



## PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1

### 3.1 Règlement écrit

APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du :

Le Maire

## TITRE 2

---

### DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

---

UB  
UC  
UD  
UP  
UT  
UZ

---

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

### ARTICLE UB1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

- Les constructions à usage industriel, artisanal et d'entrepôts commerciaux ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles mentionnées à l'article UB2 ;
- Les carrières, affouillements et exhaussements de sol, sauf ceux mentionnés à l'article UB2 ;
- Les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, de déchets et de véhicules désaffectés ;
- L'hébergement léger de loisirs (camping, caravanage, P.R.L., mobil-home) ;
- Le stationnement de plus de trois mois des caravanes.

### ARTICLE UB2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

---

- Les installations diverses, classées ou non qui, par leur destination, sont liées à l'habitation et à l'activité urbaine et à condition qu'elles n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec celles-ci ;
- Les constructions lorsqu'elles sont destinées à un usage d'habitation et/ou de commerce et services ;
- Les équipements publics d'intérêt général et de proximité ;
- Les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont liés aux équipements d'infrastructure.

Les utilisations et occupations du sol précédentes sont autorisées sous réserve si besoin est de l'application des dispositions suivantes :

- Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives aux **risques d'inondation**, les constructions, ouvrages ou travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre "Règles communes à l'ensemble des zones" du présent règlement.
- Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives aux **risques liés aux chutes de blocs**, les constructions, ouvrages ou travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre "Règles communes à l'ensemble des zones" du présent règlement.

### ARTICLE UB3 – ACCES ET VOIRIE

---

#### **3.1) Les caractéristiques des voies nouvelles**

Toute voie nouvelle doit présenter les caractéristiques suivantes :

- être adaptée à l'importance et à la destination des constructions qu'elles doivent desservir ;
- assurer la sécurité des usagers ;
- permettre l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité ;
- disposer d'une emprise minimum de 5 mètres.

En outre, son tracé et son traitement doivent être définis au regard de la morphologie du terrain d'assiette du projet et de la composition de la trame viaire existante environnante.

Les voies en impasse ne sont autorisées qu'en l'absence d'autre solution. Elles doivent comporter en leur extrémité une aire de manœuvre permettant le retournement des véhicules de lutte contre l'incendie (sauf si le stationnement des véhicules incendie peut s'effectuer à moins de 100 mètres des immeubles desservis), et d'enlèvement des ordures ménagères, notamment. Elles déclenchent alors la **bande de constructibilité principale**.

### **3.2) Conditions d'accès aux voies**

#### *a) Règle générale*

Le nombre et la largeur des accès doivent être limités aux conditions d'une desserte satisfaisante du projet. Toutefois, un accès ne peut avoir une largeur inférieure à 4 mètres.

#### *b) Modalités de réalisation des accès*

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des personnes utilisant l'accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Cette appréciation peut se traduire par une interdiction d'accès sur certaines voies ou portions de voies.

## **ARTICLE UB4 – RESEAUX**

---

### **4.1) Eau Potable**

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau.

### **4.2) Assainissement**

#### *a) Eaux usées*

Le branchement sur le réseau d'assainissement collectif est obligatoire pour toute construction nouvelle nécessitant une évacuation des eaux usées.

#### *b) Eaux pluviales*

Les eaux pluviales doivent, d'une manière générale, être infiltrées dans le sol, en partie privative, lorsque la nature de terrain (perméabilité, risque de dessiccation...) le permet. Il en est ainsi des eaux de toitures, des eaux de parkings qui, avant infiltration, devront éventuellement être pré-traitées.

Dans le cas où les eaux pluviales ne pourraient pas être infiltrées pour des raisons techniques ou sanitaires (imperméabilité des sols...), le rejet de ces eaux devra s'effectuer dans le réseau de collecte des eaux pluviales existant.

Les aménagements réalisés devront être conformes aux dispositions du zonage d'assainissement des eaux pluviales en vigueur.

### **4.3) Réseaux divers**

Sur le terrain d'assiette du projet, tous les câbles de distribution des réseaux doivent être enterrés.

Les coffrets de distribution et les transformateurs doivent être intégrés harmonieusement à la construction ou dans les clôtures.

La pose d'installations électriques en saillie sur les trottoirs est interdite.

## **ARTICLE UB5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

---

Néant.

## **ARTICLE UB6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

### **6.1) Règle générale**

La bande de constructibilité principale est déclenchée à partir de la limite d'emprise publique ou de voie.

Les constructions doivent être implantées en limite d'emprise publique ou de voie ou respecter un recul maximum de 4 mètres par rapport à l'emprise publique ou la voie.

Le linéaire doit être assuré par le bâti objet du projet, et complété éventuellement par un élément de type mur, porche, portail, ... assurant la continuité visuelle du bâti.

### **6.2) Dispositions graphiques**

Dès lors que figure aux plans de zonage une ligne d'implantation obligatoire des constructions, ces dernières doivent être implantées à l'aplomb de cette ligne.

### **6.3) Dispositions particulières**

Des implantations différentes de celles visées au paragraphe 6-1 peuvent être imposées ou admises dans lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou d'amélioration de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, l'extension peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante.

## **ARTICLE UB7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

### **7.1) Règle générale**

La bande de constructibilité principale s'applique, à compter de l'alignement de la voie ou des reculs particuliers visés à l'article 6 sur une profondeur de 20 mètres, portée à 25 mètres pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

*a) Implantation des constructions ou parties de constructions dans la bande de constructibilité principale*

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales

Lorsque la parcelle, assiette de la construction, présente une largeur inférieure ou égale à 10 mètres, **l'implantation de la construction principale est obligatoire d'une limite séparative latérale à l'autre.**

Lorsque la parcelle, assiette de la construction, présente une largeur supérieure à 10 mètres, **l'implantation sur une des limites séparatives latérales est obligatoire.**

En cas d'implantation en retrait de l'une des deux limites séparatives, ce retrait doit être au minimum de 3 mètres.

Implantation des constructions par rapport aux autres limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

Le retrait doit être au moins égal à 3 mètres.

Toutefois les constructions peuvent être implantées en limite séparative dès lors que leur hauteur en limite séparative est inférieure ou égale à 3,20 mètres.

*b) Implantation des constructions ou parties de construction dans la bande de constructibilité secondaire*

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

Ce dernier doit être au moins égal à 3 mètres. Toutefois les constructions peuvent être implantées en limite séparative dès lors que leur hauteur en limite séparative reste inférieure ou égale à 3,20 mètres.

## **7.2) Dispositions particulières**

Des implantations différentes de celles visées ci-dessus peuvent être imposées ou admises :

1. lorsqu'un élément d'intérêt végétal paysager ou bâti est identifié aux plans de zonage comme devant être protégé, l'implantation de la construction doit être déterminée pour répondre à sa mise en valeur (cf. article 13) ;
2. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou d'amélioration de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, l'extension peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante ;
3. lorsqu'il s'agit d'une construction d'une emprise au sol inférieure à 20m<sup>2</sup> et d'une hauteur plafond H2 inférieure à 3 mètres ;
4. lorsqu'il s'agit de piscines, l'implantation doit être réalisée avec un retrait au moins égal à 3 mètres par rapport aux limites séparatives ;
5. lorsqu'il s'agit de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination l'impose.

## **ARTICLE UB8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

Les constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière doivent l'être de façon que soit aménagé entre elles un espace suffisant pour permettre la lutte contre l'incendie et les autres

moyens de secours ou d'urgence, et de telle sorte qu'il n'en résulte aucun inconvénient quant à leur occupation ou à leur utilisation : condition de salubrité et de sécurité.

## **ARTICLE UB9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

Sans objet.

## **ARTICLE UB10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

Le nombre maximum de niveaux des constructions est fixé à 4, y compris les combles et non compris les sous-sols, dans la bande de constructibilité principale. Dans la bande de constructibilité secondaire, cette hauteur est portée à 6 mètres.

Cependant, dans le cas d'implantation d'une construction en adossement à des bâtiments existants d'une plus grande hauteur, les règles ci-dessus pourront être modifiées.

De même, pour les nouvelles constructions, la hauteur du plancher bas du rez-de-chaussée ne pourra pas dépasser de plus de 0,60 mètre celle du terrain naturel, le terrain naturel étant défini comme celui n'ayant subi aucune transformation avant la demande de permis de construire.

Sur les voies et terrains en pente, la hauteur du plancher bas du rez-de-chaussée pourra être augmentée progressivement pour tenir compte de la pente, sans dépasser de 1,5 mètre la hauteur fixée ci-dessus.

## **ARTICLE UB11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

---

### **11.1) Dispositions générales**

Conformément à l'article R.111-21 du Code de l'urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au « caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

### **11.2) Constructions existantes : aménagement et restauration**

#### *a) Principaux généraux*

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, de son appartenance à une famille architecturale contribuant à l'identité de la zone, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que les éléments d'intérêt de la construction initiale sont maintenus et entretenus.

#### *b) Matériaux et aspects des façades*

Doivent être préservés et restaurés (sauf en cas d'impossibilité technique avérée) :

- les ouvrages en pierre de taille ou en brique, prévus pour être apparents ;
- les éléments d'ornementation (modénatures, ferronneries, corniches, volets, céramiques...);
- les percements marquants de la composition générale des façades, en particulier lorsqu'il s'agit des façades sur espaces publics ou voies.

La nature et la couleur des enduits, des matériaux de revêtement de façade et des peintures (y compris celles des menuiseries extérieures, des ferronneries...) doivent rester en harmonie avec d'une part l'écriture architecturale de la construction et d'autre part celle des constructions avoisinantes.

En cas d'impossibilité technique d'intégrer intérieurement les coffres de volets roulants, les parties en saillies devront être dissimulées par un principe de lambrequin répondant à l'architecture de la construction concernée. Il en est de même des éléments techniques de climatisation.

#### *c) Ravalement*

Le ravalement doit conduire à améliorer l'aspect extérieur des immeubles ainsi que leur état sanitaire.

A ce titre, doivent être employés des matériaux, des techniques et des couleurs ne dévalorisant pas le caractère des constructions et leur impact dans l'environnement.

La mise (ou la remise) en peinture peut être interdite si l'intervention concerne :

- un ouvrage en pierre de taille ;
- un soubassement d'immeuble en l'absence d'une modénature (cordon, saillie...) limitant sa surface, sauf si la réfection s'applique à l'ensemble de la façade.

Les murs pignon doivent être traités avec le même soin que toutes les façades de la construction.

#### *d) Couronnement : toiture, couverture, ouvertures en toiture, gouttières et tuyaux de descente*

Le couronnement des constructions édifiées, qu'il soit traité en toiture à pente, en attique ou en toiture terrasse, doit être conçu en fonction de l'architecture de l'édifice, en recherchant également une harmonie de volumétrie avec les constructions voisines si elles présentent un intérêt architectural, historique ou urbain ou qu'elles contribuent à l'identité du centre-bourg.

Les matériaux extérieurs doivent être choisis de façon à être en harmonie avec l'environnement urbain du quartier (matériaux similaires à l'ardoise ou à la tuile) et à offrir des garanties de protection.

Les matériaux de couleur vive, blancs ou d'aspect brillant sont interdits.

Les lucarnes, verrières, châssis de toiture, etc. doivent être adaptés dans leurs matériaux, dimensions et traitements à la toiture dans laquelle ils s'insèrent. Ils doivent être en nombre restreint et en accord avec l'architecture du bâtiment. Le faitage des lucarnes sera inférieur à celui de la toiture (se reporter au 11.2.2 - Façades et pignons, murs de clôture).

Doivent être maintenus et restaurés les dispositifs d'éclairage naturel créés dans un comble d'origine ou de qualité (lucarnes, châssis, verrières, etc.).

