 du Code de l'urbanisme ;
- soit en versant une participation compensatrice dans les conditions prévues à l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme.

## **2 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les deux roues**

Le stationnement des deux roues correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques.

### **2.1 Normes à respecter**

Il est exigé au minimum :

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

1 emplacement par logement créé.

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

Aucun emplacement n'est exigé.

#### *Constructions destinées aux bureaux, au commerce et services*

1 emplacement par tranche complète de **100 m<sup>2</sup>** de SHON créée.

#### *Constructions destinées à l'artisanat, à l'industrie*

1 emplacement par tranche complète de **150 m<sup>2</sup>** de SHON créée.

#### *Constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière*

Aucun emplacement n'est exigé.

#### *Constructions destinées à la fonction d'entrepôt*

Aucun emplacement n'est exigé.

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

1 emplacement par unité complète de 10 emplois plus **1** emplacement par unité complète de **30** personnes accueillies.

### **2.2 Modalités d'application**

Pour les constructions destinées à l'habitation, la notion d'emplacement de stationnement des deux roues recouvre des locaux clos ou couverts.

Pour les affectations autres que l'habitation, ces aires de stationnement peuvent être réalisées à l'air libre.

#### *Dimensionnement du stationnement*

La surface minimale d'un emplacement s'établit à **1,5 m<sup>2</sup>** sauf dans le cas d'un garage commun automobile plus deux-roues (voir les modalités d'application pour le stationnement automobile en 1.2).

### Réglementations spécifiques

Pour les programmes mixtes, le calcul des besoins en stationnement s'effectue au prorata des affectations, sauf pour les équipements sociaux, culturels, culturels, sportifs, spectacle, loisirs. Pour ces derniers, le calcul s'effectue sur la base de la capacité globale d'accueil qui est celle résultant de la réglementation des Établissements Recevant du Public (ERP).

Dans le cas d'une extension, d'une réhabilitation ou d'une restructuration, les normes de calcul ne s'appliquent qu'à l'augmentation de SHON ou de capacité.

#### *Solutions alternatives*

En cas d'impossibilité technique ou juridique, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations par la création effective des emplacements sur un espace contigu ou très proche (moins de **50 m**).

## Article UG 13

---

### Espaces libres - Aires de jeux et de loisirs - Plantations

#### **1 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres\***

La partie du terrain non couverte par les constructions, les aménagements de voirie ou les aires de stationnement doit être aménagée en espace libre\* à dominante végétale.

Ces espaces peuvent comprendre des aires de jeux, de détente et de repos mais, en aucun cas, les aires de stationnement et aménagements de voirie.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements techniques liés aux différents réseaux ni pour les parcs publics souterrains de stationnement.

#### **2 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de jeux et de loisirs**

Article non réglementé.

#### **3 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation de plantations**

Le projet développe une composition paysagère et conserve, dans la mesure du possible, les plantations existantes en termes de sujets repérés, d'espaces suffisants et de mesures de protection pour assurer leur conservation. Tout arbre venant à disparaître devra être remplacé.

Les aires de stationnement des véhicules automobiles (hors poids-lourds) comportant au minimum **6** places attenantes doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble, y compris les délaissés, et comporter un arbre pour 6 emplacements de stationnement en aérien. Ces aires sont entourées de haies ou plantes arbustives.

En zone UG uniquement, les espaces libres\* seront plantés à raison d'un arbre par tranche, même incomplète, de **200 m<sup>2</sup>**.

Les conditions de plantation doivent être adaptées au développement des arbres (fosses, revêtement du sol par des matériaux perméables, ...).

Ces dispositions ne s'appliquent ni aux constructions édifiées selon le principe du "bâtiment-îlot"\*, ni aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## Article UG 14

---

### Possibilités maximales d'occupation du sol

#### **1 – Coefficient d'occupation du sol (COS)**

Non réglementé.

## 2 – SHON par îlot

À l'intérieur des périmètres de ZAC, les possibilités maximales d'occupation du sol peuvent être exprimées en surface hors œuvre nette (SHON) admise par secteur, chaque secteur correspondant à un îlot. Dans ce cas, la SHON maximale admise par secteur est mentionnée sur le règlement graphique (plan de zonage), sous l'intitulé de zone ou de secteur ou dans un tableau relié à cet intitulé.

Il est admis une tolérance de plus ou moins **10** % des valeurs de SHON admises par îlot, sans augmentation de la quantité admise sur l'ensemble de la ZAC.

# ZONE UI

## Article UI 1

---

### Occupations ou utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations ou utilisations du sol suivantes :

- 1 – Les constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles visées à l'article UI 2;
- 2 – Les constructions à usage d'exploitation agricole ou forestière.
- 3 – les nouvelles installations de locaux commerciaux à usage principal de "commerce de détail alimentaire (magasins spécialisés et non spécialisés\*)".  
\* Il s'agit des activités commerciales de détail alimentaires, spécialisées ou non spécialisées, (Cf. la nomenclature INSEE) référencées en annexe n° 3 du règlement.
- 4 – Les lotissements à usage principal d'habitation.
- 5 – Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux visés à l'article UI 2.
- 6 – de plus en UI2, les commerces de détail de produits pharmaceutiques et de parfumerie, les commerces de détail de textiles, les commerces de détail d'habillement, les commerces de détail de chaussures et d'articles en cuir\*.

\* (Cf. la nomenclature INSEE) référencées en annexe n° 3 du règlement.

## Article UI 2

---

### Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisées mais soumises à conditions particulières les occupations ou utilisations du sol suivantes :

- 1 – Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements ou équipements de la zone et qu'elles soient intégrées dans le volume principal du bâtiment d'activité.
- 2 – La construction d'un ou plusieurs garage(s) en annexe à l'habitation est autorisée dans la limite totale de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol par logement.
- 3 – La construction de bâtiments annexes à l'habitation autres qu'un garage (abri de jardin, cellier, etc.) est autorisée dans la limite de 12 m<sup>2</sup> d'emprise au sol par logement.
- 4 – Les constructions, installations ou équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les constructions et installations nécessaires au fonctionnement de ces services publics ou d'intérêt collectif (hébergement, logement pour assurer la direction ou la surveillance des équipements, etc.).

- 5 – L'aménagement et/ou extension des habitations existantes nécessaire à une amélioration du confort sanitaire.
- 6 – Les affouillements et exhaussements du sol, à condition :
- qu'ils soient nécessaires à la réalisation de constructions, travaux ou installations autorisés dans la zone,
  - ou qu'ils contribuent à une amélioration de l'état existant,
  - ou qu'ils soient nécessaires à la réalisation de systèmes de rétention d'eaux pluviales.
- 7 – Dans les secteurs de projet (indiqués "d") traités en plan de détail, plan-masse ou en polygone d'implantation\*.
- En dehors des emprises constructibles figurées au règlement graphique, seules sont autorisées :
- les constructions et installations d'équipements techniques liés aux différents réseaux,
  - les constructions et installations d'équipements techniques liés aux parcs de stationnement souterrains,
  - les volumes-socles des parcs de stationnement souterrains ne dépassant pas **1,20 m** au-dessus du terrain fini ou de la voie,
  - les circulations et constructions souterraines ne dépassant pas le terrain naturel,
  - les constructions et installations d'équipements techniques liés à l'aménagement des espaces extérieurs,
  - les places de stationnement en aérien,

## Article UI 3

### Desserte des terrains par les voies — Accès aux voies ouvertes au public

#### 1 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil et présentant les caractéristiques définies au paragraphe ci-dessous.

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables et en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Les nouvelles voies automobile créées, publiques ou privées, ne peuvent avoir une largeur d'emprise inférieure à **10 m**.

Dans les courbes, il pourra être imposé une sur-largeur.

Lorsque deux flèches indicatives de liaison piétonnière sont portées au plan l'une orientée vers l'autre, l'aménagement du ou des secteur(s) concerné(s) doit comporter une continuité de chemin piéton.

Les voies nouvelles en impasse doivent être conçues de manière à permettre le retournement des véhicules lourds.

Les accès doivent être conçus de manière à éviter toute manœuvre sur les voies.

#### 2 – Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Les accès carrossables à la voirie publique devront être étudiés de façon à ne pas porter atteinte à la sécurité publique.

Aucun accès ne pourra être autorisé :

- sur la **RD 29**;
- sur les voies publiques ayant le statut de route express (nationale, départementale ou communale) en dehors des points prévus et aménagés à cet effet ;
- à partir des voies affectées exclusivement aux piétons et aux cycles (celles-ci peuvent néanmoins être traversées par des accès automobiles, notamment lorsqu'elles bordent une voie ouverte à la circulation automobile).

## Article UI 4

---

### Desserte des terrains par les réseaux

#### **1 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'alimentation en eau**

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur et aux dispositions de l'annexe "Alimentation en eau potable" et avoir des caractéristiques suffisantes au regard de l'importance et de la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions à desservir.

#### **2 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'électricité**

Les lignes ou conduites de distribution ainsi que les branchements doivent être installés en souterrain ou intégrés au bâti.

#### **3 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement**

##### **3.1 Assainissement des eaux pluviales**

Lorsque le réseau correspondant existe, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

En l'absence de réseau, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain (ex : bassins tampons...) doivent être réalisés pour permettre le libre écoulement des eaux ou pour en limiter les débits.

##### **3.2 Assainissement des eaux usées**

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (ex : pompe de refoulement) pourra être imposé.

L'évacuation des eaux résiduelles industrielles dans le réseau public d'assainissement sera subordonnée à un pré-traitement approprié.

## Article UI 5

---

### Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

## Article UI 6

### Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

La référence d'implantation des constructions est différente selon la nature des voies ou des emprises publiques concernées :

- voie privée dépourvue de plan d'alignement : la délimitation est définie par la limite de l'emprise de la voie ;
- voie publique : l'alignement est défini par un plan d'alignement, un emplacement réservé ou à défaut par la limite entre le domaine public et la propriété privée.

#### 1 – Voies ouvertes à la circulation automobile

##### 1.1 Tous secteurs exceptés les secteurs de projet (indiqués "d") traités en plan de détail, plan-masse ou en polygone d'implantation\*

Les constructions, parties de construction ou extensions (hors saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons), doivent être implantées dans le respect des principes suivants :

- en respectant un retrait minimal de **5 m** par rapport à l'alignement (ou la limite de l'emprise de la voie privée).
- Lorsque figure au règlement graphique une marge de recul ou un alignement imposé, ils devront être respectés.

Une implantation entre **0** et **5** mètres peut être autorisée ou imposée dans les cas décrits ci-après

- l'implantation ou l'extension en continuité d'un bâtiment existant sur le même terrain ;
- l'implantation ou l'extension en continuité d'un bâtiment existant sur un terrain contigu, dans le respect d'une harmonie d'ensemble ;
- la préservation d'un élément ou ensemble végétal de qualité ;
- la réalisation des équipements techniques liés aux différents réseaux ou ouvrages techniques particuliers (silos, élévateurs, etc.).

##### 1.2 Dans les secteurs de projet (indiqués "d", "m" ou "o") traités en plan de détail, plan-masse ou en polygone d'implantation\*

Les constructions, parties de construction ou extensions, peuvent être implantées indifféremment à l'alignement ou en recul des voies à l'intérieur des emprises délimitées aux documents graphiques, excepté lorsque figure également une marge de recul ou un alignement imposé qui devra alors être respecté.

#### 2 – Autres voies et emprises publiques : voies piétonnes ou chemins, pistes cyclables et parcs publics

Les constructions, parties de construction ou extensions (hors saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons), doivent être implantées dans le respect des principes suivants :

- en respectant un retrait minimal de **3 m** par rapport à l'alignement (ou la limite de l'emprise de la voie privée).
- Lorsque figure au règlement graphique une marge de recul ou un alignement imposé, ils devront être respectés.

Dans les secteurs de projet (indiqués "d") traités en plan de détail, plan-masse ou en polygone d'implantation, les constructions, parties de construction ou extensions, peuvent être implantées indifféremment à l'alignement ou en recul des voies à l'intérieur des emprises délimitées aux documents graphiques, excepté lorsque figure également une marge de recul ou un alignement imposé qui devra alors être respecté.

