



ÉVREUX  
PORTES DE NORMANDIE

# Règlement

---

## 5.1 RÈGLEMENT

*document arrêté le 15 octobre 2019*  
*document approuvé le*



# **Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Evreux Portes de Normandie**

## **Règlement**

# SOMMAIRE

<b>SOMMAIRE</b> .....	<b>2</b>
<b>Titre 1 : Dispositions générales</b> .....	<b>10</b>
1. Article 1 - Champ d'application territorial du plan.....	10
2. Article 2 - Portée du règlement à l'égard des autres législations spécifiques relatives à l'occupation des sols 10	
3. Article 3 - Division du territoire en zones.....	10
4. Article 4 : Adaptations mineures.....	11
5. Article 5 : Vestiges archéologiques.....	11
6. Article 6 : Reconstruction après sinistre ou démolitions de moins de 10 ans.....	11
7. Article 7 : Risques naturels, technologiques, nuisances.....	12
8. Article 8 – Dispositions générales concernant l'application du règlement en cas de division parcellaire.....	13
9. Article 9 : Division de logement.....	13
10. Article 10 : Travaux sur immeubles non conformes aux règles édictées par le présent Plan Local d'Urbanisme intercommunal.....	13
11. Article 11 : Dispositions pour la protection du cadre bâti, naturel et paysager.....	13
<b>Titre 2 : Dispositions applicables aux zones urbaines</b> .....	<b>15</b>
<b>ZONE UA</b> .....	<b>15</b>
<b>Section 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE</b> .....	<b>16</b>
1. Article UA 1 – Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités interdits.....	16
2. Article UA 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières.....	17
3. Article UA 3 : Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle.....	18
<b>Section 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS</b> .....	<b>19</b>
Sous-section 2.1. : Volumétrie et implantation des constructions.....	19
4. Article UA 4 : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies.....	19
5. Article UA 5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	19
6. Article UA 6 : Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété 20	
7. Article UA 7 : Emprise au sol des constructions.....	21
8. Article UA 8 : Hauteur des constructions.....	21
Sous-section 2.2. : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	23
9. Article UA 9 : Aspect extérieur des constructions et des clôtures.....	23
10. Article UA 10 : Conditions particulières pour le patrimoine bâti identifié.....	28
11. Article UA 11 : Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions.....	29
Sous-section 2.3. : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords de construction.....	30
12. Article UA 12 : Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces éco-aménageables, d'espaces libres, de plantation, d'aires de jeux et de loisirs.....	30
13. Article UA 13 : Obligations imposées en faveur des continuités écologiques et des éléments de paysage à protéger.....	31
14. Article UA 14 : Obligations imposées pour la gestion et l'écoulement des eaux pluviales.....	32
Sous-section 2.4. : Stationnement.....	33
15. Article UA-15 : Obligation de réalisation d'aires de stationnement.....	33
<b>Section 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX</b> .....	<b>36</b>
16. Article UA-16 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies publiques.....	36
17. Article UA-17 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux.....	36
<b>ZONE UB</b> .....	<b>38</b>
<b>Section 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE</b> .....	<b>39</b>
1. Article UB 1 – Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités interdits.....	39