Nouvelles ouvertures en toiture : les percements dans les couvertures doivent être conçus pour conforter la composition générale du bâtiment, en particulier pour ce qui concerne les façades donnant sur les espaces publics ou voies.

### **11.3) Constructions nouvelles**

#### *a) Principaux généraux : aspect et volumétrie des constructions*

La conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions implantées le long des emprises publiques ou voies doivent concourir au confortement d'un front bâti structuré, tout en tenant compte des spécificités des constructions existantes et des caractéristiques morphologiques du tissu dans lequel se situe le projet.

Dans les zones où l'implantation en limite de voie est imposée, le rythme de façade sur rue doit s'harmoniser avec celui des constructions du tissu environnant. A ce titre, afin d'éviter une trop grande linéarité de l'aspect des constructions, des séquences de façades doivent être recherchées, notamment pour les façades présentant un linéaire supérieur à 20 mètres.

Pour les constructions implantées en retrait, la conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions doivent tenir compte de la situation du projet dans son environnement.

*b) Façades et pignons*

Pour les façades donnant sur voies dans les zones où l'implantation en limite de voie est imposée :

- Les façades donnant sur voie doivent être conçues, tant par les matériaux utilisés que par la conception des saillies, percements et soubassement, en harmonie avec les façades des constructions voisines,
- Les saillies créées sur les façades doivent demeurer discrètes et avoir un rapport équilibré avec les caractéristiques de la façade,
- Les accès destinés aux véhicules et leur mode de fermeture doivent être conçus pour limiter leur impact sur la façade et le front urbain,
- Les murs-pignons créés ou découverts doivent être traités avec le même soin que les façades principales,
- Les matériaux et les couleurs doivent être choisis pour que la construction s'intègre à son environnement.
- Les prolongements éventuels de conduits de fumée doivent être soigneusement traités.

*c) Couronnement : toiture, couverture, ouvertures de toiture*

Le couronnement des constructions, qu'il soit traité en toiture à pente, en attique ou en toiture terrasse, doit être conçu en fonction de l'architecture de l'édifice, en recherchant également une harmonie de volumétrie avec les constructions voisines si elles présentent un intérêt architectural, historique ou urbain ou qu'elles contribuent à l'identité du centre -bourg.

Les matériaux extérieurs doivent être choisis de façon à offrir des garanties de protection. Les matériaux de couleur vive, blancs ou d'aspect brillant sont interdits.

Les lucarnes, verrières, châssis de toiture, etc. doivent être adaptés dans leurs matériaux, dimensions et traitements à la toiture dans laquelle ils s'insèrent. Ils doivent être en nombre restreint et en accord avec l'architecture du bâtiment. Le faitage des lucarnes sera inférieur à celui de la toiture.

**11.4) Façades, devantures et rez-de-chaussée commerciaux (constructions existantes et nouvelles)**

Les façades commerciales doivent respecter les obligations suivantes :

- les percements destinés à recevoir des vitrines doivent être adaptés à l'architecture de la construction concernée,
- les devantures commerciales doivent être conçues dans leurs dimensions, matériaux et traitements en fonction de l'architecture de l'édifice, et notamment se limiter à la hauteur du rez-de-chaussée.

### **11.5) Emprises et volumétrie des clôtures (constructions existantes et nouvelles)**

La hauteur de la clôture se mesure à partir du sol existant sur son emprise.

#### Clôtures nouvelles édifiées dans la marge de recul :

Les clôtures situées dans la marge de recul doivent être, en dehors des éléments constitutifs du portail, d'une hauteur maximale :

- de 1,00 mètre lorsqu'elles sont constituées par un simple mur maçonné,
- de 1,40 mètre lorsqu'elles sont à claire-voie ou constituées par un mur surmonté d'un système à claire-voie. Toutefois, la partie de la clôture en mur plein ne doit pas excéder une hauteur de 1 mètre.

Les clôtures (maçonnerie, décors, ferronnerie, menuiserie, etc.) doivent être conçues en rapport avec l'architecture de l'édifice et avec les constructions avoisinantes (se reporter au 11.2.2 - Façades et pignons, murs de clôture).

#### Clôtures nouvelles situées en limites séparatives au-delà de la marge de recul :

Les clôtures seront implantées au minimum à 50 cm des limites séparatives et ne pourront avoir une hauteur supérieure à 2,5 mètres.

### **11.6) Eléments de bâti ou ensembles à protéger (article L.123-1.7 du code de l'urbanisme)**

Tous les travaux réalisés sur des éléments de bâtis localisés au plan de zonage faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1.7° du Code de l'urbanisme (bâtis isolés protégés) doivent être conçus dans le respect des caractéristiques du patrimoine à préserver

### **11.7) Dispositions diverses**

#### *a) Antennes et éléments techniques*

Les éléments de superstructure technique (cheminées et dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables comme les capteurs solaires) implantés en toiture doivent être parfaitement intégrés à la structure.

#### *b) Locaux annexes et équipements techniques*

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constructifs.

Les locaux techniques doivent être intégrés dans la composition architecturale de la ou des constructions et de leurs espaces extérieurs.

Toutes les constructions doivent être traitées avec le même soin et dans un souci d'harmonie entre elles.

---

## ARTICLE UB12 – STATIONNEMENT

---

### **12.1) Normes de stationnement pour les constructions nouvelles**

*a) Pour les constructions à destination d'habitation*

Pour les logements individuels, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 85m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Pour les logements collectifs, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Une place supplémentaire sera demandée en parking commun par tranche de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Pour les logements locatifs aidés par l'Etat, il est exigé 1 place de stationnement par logement.

*b) Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier*

Il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

*c) Pour les constructions à destination de bureaux*

Il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

*d) Pour les constructions à destination de commerce*

Il est exigé 1,5 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher comprise entre 301 et 1.000 m<sup>2</sup> de SURFACE DE PLANCHER.

Il est exigé 2 places de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de SURFACE DE PLANCHER au-delà de 1.000 m<sup>2</sup> de SURFACE DE PLANCHER.

*e) Pour les constructions à destination d'artisanat, d'industrie et d'entrepôt*

Il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de SURFACE DE PLANCHER.

*f) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*

Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte :

- de leur nature ;
- du taux et du rythme de leur fréquentation ;
- de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants à proximité ;
- de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.

### **12.2) Normes de stationnement pour les travaux de réhabilitation, de changement d'affectation et d'extension des constructions existantes**

Pour les travaux de réhabilitation, de changement d'affectation et d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, le nombre de places de stationnement à réaliser se calcule par différence entre l'application des normes ci-dessus aux surfaces de plancher avec leur affectation avant l'opération, et l'application des mêmes normes aux surfaces de plancher avec leur affectation après réalisation de l'opération projetée.

### **12.3) Modalités de calcul du nombre de places de stationnement**

Le nombre de places de stationnement exigé constitue une norme minimale et toute tranche commencée donne lieu à l'application de la norme. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle auxquels ils sont le plus directement assimilables.

Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, le nombre de places de stationnement se calcule au prorata de la SURFACE DE PLANCHER de chaque destination de construction.

### **12.4) Modalités de réalisation des places de stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies.

### **12.5) Stationnement des deux roues non motorisées**

Pour toute construction nouvelle d'un ERP (Equipement Recevant du Public) supérieure à 300 m<sup>2</sup>, des places de stationnement couvertes et accessibles doivent être réalisées pour les deux roues non motorisées. Il est exigé une surface minimale de 1 m<sup>2</sup> par tranche de 50 m<sup>2</sup> de SURFACE DE PLANCHER comprise entre 300 et 5.000 m<sup>2</sup> de SURFACE DE PLANCHER, et une surface minimale de 1 m<sup>2</sup> par tranche de 100 m<sup>2</sup> de SURFACE DE PLANCHER au-delà de 5 000 m<sup>2</sup> de SURFACE DE PLANCHER.

## **ARTICLE UB13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

---

### **13.1) Principes généraux**

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, aires de stationnement...), leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'ils ne soient pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions mais qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
- de la composition des espaces libres voisins, afin de participer à une mise en valeur globale ;
- de la topographie, la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ;
- de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagements paysagers végétalisés ;

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

### **13.2) Dans la marge de recul**

L'espace situé dans la marge de recul doit faire l'objet d'un traitement paysager (minéral et/ou végétal).

### **13.3) Réalisation des plantations et des aires de stationnement en surface**

Un arbre de haute tige devra être planté pour 4 places de stationnement.

#### **13.4) Dispositions particulières**

##### *a) Ensembles végétaux d'intérêt paysager*

Les ensembles d'intérêt paysager, identifiés au titre de l'article L 123-1-5 7° du Code de l'urbanisme et figurant sur les plans de zonage, doivent être préservés.

Une modification partielle d'un ensemble peut être admise dès lors que l'unité de l'espace n'est pas compromise.

#### **ARTICLE UB14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)**

---

Sans objet.

---

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

---

### ARTICLE UC1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

- D'une manière générale, tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol, qui seraient incompatibles avec la vocation résidentielle dominante de la zone ;
- Les constructions à usage industriel, d'entrepôts commerciaux ou agricoles ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles mentionnées à l'article UC2 ;
- Les carrières, affouillements et exhaussements de sol, sauf ceux mentionnés à l'article UC2 ;
- Les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, de déchets et de véhicules désaffectés ;
- L'hébergement léger de loisirs (camping, caravanage, P.R.L., mobil-home) ;
- Le stationnement de plus de trois mois des caravanes.

---

### ARTICLE UC2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

---

- Les installations diverses, classées ou non qui, par leur destination, sont liées à l'habitation et à l'activité urbaine et à condition qu'elles n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec celles-ci ;
- L'aménagement ou l'extension des installations existantes classées ou qui deviendraient classables, sous réserves qu'ils ne soient pas de nature à augmenter les nuisances ;
- Les affouillements et exhaussements de sol définis à l'article R.442-2 du code de l'urbanisme, s'ils sont liés aux équipements d'infrastructure.

Les utilisations et occupations du sol précédentes sont autorisées sous réserve si besoin est de l'application des dispositions suivantes :

- Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives aux risques de **remontées de la nappe phréatique**, les constructions, ouvrages ou travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre "Règles communes à l'ensemble des zones" du présent règlement.
- Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives aux **risques liés aux chutes de blocs**, les constructions, ouvrages ou travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre "Règles communes à l'ensemble des zones" du présent règlement.

---

### ARTICLE UC3 – ACCES ET VOIRIE

---

#### **3.1) Les caractéristiques des voies nouvelles**

Toute voie nouvelle doit présenter les caractéristiques suivantes :

- être adaptée à l'importance et à la destination des constructions qu'elles doivent desservir ;
- assurer la sécurité des usagers ;
- permettre l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité ;
- disposer d'une emprise minimum de 4 mètres.

En outre, son tracé et son traitement doivent être définis au regard de la morphologie du terrain d'assiette du projet et de la composition de la trame viaire existante environnante.

Les voies en impasse ne sont autorisées qu'en l'absence d'autre solution. Elles doivent comporter en leur extrémité une aire de manœuvre permettant le retournement des véhicules de lutte contre l'incendie (sauf si le stationnement des véhicules incendie peut s'effectuer à moins de 100 mètres des immeubles desservis), et d'enlèvement des ordures ménagères, notamment.

### **3.2) Conditions d'accès aux voies**

#### *a) Règle générale*

Le nombre et la largeur des accès doivent être limités aux conditions d'une desserte satisfaisante du projet. Toutefois, un accès ne peut avoir une largeur inférieure à 4 mètres.

#### *b) Modalités de réalisation des accès*

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des personnes utilisant l'accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Cette appréciation peut se traduire par une interdiction d'accès sur certaines voies ou portions de voies.

## **ARTICLE UC4 – RESEAUX**

---

### **4.1) Eau Potable**

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau.