### 3 – Autres emprises publiques (équipements divers, cimetières, etc.)

Lorsqu'une marge de recul est figurée par une ligne tiretée au plan, les constructions, parties de construction ou extensions (hors saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons), devront satisfaire au recul minimum correspondant.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux annexes.

## Article UI 7

### Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En dehors des cas où les emprises constructibles sont figurées au plan (règlement graphique), les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives sont **différentes selon la largeur du terrain**.

Lorsque les emprises constructibles sont figurées au plan (règlement graphique), les constructions ou extensions peuvent être implantées indifféremment en limite séparative ou en retrait à l'intérieur de ces emprises.

Les règles de prospect ne s'appliquent pas :

- pour les constructions ou parties de construction dont la hauteur n'excède pas 0,60 m mesurée par rapport au niveau du terrain naturel au droit de la construction ;
- pour les socles des parkings souterrains à condition que leur hauteur n'excède pas 1,20 m mesurée par rapport au niveau du terrain naturel et qu'ils constituent le support, au moins partiellement, de la construction qui nécessite leur présence.

#### 1 – Règles d'implantation par rapport à toutes les limites séparatives

##### *Secteur UI1*

Les constructions, parties de construction ou extensions (hors saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons), doivent être implantées à une distance (**L**) au moins égale à **5 m (L $\geq$ 5 m)** de toutes les limites séparatives. La distance est comptée horizontalement et perpendiculairement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite.

Toutefois, pour les terrains dont le linéaire de façade sur rue est inférieur ou égal à **40 m**, les constructions peuvent être implantées sur une des limites latérales.

**Une implantation entre 0 et 5 mètres peut être autorisée ou imposée dans les cas décrits ci-après :**

- l'implantation ou l'extension en continuité d'un bâtiment existant sur le même terrain ;
- l'implantation ou l'extension en continuité d'un bâtiment existant sur un terrain contigu, dans le respect d'une harmonie d'ensemble ;
- la préservation d'un élément ou ensemble végétal de qualité ;
- la sécurité pour les installations classées soumises à autorisation ;
- la réalisation des équipements techniques liés aux différents réseaux ou ouvrages techniques particuliers (silos, élévateurs, etc.).

##### *Secteurs UI2*

Les constructions, parties de construction ou extensions (hors saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons), doivent être implantées soit ne limite soit à une distance (**L**) au moins égale à **3 m (L $\geq$ 3 m)** de la limite séparative. La distance est comptée horizontalement et perpendiculairement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite.

## Article UI 8

---

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

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### 1 – Définitions

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété, quelque soit leur destination, est différente selon que les façades ou parties de façades comportent ou non des baies, et selon que ces baies éclairent :

- des pièces principales, c'est-à-dire celles affectées au séjour, au sommeil, à la cuisine ou au travail ;
- ou des pièces secondaires, c'est-à-dire toutes celles non citées ci-dessus telles que celles affectées aux salles d'eau, sanitaires, locaux d'archivage, d'entreposage, etc.

Le terme "façade" désigne dans cet article tous les côtés de la construction, y compris les pignons.

#### 2 – Règles d'implantation

En secteur UI1, la distance comptée horizontalement et perpendiculairement (**L**) séparant des constructions, exception faite des saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons, ne peut être inférieure à **5 m**.

Une implantation entre **0** et **5 m** peut être autorisée ou imposée dans les cas décrits ci-après :

- la mise en valeur d'un élément bâti, ou ensemble bâti, faisant l'objet d'une protection soit au titre de l'article L. 123-1 (7°), soit au titre des Monuments Historiques;
- l'implantation ou l'extension en continuité d'un bâtiment existant sur le même terrain ;
- l'implantation ou l'extension en continuité d'un bâtiment existant sur un terrain contigu, dans le respect d'une harmonie d'ensemble ;
- la préservation d'un élément ou ensemble végétal de qualité ;
- la sécurité incendie ou celle des installations classées soumises à autorisation ;
- la réalisation des équipements techniques liés aux différents réseaux ou ouvrages techniques particuliers (silos, élévateurs, etc.).

En secteur UI2, la distance comptée horizontalement et perpendiculairement (**L**) séparant des constructions, exception faite des saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons, ne peut être inférieure à **3 m**.

## Article UI 9

---

### Emprise au sol des constructions

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### 1 – Définitions

Le coefficient d'emprise au sol exprime un rapport entre la superficie du terrain et l'emprise de la construction. L'emprise de la construction correspond à la projection au sol de toutes parties du bâtiment d'une hauteur supérieure à **0,60 m** par rapport au terrain naturel, exception faite des saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons.

Pour le calcul de l'emprise au sol, toute la surface du terrain est prise en compte, même s'il est grevé par un emplacement réservé, un plan d'alignement ou un espace boisé classé. Cependant les surfaces affectées à l'emprise d'une voie privée existante ouverte à la circulation générale ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface du terrain.

## 2 – Règles d'emprise

Lorsque les emprises constructibles sont figurées au plan (règlement graphique), les constructions ou extensions doivent s'inscrire à l'intérieur de ces emprises hors équipements techniques liés aux différents réseaux et les éléments bâtis réalisés sur le domaine public.

En dehors des cas où les emprises constructibles sont figurées au plan (règlement graphique), l'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les bâtiments annexes, ne pourra excéder :

- en secteur UI1: **50 %** de la surface du terrain, sauf dans les cas prévus ci-dessous.
- en secteurs UI 2 : non réglementé

## 3 – Cas particuliers

### 3.1 Constructions existantes

Pour permettre la réhabilitation et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, dans le but d'une amélioration du confort, de l'hygiène, de la sécurité des personnes, de l'accessibilité ainsi que la construction de garages, une emprise au sol supplémentaire de **5 %** de la surface du terrain est autorisée.

Ces **5 %** s'ajoutent à l'emprise existante conservée si la construction présente une emprise égale ou supérieure à celles définies par les règles ci-dessus ou si le projet conduit à dépasser ces coefficients.

## Article UI 10

### Hauteur maximale des constructions

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux constructions et équipements techniques liés aux différents réseaux des services publics ou d'intérêt collectif.

Lorsque la voie ou le terrain sont en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections qui ne peuvent dépasser **20 m** de long et la cote du gabarit ou de la hauteur de chaque section est prise au point médian de chacune d'elle.

Lorsqu'elle n'est pas définie au règlement graphique (plan de zonage), la hauteur des constructions est régie par des règles ci-dessous.

#### 1 – Hauteur maximale des constructions

Les constructions devront respecter une hauteur maximale de :

UI1	UI2
10 m	<b>Voir plan</b>

La hauteur des installations techniques (silos, élévateurs, etc.) et équipements techniques liés aux différents réseaux n'est pas réglementée.

#### 2 – Cas particuliers

**2.1** Un gabarit différent et une hauteur supérieure peuvent être autorisés pour permettre les travaux d'aménagement et d'extension des constructions ou parties de constructions existantes implantées dans cette bande avant la date d'approbation du PLU, dans la limite de la hauteur maximale de la construction existante la plus haute.

**2.2** Dans le secteur UI2(d), les hauteurs doivent se conformer aux règles mentionnées sur les documents graphiques.

## Article UI 11

---

### Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

#### 1 – Aspect extérieur des constructions

##### 1.1 Aspect général des constructions

En référence à l'article R. 111-21 du Code de l'urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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.

L'insertion de la construction dans son environnement naturel et bâti doit être assurée conformément aux dispositions du présent article, dans le respect des conditions de forme de l'article R. 421-2 du Code de l'urbanisme (volet paysager du permis de construire).

Tout projet de construction doit participer à la mise en valeur, y compris par l'expression architecturale contemporaine, des caractéristiques dominantes du tissu urbain à dominante économique dans lequel il s'insère.

Des dispositions différentes de celles édictées aux paragraphes ci-après peuvent être autorisées ou imposées pour les équipements collectifs d'intérêt général, pour prendre en compte, notamment au regard de l'environnement dans lequel ils s'insèrent, les contraintes fonctionnelles et techniques propres à cet équipement, son rôle structurant de l'espace urbain, ainsi que l'affirmation de son identité par une architecture significative.

##### 1.2 Façades : matériaux, enduits et ravalement

Est proscrit 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 accroches aux constructions limitrophes doivent être particulièrement étudiées.

Les constructions font l'objet d'une recherche notamment au niveau des percements, de l'organisation des entrées.

En UI2 (excepté l'îlot n° 6), la façade doit être principalement composée d'un bardage de couleur grise à trame horizontale et de verre. Les couleurs primaires ou vives ne sont autorisées qu'en liseré pour accompagner les détails d'architecture. Les baies seront inscrites dans le plan de façades sans tableau.

##### *Ravalement*

La couleur des façades doit prendre en compte les facteurs suivants :

- l'environnement direct de la construction,
- la surface des façades et leur impact dans la rue ou le quartier.

##### 1.3 Couvertures, toitures

Les accroches aux toitures voisines doivent être particulièrement étudiées.

Le couverture des immeubles doit intégrer harmonieusement les éléments techniques de superstructures.

En UI2 (excepté l'îlot n° 6), le faitage des toits doit être de hauteur inférieure à l'acrotère.

##### 1.4 Ouvertures, huisseries

Article non réglementé.

##### 1.5 Cas particuliers

Sans objet.

## **2 – Aménagement des abords des constructions**

Conformément aux dispositions de la loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 dite "Loi Paysage", l'insertion du projet de construction dans l'environnement et le traitement de ses accès et abords devront être précisés.

### **2.1 Bâtiments annexes**

Les bâtiments annexes devront avoir un aspect qui s'harmonise avec celui de la construction principale.

### **2.2 Aires de stationnement**

Les espaces de stationnement extérieurs sont conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par la recherche d'une conception adaptée à la topographie des lieux et à la bonne utilisation au sol.

### **2.3 Clôtures**

Les clôtures peuvent être supprimées chaque fois que les problèmes de gardiennage et de surveillance sont résolus, de manière à ce que la bonne tenue des installations communes et des espaces verts soit assurée. En l'absence de clôture, la limite des domaines publics et privés doit être matérialisée.

En fonction des caractéristiques de la rue, les clôtures peuvent être édifiées soit à l'alignement des voies publiques ou en limite d'emplacement réservé (ou, à défaut, en limite des domaines public et privé, ou en limite de l'emprise de la voie privée), soit en retrait.

En UI1, 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.

En UI2, les clôtures seront composées soit de haies végétales, soit de grille en panneaux soudés de couleur verte ou grise.

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.

### **2.4 Locaux et équipements techniques**

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des matériaux constitutifs.

Les locaux techniques visibles depuis l'espace public doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

Les projets de construction d'équipements techniques liés aux différents réseaux doivent s'intégrer parfaitement à l'environnement et au bâti existant.

Toute construction nouvelle doit prévoir le stockage et l'intégration des conteneurs à déchets sur le terrain du projet.

### **2.5 Antennes et pylônes**

Les antennes, y compris les paraboles, doivent être placées à l'intérieur des constructions ou de façon à ne pas faire saillie du volume du bâti sauf impossibilité technique. Elles doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.

Les pylônes doivent être étudiés de manière à s'insérer dans le paysage.

### **2.6 Enseignes**

Les enseignes doivent être conçues dans l'esprit de l'architecture du bâtiment.

L'emplacement des enseignes situées sur la construction est déterminé de manière à ne pas dépasser de préférence le gabarit des façades des constructions.

## 2.7 Aires de stockage

Les aires de stockage sont positionnées en partie arrière du terrain et sont organisées et équipées de manière à éviter que les produits ou matériels stockés soient visibles de la voie publique.

## Article UI 12

---

### Aires de stationnement

#### 1 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules automobiles

##### 1.1 Normes à respecter

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

Il est exigé au minimum deux places de stationnement par logement.

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

Il est exigé au minimum deux places de stationnement pour 3 chambres.

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

Il est exigé au minimum une place par 40 m<sup>2</sup> de SHON.

###### *Constructions destinées au commerce et services*

Il est exigé au minimum une place de stationnement par tranche complète de 40 m<sup>2</sup> de SHON en secteur **UI1** et une place par tranche complète de **60** m<sup>2</sup> de SHON en secteur UE2.

Pour les surfaces commerciales supérieures à **300** m<sup>2</sup>, l'emprise au sol des surfaces de stationnement bâties ou non, est limitée à une fois et demi la SHON des bâtiments affectés au commerce.