### **4.2) Assainissement**

#### *a) Eaux usées*

Le branchement sur le réseau d'assainissement collectif est obligatoire pour toute construction nouvelle nécessitant une évacuation des eaux usées.

#### *b) Eaux pluviales*

Les eaux pluviales doivent, d'une manière générale, être infiltrées dans le sol, en partie privative, lorsque la nature de terrain (perméabilité, risque de dessiccation...) le permet. Il en est ainsi des eaux de toitures, des eaux de parkings qui, avant infiltration, devront éventuellement être pré-traitées.

Dans le cas où les eaux pluviales ne pourraient pas être infiltrées pour des raisons techniques ou sanitaires (impermeabilité des sols...), le rejet de ces eaux devra s'effectuer dans le réseau de collecte des eaux pluviales existant.

Les aménagements réalisés devront être conformes aux dispositions du zonage d'assainissement des eaux pluviales en vigueur.

### **4.3) Réseaux divers**

Sur le terrain d'assiette du projet, tous les câbles de distribution des réseaux doivent être enterrés.

Les coffrets de distribution et les transformateurs doivent être intégrés harmonieusement à la construction ou dans les clôtures.

#### **4.4) Collecte des déchets**

Pour toute construction nouvelle, un espace destiné au stockage des déchets en attente de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette de la construction.

### **ARTICLE UC5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

---

Néant.

### **ARTICLE UC6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

#### **6.1) Champ d'application**

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies ouvertes à la circulation automobile, ainsi qu'aux emprises publiques (jardin, parc public, place...), et non aux emprises publiques piétonnes ou cyclables, ni aux voies de statut privé donnant accès, au plus, à deux constructions.

#### **6.2) Dispositions applicables à l'ensemble de la zone**

Les nouvelles constructions devront être implantées avec un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'emprise publique.

#### **6.3) Cas des terrains bordés par plusieurs voies**

Si le terrain est bordé par deux voies ou plus, l'implantation de la construction pourra être imposée à l'alignement d'une des voies par l'autorité compétente, en fonction de l'environnement architectural et urbain des constructions voisines.

### **ARTICLE UC7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

**7.1) Les règles d'implantation 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

#### **7.2) Règles d'implantation par rapport aux limites séparatives**

La distance est comptée horizontalement et perpendiculairement au bâtiment :

- soit **en limite** séparative,
- soit **en retrait** minimal de **3 m** d'une ou des limites séparatives.

#### **7.3) Cas particulier**

Une implantation différente peut être autorisée ou imposée en cas d'implantation ou d'extension en continuité d'une construction existante sur le même terrain ne respectant pas les règles du présent article.

## **ARTICLE UC8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre, au moins égale à la hauteur à l'égout de la plus élevée de deux constructions, et jamais inférieure à 4 mètres.

Cette distance peut être réduite, sans pouvoir être inférieure à 2 mètres, lorsque les parties de façades en vis-à-vis ne comportent pas de baies principales. Il est précisé que les baies de cuisine sont assimilées pour l'application du présent article, à des baies principales.

## **ARTICLE UC9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

### **9.1) Dans l'ensemble de la zone**

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60% de la superficie totale de la parcelle, y compris les bâtiments annexes.

En cas d'impératifs techniques ou d'exigences fonctionnelles, l'emprise au sol des ouvrages et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pourra être portée à 70% de la parcelle.

### **9.2) Dans le secteur UCa**

L'emprise au sol n'est pas réglementée.

## **ARTICLE UC10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

La hauteur de toute construction ne doit pas excéder R+2, ni 9 mètres au faitage par rapport au trottoir ou terrain naturel.

Sur les voies et terrains en pente, la hauteur du plancher bas du rez-de-chaussée pourra être augmentée progressivement pour tenir compte de la pente naturelle sans dépasser de 2 mètres les hauteurs fixées ci-dessus.

## **ARTICLE UC11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

---

### **11.1) Dispositions générales**

Conformément à l'article R.111-21 du Code de l'urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au « caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

### **11.2) Constructions existantes : aménagement et restauration**

#### *a) Principaux généraux*

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, de son appartenance à une famille architecturale contribuant à l'identité de la zone, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale

contemporaine, dès lors que les éléments d'intérêt de la construction initiale sont maintenus et entretenus.

*b) Matériaux et aspects des façades*

Doivent être préservés et restaurés (sauf en cas d'impossibilité technique avérée) :

- les ouvrages en pierre de taille ou en brique, prévus pour être apparents ;
- les éléments d'ornementation (modénatures, ferronneries, corniches, volets, céramiques...);
- les percements marquants de la composition générale des façades, en particulier lorsqu'il s'agit des façades sur espaces publics ou voies.

La nature et la couleur des enduits, des matériaux de revêtement de façade et des peintures (y compris celles des menuiseries extérieures, des ferronneries...) doivent rester en harmonie avec d'une part l'écriture architecturale de la construction et d'autre part celle des constructions avoisinantes.

En cas d'impossibilité technique d'intégrer intérieurement les coffres de volets roulants, les parties en saillies devront être dissimulées par un principe de lambrequin répondant à l'architecture de la construction concernée. Il en est de même des éléments techniques de climatisation.

*c) Ravalement*

Le ravalement doit conduire à améliorer l'aspect extérieur des immeubles ainsi que leur état sanitaire.

A ce titre, doivent être employés des matériaux, des techniques et des couleurs ne dévalorisant pas le caractère des constructions et leur impact dans l'environnement.

La mise (ou la remise) en peinture peut être interdite si l'intervention concerne :

- un ouvrage en pierre de taille ;
- un soubassement d'immeuble en l'absence d'une modénature (cordon, saillie...) limitant sa surface, sauf si la réfection s'applique à l'ensemble de la façade.

Les murs pignon doivent être traités avec le même soin que toutes les façades de la construction.

*d) Couronnement : toiture, couverture, ouvertures en toiture, gouttières et tuyaux de descente*

Le couronnement des constructions édifiées, qu'il soit traité en toiture à pente, en attique ou en toiture terrasse, doit être conçu en fonction de l'architecture de l'édifice, en recherchant également une harmonie de volumétrie avec les constructions voisines si elles présentent un intérêt architectural, historique ou urbain ou qu'elles contribuent à l'identité du centre-bourg.

Les matériaux extérieurs doivent être choisis de façon à être en harmonie avec l'environnement urbain du quartier (matériaux similaires à l'ardoise ou à la tuile) et à offrir des garanties de protection.

Les matériaux de couleur vive, blancs ou d'aspect brillant sont interdits.

Les lucarnes, verrières, châssis de toiture, etc. doivent être adaptés dans leurs matériaux, dimensions et traitements à la toiture dans laquelle ils s'insèrent. Ils doivent être en nombre restreint et en accord avec l'architecture du bâtiment. Le faitage des lucarnes sera inférieur à celui de la toiture (se reporter au 11.2.2 - Façades et pignons, murs de clôture).

Doivent être maintenus et restaurés les dispositifs d'éclairage naturel créés dans un comble d'origine ou de qualité (lucarnes, châssis, verrières, etc.).

Nouvelles ouvertures en toiture : les percements dans les couvertures doivent être conçus pour conforter la composition générale du bâtiment, en particulier pour ce qui concerne les façades donnant sur les espaces publics ou voies.

### **11.3) Constructions nouvelles**

#### *a) Principaux généraux : aspect et volumétrie des constructions*

La conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions implantées le long des emprises publiques ou voies doivent concourir au confortement d'un front bâti structuré, tout en tenant compte des spécificités des constructions existantes et des caractéristiques morphologiques du tissu dans lequel se situe le projet.

Dans les zones où l'implantation en limite de voie est imposée, le rythme de façade sur rue doit s'harmoniser avec celui des constructions du tissu environnant. A ce titre, afin d'éviter une trop grande linéarité de l'aspect des constructions, des séquences de façades doivent être recherchées, notamment pour les façades présentant un linéaire supérieur à 20 mètres.

Pour les constructions implantées en retrait, la conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions doivent tenir compte de la situation du projet dans son environnement.

#### *b) Façades et pignons*

Pour les façades donnant sur voies dans les zones où l'implantation en limite de voie est imposée :

- Les façades donnant sur voie doivent être conçues, tant par les matériaux utilisés que par la conception des saillies, percements et soubassement, en harmonie avec les façades des constructions voisines,
- Les saillies créées sur les façades doivent demeurer discrètes et avoir un rapport équilibré avec les caractéristiques de la façade,
- Les accès destinés aux véhicules et leur mode de fermeture doivent être conçus pour limiter leur impact sur la façade et le front urbain,
- Les murs-pignons créés ou découverts doivent être traités avec le même soin que les façades principales,
- Les matériaux et les couleurs doivent être choisis pour que la construction s'intègre à son environnement.
- Les prolongements éventuels de conduits de fumée doivent être soigneusement traités.

#### *c) Couronnement : toiture, couverture, ouvertures de toiture*

Le couronnement des constructions, qu'il soit traité en toiture à pente, en attique ou en toiture terrasse, doit être conçu en fonction de l'architecture de l'édifice, en recherchant également une harmonie de volumétrie avec les constructions voisines si elles présentent un intérêt architectural, historique ou urbain ou qu'elles contribuent à l'identité du centre -bourg.

Les matériaux extérieurs doivent être choisis de façon à offrir des garanties de protection. Les matériaux de couleur vive, blancs ou d'aspect brillant sont interdits.

Les lucarnes, verrières, châssis de toiture, etc. doivent être adaptés dans leurs matériaux, dimensions et traitements à la toiture dans laquelle ils s'insèrent. Ils doivent être en nombre restreint et en accord avec l'architecture du bâtiment. Le faîtage des lucarnes sera inférieur à celui de la toiture.

#### **11.4) Façades, devantures et rez-de-chaussée commerciaux (constructions existantes et nouvelles)**

Les façades commerciales doivent respecter les obligations suivantes :

- les percements destinés à recevoir des vitrines doivent être adaptés à l'architecture de la construction concernée,
- les devantures commerciales doivent être conçues dans leurs dimensions, matériaux et traitements en fonction de l'architecture de l'édifice, et notamment se limiter à la hauteur du rez-de-chaussée.

#### **11.5) Emprises et volumétrie des clôtures (constructions existantes et nouvelles)**

La hauteur de la clôture se mesure à partir du sol existant sur son emprise.

Clôtures nouvelles édifiées dans la marge de recul :

Les clôtures situées dans la marge de recul doivent être, en dehors des éléments constitutifs du portail, d'une hauteur maximale :

- de 1,00 mètre lorsqu'elles sont constituées par un simple mur maçonné,
- de 1,40 mètre lorsqu'elles sont à claire-voie ou constituées par un mur surmonté d'un système à claire-voie. Toutefois, la partie de la clôture en mur plein ne doit pas excéder une hauteur de 1 mètre.

Les clôtures (maçonnerie, décors, ferronnerie, menuiserie, etc.) doivent être conçues en rapport avec l'architecture de l'édifice et avec les constructions avoisinantes.

Clôtures nouvelles situées en limites séparatives au-delà de la marge de recul :

Les clôtures seront implantées au minimum à 50 cm des limites séparatives et ne pourront avoir une hauteur supérieure à 2,5 mètres.

#### **11.6) Eléments de bâti ou ensembles à protéger (article L.123-1.7 du code de l'urbanisme)**

Tous les travaux réalisés sur des éléments de bâtis localisés au plan de zonage faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1,7° du Code de l'urbanisme (bâtis isolés protégés) doivent être conçus dans le respect des caractéristiques du patrimoine à préserver

#### **11.7) Dispositions diverses**

##### *a) Antennes et éléments techniques*

Les éléments de superstructure technique (cheminées et dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables comme les capteurs solaires) implantés en toiture doivent être parfaitement intégrés à la structure.