###### *Restaurants salles de spectacles*

Il est exigé une place pour **15** m<sup>2</sup> de SHON.

###### *Constructions destinées à l'artisanat*

Il est exigé au minimum une place de stationnement par **200** m<sup>2</sup> de la SHON de la construction. Aux surfaces aménagées pour le stationnement des véhicules de transport de personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires et les emplacements nécessaires au chargement, déchargement et à la manutention des véhicules utilitaires.

###### *Constructions destinées à l'industrie*

Il est exigé au minimum une place de stationnement par **200** m<sup>2</sup> de la SHON de la construction. Aux surfaces aménagées pour le stationnement des véhicules de transport de personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires et les emplacements nécessaires au chargement, déchargement et à la manutention des véhicules utilitaires.

###### *Constructions destinées à la fonction d'entrepôt*

Il est exigé au minimum une place de stationnement par **500** m<sup>2</sup> de la SHON de la construction.

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

Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée qui devra être précisée par le demandeur.

## 1.2 Modalités d'application

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré par la création effective des emplacements soit sur le terrain de la construction soit sur un terrain ou dans une opération situé dans un rayon de 200 m à compter du projet (sous réserve que les normes en matière de stationnement et de coefficient d'espaces paysagers soient respectées sur ce terrain ou dans cette opération).

Excepté dans les secteurs de ZAC lorsque des dispositions différentes sont prévues, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques.

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 m par 2,30 m. Si l'angle développé entre l'axe de circulation et celui de la place de stationnement est inférieur ou égal à 45°, la longueur du rectangle peut être réduite à 4,5 m. Il doit être accessible directement.

Les voies de circulation internes des stationnements (aériens ou souterrains) doivent être dimensionnées de façon à permettre la manœuvre des véhicules.

### *Réglementations spécifiques*

- Pour les programmes mixtes, le calcul des besoins en stationnement s'effectue au prorata des affectations.
- Dans le cas d'une extension, d'une réhabilitation ou restructuration, les normes ne s'appliquent qu'à l'augmentation de SHON ou de capacité mais, en aucun cas, le projet doit entraîner la réduction du nombre d'emplacements exigible en application des normes ci-dessus.
- Pour les équipements d'enseignement, les règles ne s'appliquent pas aux restructurations et réhabilitations de bâtiments existants ne créant pas de SHON ou n'augmentant pas le nombre de salles de classe.
- Aucun emplacement n'est exigé pour les locaux liés au fonctionnement des établissements (restaurant scolaire, centre de documentation, archives, locaux techniques, logement de fonction...) ou des entreprises (cafétéria, archives, locaux sociaux...).

### *Solutions alternatives*

En cas d'impossibilité technique, juridique, ou si des motifs d'architecture ou d'urbanisme interdisent d'aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement des véhicules sur le terrain, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations :

- soit en obtenant une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation ;
- soit en acquérant le nombre d'emplacements manquants dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon de 200 m à compter du projet, dans les conditions prévues à l'article L. 421-3 du Code de l'urbanisme ;
- soit en versant une participation compensatrice dans les conditions prévues à l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme.

## 2 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les deux roues

Le stationnement des deux roues correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques.

### 2.1 Normes à respecter

Il est exigé au minimum :

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

1 emplacement par logement créé.

*Constructions destinées à l'hébergement hôtelier*

Aucun emplacement n'est exigé.

*Constructions destinées aux bureaux, au commerce et services*

1 emplacement par tranche complète de 100 m<sup>2</sup> de SHON créée.

*Constructions destinées à l'artisanat, à l'industrie*

1 emplacement par tranche complète de 150 m<sup>2</sup> de SHON créée.

*Constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière*

Aucun emplacement n'est exigé.

*Constructions destinées à la fonction d'entrepôt*

Aucun emplacement n'est exigé.

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

1 emplacement par unité complète de 10 emplois plus 1 emplacement par unité complète de 30 personnes accueillies.

## 2.2 Modalités d'application

Pour les constructions destinées à l'habitation, la notion d'emplacement de stationnement des deux roues recouvre des locaux clos ou couverts.

Pour les affectations autres que l'habitation, ces aires de stationnement peuvent être réalisées à l'air libre.

*Dimensionnement du stationnement*

La surface minimale d'un emplacement s'établit à 1,5 m<sup>2</sup>.

*Réglementations spécifiques*

Pour les programmes mixtes, le calcul des besoins en stationnement s'effectue au prorata des affectations, sauf pour les équipements sociaux, culturels, culturels, sportifs, spectacle, loisirs. Pour ces derniers, le calcul s'effectue sur la base de la capacité globale d'accueil qui est celle résultant de la réglementation des Établissements Recevant du Public (ERP).

Dans le cas d'une extension, d'une réhabilitation ou d'une restructuration, les normes de calcul ne s'appliquent qu'à l'augmentation de SHON ou de capacité.

*Solutions alternatives*

En cas d'impossibilité technique ou juridique, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations par la création effective des emplacements sur un espace contigu ou très proche (moins de 50 m).

## Article UI 13

### Espaces libres - Aires de jeux et de loisirs - Plantations

#### 1 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres\*

Des espaces libres\* paysagers, à dominante végétale, doivent être aménagés sur la partie du terrain non couverte par les constructions, les aménagements de voirie, les aires de stationnement ou de stockage.

Les espaces de recul imposés sur voie sont traités pour 30 % au minimum de leur surface en espaces paysagers.

Ces espaces peuvent comprendre des aires de jeux, de détente et de repos.

L'ensemble des dispositions édictées ci-dessus ne s'applique pas :

- pour les équipements techniques liés aux différents réseaux ni pour les parcs publics souterrains de stationnement ;
- dans les cas de réhabilitation, d'extension des constructions dans le but d'une amélioration du confort, de l'hygiène, de la sécurité des personnes, de l'accessibilité ainsi que de la construction de garages,.

## **2 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de jeux et de loisirs**

Article non réglementé.

## **3 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation de plantations**

Le projet développe une composition paysagère et conserve, dans la mesure du possible, les plantations existantes en termes de sujets repérés, d'espaces suffisants et de mesures de protection pour assurer leur conservation.

Les limites séparatives, lorsqu'elles ne comportent pas de constructions, comportent une bande végétale d'une largeur de 2 m minimum, sous forme de haie ou d'alignement d'arbre.

Les aires de stockage, les dépôts de matériaux ou de matériel, les stockages ou installations de récupération des déchets doivent être ceinturés sur leur majeure partie par des écrans végétaux.

Les aires de stationnement doivent être plantés d'arbres hautes tiges avec au minimum un arbre pour huit places.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## Article UI 14

---

### **Possibilités maximales d'occupation du sol**

#### **1 – Coefficient d'occupation du sol (COS)**

Non réglementé.

#### **2 – SHON par îlot**

À l'intérieur des périmètres de ZAC, les possibilités maximales d'occupation du sol peuvent être exprimées en surface hors œuvre nette (SHON) admise par secteur, chaque secteur correspondant à un îlot. Dans ce cas, la SHON maximale admise par secteur est mentionnée sur le règlement graphique (plan de zonage).



## TITRE III

# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER



# ZONE 1AU

## Article 1AU 1

---

### Occupations ou utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations ou utilisations du sol de toute nature exceptées celles autorisées à l'article 1AU 2.

## Article 1AU 2

---

### Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisées mais soumises à conditions particulières les occupations ou utilisations du sol suivantes.

**1 – Sous réserve de respecter les conditions d'aménagement et d'équipement des orientations d'aménagement afférentes à chaque secteur (cas échéant), et d'être compatibles avec les indications desdites orientations d'aménagement (le cas échéant),**

les types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés sur cet ensemble foncier sont ceux de la zone ou du secteur U correspondant à la zone 1AU où il est situé.

**2 – Sinon, dans l'attente, et sous réserve que ne soient pas compromis l'aménagement cohérent ou les possibilités techniques ou financières d'utilisation future du site à des fins urbaines conformes à celles de la zone U correspondante, sont admis également dans l'ensemble des secteurs 1AU :**

- Les installations nécessaires à la modernisation des activités non agricoles existantes, dans les limites d'une SHOB totale de 400 m<sup>2</sup> (pouvant générer de la SHON à concurrence de 300 m<sup>2</sup>).
- La construction d'un ou plusieurs garage(s) en annexe à l'habitation existante est autorisée dans la limite totale de 40 m<sup>2</sup> de SHOB.
- La construction d'un bâtiment annexe à l'habitation existante autre qu'un garage (abri de jardin, etc.) est autorisée dans la limite de 20 m<sup>2</sup> de SHOB (pouvant générer de la SHON partiellement ou totalement).
- La construction d'un abri de jardin sur un terrain nu, dans la limite de 6 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
- La construction d'équipements légers de loisirs ou de sport ne créant pas de SHOB (piscines, tennis) et compatibles avec le maintien du caractère naturel de la zone.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- L'aménagement et la remise en état des constructions existantes, y compris avec changement de destination s'il est compatible avec la vocation du secteur, ainsi que leur extension dans le respect des règles de la présente zone.

- Les lotissements autorisés sont ceux autorisés dans la zone ou le secteur U correspondants.
- Les installations classées soumises à autorisation, sous condition d'être autorisées dans la zone U ou le secteur U correspondants, aux mêmes conditions le cas échéant.
  - Les campings hors terrains aménagés sont autorisés sous condition d'être autorisés dans la zone U ou le secteur U correspondant, aux mêmes conditions le cas échéant.
  - Les terrains aménagés pour le camping et les caravanes sont autorisés sous condition d'être autorisés dans la zone U ou le secteur U correspondant, aux mêmes conditions le cas échéant.
  - Les parcs d'attractions et aires de jeux et de sport ouverts au public sont autorisés sous condition d'être autorisés dans la zone U ou le secteur U correspondants, aux mêmes conditions le cas échéant.
  - Les aires de stationnement ouvertes au public, dépôts de véhicules sont autorisés sous condition d'être autorisés dans la zone U ou le secteur U correspondants, aux mêmes conditions le cas échéant.
  - Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés sous condition d'être autorisés dans la zone U ou le secteur U correspondants, aux mêmes conditions le cas échéant.

## Article 1AU 3

---

### Desserte des terrains par les voies — Accès aux voies ouvertes au public

Les conditions édictées ci-dessous complètent les orientations d'aménagement afférentes à chaque secteur, le cas échéant.

Les règles applicables sont celles de la zone U correspondante.

## Article 1AU 4

---

### Desserte des terrains par les réseaux

Les conditions édictées ci-dessous complètent les orientations d'aménagement afférentes à chaque secteur, le cas échéant.

Les règles applicables sont celles de la zone U correspondante.

## Article 1AU 5

---

### Superficie minimale des terrains constructibles

Article non réglementé.

## Article 1AU 6

---

### Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les conditions édictées ci-dessous complètent les orientations d'aménagement afférentes à chaque secteur, le cas échéant.

Les règles applicables sont celles de la zone U correspondante.

## Article 1AU 7

---

### Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les conditions édictées ci-dessous complètent les orientations d'aménagement afférentes à chaque secteur, le cas échéant.

Les règles applicables sont celles de la zone U correspondante.

## Article 1AU 8

---

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

Les conditions édictées ci-dessous complètent les orientations d'aménagement afférentes à chaque secteur, le cas échéant.

Les règles applicables sont celles de la zone U correspondante.

## Article 1AU 9

---

### Emprise au sol des constructions

Les conditions édictées ci-dessous complètent les orientations d'aménagement afférentes à chaque secteur, le cas échéant.

Les règles applicables sont celles de la zone U correspondante.

## Article 1AU 10

---

### Hauteur maximale des constructions

Les conditions édictées ci-dessous complètent les orientations d'aménagement afférentes à chaque secteur, le cas échéant.

Les règles applicables sont celles de la zone U correspondante.

## Article 1AU 11

---

### Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les conditions édictées ci-dessous complètent les orientations d'aménagement afférentes à chaque secteur, le cas échéant.

Les règles applicables sont celles de la zone U correspondante.

## Article 1AU 12

---

### Aires de stationnement

Les conditions édictées ci-dessous complètent les orientations d'aménagement afférentes à chaque secteur, le cas échéant.

Les règles applicables sont celles de la zone U correspondante.