*b) Locaux annexes et équipements techniques*

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constructifs.

Les locaux techniques doivent être intégrés dans la composition architecturale de la ou des constructions et de leurs espaces extérieurs.

Toutes les constructions doivent être traitées avec le même soin et dans un souci d'harmonie entre elles.

## **ARTICLE UC12 – STATIONNEMENT**

---

### **12.1) Normes de stationnement pour les constructions nouvelles**

*a) Pour les constructions à destination d'habitation*

Pour les logements individuels, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 85m<sup>2</sup> de SURFACE DE PLANCHER.

Pour les logements collectifs, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de SURFACE DE PLANCHER. Une place supplémentaire sera demandée en parking commun par tranche de 250 m<sup>2</sup> de SURFACE DE PLANCHER.

Pour les logements locatifs aidés par l'Etat, il est exigé 1 place de stationnement par logement.

*b) Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier*

Il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 150 m<sup>2</sup> de SURFACE DE PLANCHER.

*c) Pour les constructions à destination de bureaux*

Il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de SURFACE DE PLANCHER.

*d) Pour les constructions à destination de commerce*

Il est exigé 1,5 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de SURFACE DE PLANCHER comprise entre 301 et 1.000 m<sup>2</sup> de SURFACE DE PLANCHER.

Il est exigé 2 places de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de SURFACE DE PLANCHER au-delà de 1.000 m<sup>2</sup> de SURFACE DE PLANCHER.

*e) Pour les constructions à destination d'artisanat, d'industrie et d'entrepôt*

Il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de SURFACE DE PLANCHER.

*f) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*

Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte :

- de leur nature ;
- du taux et du rythme de leur fréquentation ;
- de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants à proximité ;
- de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.

### **12.2) Normes de stationnement pour les travaux de réhabilitation, de changement d'affectation et d'extension des constructions existantes**

Pour les travaux de réhabilitation, de changement d'affectation et d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, le nombre de places de stationnement à réaliser se calcule par différence entre l'application des normes ci-dessus aux surfaces de plancher avec leur affectation avant l'opération, et l'application des mêmes normes aux surfaces de plancher avec leur affectation après réalisation de l'opération projetée.

### **12.3) Modalités de calcul du nombre de places de stationnement**

Le nombre de places de stationnement exigé constitue une norme minimale et toute tranche commencée donne lieu à l'application de la norme. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle auxquels ils sont le plus directement assimilables.

Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, le nombre de places de stationnement se calcule au prorata de la SURFACE DE PLANCHER de chaque destination de construction.

### **12.4) Modalités de réalisation des places de stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies.

### **12.5) Stationnement des deux roues non motorisées**

Pour toute construction nouvelle d'un ERP (Equipement Recevant du Public) supérieure à 300 m<sup>2</sup>, des places de stationnement couvertes et accessibles doivent être réalisées pour les deux roues non motorisées. Il est exigé une surface minimale de 1 m<sup>2</sup> par tranche de 50 m<sup>2</sup> de SURFACE DE PLANCHER comprise entre 300 et 5.000 m<sup>2</sup> de SURFACE DE PLANCHER, et une surface minimale de 1 m<sup>2</sup> par tranche de 100 m<sup>2</sup> de SURFACE DE PLANCHER au-delà de 5 000 m<sup>2</sup> de SURFACE DE PLANCHER.

## **ARTICLE UC13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

---

### **13.1) Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres**

Il n'est pas fixé de règle particulière en cas d'occupation commerciale du rez-de-chaussée.

Dans les autres cas, des espaces libres paysagers, à dominante végétale, doivent être aménagés et représenter au minimum 20% 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.

### **13.2) 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 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 1 arbre pour 6 emplacements de stationnement en aérien.

Les espaces libres seront plantés à raison d'1 arbre par tranche, même incomplète, de 100 m<sup>2</sup> de terrain.

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

Tout projet d'aménagement d'une superficie supérieure à 1 hectare doit comporter 10% d'espaces plantés communs constituant des ensembles d'au moins 1 000 m<sup>2</sup> d'un seul tenant.

### **ARTICLE UC14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)**

---

Sans objet.

---

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

---

### ARTICLE UD1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

- D'une manière générale, tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol, qui seraient incompatibles avec la vocation résidentielle dominante de la zone ;
- Les constructions à usage industriel, d'entrepôts commerciaux ou agricoles ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles mentionnées à l'article UC2 ;
- Les carrières, affouillements et exhaussements de sol, sauf ceux mentionnés à l'article UC2 ;
- Les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, de déchets et de véhicules désaffectés ;
- L'hébergement léger de loisirs (camping, caravanage, P.R.L., mobil-home) ;
- Le stationnement de plus de trois mois des caravanes.

---

### ARTICLE UD2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

---

- Les installations diverses, classées ou non qui, par leur destination, sont liées à l'habitation et à l'activité urbaine et à condition qu'elles n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec celles-ci ;
- L'aménagement ou l'extension des installations existantes classées ou qui deviendraient classables, sous réserves qu'ils ne soient pas de nature à augmenter les nuisances ;
- Les affouillements et exhaussements de sol définis à l'article R.442-2 du code de l'urbanisme, s'ils sont liés aux équipements d'infrastructure.

#### Pour être constructible :

- L'unité foncière doit être riveraine d'une voie publique ou privée,
- La nouvelle construction ne doit pas entraîner de renforcement des réseaux existants, notamment en ce qui concerne la voirie, l'assainissement et l'eau potable.

#### Les utilisations et occupations du sol précédentes sont autorisées sous réserve si besoin est de l'application des dispositions suivantes :

- Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives aux risques de **remontées de la nappe phréatique**, les constructions, ouvrages ou travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre "Règles communes à l'ensemble des zones" du présent règlement.

---

### ARTICLE UD3 – ACCES ET VOIRIE

---

#### **3.1) Les caractéristiques des voies nouvelles**

Toute voie nouvelle doit présenter les caractéristiques suivantes :

- être adaptée à l'importance et à la destination des constructions qu'elles doivent desservir ;
- assurer la sécurité des usagers ;
- permettre l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité ;
- disposer d'une emprise minimum de 5 mètres.

En outre, son tracé et son traitement doivent être définis au regard de la morphologie du terrain d'assiette du projet et de la composition de la trame viaire existante environnante.

Les voies en impasse ne sont autorisées qu'en l'absence d'autre solution. Elles doivent comporter en leur extrémité une aire de manœuvre permettant le retournement des véhicules de lutte contre l'incendie, et d'enlèvement des ordures ménagères, notamment.

### **3.2) Conditions d'accès aux voies**

#### *a) Règle générale*

Le nombre et la largeur des accès doivent être limités aux conditions d'une desserte satisfaisante du projet. Toutefois, un accès ne peut avoir une largeur inférieure à 4 mètres.

#### *b) Modalités de réalisation des accès*

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des personnes utilisant l'accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Cette appréciation peut se traduire par une interdiction d'accès sur certaines voies ou portions de voies.

## **ARTICLE UD4 – RESEAUX**

---

### **4.1) Alimentation en eau potable**

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

### **4.2) Assainissement et eaux pluviales**

Si les réseaux d'assainissement existent, la construction nouvelle doit y être raccordée.

Si les réseaux d'assainissement n'existent pas, la construction nouvelle doit être raccordée à des systèmes d'assainissement non collectif. Le terrain d'assiette du projet est inconstructible si les systèmes d'assainissement non collectif répondant aux besoins de la construction projetée ne peuvent y être implantés.

Les aménagements réalisés devront être conformes aux dispositions du zonage d'assainissement des eaux pluviales en vigueur.

### **4.3) Réseaux divers**

Sur le terrain d'assiette du projet, tous les câbles de distribution des réseaux doivent être enterrés.

Les coffrets de distribution et les transformateurs doivent être intégrés harmonieusement à la construction ou dans les clôtures.

### **4.4) Collecte des déchets**

Pour toute construction nouvelle, un espace destiné au stockage des déchets en attente de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette de la construction.

## **ARTICLE UD5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

---

Sans objet.

## **ARTICLE UD6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

### **6.1) *Champ d'application***

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies ouvertes à la circulation automobile, ainsi qu'aux emprises publiques (jardin, parc public, place...), et non aux emprises publiques piétonnes ou cyclables, ni aux voies de statut privé donnant accès, au plus, à deux constructions.

### **6.4) *Dispositions applicables à l'ensemble de la zone***

Les nouvelles constructions devront être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement ou à la limite de la voie privée.

## **ARTICLE UD7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

**7.1) *Les règles d'implantation 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

### **7.2) *Règles d'implantation par rapport aux limites séparatives***

La distance est comptée horizontalement et perpendiculairement au bâtiment :

- **avec un retrait** minimal de **5 m** d'une ou des limites séparatives.

## **ARTICLE UD8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre, au moins égale à la hauteur à l'égout de la plus élevée de deux constructions, et jamais inférieure à 4 mètres.

Cette distance peut être réduite, sans pouvoir être inférieure à 2 mètres, lorsque les parties de façades en vis-à-vis ne comportent pas de baies principales. Il est précisé que les baies de cuisine sont assimilées pour l'application du présent article, à des baies principales.

## **ARTICLE UD9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 25% de la superficie totale de la parcelle.

## **ARTICLE UD10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder R+1+combles

Les constructions techniques implantées sur les constructions telles que réservoirs, machinerie, chaufferie, ... ne constituent pas un niveau si elles ont une hauteur inférieure à 2 m.

Les constructions nécessaires aux services publics, les installations d'intérêt général et équipements publics ne sont pas soumis à ces règles de hauteur.

## **ARTICLE UD11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

---

### **11.1) Dispositions générales**

Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés, les couleurs, les constructions devront être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage naturel dans lequel elles sont situées.

### **11.2) Constructions existantes**

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

### **11.3) Façades**

Toutes les façades, murs extérieurs, y compris les pignons, gaines et conduits exhausés, doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

Les matériaux destinés à être recouverts ne peuvent être laissés apparents.

Les coffres des volets roulants devront par ailleurs être intégrés à la construction et rendus non visibles.

Les panneaux solaires peuvent être autorisés sur les façades s'ils s'intègrent à la construction.

### **11.4) Toitures**

Compte tenu d'une part des caractéristiques des constructions existantes qui présentent en grande majorité des toitures à pente et à la topographie particulière de cette zone qui offre de très nombreuses vues éloignées, le traitement de la couverture doit être en cohérence avec l'héritage traditionnel.

Les teintes dominantes dans l'environnement devront être respectées.

Les dispositifs techniques et notamment ceux nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires) doivent être intégrés à l'architecture des constructions de telle sorte qu'elles n'apparaissent pas comme un élément rapporté.

#### **11.5) Clôtures**

Elles seront prioritairement végétalisées et composées d'arbres, d'arbustes et de plantes d'essences locales, leur hauteur, dans ce cas, n'excèdera pas 2m.

Les clôtures sur rue pourront être constituées de murs de maçonnerie enduits ou de pierre. Lorsque leur hauteur est inférieure à 1 m, ils peuvent être surmontés d'une grille. La hauteur totale de la clôture n'excèdera pas 1,60 m.

#### **11.6) Adaptation des constructions à la topographie.**

Le volume, la conception et l'implantation des constructions doivent s'inscrire dans le plus grand respect de la topographie du terrain. Les mouvements de terrain rendus nécessaires pour permettre l'implantation des constructions doivent être limités.

### **ARTICLE UD12 – STATIONNEMENT**

---

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies.

### **ARTICLE UD13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

---

Les projets de constructions devront être étudiés dans le sens d'une intégration pertinente des motifs paysagers et écologiques (plantations, bosquets, haies, perspectives paysagères, trame verte... existants).

### **ARTICLE UD14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)**

---

Dans l'ensemble de la zone UD, le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,2.