## Article 1AU 13

---

### Espaces libres - Aires de jeux et de loisirs - Plantations

Les conditions édictées ci-dessous complètent les orientations d'aménagement afférentes à chaque secteur, le cas échéant.

Les règles applicables sont celles de la zone U correspondante.

## Article 1AU 14

---

### Possibilités maximales d'occupation du sol

Article Non réglementé.

# ZONE 2AU

## Article 2AU 1

---

### Occupations ou utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations ou utilisations du sol suivantes.

- 1 – Les constructions de toute nature à l'exception de celles visées à l'article 2AU 2.
- 2 – Les lotissements de toute nature.
- 3 – Les installations classées soumises à autorisation.
- 4 – Le stationnement de plus de trois mois des caravanes hors terrains aménagés.
- 5 – Le camping hors terrains aménagé.
- 6 – Les terrains aménagés pour le camping et les caravanes à l'exception de ceux visés à l'article 2AU 2.
- 7 – Les parcs d'attractions et aires de jeux et de sport ouverts au public à l'exception de ceux visés à l'article 2AU 2.

## Article 2AU 2

---

### Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisées mais soumises à conditions particulières les occupations ou utilisations du sol suivantes.

- 1 – Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- 2– Les travaux d'aménagement, de remise en état et d'extension des constructions existantes ainsi que leur extension dans la limite d'une SHON totale de **250 m<sup>2</sup>** ;
- 3– La construction d'un ou plusieurs garage(s) en annexe à l'habitation existante est autorisée dans la limite totale de **40 m<sup>2</sup>** de SHOB.
- 4– La construction d'un bâtiment annexe à l'habitation existante autre qu'un garage (abri de jardin, etc.) est autorisée dans la limite de **20 m<sup>2</sup>** de SHOB (pouvant générer de la SHON partiellement ou totalement).
- 5– Les affouillements et exhaussements du sol, à condition :
  - qu'ils soient nécessaires à la réalisation de constructions, travaux ou installations autorisés dans la zone,
  - ou qu'ils contribuent à une amélioration de l'état existant,
  - ou qu'ils soient nécessaires à la réalisation de systèmes de rétention d'eaux pluviales.

- 6 La construction d'équipements légers de loisirs ou de sport ne créant pas de SHOB (piscines, tennis) et compatibles avec le maintien du caractère naturel de la zone.

## Article 2AU 3

---

### Desserte des terrains par les voies — Accès aux voies ouvertes au public

#### 1 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Sans objet.

#### 2 – Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Les accès carrossables à la voirie publique devront être étudiés de façon à ne pas porter atteinte à la sécurité publique.

Aucun accès ne pourra être autorisé :

- sur la **RD 29**,
- sur les voies publiques ayant le statut de route express (nationale, départementale ou communale) en dehors des points prévus et aménagés à cet effet ;
- à partir des voies affectées exclusivement aux piétons et aux cycles (celles-ci peuvent néanmoins être traversées par des accès automobiles, notamment lorsqu'elles bordent une voie ouverte à la circulation automobile).

*Cas des bâtiments recensés au dossier "Patrimoine bâti d'intérêt local : recensement, prescriptions et recommandations"*

Les accès se feront par les accès existants : sauf dispositions contraires du dossier mentionné ci-dessus, la création d'accès est proscrite.

## Article 2AU 4

---

### Desserte des terrains par les réseaux

#### 1 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur et aux dispositions de l'annexe "Alimentation en eau potable" et avoir des caractéristiques suffisantes au regard de l'importance et de la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions à desservir.

#### 2 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'électricité

Les lignes ou conduites de distribution ainsi que les branchements doivent être installés en souterrain ou intégrés au bâti.

#### 3 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement

##### 3.1 Assainissement des eaux pluviales

Lorsque le réseau correspondant existe, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

En l'absence de réseau, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain (ex : bassins tampons...) doivent être réalisés pour permettre le libre écoulement des eaux ou pour en limiter les débits.

### 3.2 Assainissement des eaux usées

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement conformément aux règlements en vigueur et aux dispositions de l'annexe assainissement.

L'évacuation sans traitement préalable des eaux ménagères dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (ex : pompe de refoulement) pourra être imposé.

L'évacuation des eaux résiduaires liées à l'activité agricole dans le réseau public d'assainissement sera subordonnée à un pré-traitement approprié.

Dispositifs provisoires :

Si les ouvrages primaires ne peuvent être mis en place à temps, le raccordement immédiat au réseau public d'assainissement ne sera pas exigé. Les installations devront être conçues conformément aux règlements en vigueur et aux dispositions de l'annexe assainissement, et réalisées de manière à pouvoir se raccorder sur le réseau public lorsqu'il sera réalisé. Les dispositifs provisoires d'épuration et de rejet au milieu naturel devront être mis hors circuit lors du raccordement au réseau public.

## Article 2AU 5

---

### Superficie minimale des terrains constructibles

Article non réglementé.

## Article 2AU 6

---

### Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'implantation des constructions est différente selon la nature des voies ou des emprises publiques concernées :

- voie privée dépourvue de plan d'alignement : la délimitation est définie par la limite de l'emprise de la voie ;
- voie publique : l'alignement est défini par un plan d'alignement, un emplacement réservé ou à défaut par la limite entre le domaine public et la propriété privée.

#### 1 – Voies ouvertes à la circulation automobile

Aucune construction ne pourra être implantée en bordure d'une voie publique ou privée, existante ou à créer, à moins de 9 m de l'axe de cette voie.

#### 2 – Autres voies et emprises publiques : voies piétonnes ou chemins, pistes cyclables

La majeure partie des constructions, parties de construction ou extensions (hors saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons), doit être implantée :

- dans le respect des marges de recul (ou d'alignement imposé) dès lors qu'elles sont portées aux documents graphiques,
- ou en respectant un retrait minimal de 3 m par rapport à l'alignement (ou la limite de l'emprise de la voie privée) dans le cas contraire.

#### 3 – Autres emprises publiques (équipements divers, cimetières, etc.)

Lorsqu'une marge de recul est figurée par une ligne tiretée au plan, les constructions, parties de construction ou extensions (hors saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons), devront satisfaire au recul minimum correspondant.

## Article 2AU 7

---

### Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions ou parties de construction peuvent être implantées soit en limites séparatives, soit en retrait de ces dernières.

En cas de retrait d'une ou plusieurs des limites séparatives, les constructions ou parties de construction doivent être implantées à une distance au moins égale à **6 m**. La distance est comptée horizontalement et perpendiculairement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparatives.

Une implantation entre **0** et **6** mètres peut être autorisée dans les cas décrits ci-après :

- pour les constructions ou parties de construction dont la hauteur n'excède pas **0,60 m** mesurée par rapport au niveau du terrain naturel au droit de la construction ;
- pour les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- l'isolation thermique ou phonique des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite d'une épaisseur de **0,30** mètres.

## Article 2AU 8

---

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

La distance comptée horizontalement et perpendiculairement (**L**) séparant des constructions doit être supérieure ou égale à 4 m (**L ≥ à 4 m**).

## Article 2AU 9

---

### Emprise au sol des constructions

Article non réglementé.

## Article 2AU 10

---

### Hauteur maximale des constructions

Article non réglementé

## Article 2AU 11

---

### Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

En référence à l'article R. 111-21 du Code de l'urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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.

L'insertion de la construction dans son environnement naturel et bâti doit être assurée conformément aux dispositions du présent article, dans le respect des conditions de forme de l'article R. 421-2 du Code de l'urbanisme (volet paysager du permis de construire).

## 1 – Aspect extérieur des constructions

### 1.1 Aspect général

Par le traitement de leur aspect extérieur, les constructions doivent s'intégrer au paysage environnant en prenant en compte :

- les caractéristiques du contexte dans lequel elles s'insèrent,
- les spécificités architecturales des constructions avoisinantes, sans toutefois exclure la création architecturale.

Une attention particulière sera apportée dans le cas d'extension de constructions existantes.

#### *Volumétrie*

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume. Leurs gabarits doivent être adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes.

### 1.2 Façades : matériaux, couleurs et ravalement

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 principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

#### *Matériaux*

Le choix des matériaux doit être fait selon les critères suivants :

- l'emploi brut de matériaux est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale de la construction et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site ;
- les enduits doivent présenter un aspect lisse ;
- pour les travaux et extensions sur le bâti existant, une cohérence, de nature et d'aspect avec les matériaux employés pour la construction initiale, doit être respectée.

#### Cas des constructions sur terrain nu (abris de jardin ou abris pour animaux)

Le matériau utilisé sera le bois.

#### *Ravalement*

Le ravalement des constructions vise à la fois la santé de l'immeuble et la qualité esthétique de la façade.

La couleur des façades doit prendre en compte les facteurs suivants :

- la technique de ravalement utilisée ;
- les études chromatiques réalisées dans le cadre des campagnes de ravalement lorsqu'il en existe une sur le secteur où s'implante la construction ;
- l'environnement direct de l'immeuble ;
- la surface des façades et leur impact dans la rue ou le quartier.

De ce fait, doivent être employés des matériaux et techniques adaptés à la nature du bâti et des matériaux de construction, au caractère architectural et en rapport avec l'environnement. Pour les constructions existantes, le ravalement doit permettre :

- de maintenir et de mettre en valeur les techniques d'appareillage d'origine, les éléments de décor structurels et ornementaux (chaînages, corniches, encadrements, bandeaux, soubassements, couvrements,...) ;
- de mettre en œuvre les enduits adaptés à la construction d'origine (peinture ou enduit à la chaux...).

### 1.3 Couvertures, toitures

#### *Constructions à usage d'habitation*

Les toitures-terrasses, partielles ou totales, accessibles ou non, sont autorisées notamment lorsqu'elles s'insèrent dans le tissu environnant compte tenu de ses caractéristiques dominantes. D'autres types de toiture peuvent être admis pour les constructions d'architecture contemporaine pour lesquelles le mode de couverture sera fonction du projet architectural envisagé.

Excepté pour les vérandas dont le toit est en verre (ou autre matériau translucide), le matériau utilisé pour les toitures à pentes devra être principalement l'ardoise (ou un matériau en présentant l'aspect), le zinc, ou tout autre matériau adapté à l'architecture du projet. La tuile n'est autorisée que sur les constructions existantes ou leurs extensions quand ce matériau préexiste sur la construction principale.

La pose de châssis de toiture et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations.

#### *Autres constructions*

Pour les constructions à usage autre que d'habitation, les toitures pourront être réalisées en matériaux couramment utilisés pour les bâtiments à usage agricole ou industriel en fonction de l'environnement.

#### *Cas des constructions sur terrain nu (abris de jardin ou abris pour animaux)*

La toiture, de 30° de pente minimum, sera réalisée soit en bois soit en ardoise, ou en matériau d'aspect et de teinte similaire.

### 1.4 Ouvertures, huisseries

Dans l'architecture traditionnelle, les lucarnes et les fenêtres de toit 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.

## 2 – Aménagement des abords des constructions

Conformément aux dispositions de la loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 dite "Loi Paysage", l'insertion du projet de construction dans l'environnement et le traitement de ses accès et abords devront être précisés.

### 2.1 Bâtiments annexes

Les bâtiments annexes devront avoir un aspect qui s'harmonise avec celui de la construction principale.

### 2.2 Clôtures

Lorsqu'elle n'est pas imposée par les contraintes de gardiennage, l'édification d'une clôture n'est pas obligatoire.

En fonction des caractéristiques de la rue, les clôtures peuvent être édifiées soit à l'alignement des voies publiques ou en limite d'emplacement réservé (ou, à défaut, en limite des domaines public et privé, ou en limite de l'emprise de la voie privée), soit en retrait.

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant et l'aspect des clôtures voisines.

Elles pourront être composées soit d'un grillage fixé sur des piquets de bois ou métalliques, soit de haies végétales doublant éventuellement un grillage, soit d'un mur

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.

### 2.3 Antennes et pylônes

Les antennes, y compris les paraboles, doivent être placées à l'intérieur des constructions ou de façon à ne pas faire saillie du volume du bâti sauf impossibilité technique. Elles doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.

Les pylônes doivent être étudiés de manière à s'insérer dans le paysage.

#### **2.4 Locaux et équipements techniques**

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs.

Les locaux techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

Toute construction nouvelle doit prévoir le stockage et l'intégration des conteneurs à déchets sur le terrain du projet.

#### **2.5 Installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

Les projets de construction d'équipements techniques liés aux différents réseaux doivent s'intégrer parfaitement à l'environnement et au bâti existant.

### Article 2AU 12

---

#### **Aires de stationnement**

Article non réglementé.

### Article 2AU 13

---

#### **Espaces libres - Aires de jeux et de loisirs - Plantations**

Article non réglementé.

### Article 2AU 14

---

#### **Possibilités maximales d'occupation du sol**

Article non réglementé.



## TITRE IV

# DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE



# ZONE A

## Article A 1

---

### Occupations ou utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations ou utilisations du sol suivantes :

- 1 – Les constructions de toute nature à l'exception de celles visées à l'article A 2.
- 2 – Les lotissements de toute nature.
- 3 – Installations classées soumises à autorisation à l'exception de celles visées à l'article A 2.
- 4 – Le stationnement de plus de trois mois des caravanes hors terrains aménagés.
- 5 – Le camping hors terrains aménagé.
- 6 – Les terrains aménagés pour le camping et les caravanes à l'exception de ceux visés à l'article A 2.
- 7 – Les parcs d'attractions et aires de jeux et de sport ouverts au public.
- 8 – Les aires de stationnement ouvertes au public, dépôts de véhicules.
- 9 – Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux visés à l'article A 2.

## Article A 2

---

### Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisées mais soumises à conditions particulières les occupations ou utilisations du sol suivantes :

- 1 – Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou considérées comme le prolongement de l'activité de l'exploitant agricole<sup>3</sup>.
- 2 – Les constructions à usage d'habitation, ainsi que leurs annexes et piscines, sous réserve qu'elles se situent à plus de **150 m** d'une autre exploitation et à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente :
  - est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole concernée,
  - est justifiée par la nature et l'importance de l'exploitation agricole ;
- 3 – Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

---

<sup>3</sup> Sont considérées comme le prolongement de l'activité agricole toutes les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation.

- 4 – les travaux d'aménagement, de remise en état, d'extension et de changement de destination des constructions existantes, sous réserve qu'elles se situent à plus de **100 m** d'une autre exploitation, lorsqu'il s'agit de créer :
- soit une activité considérée comme le prolongement de l'activité de l'exploitant agricole<sup>4</sup>,
  - soit une habitation respectant les conditions édictées à l'article A2-2 ci-dessus,
- 5 – Bâtiments agricoles d'intérêt architectural ou patrimonial  
Lorsque, au titre des articles L. 123-3-1 et R. 123-12, le règlement graphique a désigné en zone A, par une trame gris foncé, des bâtiments agricoles d'intérêt architectural ou patrimonial existants, leur démolition sera soumise à un permis de démolir.
- 6 – Les carrières et les installations classées liées aux carrières sous réserve de la restitution des sols à l'agriculture à la fin de leur exploitation.
- 7 – Pour les terrains aménagés pour le camping et les caravanes, seuls peuvent être autorisés le camping à la ferme et les aires naturelles de camping sous réserve qu'ils soient considérés comme le prolongement de l'activité de l'exploitation agricole<sup>5</sup>.
- 8 – Les affouillements et exhaussements du sol, à condition :
- qu'ils soient nécessaires à la réalisation de constructions, travaux ou installations autorisés dans la zone,
  - ou qu'ils contribuent à une amélioration de l'état existant,
  - ou qu'ils soient nécessaires à la réalisation de systèmes de rétention d'eaux pluviales.

## Article A 3

---

### Desserte des terrains par les voies — Accès aux voies ouvertes au public

#### 1 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil et présentant les caractéristiques définies au paragraphe ci-dessous.

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables et en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Les nouvelles voies automobile créées, publiques ou privées, ne peuvent avoir une largeur d'emprise inférieure à **6 m**. Dans les courbes, il pourra être imposé une sur-largeur.

#### 2 – Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Les accès carrossables à la voirie publique devront être étudiés de façon à ne pas porter atteinte à la sécurité publique.

---

<sup>4</sup> Cf. définition page précédente.

Aucun accès ne pourra être autorisé :

- sur la RD 29,
- sur les voies publiques ayant le statut de route express (nationale, départementale ou communale) en dehors des points prévus et aménagés à cet effet ;
- à partir des voies affectées exclusivement aux piétons et aux cycles (celles-ci peuvent néanmoins être traversées par des accès automobiles, notamment lorsqu'elles bordent une voie ouverte à la circulation automobile).

## Article A 4

---

### Desserte des terrains par les réseaux

#### 1 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur et aux dispositions de l'annexe "Alimentation en eau potable" et avoir des caractéristiques suffisantes au regard de l'importance et de la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions à desservir.

#### 2 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'électricité

Les lignes ou conduites de distribution ainsi que les branchements doivent être installés en souterrain ou intégrés au bâti ou, si les conditions techniques ou économiques ne le permettent pas, être implantés en aérien et dissimulés dans la mesure du possible.

#### 3 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement

##### 3.1 Assainissement des eaux pluviales

Lorsque le réseau correspondant existe, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

En l'absence de réseau, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain (ex : bassins tampons...) doivent être réalisés pour permettre le libre écoulement des eaux ou pour en limiter les débits.

##### 3.2 Assainissement des eaux usées

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement conformément aux règlements en vigueur et aux dispositions de l'annexe assainissement.

L'évacuation sans traitement préalable des eaux ménagères dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (ex : pompe de refoulement) pourra être imposé.

L'évacuation des eaux résiduaires liées à l'activité agricole dans le réseau public d'assainissement sera subordonnée à un pré-traitement approprié.

##### Dispositifs provisoires :

Si les ouvrages primaires ne peuvent être mis en place à temps, le raccordement immédiat au réseau public d'assainissement ne sera pas exigé. Les installations devront être conçues conformément aux règlements en vigueur et aux dispositions de l'annexe assainissement, et réalisées de manière à pouvoir se raccorder sur le réseau public lorsqu'il sera réalisé. Les dispositifs provisoires d'épuration et de rejet au milieu naturel devront être mis hors circuit lors du raccordement au réseau public.

#### 4 – Conditions de réalisation d'un assainissement individuel dans les zones relevant de l'assainissement non collectif

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines, dirigées sur des dispositifs de traitement individuels et rejetées au milieu naturel conformément aux règlements en vigueur et aux dispositions de l'annexe assainissement.

La mise en œuvre de dispositifs d'assainissement autonome doit être justifiée par une étude particulière, réalisée à la parcelle par un bureau d'études spécialisé, même si pour le secteur considéré l'étude de zonage d'assainissement a arrêté le choix d'une filière adaptée.

### Article A 5

---

#### Superficie minimale des terrains constructibles

Article non réglementé.

### Article A 6

---

#### Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'implantation des constructions est différente selon la nature des voies ou des emprises publiques concernées :

- voie privée dépourvue de plan d'alignement : la délimitation est définie par la limite de l'emprise de la voie ;
- voie publique : l'alignement est défini par un plan d'alignement, un emplacement réservé ou à défaut par la limite entre le domaine public et la propriété privée.

#### 1 – Voies ouvertes à la circulation automobile

Aucune construction ne pourra être implantée en bordure d'une voie publique ou privée, existante ou à créer, à moins de **12 m** de l'axe de cette voie.

**Une implantation à moins de 12 m de l'axe peut être autorisée ou imposée dans les cas décrits ci-après**

- Pour le respect de la trame bâtie existante aux abords du projet ;
- L'implantation ou l'extension en continuité d'un bâtiment existant sur le même terrain ;
- L'implantation ou l'extension en continuité d'un bâtiment existant sur un terrain contigu, dans le respect d'une harmonie d'ensemble ;
- L'isolation thermique ou phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite d'une épaisseur de **0,30** mètre, sans débord sur le domaine public.
- La préservation d'un élément ou ensemble végétal de qualité ;
- La réalisation des installations, équipements et locaux techniques liés aux différents réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif ;

#### 2 – Autres voies et emprises publiques : voies piétonnes ou chemins, pistes cyclables

La majeure partie des constructions, parties de construction ou extensions (hors saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons), doit être implantée :

- en respectant un retrait minimal de **3 m** par rapport à l'alignement (ou la limite de l'emprise de la voie privée) dans le cas contraire.
- ou dans le respect des marges de recul (ou d'alignement imposé) dès lors qu'elles sont portées aux documents graphiques,

### 3 – Autres emprises publiques (équipements divers, cimetières, etc.)

Lorsqu'une marge de recul est figurée par une ligne tiretée au plan, les constructions, parties de construction ou extensions (hors saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons), devront satisfaire au recul minimum correspondant.

## Article A 7

---

### Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions, parties de construction ou extensions (hors saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons), doivent être implantées en respectant une distance (**L**) au moins égale :

- à **9 m (L≥9 m)** en retrait des limites séparatives s'il s'agit de façades possédant des baies,
- à **4 m (L≥4 m)** en retrait des autres limites séparatives s'il s'agit de murs aveugles.

La distance est comptée horizontalement et perpendiculairement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative.

*Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées ou imposées dans les cas décrits ci-après :*

- Le respect de la trame bâtie existante aux abords du projet ;
- La préservation d'un élément ou ensemble végétal de qualité ;
- L'extension d'une construction existante à la date d'approbation de la révision du PLU qui ne respecte pas les règles définies ci-dessus : si elle est limitée à **20 m<sup>2</sup>** d'emprise au sol, réalisée dans le prolongement de l'implantation initiale et se situe pas dans le fond de terrain ;
- La construction d'annexes et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, qui peuvent être édifiés en limites séparatives ou à plus de **1,5 m** de la limite.
- L'isolation thermique ou phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite d'une épaisseur de **0,30 mètre**.

## Article A 8

---

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

Article non réglementé.

## Article A 9

---

### Emprise au sol des constructions

Article non réglementé.

## Article A 10

---

### Hauteur maximale des constructions

Article non réglementé.

## Article A 11

---

### Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

En référence à l'article R. 111-21 du Code de l'urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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.

L'insertion de la construction dans son environnement naturel et bâti doit être assurée conformément aux dispositions du présent article, dans le respect des conditions de forme de l'article R. 421-2 du Code de l'urbanisme (volet paysager du permis de construire).

#### 1 – Aspect extérieur des constructions

##### 1.1 Aspect général

Par le traitement de leur aspect extérieur, les constructions doivent s'intégrer au paysage environnant en prenant en compte :

- les caractéristiques du contexte dans lequel elles s'insèrent,
- les spécificités architecturales des constructions avoisinantes, sans toutefois exclure la création architecturale.

Une attention particulière sera apportée dans le cas d'extension de constructions existantes.

##### *Volumétrie*

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume. Leurs gabarits doivent être adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes.

##### 1.2 Façades : matériaux, couleurs et ravalement

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 principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

##### *Matériaux*

Le choix des matériaux doit être fait selon les critères suivants :

- l'emploi brut de matériaux est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale de la construction et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site ;
- les enduits doivent présenter un aspect lisse ;
- pour les travaux et extensions sur le bâti existant, une cohérence de nature et d'aspect avec les matériaux employés pour la construction initiale doit être respectée.

### *Couleurs*

Non réglementé.

### *Ravalement*

Le ravalement des constructions vise à la fois la santé de l'immeuble et la qualité esthétique de la façade.

La couleur des façades doit prendre en compte les facteurs suivants :

- la technique de ravalement utilisée ;
- les études chromatiques réalisées dans le cadre des campagnes de ravalement lorsqu'il en existe une sur le secteur où s'implante la construction ;
- l'environnement direct de l'immeuble ;
- la surface des façades et leur impact dans la rue ou le quartier.

De ce fait, doivent être employés des matériaux et techniques adaptés à la nature du bâti et des matériaux de construction, au caractère architectural et en rapport avec l'environnement. Pour les constructions existantes, le ravalement doit permettre :

- de maintenir et de mettre en valeur les techniques d'appareillage d'origine, les éléments de décor structurels et ornementaux (chaînages, corniches, encadrements, bandeaux, soubassements, couvrements...);
- de mettre en œuvre les enduits adaptés à la construction d'origine (peinture ou enduit à la chaux...).