En cas de division foncière, il ne peut être construit que dans la limite des droits à bâtir restant avant division et ces droits seront répartis de façon proportionnelle.

En référence à l'article L.128-1 du Code de l'urbanisme, le COS peut-être majoré de 20 % pour les constructions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergies renouvelables.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UP

### ARTICLE UP1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

- L'implantation, l'extension ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou déclaration préalable préfectorale ;
- L'ouverture et l'exploitation des carrières ;
- Les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux nécessaires aux travaux de construction ou d'aménagement admis ;
- Les dépôts et stockage de ferrailles, de véhicules usages destinés à la casse, de matériaux, de combustibles solides ou liquides, ainsi que les entreprises de cassage de voitures et de transformation de matériaux de récupération ;
- Les constructions à usage d'entrepôt et de dépôt, à l'exception de celles liées à une activité admise à l'article UP2 ou à une activité non autorisée mais existante à l'approbation du plan local d'urbanisme ;
- Les terrains de camping et de caravaning. Le stationnement des caravanes à usage d'habitation, en dehors du stationnement des caravanes en vue de leur utilisation prochaine dans les bâtiments ou remises et sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur ;
- Les constructions à usage d'habitation, autres que celles destinées à l'accueil des publics spécifiques.

### ARTICLE UP2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

---

- Les constructions à usage d'habitation ne sont admises qu'à la condition d'être destinées au gardiennage, à la surveillance et à la direction des équipements et des fonctions urbaines présentes sur la zone ;
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être liés aux ouvrages travaux, aménagements et constructions.

### ARTICLE UP3 – ACCES ET VOIRIE

---

#### **3.1) Les caractéristiques des voies nouvelles**

Toute voie nouvelle doit présenter les caractéristiques suivantes :

- être adaptée à l'importance et à la destination des constructions qu'elles doivent desservir ;
- assurer la sécurité des usagers ;
- permettre l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité ;
- disposer d'une emprise minimum de 5 mètres.

En outre, son tracé et son traitement doivent être définis au regard de la morphologie du terrain d'assiette du projet et de la composition de la trame viaire existante environnante.

Les voies en impasse ne sont autorisées qu'en l'absence d'autre solution. Elles doivent comporter en leur extrémité une aire de manœuvre permettant le retournement des véhicules de lutte contre l'incendie, et d'enlèvement des ordures ménagères, notamment.

### **3.2) Conditions d'accès aux voies**

#### *a) Règle générale*

Le nombre et la largeur des accès doivent être limités aux conditions d'une desserte satisfaisante du projet. Toutefois, un accès ne peut avoir une largeur inférieure à 4 mètres.

#### *b) Modalités de réalisation des accès*

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des personnes utilisant l'accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Cette appréciation peut se traduire par une interdiction d'accès sur certaines voies ou portions de voies.

## **ARTICLE UP4 – RESEAUX**

---

### **4.1) Eau Potable**

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau.

### **4.2) Assainissement**

#### *a) Eaux usées*

Le branchement sur le réseau d'assainissement collectif est obligatoire pour toute construction nouvelle nécessitant une évacuation des eaux usées.

#### *b) Eaux pluviales*

Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, les constructeurs ou aménageurs devront réaliser à leur charge, un réseau d'assainissement des eaux pluviales provenant des surfaces collectives imperméabilisées. En outre, chaque constructeur devra réaliser sur son propre fonds et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales provenant des aires imperméabilisées privatives.

Dans tous les cas, les réseaux et dispositifs d'assainissement mis en œuvre devront être adaptés à la nature du terrain et les aménagements réalisés devront être conformes aux dispositions du zonage d'assainissement des eaux pluviales en vigueur.

### **4.3) Réseaux divers**

Sur le terrain d'assiette du projet, tous les câbles de distribution des réseaux doivent être enterrés.

Les coffrets de distribution et les transformateurs doivent être intégrés harmonieusement à la construction ou dans les clôtures.

#### **4.4) Collecte des déchets**

Pour toute construction nouvelle, un espace destiné au stockage des déchets en attente de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette de la construction.

### **ARTICLE UP5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

---

Sans objet.

### **ARTICLE UP6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

#### **6.1) Dispositions applicables à l'ensemble de la zone**

L'implantation des nouvelles constructions à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique est autorisée. En cas de retrait, ces dernières devront être implantées avec un recul minimum de 4 m par rapport à l'emprise publique. Dans le cas de voie privée commune, la limite latérale effective de la voie est prise comme alignement.

#### **6.2) Cas des bâtiments existants**

Les bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU qui ne sont pas conformes aux règles édictées par le présent article peuvent faire l'objet d'extension et de surélévation à condition de respecter les règles du présent article, et ceci pour les constructions principales.

### **ARTICLE UP7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives. Ce dernier doit être au moins égal à 6 mètres.

Lorsque le terrain d'assiette du projet jouxte une zone classée au PLU à destination d'habitat, ce retrait doit être au moins égal à 9 mètres.

Toutefois, les constructions peuvent être implantées en limites séparatives dès lors qu'elles ont une hauteur plafond de 3,20 mètres mesurée depuis la limite séparative jusqu'au retrait par rapport à cette limite.

### **ARTICLE UP8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

#### **8.1) Règle générale**

Lorsque deux constructions édifiées sur un même terrain ne sont pas contiguës, la distance les séparant être au moins égale à 4 mètres.

### **8.2) Dispositions particulières**

Un retrait différent de celui prévu au paragraphe 8.1 peut être admis ou imposé lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou d'amélioration d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, implantée différemment de la règle définie ci-dessus. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la construction existante et dans le respect du retrait existant.

## **ARTICLE UP9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

Sans objet.

## **ARTICLE UP10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

### **10.1) Hauteur maximale des constructions ou parties de constructions**

La hauteur de toute construction ne doit pas excéder R+3 par rapport à un niveau de référence équivalent à la moyenne entre le niveau le plus haut et le plus bas du terrain naturel.

Toutefois, pour les constructions à usage d'habitat et de gardiennage, la hauteur maximale des constructions à l'égout est fixée à 6 mètres.

### **10.2) Dispositions particulières**

Dans le cas d'une extension, une hauteur supérieure à celles fixées aux paragraphes 10.1, peut être admise ou imposée pour les travaux portant sur les constructions existantes dont la hauteur, à la date d'approbation du PLU, est supérieure à celles fixées aux paragraphes 10.1. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée pour les travaux est celle de la construction existante.

En outre, les règles prévues ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques à condition que leur nature suppose des hauteurs plus importantes que celles fixées dans le présent article, tels que les pylônes et les antennes ;
- aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination l'impose

## **ARTICLE UP11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

---

### **11.1) Dispositions générale**

Ainsi qu'il est prévu à l'article R.111-21 du Code de l'urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au « caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

### **11.2) Clôtures**

Les clôtures situées en limites séparatives ne peuvent avoir une hauteur supérieure à 2 mètres.

Toutefois :

- une hauteur adaptée peut être imposée lorsqu'il s'agit d'intégrer une aire de stockage ou de dépôts ;

- la hauteur des clôtures peut être supérieure à 2 mètres lorsque des dispositifs inhérents aux activités de la zone l'imposent.

### **11.3) Dispositions diverses**

#### *Locaux annexes et équipements techniques*

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures, selon une logique de dissimulation qui tient compte des modénatures et des matériaux constructifs.

Les locaux techniques doivent être intégrés dans la composition architecturale de la ou des constructions et de leurs espaces extérieurs.

Toutes les constructions doivent être traitées avec le même soin et dans un souci d'harmonie entre elles.

## **ARTICLE UP12 – STATIONNEMENT**

---

### **12.1) Règles générales**

Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte :

- de leur nature ;
- du taux et du rythme de leur fréquentation ;
- de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants à proximité.

### **12.2) Modalités de réalisation des places de stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies.

### **12.3) Stationnement des deux roues non motorisées**

Pour toute construction nouvelle d'un ERP (Equipement Recevant du Public) supérieure à 300 m<sup>2</sup>, des places de stationnement couvertes et accessibles doivent être réalisées pour les deux roues non motorisées. Il est exigé une surface minimale de 1 m<sup>2</sup> par tranche de 50 m<sup>2</sup> de SURFACE DE PLANCHER comprise entre 300 et 5.000 m<sup>2</sup> de SURFACE DE PLANCHER, et une surface minimale de 1 m<sup>2</sup> par tranche de 100 m<sup>2</sup> de SURFACE DE PLANCHER au-delà de 5 000 m<sup>2</sup> de SURFACE DE PLANCHER.

## **ARTICLE UP13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

---

### **13.1) Principes généraux**

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, aires de stationnement...), leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'ils ne soient pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions mais qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
- de la composition des espaces libres voisins, afin de participer à une mise en valeur globale ;
- de la topographie, la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ;
- de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagement paysagers végétalisés.

### **13.2) Dispositions particulières**

#### *Ensembles végétaux d'intérêt paysager*

Une modification partielle d'un ensemble peut être admise dès lors que l'unité de l'espace n'est pas compromise.

### **ARTICLE UP14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)**

---

Sans objet.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UT

### ARTICLE UT1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Rappel : Dans les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques, tout défrichement est interdit et les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable.

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Tout type de construction ou installation qui n'est pas directement liée ou nécessaire aux activités autorisées dans la zone ;
- Toutes activités relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement ;
- Les constructions à usage agricole, artisanal ou industriel ;
- Les dépôts de matériaux de toute nature à l'air libre ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les dépôts de véhicules ;
- Les constructions à usage d'habitation sauf celles citées à l'article UT2.

### ARTICLE UT2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- L'agrandissement et la transformation des installations classées soumises à autorisation préfectorale existantes lorsque les travaux correspondants ont pour objet de réduire la gêne ou le danger qui résulte de leur présence dans la zone d'habitation ;
- Les installations et travaux divers, si ils concernent les affouillements et exhaussements du sol indispensables à la construction, aux aires de jeux et aux aires de stationnement ouvertes au public (parking) ;
- Les constructions à usage d'habitation, si ce sont des logements de fonction ou de gardiennage, de 150 m<sup>2</sup> maximum, doivent être intégrées au volume principal ;
- Pour le bâti existant, une annexe de 30 m<sup>2</sup> de SURFACE DE PLANCHER maximum sous réserve d'être à proximité de la construction principale ;
- Les constructions, installations et équipements techniques liés aux services publics ou d'intérêt collectif, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère et environnementale ;

Les utilisations et occupations du sol précédentes sont autorisées sous réserve si besoin est de l'application des dispositions suivantes :

- Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives aux **risques d'inondation**, les constructions, ouvrages ou travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre "Règles communes à l'ensemble des zones" du présent règlement.
- Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives aux risques de **remontées de la nappe phréatique**, les constructions, ouvrages ou travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre "Règles communes à l'ensemble des zones" du présent règlement.
- Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives aux **risques liés aux chutes de blocs**, les constructions, ouvrages ou travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre "Règles communes à l'ensemble des zones" du présent règlement.

## **ARTICLE UT3 – ACCES ET VOIRIE**

---

### **3.1) Les caractéristiques des voies nouvelles**

Toute voie nouvelle doit présenter les caractéristiques suivantes :

- être adaptée à l'importance et à la destination des constructions qu'elles doivent desservir ;
- assurer la sécurité des usagers ;
- permettre l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité ;
- disposer d'une emprise d'une largeur minimale de 5 mètres.

En outre, son tracé et son traitement doivent être définis au regard de la morphologie du terrain d'assiette du projet et de la composition de la trame viaire existante environnante.

Les voies en impasse ne sont autorisées qu'en l'absence d'autre solution. Elles doivent comporter en leur extrémité une aire de manœuvre permettant le retournement des véhicules de lutte contre l'incendie, et d'enlèvement des ordures ménagères, notamment.