## **1.3 Couvertures, toitures**

### *Constructions à usage d'habitation*

Les toitures-terrasses, partielles ou totales, sont autorisées.

Les autres toitures devront s'inscrire dans un volume à 45° à partir des façades. Le volume ainsi défini n'inclut ni les lucarnes, ni les éléments permettant l'accroche sur une toiture contiguë, ni les saillies traditionnelles (bandeaux, corniches, appuis de fenêtres, cheminées, encadrements...).

Excepté pour les vérandas dont le toit est en verre (ou autre matériau translucide), le matériau utilisé pour les toitures à pentes devra être principalement l'ardoise (ou un matériau en présentant l'aspect), le zinc, ou tout autre matériau adapté à l'architecture du projet. La tuile n'est autorisée que sur les constructions existantes ou leurs extensions quand ce matériau préexiste sur la construction principale.

La pose de châssis de toiture et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations.

### *Autres constructions*

Pour les constructions à usage autre que d'habitation, les toitures pourront être réalisées en matériaux couramment utilisés pour les bâtiments à usage agricole ou industriel en fonction de l'environnement.

## **1.4 Ouvertures, huisseries**

Dans l'architecture traditionnelle, les lucarnes et les fenêtres de toit 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.

## **2 – Aménagement des abords des constructions**

Conformément aux dispositions de la loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 dite "Loi Paysage", l'insertion du projet de construction dans l'environnement et le traitement de ses accès et abords devront être précisés.

### **2.1 Bâtiments annexes**

Les bâtiments annexes devront avoir un aspect qui s'harmonise avec celui de la construction principale.

## 2.2 Clôtures

Lorsqu'elle n'est pas imposée par les contraintes de gardiennage, l'édification d'une clôture n'est pas obligatoire.

En fonction des caractéristiques de la rue, les clôtures peuvent être édifiées soit à l'alignement des voies publiques ou en limite d'emplacement réservé (ou, à défaut, en limite des domaines public et privé, ou en limite de l'emprise de la voie privée), soit en retrait.

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant et l'aspect des clôtures voisines.

Elles pourront être composées soit d'un grillage fixé sur des piquets de bois ou métalliques, soit de haies végétales doublant éventuellement un grillage, soit d'un mur.

## Article A 12

---

### Aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

## Article A 13

---

### Espaces libres - Aires de jeux et de loisirs - Plantations

#### 1 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres\*

Article non réglementé.

#### 2 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de jeux et de loisirs

Article non réglementé.

#### 3 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation de plantations

Les plantations existantes seront conservées dans la mesure du possible. Tout arbre venant à disparaître devra être remplacé.

## Article A 14

---

### Possibilités maximales d'occupation du sol

Sans objet.

## TITRE V

# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES



# ZONE N

## Article N 1

---

### Occupations ou utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations ou utilisations du sol suivantes :

- 1 – Les constructions de toute nature à l'exception de celles visées à l'article N 2.
- 2 – Les lotissements de toute nature.
- 3 – Les carrières à l'exception de celles visées à l'article N 2.
- 4 – Les autres installations classées à l'exception de celles visées à l'article N 2.
- 5 – Le stationnement de plus de trois mois des caravanes hors terrains aménagés.
- 6 – Le camping hors terrains aménagé.
- 7 – Les terrains aménagés pour le camping et les caravanes à l'exception de ceux visés à l'article N 2.
- 8 – Les habitations légères de loisirs.
- 9 – Les aires de stationnement ouvertes au public à l'exception de celles visées à l'article N 2.
- 10 – Les dépôts de véhicules de toute nature.
- 11 – Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux visés à l'article N 2.
- 12 – Dans toute la zone N excepté les secteurs Nh et Ne, les parcs d'attractions et aires de jeux et de sport ouverts au public.
- 13 – Dans les secteurs Nh et Ne, les parcs d'attractions et aires de jeux et de sport ouverts au public à l'exception de ceux visés à l'article N 2.

## Article N 2

### Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisées mais soumises à conditions particulières les occupations ou utilisations du sol suivantes :

- 1 – Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou considérées comme le prolongement de l'activité de l'exploitant agricole<sup>6</sup> à une distance maximale de **50 m** d'un des bâtiments du siège d'exploitation existant sur la commune à la date d'approbation de la révision du PLU.
- 2 – Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- 3 – Les installations et extensions nécessaires à la modernisation des activités non agricoles existantes, dans les limites d'une SHOB totale de **400 m<sup>2</sup>** (pouvant générer de la SHON à concurrence de **300 m<sup>2</sup>**).
- 4 – L'aménagement et la remise en état des habitations existantes ainsi que leur extension dans la limite d'une SHON totale de **250 m<sup>2</sup>** ; dans cette limite, les extensions ou surélévations de constructions ne pourront excéder **100 m<sup>2</sup>** de SHOB (pouvant générer de la SHON partiellement ou totalement) ), à condition que l'extension ne compromette pas une exploitation agricole<sup>7</sup> ;
- 5 – L'aménagement et la remise en état des bâtiments dont le volume comprend à la fois une habitation et d'anciens locaux agricoles ou autres (étables, écuries, grange...) en vue de l'extension de ladite habitation, y compris par changement de destination des parties non déjà affectées à l'habitat, à condition que cet aménagement soit réalisé dans le volume du bâtiment existant et que la SHON totale ne dépasse pas **250 m<sup>2</sup>** ; le reste du volume du bâtiment peut être aménagé en annexe à cette habitation.
- 6 – Pour le patrimoine bâti d'intérêt local, les travaux d'aménagement et de remise en état – ainsi que, le cas échéant, l'extension\* et le changement de destination\*\* – d'un bâtiment existant, identifié comme présentant un intérêt architectural, devant à ce titre être protégé au titre de l'article L. 123-1 (7°) du code de l'urbanisme, recensé dans l'annexe du règlement du PLU intitulée « Patrimoine bâti d'intérêt local : recensement, prescriptions et recommandations » et repéré au plan (règlement graphique) par une trame noire entourée d'un cercle, sont soumis au respect des prescriptions, notamment d'ordre architectural, figurant à l'article 11 ci-après et dans l'annexe pré-citée.
- 7 – La construction d'un ou plusieurs garage(s) en annexe à l'habitation existante est autorisée dans la limite totale de **40 m<sup>2</sup>** de SHOB.
- 8 – La construction d'un bâtiment annexe à l'habitation existante autre qu'un garage (abri de jardin, etc.) est autorisée dans la limite de **20 m<sup>2</sup>** de SHOB (pouvant générer de la SHON partiellement ou totalement).

\* l'extension de ces bâtiments est permise lorsque cela est autorisé par l'annexe pré-citée.

\*\* le changement de destination de ces bâtiments est permis :

- lorsque cela est autorisé par l'annexe pré-citée,
- et à condition que ce changement de destination ne compromette pas une exploitation agricole

<sup>6</sup> Sont considérées comme le prolongement de l'activité agricole toutes les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation

<sup>7</sup> Lorsque la construction existante est située à moins de 100 m d'un siège d'exploitation en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 3 ans, une extension d'habitation ou d'activité non agricole ne doit pas avoir pour conséquence de réduire la distance séparant la construction existante d'un bâtiment agricole en activité.

- 9 – Les abris pour animaux sur terrain nu ou bâti dans un autre cadre que celui d'une exploitation agricole, dans la limite totale de **20 m<sup>2</sup>** d'emprise au sol,
- 10 – Les carrières et les installations classées liées aux carrières sous réserve d'une remise en état des sols ou d'un aménagement assurant l'intégration au site des carrières dans leur état initial.
- 11 – Le camping à la ferme et les aires naturelles de camping sous réserve qu'ils soient considérés comme le prolongement de l'activité de l'exploitation agricole<sup>8</sup>.
- 12 – L'aménagement de terrains pour l'accueil des gens du voyage et les constructions afférentes à leur fonctionnement programmé dans le cadre du schéma départemental d'accueil des gens du voyage sous réserve d'intégration paysagère.
- 13 – Les constructions, ouvrages ou travaux liés à la réalisation de jardins familiaux.
- 14 – Les aménagements légers de loisirs (terrains de sports verts, aménagements de détente et de loisirs) compatibles avec le maintien du caractère naturel de la zone, sans construction.
- 15 – Les aires de stationnement à condition qu'elles soient intégrées à l'environnement et rendues nécessaire par la fréquentation du site.
- 16 – Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires :
- à la réalisation de constructions, travaux ou installations autorisés dans la zone, ou qu'ils contribuent à une amélioration de l'état existant,
  - à la réalisation de systèmes de rétention d'eaux pluviales.
- 17 – De plus, en secteur Ne uniquement, sont autorisés également :
- les constructions, ouvrages ou travaux destinés à la réalisation d'équipements légers (de loisirs, de sport ou autres) compatibles avec le maintien du caractère naturel de la zone (flore et faune naturelle);
  - la construction d'un abri de jardin sur un terrain nu, dans la limite de **6 m<sup>2</sup>** d'emprise au sol.

## Article N 3

### Desserte des terrains par les voies — Accès aux voies ouvertes au public

#### 1 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil et présentant les caractéristiques définies au paragraphe ci-dessous.

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables et en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Les nouvelles voies automobiles créées, publiques ou privées, ne peuvent avoir une largeur d'emprise inférieure à **6 m**. Dans les courbes, il pourra être imposé une sur-largeur.

<sup>8</sup> Cf. définition page précédente.

## 2 – Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Les accès carrossables à la voirie publique devront être étudiés de façon à ne pas porter atteinte à la sécurité publique.

Aucun accès ne pourra être autorisé :

- sur la **RD 29**,
- sur les voies publiques ayant le statut de route express (nationale, départementale ou communale) en dehors des points prévus et aménagés à cet effet ;
- à partir des voies affectées exclusivement aux piétons et aux cycles (celles-ci peuvent néanmoins être traversées par des accès automobiles, notamment lorsqu'elles bordent une voie ouverte à la circulation automobile).

## Article N 4

---

### Desserte des terrains par les réseaux

#### 1 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur et aux dispositions de l'annexe "Alimentation en eau potable" et avoir des caractéristiques suffisantes au regard de l'importance et de la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions à desservir.

#### 2 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'électricité

Les lignes ou conduites de distribution ainsi que les branchements doivent être installés en souterrain ou intégrés au bâti ou, si les conditions techniques ou économiques ne le permettent pas, être implantés en aérien et dissimulés dans la mesure du possible.

#### 3 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement

##### 3.1 Assainissement des eaux pluviales

Lorsque le réseau correspondant existe, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

En l'absence de réseau, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain (ex : bassins tampons...) doivent être réalisés pour permettre le libre écoulement des eaux ou pour en limiter les débits.

##### 3.2 Assainissement des eaux usées

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement conformément aux règlements en vigueur et aux dispositions de l'annexe assainissement.

L'évacuation sans traitement préalable des eaux ménagères dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (ex : pompe de refoulement) pourra être imposé.

L'évacuation des eaux résiduelles liées à l'activité agricole dans le réseau public d'assainissement sera subordonnée à un pré-traitement approprié.

##### Dispositifs provisoires :

Si les ouvrages primaires ne peuvent être mis en place à temps, le raccordement immédiat au réseau public d'assainissement ne sera pas exigé. Les installations devront être conçues conformément aux règlements en vigueur et aux dispositions de l'annexe assainissement, et réalisées de manière à pouvoir se raccorder sur le réseau public lorsqu'il sera réalisé. Les dispositifs provisoires d'épuration et de rejet au milieu naturel devront être mis hors circuit lors du raccordement au réseau public.

#### **4 – Conditions de réalisation d'un assainissement individuel dans les zones relevant de l'assainissement non collectif**

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines, dirigées sur des dispositifs de traitement individuels et rejetées au milieu naturel conformément aux règlements en vigueur et aux dispositions de l'annexe assainissement.

La mise en œuvre de dispositifs d'assainissement autonome doit être justifiée par une étude particulière, réalisée à la parcelle par un bureau d'études spécialisé, même si pour le secteur considéré l'étude de zonage d'assainissement a arrêté le choix d'une filière adaptée

### Article N 5

---

#### **Superficie minimale des terrains constructibles**

##### **1 – Superficie minimale des terrains constructibles dans les zones relevant de l'assainissement collectif**

Sans objet.

##### **2 – Superficie minimale des terrains constructibles dans les zones relevant de l'assainissement non collectif**

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- dans le cas d'un aménagement et/ou d'extension d'une construction existante.

Dans les secteurs où l'étude de zonage d'assainissement a arrêté le choix d'une filière adaptée à un assainissement individuel, et sous réserve que sa desserte soit assurée suivant les prescriptions de l'article N 3, un terrain, pour être constructible, doit posséder une superficie suffisante pour permettre la mise en œuvre d'un assainissement autonome compte tenu de sa nature et de sa forme.

Cette superficie sera au minimum de **800 m<sup>2</sup>** et **500 m<sup>2</sup>** en cas de dispositif d'assainissement individuel adapté.

Ces dispositions devront être prises en compte dans tous les cas, et notamment lors de divisions de terrains ou de l'aménagement de locaux d'habitation dans les anciens corps de ferme.

### Article N 6

---

#### **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

L'implantation des constructions est différente selon la nature des voies ou des emprises publiques concernées :

- voie privée dépourvue de plan d'alignement : la délimitation est définie par la limite de l'emprise de la voie ;
- voie publique : l'alignement est défini par un plan d'alignement, un emplacement réservé ou à défaut par la limite entre le domaine public et la propriété privée.

##### **1 – Voies ouvertes à la circulation automobile**

Aucune construction ne pourra être implantée en bordure d'une voie publique ou privée, existante ou à créer, à moins de **9 m** de l'axe de cette voie.

**Une implantation entre 0 et 9 mètres peut être autorisée ou imposée dans les cas décrits ci-après :**

- pour le respect de la trame bâtie existante aux abords du projet ;
- l'implantation ou l'extension en continuité d'un bâtiment existant sur le même terrain ;
- l'implantation ou l'extension en continuité d'un bâtiment existant sur un terrain contigu, dans le respect d'une harmonie d'ensemble ;
- la préservation d'un élément ou ensemble végétal de qualité ;
- la réalisation des installations, équipements et locaux techniques liés aux différents réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif ;
- les annexes et garages isolés ;
- l'isolation thermique ou phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite d'une épaisseur de **0,30** mètre sans débord sur le domaine public.

**2 – Autres voies et emprises publiques : voies piétonnes ou chemins, pistes cyclables**

Les constructions, parties de construction ou extensions (hors saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons), doivent être implantées :

- en respectant un retrait minimal de 3 m par rapport à l'alignement (ou la limite de l'emprise de la voie privée) dans le cas contraire.
- ou dans le respect des marges de recul (ou d'alignement imposé) dès lors qu'elles sont portées aux documents graphiques,

**3 – Autres emprises publiques (équipements divers, cimetières, etc.)**

Lorsqu'une marge de recul est figurée par une ligne tiretée au plan, les constructions, parties de construction ou extensions (hors saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons), devront satisfaire au recul minimum correspondant.

## Article N 7

### Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions, parties de construction ou extensions (hors saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons), doivent être implantées en respectant une distance (**L**) au moins égale :

- à **12 m (L≥12 m)** en retrait des limites séparatives s'il s'agit de façades possédant des baies,
- à **8 m (L≥8 m)** en retrait des autres limites séparatives s'il s'agit de murs aveugles.

La distance est comptée horizontalement et perpendiculairement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative.

*Une implantation entre 0 et 12 mètres peut être autorisée ou imposée dans les cas décrits ci-après :*

- le respect de la trame bâtie existante aux abords du projet ;
- la préservation d'un élément ou ensemble végétal de qualité ;
- l'extension d'une construction existante à la date d'approbation de la révision du PLU qui ne respecte pas les règles définies ci-dessus : si elle est limitée à **20** m<sup>2</sup> d'emprise au sol, réalisée dans le prolongement de l'implantation initiale et se situe pas dans le fond de terrain ;
- la construction d'annexes, de piscines non couvertes et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, qui peuvent être édifiés en limites séparatives ou à plus de **1,5** m de la limite ;
- l'isolation thermique ou phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite d'une épaisseur de **0,30** mètre.

## Article N 8

---

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

Article non réglementé.

## Article N 9

---

### Emprise au sol des constructions

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### 1 – Définitions

L'emprise au sol exprime un rapport entre la superficie du terrain et l'emprise de la construction. L'emprise de la construction correspond à la projection au sol de toutes parties du bâtiment d'une hauteur supérieure à **0,60 m** par rapport au terrain naturel, exception faite des saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons.

Pour le calcul de l'emprise au sol, toute la surface du terrain est prise en compte, même s'il est grevé par un emplacement réservé, un plan d'alignement ou un espace boisé classé. Cependant les surfaces affectées à l'emprise d'une voie privée existante ouverte à la circulation générale ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface du terrain.

#### 2 – Règles d'emprise

L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les bâtiments annexes, ne pourra excéder :

N	Nh	Ne
Non réglementé	<b>10 %</b>	<b>5 %</b>

de la surface du terrain, sauf dans les cas prévus ci-dessous.

#### 3 – Cas particuliers

Pour permettre la réhabilitation et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, dans le but d'une amélioration du confort, de l'hygiène, de la sécurité des personnes, de l'accessibilité ainsi que la construction de garages, une emprise au sol supplémentaire de **20 %** de la surface du terrain est autorisée.

Ces **20 %** s'ajoutent à l'emprise existante conservée si la construction présente une emprise égale ou supérieure à celles définies par les règles ci-dessus ou si le projet conduit à dépasser ces coefficients.

L'emprise au sol de l'isolation thermique ou phonique des constructions existantes à la date d'approbation du PLU n'est pas réglementée.

## Article N 10

---

### Hauteur maximale des constructions

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux constructions et équipements techniques liés aux différents réseaux des services publics ou d'intérêt collectif.

#### 1 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est définie par un gabarit résultant de l'application simultanée :

- d'une hauteur maximale des façades,
- d'une hauteur maximale des constructions.

Le volume ainsi défini n'inclut ni les lucarnes, ni les éléments permettant l'accroche sur une toiture contiguë, ni les saillies traditionnelles (bandeaux, corniches, appuis de fenêtres, cheminées, encadrements...) ainsi que des éléments architecturaux.

##### 1.1 Hauteur des façades principales sur rue et arrière

*Définition :*

La hauteur de tous les plans de façades principales (excepté ceux des attiques) se mesure tel qu'il est précisé dans les définitions.

*Règle de hauteur maximale des façades principales*

La hauteur maximale des façades principales ne peut dépasser :

- constructions à usage d'habitat : **4 m**
- autres constructions : **10 m**

##### 1.2 Plan incliné

La hauteur maximale de chacune des façades sur rue et arrière définie en 1.1 détermine deux lignes horizontales à l'aplomb de l'implantation de la construction (implantation principale hors décrochés de façades).

La construction s'inscrit dans un volume déterminé par deux plans inclinés à **45°** partant de chacune de ces deux lignes horizontales et se rejoignant à la médiane de la construction.

##### 1.3 Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions ne peut dépasser :

- constructions à usage d'habitat : **9 m**
- autres constructions : **13 m**

Une augmentation de la hauteur maximale des façades et des constructions peut être autorisée pour l'installation thermique ou phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite de **0,30** mètre.

## Article N 11

### Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

En référence à l'article R. 111-21 du Code de l'urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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.

L'insertion de la construction dans son environnement naturel et bâti doit être assurée conformément aux dispositions du présent article, dans le respect des conditions de forme de l'article R. 421-2 du Code de l'urbanisme (volet paysage du permis de construire).

Tout projet de construction doit participer à la préservation et à la mise en valeur, y compris par l'expression architecturale contemporaine, des caractéristiques dominantes du tissu dans lequel il s'insère.

Des dispositions différentes de celles édictées aux paragraphes ci-après peuvent être autorisées ou imposées pour les équipements collectifs d'intérêt général, pour prendre en compte, notamment au regard de l'environnement dans lequel ils s'insèrent, les contraintes fonctionnelles et techniques propres à cet équipement, son rôle structurant de l'espace urbain, ainsi que l'affirmation de son identité par une architecture signifiante.

#### 1 – Aspect extérieur des constructions

##### 1.1 Aspect général

Par le traitement de leur aspect extérieur, les constructions doivent s'intégrer au paysage environnant en prenant en compte :

- les caractéristiques du contexte dans lequel elles s'insèrent,
- les spécificités architecturales des constructions avoisinantes, sans toutefois exclure la création architecturale.

Une attention particulière sera apportée dans le cas d'extension de constructions existantes.

##### *Volumétrie*

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume. Leurs gabarits doivent être adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes.

##### 1.2 Façades : matériaux, couleurs et ravalement

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 principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Les travaux d'aménagement et d'extension sur une construction existante doivent avoir pour effet de mettre en valeur l'harmonie du front bâti dans lequel elle se situe.

Ces dispositions ne doivent pas faire obstacle à l'expression de l'architecture contemporaine, dès lors que les projets s'inscrivent de façon discrète et harmonieuse dans le tissu environnant.

##### *Matériaux*

Le choix des matériaux doit être fait selon les critères suivants :

- l'emploi brut de matériaux est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale de la construction et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site ;
- les enduits doivent présenter un aspect lisse ;
- pour les travaux et extensions sur le bâti existant, une cohérence, de nature et d'aspect avec les matériaux employés pour la construction initiale, doit être respectée.

#### Cas des constructions sur terrain nu (abris de jardin ou abris pour animaux)

Le matériau utilisé sera le bois.

##### *Couleurs*

Le choix des couleurs doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage environnant et notamment :

- permettre une harmonisation des coloris avec l'architecture de la construction ;
- respecter l'ambiance chromatique de la rue ou de l'opération d'ensemble ;
- souligner, éventuellement, le rythme des façades.

##### *Ravalement*

Le ravalement des constructions vise à la fois la santé de l'immeuble et la qualité esthétique de la façade.

La couleur des façades doit prendre en compte les facteurs suivants :

- la technique de ravalement utilisée ;
- les études chromatiques réalisées dans le cadre des campagnes de ravalement lorsqu'il en existe une sur le secteur où s'implante la construction ;
- l'environnement direct de l'immeuble ;
- la surface des façades et leur impact dans la rue ou le quartier.

De ce fait, doivent être employés des matériaux et techniques adaptés à la nature du bâti et des matériaux de construction, au caractère architectural et en rapport avec l'environnement. Pour les constructions existantes, le ravalement doit permettre :

- de maintenir et de mettre en valeur les techniques d'appareillage d'origine, les éléments de décor structurels et ornementaux (chainages, corniches, encadrements, bandeaux, soubassements, couvrements,...) ;
- de mettre en œuvre les enduits adaptés à la construction d'origine (peinture ou enduit à la chaux...).

### **1.3 Couvertures, toitures**

#### *Constructions à usage d'habitation*

Les toitures-terrasses, partielles ou totales, accessibles ou non, sont autorisées notamment lorsqu'elles s'insèrent dans le tissu environnant compte tenu de ses caractéristiques dominantes. D'autres types de toiture peuvent être admis pour les constructions d'architecture contemporaine pour lesquelles le mode de couverture sera fonction du projet architectural envisagé.

Excepté pour les vérandas dont le toit est en verre (ou autre matériau translucide), le matériau utilisé pour les toitures à pentes devra être principalement l'ardoise (ou un matériau en présentant l'aspect), le zinc, ou tout autre matériau adapté à l'architecture du projet. La tuile n'est autorisée que sur les constructions existantes ou leurs extensions quand ce matériau préexiste sur la construction principale.

La pose de châssis de toiture et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations.

#### *Autres constructions*

Pour les constructions à usage autre que d'habitation, les toitures pourront être réalisées en matériaux couramment utilisés pour les bâtiments à usage agricole ou industriel en fonction de l'environnement.

#### *Cas des constructions sur terrain nu (abris de jardin ou abris pour animaux)*

La toiture, de 30° de pente minimum, sera réalisée soit en bois soit en ardoise, ou en matériau d'aspect et de teinte similaire.

### **1.4 Ouvertures, huisseries**

Dans l'architecture traditionnelle, les lucarnes et les fenêtres de toit 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.

## **2 – Aménagement des abords des constructions**

Conformément aux dispositions de la loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 dite "Loi Paysage", l'insertion du projet de construction dans l'environnement et le traitement de ses accès et abords devront être précisés.