### **3.2) Conditions d'accès aux voies**

#### *a) Règle générale*

Le nombre et la largeur des accès doivent être limités aux conditions d'une desserte satisfaisante du projet. Toutefois, un accès ne peut avoir une largeur inférieure à 4 mètres.

#### *b) Modalités de réalisation des accès*

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des personnes utilisant l'accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Cette appréciation peut se traduire par une interdiction d'accès sur certaines voies ou portions de voies.

## **ARTICLE UT4 : RESEAUX**

---

### **4.1) Eau Potable**

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau.

### **4.2) Assainissement**

#### *a) Eaux usées*

Le branchement sur le réseau d'assainissement collectif est obligatoire pour toute construction nouvelle nécessitant une évacuation des eaux usées.

#### *b) Eaux pluviales*

Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, les constructeurs ou aménageurs devront réaliser à leur charge, un réseau d'assainissement des eaux pluviales provenant des surfaces collectives imperméabilisées. En outre, chaque constructeur devra réaliser sur son propre fonds et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant

l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales provenant des aires imperméabilisées privatives.

Dans tous les cas, les réseaux et dispositifs d'assainissement mis en œuvre devront être adaptés à la nature du terrain. et les aménagements réalisés devront être conformes aux dispositions du zonage d'assainissement des eaux pluviales en vigueur.

#### **4.3) Réseaux divers**

Sur le terrain d'assiette du projet, tous les câbles de distribution des réseaux doivent être enterrés.

Les coffrets de distribution et les transformateurs doivent être intégrés harmonieusement à la construction ou dans les clôtures.

#### **4.4) Collecte des déchets**

Pour toute construction nouvelle, un espace destiné au stockage des déchets en attente de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette de la construction.

### **ARTICLE UT5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

---

Néant.

### **ARTICLE UT6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

La façade de tout bâtiment nouveau doit être implantée à une distance minimale de 5 mètres de la limite d'emprise de la voie publique.

Un retrait supérieur peut être néanmoins observé pour des bâtiments annexes (remises, entrepôts) ou lorsque la nature même de l'activité l'exige (manœuvre des véhicules, législation sur les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, ...).

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions nécessaires aux services publics et aux équipements collectifs ainsi que les installations d'intérêt général et équipements publics lorsque les modalités de fonctionnement de ceux-ci l'imposent ou que leur participation au paysage urbain nécessite un retrait particulier.

### **ARTICLE UT7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

#### **7.1) Implantation par rapport aux limites séparatives latérales**

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives latérales. Ce dernier doit être au moins égal à 5 mètres.

Toutefois, l'implantation en limite(s) séparative(s) est autorisée dès lors que l'aménagement d'un mur coupe-feu réglementaire et d'une isolation phonique adaptée sont réalisés.

### **7.2) Implantation par rapport aux autres limites séparatives**

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites. Ce dernier doit être au moins égal à 5 mètres.

## **ARTICLE UT8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

Les dispositions ci-après sont applicables dans le cas de l'implantation de plusieurs constructions sur un même terrain.

### **8.1) Règle générale**

Lorsque deux constructions édifiées sur un même terrain ne sont pas contiguës, la distance les séparant doit être au moins égale à 4 mètres.

### **8.2) Dispositions particulières**

Un retrait différent de celui prévu au paragraphe 8.1 peut être admis ou imposé lorsqu'il s'agit de projets d'extension ou d'amélioration d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, implantée différemment de la règle définie ci-dessus. Dans ce cas, le projet peut être conçu dans le prolongement des murs de la construction existante et dans le respect du retrait existant.

## **ARTICLE UT9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

Sans objet.

## **ARTICLE UT10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

### **10.1) Dispositions générales**

La hauteur des constructions est limitée à 12 mètres.

Dans le cas d'une extension, une hauteur supérieure peut être admise ou imposée pour les travaux portant sur les constructions existantes dont la hauteur, à la date d'approbation du PLU, est supérieure à celles fixées aux paragraphes 10-1 et 10.2. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée pour les travaux est celle de la construction existante.

### **10.2) Dispositions particulières**

Les règles prévues ci-dessus ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques tels que les pylônes et les antennes.

## **ARTICLE UT11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

---

### **11.1) Dispositions générales**

En aucun cas, les constructions, installations et divers modes d'utilisation du sol ne doivent, par leurs dimensions, leur situation ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Des modifications ayant pour but d'améliorer l'intégration de la construction à son environnement et son adaptation au terrain pourront être exigées pour l'obtention du permis de construire.

Tout projet de construction qui n'aboutirait pas à une bonne intégration sera refusé.

### **11.2) Dispositions particulières**

L'architecture des constructions doit être en concordance avec le paysage bâti environnant.

## **ARTICLE UT12 – STATIONNEMENT**

---

### **12.1) Normes de stationnement pour les constructions nouvelles**

*Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :*

Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte :

- de leur nature ;
- du taux et du rythme de leur fréquentation ;
- de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants à proximité ;
- de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.

### **12.2) Stationnement des deux roues non motorisées**

Pour toute construction nouvelle d'un ERP (Equipement Recevant du Public) supérieure à 300 m<sup>2</sup>, des places de stationnement couvertes et accessibles doivent être réalisées pour les deux roues non motorisées. Il est exigé une surface minimale de 1 m<sup>2</sup> par tranche de 50 m<sup>2</sup> de SURFACE DE PLANCHER comprise entre 300 et 5.000 m<sup>2</sup> de SURFACE DE PLANCHER, et une surface minimale de 1 m<sup>2</sup> par tranche de 100 m<sup>2</sup> de SURFACE DE PLANCHER au-delà de 5 000 m<sup>2</sup> de SURFACE DE PLANCHER.

## **ARTICLE UT13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

---

**Les projets de constructions** doivent disposer d'espaces collectifs plantés (non compris les parkings) incluant des aménagements paysagers et ayant une superficie au moins égale à 20% de la surface totale du terrain.

## **ARTICLE UT14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)**

---

Sans objet.

---

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZ

### ARTICLE UZ1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

- Les constructions à usage d'habitation sauf celles mentionnées à l'article UZ2.
- Les carrières, affouillements et exhaussements de sol, sauf ceux mentionnés à l'article UZ2.
- Les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, de déchets et de véhicules désaffectés ;
- L'hébergement léger de loisirs (camping, caravanage, P.R.L., mobil-home).
- Le stationnement des caravanes.

### ARTICLE UZ2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

---

- Les habitations destinées aux personnes, dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements dans la zone et à la condition qu'elles soient intégrées au bâtiment d'activité ;
- Les affouillements et exhaussements de sol liés aux équipements d'infrastructure.
- Les nouvelles installations classées ou les extensions d'installations existantes ne doivent pas être de nature à augmenter les nuisances au regard des zones d'habitat voisines.
- Les aménagements paysagers ;
- Les parcs de stationnement, sous réserve de leur bonne intégration paysagère.

Les utilisations et occupations du sol précédentes sont autorisées sous réserve si besoin est de l'application des dispositions suivantes :

- Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives aux **risques liés aux chutes de blocs**, les constructions, ouvrages ou travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre "Règles communes à l'ensemble des zones" du présent règlement.

### ARTICLE UZ3 – ACCES ET VOIRIE

---

#### **3.1) Les caractéristiques des voies nouvelles**

Toute voie nouvelle doit présenter les caractéristiques suivantes :

- être adaptée à l'importance et à la destination des constructions qu'elles doivent desservir ;
- assurer la sécurité des usagers ;
- permettre l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité ;
- disposer d'une emprise d'une largeur minimale de 8 mètres.

En outre, son tracé et son traitement doivent être définis au regard de la morphologie du terrain d'assiette du projet et de la composition de la trame viaire existante environnante.

Les voies en impasse ne sont autorisées qu'en l'absence d'autre solution. Elles doivent comporter en leur extrémité une aire de manœuvre permettant le retournement des véhicules de lutte contre l'incendie, et d'enlèvement des ordures ménagères, notamment.

### **3.2) Conditions d'accès aux voies**

#### *a) Règle générale*

Le nombre et la largeur des accès doivent être limités aux conditions d'une desserte satisfaisante du projet. Toutefois, un accès ne peut avoir une largeur inférieure à 4 mètres.

#### *b) Modalités de réalisation des accès*

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des personnes utilisant l'accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Cette appréciation peut se traduire par une interdiction d'accès sur certaines voies ou portions de voies.

## **ARTICLE UZ4 : RESEAUX**

---

### **4.1) Eau Potable**

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau.

### **4.2) Assainissement**

#### *a) Eaux usées*

Le branchement sur le réseau d'assainissement collectif est obligatoire pour toute construction nouvelle nécessitant une évacuation des eaux usées.

#### *b) Eaux pluviales*

Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, les constructeurs ou aménageurs devront réaliser à leur charge, un réseau d'assainissement des eaux pluviales provenant des surfaces collectives imperméabilisées. En outre, chaque constructeur devra réaliser sur son propre fonds et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales provenant des aires imperméabilisées privatives.

Dans tous les cas, les réseaux et dispositifs d'assainissement mis en œuvre devront être adaptés à la nature du terrain et les aménagements réalisés devront être conformes aux dispositions du zonage d'assainissement des eaux pluviales en vigueur.

### **4.3) Réseaux divers**

Sur le terrain d'assiette du projet, tous les câbles de distribution des réseaux doivent être enterrés.

Les coffrets de distribution et les transformateurs doivent être intégrés harmonieusement à la construction ou dans les clôtures.

### **4.4) Collecte des déchets**

Pour toute construction nouvelle, un espace destiné au stockage des déchets en attente de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette de la construction.

## **ARTICLE UZ5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

---

Néant.

## **ARTICLE UZ6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

La façade de tout bâtiment nouveau doit être implantée à une distance minimale de 5 mètres de la limite d'emprise de la voie publique.

Un retrait supérieur peut être néanmoins observé pour des bâtiments annexes (remises, entrepôts) ou lorsque la nature même de l'activité l'exige (manœuvre des véhicules, législation sur les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, ...).

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions nécessaires aux services publics et aux équipements collectifs ainsi que les installations d'intérêt général et équipements publics lorsque les modalités de fonctionnement de ceux-ci l'imposent ou que leur participation au paysage urbain nécessite un retrait particulier.

## **ARTICLE UZ7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

### *a) par rapport aux limites séparatives latérales*

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives latérales. Ce dernier doit être au moins égal à 5 mètres.

Toutefois, l'implantation en limite(s) séparative(s) est autorisée dès lors que l'aménagement d'un mur coupe-feu réglementaire et d'une isolation phonique adaptée sont réalisés.

### *b) par rapport aux autres limites séparatives*

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites. Ce dernier doit être au moins égal à 5 mètres.

Toutefois, lorsque le terrain d'assiette du projet jouxte une zone d'habitat, ce retrait doit être au moins égal à 9 mètres.

## **ARTICLE UZ8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

Les dispositions ci-après sont applicables dans le cas de l'implantation de plusieurs constructions sur un même terrain.

### **8.1) Règle générale**

Lorsque deux constructions édifiées sur un même terrain ne sont pas contiguës, la distance les séparant doit être au moins égale à 4 mètres.

### **8.2) Dispositions particulières**

Un retrait différent de celui prévu au paragraphe 8.1 peut être admis ou imposé lorsqu'il s'agit de projets d'extension ou d'amélioration d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, implantée différemment de la règle définie ci-dessus. Dans ce cas, le projet peut être conçu dans le prolongement des murs de la construction existante et dans le respect du retrait existant.

## **ARTICLE UZ9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60% de la superficie totale de la parcelle.

## **ARTICLE UZ10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

### **10.1) Dispositions générales**

La hauteur des constructions est limitée à 12 mètres.

Dans le cas d'une extension, une hauteur supérieure peut être admise ou imposée pour les travaux portant sur les constructions existantes dont la hauteur, à la date d'approbation du PLU, est supérieure à celles fixées aux paragraphes 10-1 et 10.2. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée pour les travaux est celle de la construction existante.

### **10.2) Dispositions particulières**

Les règles prévues ci-dessus ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques tels que les pylônes et les antennes.

## **ARTICLE UZ11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

---

### **11.1) Dispositions générales**

Ainsi qu'il est prévu à l'article R.111-21 du Code de l'urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au « caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Les matériaux bruts (parpaing, béton ...), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits.

Les couleurs pour les enduits et peinture des façades doivent être choisies en recherchant une harmonie avec d'une part la nature la construction, et d'autre part les constructions avoisinantes.

Les matériaux extérieurs doivent être choisis de façon à offrir des garanties de bonne conservation.

Les murs-pignons doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec leur contexte.

### **11.2) Façades, devantures et rez-de-chaussée commerciaux**

Les façades commerciales doivent respecter les prescriptions suivantes :

- les percements destinés à recevoir des vitrines doivent être adaptés à l'architecture de la construction concernée ;
- lorsqu'une même vitrine ou devanture se développe sur plusieurs bâtiments contigus, les limites de ces bâtiments sont nettement marquées sur la hauteur du rez-de-chaussée (partie pleine, joint creux, descente d'eaux pluviales...).

Les devantures commerciales doivent être conçues dans leur forme et leurs dimensions en harmonie avec la composition de la façade de la construction. Il en est de même pour les matériaux employés et les couleurs choisies.

### **11.3) Clôtures**

#### *a) En secteur d'activités*

Les clôtures doivent avoir une hauteur adaptée à l'usage de la construction et à leur environnement.

Leur partie pleine ne peut pas excéder 2 mètres de hauteur.

#### *b) Pour les constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU*

La hauteur de la clôture se mesure à partir du sol existant sur son emprise.

#### Clôtures nouvelles édifiées dans la marge de recul

Les clôtures situées dans la marge de recul, en dehors des éléments constitutifs du portail, doivent être d'une hauteur maximale :

- de 1,00 mètre lorsqu'elles sont constituées par un simple mur maçonné ;
- de 1,40 mètre lorsqu'elles sont à claire-voie ou constituées par un mur surmonté d'un système à claire-voie. Toutefois, la partie de la clôture en mur plein ne doit pas excéder une hauteur de 1 mètre.

Les clôtures (maçonnerie, décors, ferronnerie, menuiserie, etc.) doivent être conçues en rapport avec l'architecture de l'édifice et avec les constructions avoisinantes.

#### Clôtures nouvelles en limites séparatives au-delà de la marge de recul

Les clôtures situées en limites séparatives ne peuvent avoir une hauteur supérieure à 2 mètres.

### **11.4) Dispositions diverses**

#### *a) Antennes et éléments techniques*

Les éléments concourant au fonctionnement de l'immeuble, tels que, par exemple, les dispositifs de ventilation et/ou de climatisation, les locaux techniques d'ascenseurs, doivent être intégrés dans le volume de la construction.

Les éléments de superstructure technique (cheminées ...) implantés en toiture doivent obligatoirement être implantés en retrait de 3 mètres minimum par rapport au plan vertical de la façade, à l'exception des dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables.

Les antennes et les paraboles, doivent être intégrées dans le volume des constructions, sauf impossibilité technique. Dans ce cas, elles doivent être implantées en partie supérieure des constructions et en retrait de 1 mètre par rapport au plan vertical des façades.

*b) Locaux annexes et équipements techniques*

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures selon une logique de dissimulation, qui tient compte des modénatures et des matériaux constructifs.

Les locaux techniques doivent être intégrés dans la composition architecturale de la ou des constructions et de leurs espaces extérieurs.

Toutes les constructions doivent être traitées avec le même soin et dans un souci d'harmonie entre elles.

---

## **ARTICLE UZ12 – STATIONNEMENT**

---

### **12.1) Normes de stationnement pour les constructions nouvelles**

*a) Pour les constructions à destination d'habitation :*

Il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 85 m<sup>2</sup> de SURFACE DE PLANCHER.

*b) Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier :*

Il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 150 m<sup>2</sup> de SURFACE DE PLANCHER.

*c) Pour les constructions à destination de bureaux :*

Il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de SURFACE DE PLANCHER.

*d) Pour les constructions à destination de commerce :*

Il est exigé 1,5 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de SURFACE DE PLANCHER comprise entre 301 et 1.000 m<sup>2</sup> de SURFACE DE PLANCHER.

Il est exigé 2 places de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de SURFACE DE PLANCHER au-delà de 1.000 m<sup>2</sup> de SURFACE DE PLANCHER.

*e) Pour les constructions à destination d'artisanat, d'industrie et d'entrepôt :*

Il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de SURFACE DE PLANCHER.

*f) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :*

Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte :

- de leur nature ;
- du taux et du rythme de leur fréquentation ;
- de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants à proximité ;
- de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.

### **12.2) Normes de stationnement pour les travaux de réhabilitation, de changement d'affectation et d'extension des constructions existantes**

Pour les travaux de réhabilitation, de changement d'affectation et d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, le nombre de places de stationnement à réaliser se calcule par différence entre l'application des normes ci-dessus aux surfaces de plancher avec leur affectation avant l'opération, et l'application des mêmes normes aux surfaces de plancher avec leur affectation après réalisation de l'opération projetée.

### **12.3) Modalités de calcul du nombre de places de stationnement**

Le nombre de places de stationnement exigé constitue une norme minimale et toute tranche commencée donne lieu à l'application de la norme.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle auxquels ils sont le plus directement assimilables.

Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, le nombre de places de stationnement se calcule au prorata de la SURFACE DE PLANCHER de chaque destination de construction.

### **12.4) Modalités de réalisation des places de stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies.

### **12.5) Stationnement des deux roues non motorisées**

Pour toute construction nouvelle, quelle que soit sa destination, des places de stationnement couvertes et accessibles doivent être réalisées pour les deux roues non motorisées. Il est exigé une surface minimale de 1 m<sup>2</sup> par tranche de 50 m<sup>2</sup> de SURFACE DE PLANCHER comprise entre 300 et 5.000 m<sup>2</sup> de SURFACE DE PLANCHER, et une surface minimale de 1 m<sup>2</sup> par tranche de 100 m<sup>2</sup> de SURFACE DE PLANCHER au-delà de 5000 m<sup>2</sup> de SURFACE DE PLANCHER.

## **ARTICLE UZ13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

---

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

En outre, un minimum de 10% des espaces libres doit être traité en espaces verts. Ces derniers seront plantés à raison d'un arbre à haute tige pour 100 m<sup>2</sup> d'espaces verts.

En bordure voies départementales (RD6, RD254) : lors de l'élaboration des plans masse des projets de constructions, les espaces libres de construction devront assurer le prolongement des aménagements d'accompagnement de la voie ; notamment l'obligation de réaliser, un espace vert privatif sur une profondeur minimum de 10 m depuis la limite du domaine public.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, aires de stationnement...), leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'ils ne soient pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions mais qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
- de la composition des espaces libres voisins, afin de participer à une mise en valeur globale ;
- de la topographie, la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre aux problématiques de ruissellement ;
- de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagement paysagers végétalisés.

#### **ARTICLE UZ14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)**

---

Sans objet.

## **TITRE 3**

---

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

---

**1AU**  
**AU**

---

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

---

### ARTICLE 1AU1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

- D'une manière générale, tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol, qui seraient incompatibles avec la vocation résidentielle dominante de la zone ;
- Les constructions à usage industriel, d'entrepôts commerciaux ou agricoles ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles mentionnées à l'article 1AU2 ;
- Les carrières, affouillements et exhaussements de sol, sauf ceux mentionnés à l'article 1AU2 ;
- Les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, de déchets et de véhicules désaffectés ;
- L'hébergement léger de loisirs (camping, caravanage, P.R.L., mobil-home) ;
- Le stationnement de plus de trois mois des caravanes.

---

### ARTICLE 1AU2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

---

- Les installations diverses, classées ou non qui, par leur destination, sont liées à l'habitation et à l'activité urbaine et à condition qu'elles n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec celles-ci ;
- Les constructions lorsqu'elles sont destinées à un usage d'habitation, ainsi que les constructions liées à l'activité urbaine en général, à la condition que ces dernières n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec les habitations situées à proximité ;
- L'aménagement ou l'extension des installations existantes classées ou qui deviendraient classables, sous réserves qu'ils ne soient pas de nature à augmenter les nuisances ;
- Les affouillements et exhaussements de sol définis à l'article R.442-2 du code de l'urbanisme, s'ils sont liés aux équipements d'infrastructure.

En secteur 1AU<sub>p</sub>, outre les utilisations et occupations rappelées ci-dessus :

- Les affouillements et exhaussements de sol limités à une épaisseur de 0,5 mètre, y compris le nivellement du terrain

Les utilisations et occupations du sol précédentes sont autorisées sous réserve si besoin est de l'application des dispositions suivantes :

- Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives aux **risques liés aux chutes de blocs**, les constructions, ouvrages ou travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre "Règles communes à l'ensemble des zones" du présent règlement.

---

### ARTICLE 1AU3 – ACCES ET VOIRIE

---

#### **3.1) Les caractéristiques des voies nouvelles**

Toute voie nouvelle doit présenter les caractéristiques suivantes :

- être adaptée à l'importance et à la destination des constructions qu'elles doivent desservir ;
- assurer la sécurité des usagers ;
- permettre l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité ;

- disposer d'une emprise minimum de 5 mètres.

En outre, son tracé et son traitement doivent être définis au regard de la morphologie du terrain d'assiette du projet et de la composition de la trame viaire existante environnante.

Les voies en impasse ne sont autorisées qu'en l'absence d'autre solution. Elles doivent comporter en leur extrémité une aire de manœuvre permettant le retournement des véhicules de lutte contre l'incendie (sauf si le stationnement des véhicules incendie peut s'effectuer à moins de 100 mètres des immeubles desservis), et d'enlèvement des ordures ménagères, notamment.

### **3.2) Conditions d'accès aux voies**

#### *a) Règle générale*

Le nombre et la largeur des accès doivent être limités aux conditions d'une desserte satisfaisante du projet. Toutefois, un accès ne peut avoir une largeur inférieure à 4 mètres.

#### *b) Modalités de réalisation des accès*

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des personnes utilisant l'accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Cette appréciation peut se traduire par une interdiction d'accès sur certaines voies ou portions de voies.

## **ARTICLE 1AU4 – RESEAUX**

---

### **4.1) Eau Potable**

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau.

### **4.2) Assainissement**

#### *a) Eaux usées*

Le branchement sur le réseau d'assainissement collectif est obligatoire pour toute construction nouvelle nécessitant une évacuation des eaux usées.

#### *b) Eaux pluviales*

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En outre, chaque constructeur devra réaliser sur son propre fonds et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales provenant des aires imperméabilisées privatives, vers le réseau et ce, selon les modalités définies par les autorités compétentes.

Dans tous les cas, les réseaux et dispositifs d'assainissement mis en œuvre devront être adaptés à la nature du terrain et les aménagements réalisés devront être conformes aux dispositions du zonage d'assainissement des eaux pluviales en vigueur.

#### **4.3) Réseaux divers**

Sur le terrain d'assiette du projet, tous les câbles de distribution des réseaux doivent être enterrés.

Les coffrets de distribution et les transformateurs doivent être intégrés harmonieusement à la construction ou dans les clôtures.

#### **4.4) Collecte des déchets**

Pour toute construction nouvelle, un espace destiné au stockage des déchets en attente de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette de la construction.

### **ARTICLE 1AU5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

---

Néant.