### **2.1 Bâtiments annexes**

Les bâtiments annexes devront avoir un aspect qui s'harmonise avec celui de la construction principale.

### **2.2 Aires de stationnement**

Les espaces de stationnement extérieurs sont conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par :

- la réduction des emprises des voies de circulation qui seront recouvertes d'une couche de roulement ;
- l'utilisation de matériaux stabilisés ou tout autre technique favorisant la pénétration des eaux pour les emprises de stationnement ;
- la recherche d'une conception adaptée à la topographie des lieux et à la bonne utilisation au sol.

### **2.3 Clôtures**

Lorsqu'elle n'est pas imposée par les contraintes de gardiennage, l'édification d'une clôture n'est pas obligatoire.

En fonction des caractéristiques de la rue, les clôtures peuvent être édifiées soit à l'alignement des voies publiques ou en limite d'emplacement réservé (ou, à défaut, en limite des domaines public et privé, ou en limite de l'emprise de la voie privée), soit en retrait.

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant et l'aspect des clôtures voisines.

Elles pourront être composées soit d'un grillage fixé sur des piquets de bois ou métalliques, soit de haies végétales doublant éventuellement un grillage, soit d'un mur.

### **2.4 Locaux et équipements techniques**

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs.

Les locaux techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

Toute construction nouvelle doit prévoir le stockage et l'intégration des conteneurs à déchets sur le terrain du projet.

### **2.5 Antennes et pylônes**

Les antennes, y compris les paraboles, doivent être placées à l'intérieur des constructions ou de façon à ne pas faire saillie du volume du bâti sauf impossibilité technique. Elles doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.

Les pylônes doivent être étudiés de manière à s'insérer dans le paysage.

### **2.6 Installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

Les projets de construction d'équipements techniques liés aux différents réseaux doivent s'intégrer parfaitement à l'environnement et au bâti existant.

Toute nouvelle construction réalisée à proximité devra avoir des caractéristiques telles qu'elle ne puisse nuire à l'intérêt de l'ensemble.

## Article N 12

---

### Aires de stationnement

Logements : **2** emplacements minimum de stationnement par logements créés dont au minimum **1** couvert.

Autres affectations : article non réglementé.

## Article N 13

---

### Espaces libres - Aires de jeux et de loisirs - Plantations

Article non réglementé.

## Article N 14

---

### Possibilités maximales d'occupation du sol

Sans objet.

# ZONE NP

## Article NP 1

---

### Occupations ou utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations ou utilisations du sol suivantes :

- 1 – Les constructions de toute nature à l'exception de celles visées à l'article NP 2.
- 2 – Les lotissements de toute nature.
- 3 – Les installations classées soumises à autorisation.
- 4 – Le stationnement de plus de trois mois des caravanes hors terrains aménagés.
- 5 – Le camping hors terrains aménagé.
- 6 – Les terrains aménagés pour le camping et les caravanes de toute nature.
- 7 – Les parcs d'attractions ouverts au public.
- 8 – Les habitations légères de loisir.
- 9 – Les aires de jeux et de sport ouvertes au public de toute nature.
- 10 – Les aires de stationnement ouvertes au public.
- 11 – Les dépôts de véhicules de toute nature.
- 12 – Les affouillements et exhaussements du sol de toute nature à l'exception de ceux visés à l'article NP 2.
- 13 – Les remblais de toute nature à l'exception de ceux visés à l'article NP 2.
- 14 – Les équipements techniques ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à l'exception de ceux visés à l'article NP 2.
- 15 – Les clôtures de toute nature à l'exception de celles visées à l'article NP 2.

## Article NP 2

---

### Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisées mais soumises à conditions particulières les occupations ou utilisations du sol suivantes :

- 1 – Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires :
  - à la réalisation de systèmes de rétention d'eaux pluviales.
  - à la création ou l'entretien de chemins piétons ;
  - à l'entretien de voies existantes ;
  - à la réalisation de voies nouvelles si elles se situent hors des Milieux naturels d'intérêt écologique inventoriés dans l'annexe consacrée du rapport de présentation.
- 2– Les équipements techniques ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif s'ils se situent hors des Milieux naturels d'Intérêt Ecologique inventoriés dans l'annexe consacrée du rapport de présentation.
- 3– Les objets de mobilier urbain destinés à l'accueil ou à l'information du public, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux.
- 4– Seules les clôtures définies à l'article NP 11.2.2 sont autorisées.

## Article NP 3

---

### Desserte des terrains par les voies — Accès aux voies ouvertes au public

#### 1 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Les constructions devront être desservies par des voies publiques ou privées, carrossables et en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à leur l'importance et à leur destination, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

#### 2 – Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Les accès carrossables à la voirie publique devront être étudiés de façon à ne pas porter atteinte à la sécurité publique.

Aucun accès ne pourra être autorisé :

- sur la RD 29;
- sur les voies publiques ayant le statut de route express (nationale, départementale ou communale) en dehors des points prévus et aménagés à cet effet ;
- à partir des voies affectées exclusivement aux piétons et aux cycles (celles-ci peuvent néanmoins être traversées par des accès automobiles, notamment lorsqu'elles bordent une voie ouverte à la circulation automobile).

## Article NP 4

---

### Desserte des terrains par les réseaux

Article non réglementé.

## Article NP 5

---

### Superficie minimale des terrains constructibles

Article non réglementé.

## Article NP 6

---

### Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

La reconstruction ou l'aménagement des constructions existantes doit s'effectuer à l'intérieur des emprises et volumes initiaux.

## Article NP 7

---

### Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La reconstruction ou l'aménagement des constructions existantes doit s'effectuer à l'intérieur des emprises et volumes initiaux.

## Article NP 8

---

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

Article non réglementé.

## Article NP 9

---

### Emprise au sol des constructions

Article non réglementé.

## Article NP 10

---

### Hauteur maximale des constructions

Article non réglementé.

## Article NP 11

---

### Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les clôtures, sur les voies publiques et dans les marges de reculement imposées en bordure de celles-ci, ainsi qu'en limites séparatives, devront être constituées exclusivement :

- soit d'une clôture de type "grillage à mouton" (grillage à maille large sur poteaux de bois) dont la hauteur maximale est limitée à **1,5 m** ;
- soit, dans le cas d'un équipement de service public ou d'intérêt collectif, d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage, etc.) dont la hauteur maximale est limitée à **2 m**.

## Article NP 12

---

### **Aires de stationnement**

Article non réglementé.

## Article NP 13

---

### **Espaces libres - Aires de jeux et de loisirs - Plantations**

Article non réglementé.

## Article NP 14

---

### **Possibilités maximales d'occupation du sol**

Article non réglementé.

## ANNEXES



## Annexe 1 – Types d'occupation ou d'utilisation du sol

Type	Nom de l'autorisation	Autorité compétente	Références
1. Constructions	Permis de construire	Maire ou Préfet	Code de l'urbanisme L.123-5 L. 421-1 et suivants R. 421-1 et suivants
	sauf exemptions (déclarations)	Maire ou Préfet	Code de l'urbanisme L. 422-1 R. 422-1 et suivants
	Permis de construire à titre précaire	Maire ou Préfet	Code de l'urbanisme L. 423-1 et suivants
2. Lotissements	Autorisation de lotir	Maire ou Préfet	Code de l'urbanisme L.123-5 L. 315-1 et suivants R. 315-1 et suivants
3. Installations classées	Autorisation Déclaration (IC non visées par le règlement)	Préfet Préfet	Code de l'urbanisme L.123-5 Loi n° 76-663 du 19 juillet 1976 Décret n°96-18 du 5 janvier 1996 modifiant le décret n°77-1133 du 21 septembre 1977 Nomenclature des installations classées
	Dont carrières	Autorisation	Préfet Code minier article 107 Loi n°93-3 du 4 janvier 1993
4. Stationnement de caravanes et camping hors terrain aménagé	Autorisation (caravanes : conditions particulières)	Maire	Code de l'urbanisme R. 443-3 et suivants
	Déclaration (terrain offert au camping de manière habituelle)	Maire	
5. Terrains aménagés pour le camping et les caravanes	Autorisation	Maire/Préfet	Code de l'urbanisme R. 443-7 et suivants
6. Modes particuliers d'utilisation du sol :			
6.1 Clôtures	Déclaration	Maire ou Préfet	Code de l'urbanisme L. 441-1 et suivants R. 441-1 et suivants
6.2 Installations et travaux divers (pendant plus de 3 mois) :	Autorisation	Maire ou Préfet	Code de l'urbanisme R. 442-1 et suivants
	a) parc d'attractions et aires de jeux et de sports ouverts au public	"	
	b) aires de stationnement ouvertes au public, dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités et garages collectifs de caravanes	"	
	c) affouillements et exhaussements du sol de superficie >100 m <sup>2</sup> et >2 m de hauteur ou profondeur	"	Code de l'urbanisme L.123-5
7. Défrichements	Autorisation	Préfet	Nouveau Code forestier article L.311-1
	Coupes et abattages	Autorisation	Maire Code de l'urbanisme L. 130-1 / R. 130-3 Code de l'urbanisme L. 130-1 /R. 130-1 et 2

## Annexe 2 – Patrimoine bâti d'intérêt local : recensement, prescriptions et recommandations

---

Cette annexe fait l'objet d'un dossier séparé ci-joint.

## Annexe 3 – INSEE — Nomenclature d'activités françaises : Commerce de détail à prendre en compte dans le PLU de Montgermont

<b>Code NAF</b>	
<b>52.1</b>	<b>Commerce de détail en magasin non spécialisé</b>
	<i>Commerce de détail en magasin non spécialisé à prédominance alimentaire</i>
52.1A	Commerce de détail de produits surgelés
52.1B	Commerce d'alimentation générale
52.1C	Supérettes
52.1D	Supermarchés
52.1E	Magasins populaires
52.1F	Hypermarchés
	<i>Commerce de détail en magasin non spécialisé sans prédominance alimentaire</i>
52.1H	Grands magasins
52.1J	Autres commerces de détail en magasin non spécialisé
<b>52.2</b>	<b>Commerce de détail alimentaire en magasin spécialisé</b>
52.2A	Commerce de détail de fruits et légumes
52.2C	Commerce de détail de viandes et produits à base de viande
52.2E	Commerce de détail de poissons, crustacés et mollusques
52.2G	Commerce de détail de pain, pâtisserie et confiserie
52.2J	Commerce de détail de boissons
52.2L	Commerce de détail de tabac
	<i>Autres commerces de détail alimentaires en magasin spécialisé</i>
52.2N	Commerce de détail de produits laitiers
52.2P	Commerce de détail alimentaires spécialisés divers
<b>52.3</b>	<b>Commerce de détail de produits pharmaceutiques et de parfumerie</b>
52.3A	Commerce de détail de produits pharmaceutiques
52.3C	Commerce de détail d'articles médicaux et orthopédiques
52.3E	Commerce de détail de parfumerie et de produits de beauté
<b>52.4</b>	<b>Autres commerces de détail en magasin spécialisé</b>
52.4A	Commerce de détail de textiles
52.4C	Commerce de détail d'habillement
	<i>Commerce de détail de chaussures et d'articles en cuir</i>
52.4E	Commerce de détail de la chaussure
52.4F	Commerce de détail de maroquinerie et d'articles de voyage
	<i>Commerce de détail de meubles et d'équipements du foyer</i>
52.4H	Commerce de détail de meubles
52.4J	Commerce de détail d'équipements du foyer
52.4L	Commerce de détail d'appareils électroménagers et de radio télévision
	<i>Commerce de détail de quincaillerie, peintures et verres</i>
52.4N	Commerce de détail de quincaillerie
52.4P	Commerce de détail de bricolage
52.4R	Commerce de détail de livres, journaux et papeterie
	<i>Commerces de détail spécialisés divers</i>
52.4T	Commerces de détail d'optique et de photographie
52.4U	Commerces de détail de revêtements de sols et de murs
52.4V	Commerces de détail d'horlogerie et de bijouterie
52.4W	Commerces de détail d'articles de sport et de loisir
52.4X	Commerces de détail de fleurs
52.4Z	Commerces de détail divers en magasin spécialisé
<b>52.5</b>	<b>Commerce de détail de biens d'occasion en magasin</b>
52.5Z	Commerce de détail de biens d'occasion en magasin