### **ARTICLE 1AU6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

#### **6.1) Champ d'application**

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies ouvertes à la circulation automobile, ainsi qu'aux emprises publiques (jardin, parc public, place...), et non aux emprises publiques piétonnes ou cyclables, ni aux voies de statut privé donnant accès, au plus, à deux constructions.

#### **6.2) Dispositions applicables à l'ensemble de la zone**

Les nouvelles constructions devront être implantées avec un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'emprise publique.

#### **6.3) Dispositions applicables au secteur 1AUp**

L'implantation des constructions en limite d'emprise publique ou de voie est obligatoire.

Sauf contrainte technique forte (configuration du terrain, tracé des voies...), l'implantation du bâti s'opèrera prioritairement de façon parallèle ou perpendiculaire aux voies et emprises publiques.

#### **6.4) Cas des terrains bordés par plusieurs voies**

Si le terrain est bordé par deux voies ou plus, l'implantation de la construction pourra être imposée à l'alignement d'une des voies par l'autorité compétente, en fonction de l'environnement architectural et urbain des constructions voisines.

## **ARTICLE 1AU7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

La distance est comptée horizontalement et perpendiculairement au bâtiment :

- soit **en limite** séparative,
- soit **en retrait** minimal de **3 m** d'une ou des limites séparatives.

Dans le secteur 1AUp, outre les dispositions énumérées ci-dessus, et sauf contrainte technique forte liée à la configuration du terrain, l'implantation du bâti s'opèrera prioritairement de façon parallèle ou perpendiculaire aux limites séparatives.

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

- l'implantation ou l'extension en continuité d'une construction existante sur le même terrain ne respectant pas les règles du présent article ;
- l'implantation ou l'extension en continuité d'une construction existante sur un terrain contigu, ne respectant pas les règles du présent article, dans le respect d'une harmonie d'ensemble.

## **ARTICLE 1AU8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre, au moins égale à la hauteur à l'égout de la plus élevée de deux constructions, et jamais inférieure à 4 mètres.

Cette distance peut être réduite, sans pouvoir être inférieure à 2 mètres, lorsque les parties de façades en vis-à-vis ne comportent pas de baies principales. Il est précisé que les baies de cuisine sont assimilées pour l'application du présent article, à des baies principales.

## **ARTICLE 1AU9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60% de la superficie totale de la parcelle, y compris les bâtiments annexes.

En cas d'impératifs techniques ou d'exigences fonctionnelles, l'emprise au sol des ouvrages et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pourra être portée à 70% de la parcelle.

## **ARTICLE 1AU10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

La hauteur de toute construction ne doit pas excéder R+3, ni 13 mètres au faitage par rapport au trottoir ou terrain naturel.

Sur les voies et terrains en pente, la hauteur du plancher bas du rez-de-chaussée pourra être augmentée progressivement pour tenir compte de la pente naturelle sans dépasser de 2 mètres les hauteurs fixées ci-dessus.

Dans le secteur 1AUp

La hauteur maximale est fixée à 7,5 mètres au faitage par rapport au milieu naturel avant aménagement et elle sera mesurée au milieu de la façade.

Le niveau de seuil du rez-de-chaussée des constructions ne pourra se situer à plus de 0,3 mètre au dessus du sol naturel.

## **ARTICLE 1AU11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

---

### **11.1) Dispositions générales**

Conformément à l'article R.111-21 du Code de l'urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au « caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

### **11.2) Aspect et volumétrie des constructions**

La conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions implantées le long des emprises publiques ou voies doivent concourir au confortement d'un front bâti structuré, tout en tenant compte des spécificités des constructions existantes et des caractéristiques morphologiques du tissu dans lequel se situe le projet.

Dans les zones où l'implantation en limite de voie est imposée, le rythme de façade sur rue doit s'harmoniser avec celui des constructions du tissu environnant. A ce titre, afin d'éviter une trop grande linéarité de l'aspect des constructions, des séquences de façades doivent être recherchées, notamment pour les façades présentant un linéaire supérieur à 20 mètres.

Pour les constructions implantées en retrait, la conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions doivent tenir compte de la situation du projet dans son environnement.

### **11.3) Façades et pignons**

Pour les façades donnant sur voies dans les zones où l'implantation en limite de voie est imposée :

- Les façades donnant sur voie doivent être conçues, tant par les matériaux utilisés que par la conception des saillies, percements et soubassement, en harmonie avec les façades des constructions voisines si celles-ci présentent un intérêt architectural, urbain ou historique, afin de préserver le paysage urbain dans lequel s'insère le projet,
- Les saillies créées sur les façades doivent demeurer discrètes et avoir un rapport équilibré avec les caractéristiques de la façade,
- Les accès destinés aux véhicules et leur mode de fermeture doivent être conçus pour limiter leur impact sur la façade et le front urbain,
- Les murs-pignons créés ou découverts doivent être traités avec le même soin que les façades principales,
- Les matériaux et les couleurs doivent être choisis pour que la construction s'intègre à son environnement.
- Les prolongements éventuels de conduits de fumée doivent être soigneusement traités.

#### **11.4) Couronnement : toiture, couverture, ouvertures de toiture**

Le couronnement des constructions, qu'il soit traité en toiture à pente, en attique ou en toiture terrasse, doit être conçu en fonction de l'architecture de l'édifice, en recherchant également une harmonie de volumétrie avec les constructions voisines si elles présentent un intérêt architectural, historique ou urbain ou qu'elles contribuent à l'identité du centre -bourg.

Les lucarnes, verrières, châssis de toiture, etc. doivent être adaptés dans leurs matériaux, dimensions et traitements à la toiture dans laquelle ils s'insèrent. Ils doivent être en nombre restreint et en accord avec l'architecture du bâtiment. Le faîtage des lucarnes sera inférieur à celui de la toiture.

#### **11.5) Façades, devantures et rez-de-chaussée commerciaux (constructions existantes et nouvelles)**

Les façades commerciales doivent respecter les obligations suivantes :

- les percements destinés à recevoir des vitrines doivent être adaptés à l'architecture de la construction concernée,
- les devantures commerciales doivent être conçues dans leurs dimensions, matériaux et traitements en fonction de l'architecture de l'édifice, et notamment se limiter à la hauteur du rez-de-chaussée.

#### **11.6) Emprises et volumétrie des clôtures (constructions existantes et nouvelles)**

La hauteur de la clôture se mesure à partir du sol existant sur son emprise.

Clôtures nouvelles édifiées dans la marge de recul :

Les clôtures situées dans la marge de recul doivent être, en dehors des éléments constitutifs du portail, d'une hauteur maximale :

- de 1,00 mètre lorsqu'elles sont constituées par un simple mur maçonné,
- de 1,40 mètre lorsqu'elles sont à claire-voie ou constituées par un mur surmonté d'un système à claire-voie. Toutefois, la partie de la clôture en mur plein ne doit pas excéder une hauteur de 1 mètre.

Les clôtures (maçonnerie, décors, ferronnerie, menuiserie, etc.) doivent être conçues en rapport avec l'architecture de l'édifice et avec les constructions avoisinantes.

Clôtures nouvelles situées en limites séparatives au-delà de la marge de recul :

Les clôtures seront implantées au minimum à 50 cm des limites séparatives et ne pourront avoir une hauteur supérieure à 2,5 mètres.

#### **11.7) Dispositions diverses**

##### *Locaux annexes et équipements techniques*

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constructifs.

Les locaux techniques doivent être intégrés dans la composition architecturale de la ou des constructions et de leurs espaces extérieurs.

Toutes les constructions doivent être traitées avec le même soin et dans un souci d'harmonie entre elles.

## **ARTICLE 1AU12 – STATIONNEMENT**

---

### **12.1) Normes de stationnement pour les constructions nouvelles**

#### *a) Pour les constructions à destination d'habitation*

Pour les logements individuels, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 85m<sup>2</sup> de SURFACE DE PLANCHER.

Pour les logements collectifs, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de SURFACE DE PLANCHER. Une place supplémentaire sera demandée en parking commun par tranche de 250 m<sup>2</sup> de SURFACE DE PLANCHER.

Pour les logements locatifs aidés par l'Etat, il est exigé 1 place de stationnement par logement.

#### *b) Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier*

Il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de SURFACE DE PLANCHER.

#### *c) Pour les constructions à destination de bureaux*

Il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de SURFACE DE PLANCHER.

#### *d) Pour les constructions à destination de commerce*

Il est exigé 1,5 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de SURFACE DE PLANCHER comprise entre 301 et 1.000 m<sup>2</sup> de SURFACE DE PLANCHER.

Il est exigé 2 places de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de SURFACE DE PLANCHER au-delà de 1.000 m<sup>2</sup> de SURFACE DE PLANCHER.

#### *e) Pour les constructions à destination d'artisanat et d'industrie*

Il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de SURFACE DE PLANCHER.

#### *f) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*

Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte :

- de leur nature ;
- du taux et du rythme de leur fréquentation ;
- de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants à proximité ;
- de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.

### **12.2) Modalités de calcul du nombre de places de stationnement**

Le nombre de places de stationnement exigé constitue une norme minimale et toute tranche commencée donne lieu à l'application de la norme. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle auxquels ils sont le plus directement assimilables.

Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, le nombre de places de stationnement se calcule au prorata de la SURFACE DE PLANCHER de chaque destination de construction.

### **12.3) Modalités de réalisation des places de stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies.

### **12.4) Stationnement des deux roues non motorisées**

Pour toute construction nouvelle, des places de stationnement couvertes et accessibles doivent être réalisées pour les deux roues non motorisées. Il est exigé une surface minimale de 1 m<sup>2</sup> par tranche de 50 m<sup>2</sup> de SURFACE DE PLANCHER comprise entre 300 et 5.000 m<sup>2</sup> de SURFACE DE PLANCHER, et une surface minimale de 1 m<sup>2</sup> par tranche de 100 m<sup>2</sup> de SURFACE DE PLANCHER au-delà de 5 000 m<sup>2</sup> de SURFACE DE PLANCHER.

## **ARTICLE 1AU13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

---

### **13.1) Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres**

Dans tous les cas, des espaces libres paysagers, à dominante végétale, doivent être aménagés et représenter au minimum 20% de la superficie du terrain.

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.

### **13.2) 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 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 1 arbre pour 6 emplacements de stationnement en aérien.

Les espaces libres seront plantés à raison d'1 arbre par tranche, même incomplète, de 200 m<sup>2</sup> de terrain.

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

Tout projet d'aménagement d'une superficie supérieure à 1 hectare doit comporter 10% d'espaces plantés communs constituant des ensembles d'au moins 1 000 m<sup>2</sup> d'un seul tenant.

## **ARTICLE 1AU14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)**

---

Sans objet.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

### ARTICLE AU1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

Sont interdits tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol, à l'exception des cas prévus à l'article 2AU2.

### ARTICLE AU2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

---

La création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique, sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné.

Les utilisations et occupations du sol précédentes sont autorisées sous réserve si besoin est de l'application des dispositions suivantes :

- Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives aux **risques liés aux chutes de blocs**, les constructions, ouvrages ou travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre "Règles communes à l'ensemble des zones" du présent règlement.

### ARTICLES AU3 A AU5

---

Il n'est pas fixé de règles particulières.

### ARTICLE AU6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

---

Les installations et aménagements admis peuvent s'implanter, soit à l'alignement, soit avec un retrait minimum de 5 m par rapport aux voies et emprises publiques.

### ARTICLE AU7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

---

Les constructions peuvent s'implanter :

- Sur les limites séparatives ;
- En retrait des limites séparatives, à distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction (retrait = H/2), comptée à partir du sol naturel, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Des reculs différents peuvent être autorisés en cas d'impératif technique, pour les ouvrages divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

### ARTICLE AU8 A AU14

---

Il n'est pas fixé de règles particulières.