2. Article UB 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières .....	39
3. Article UB 3 : Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle .....	40
<b>Section 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS .....</b>	<b>41</b>
Sous-section 2.1. : Volumétrie et implantation des constructions .....	41
4. Article UB 4 : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies .....	41
5. Article UB 5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives .....	41
6. Article UB 6 : Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété	43
7. Article UB 7 : Emprise au sol des constructions .....	43
8. Article UB 8 : Hauteur des constructions .....	43
Sous-section 2.2. : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....	45
9. Article UB 9 : Aspect extérieur des constructions et des clôtures .....	45
10. Article UB 10 : Conditions particulières pour le patrimoine bâti identifié .....	47
11. Article UB 11 : Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions .....	47
Sous-section 2.3. : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords de construction .....	48
12. Article UB 12 : Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces éco-aménageables, d’espaces libres, de plantation, d’aires de jeux et de loisirs .....	48
13. Article UB 13 : Obligations imposées en faveur des continuités écologiques et des éléments de paysage à protéger .....	49
14. Article UB 14 : Obligations imposées pour la gestion et l’écoulement des eaux pluviales .....	49
Sous-section 2.4. : Stationnement .....	51
15. Article UB-15 : Obligation de réalisation d’aires de stationnement.....	51
<b>Section 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX .....</b>	<b>54</b>
16. Article UB-16 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d’accès aux voies publiques.....	54
17. Article UB-17 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux.....	54
<b>ZONE UE .....</b>	<b>56</b>
<b>Section 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D’ACTIVITE .....</b>	<b>57</b>
1. Article UE 1 – Destinations, usages et affectations des sols et types d’activités interdits .....	57
2. Article UE 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières.....	57
3. Article UE 3 : Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle.....	57
<b>Section 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS .....</b>	<b>58</b>
Sous-section 2.1. : Volumétrie et implantation des constructions .....	58
4. Article UE 4 : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies .....	58
5. Article UE 5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives .....	58
6. Article UE 6 : Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété	58
7. Article UE 7 : Emprise au sol des constructions .....	58
8. Article UE 8 : Hauteur des constructions.....	59
Sous-section 2.2. : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....	60
9. Article UE 9 : Aspect extérieur des constructions et des clôtures.....	60
10. Article UE 10 : Conditions particulières pour le patrimoine bâti identifié .....	60
11. Article UE 11 : Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions.....	61
Sous-section 2.3. : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords de construction .....	62
12. Article UE 12 : Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces éco-aménageables, d’espaces libres, de plantation, d’aires de jeux et de loisirs .....	62
13. Article UE 13 : Obligations imposées en faveur des continuités écologiques et des éléments de paysage à protéger .....	62
14. Article UE 14 : Obligations imposées pour la gestion et l’écoulement des eaux pluviales .....	62
Sous-section 2.4. : Stationnement .....	63
15. Article UE-15 : Obligation de réalisation d’aires de stationnement.....	63

16. Article UE-16 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies publiques.....	63
17. Article UE-17 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux.....	63
<b>ZONE UH.....</b>	<b>65</b>
<b>Section 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE.....</b>	<b>66</b>
1. Article UH 1 – Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités interdits .....	66
2. Article UH 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières .....	66
3. Article UH 3 : Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle .....	67
<b>Section 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS.....</b>	<b>68</b>
Sous-section 2.1. : Volumétrie et implantation des constructions .....	68
4. Article UH 4 : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies.....	68
5. Article UH 5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	68
6. Article UH 6 : Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété	69
7. Article UH 7 : Emprise au sol des constructions.....	70
8. Article UH 8 : Hauteur des constructions .....	70
Sous-section 2.2. : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....	71
9. Article UH 9 : Aspect extérieur des constructions et des clôtures .....	71
10. Article UH 10 : Conditions particulières pour le patrimoine bâti identifié.....	72
11. Article UH 11 : Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions .....	73
Sous-section 2.3. : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords de construction .....	74
12. Article UH 12 : Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces éco-aménageables, d'espaces libres, de plantation, d'aires de jeux et de loisirs .....	74
13. Article UH 13 : Obligations imposées en faveur des continuités écologiques et des éléments de paysage à protéger .....	75
14. Article UH 14 : Obligations imposées pour la gestion et l'écoulement des eaux pluviales.....	75
Sous-section 2.4. : Stationnement .....	77
15. Article UH-15 : Obligation de réalisation d'aires de stationnement .....	77
<b>Section 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX .....</b>	<b>79</b>
16. Article UH-16 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies publiques.....	79
17. Article UH-17 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux .....	79
<b>ZONE UJ.....</b>	<b>81</b>
<b>Section 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE.....</b>	<b>82</b>
1. Article UJ 1 – Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités interdits .....	82
2. Article UJ 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières .....	82
3. Article UJ 3 : Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle .....	82
<b>Section 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS.....</b>	<b>83</b>
Sous-section 2.1. : Volumétrie et implantation des constructions .....	83
4. Article UJ 4 : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies .....	83
5. Article UJ 5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	83
6. Article UJ 6 : Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété	83
7. Article UJ 7 : Emprise au sol des constructions .....	83
8. Article UJ 8 : Hauteur des constructions .....	83
Sous-section 2.2. : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....	84
9. Article UJ 9 : Aspect extérieur des constructions et des clôtures .....	84
10. Article UJ 10 : Conditions particulières pour le patrimoine bâti identifié .....	85
11. Article UJ 11 : Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions .....	85
Sous-section 2.3. : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords de construction .....	86

12. Article UJ 12 : Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces éco-aménageables, d'espaces libres, de plantation, d'aires de jeux et de loisirs .....	86
13. Article UJ 13 : Obligations imposées en faveur des continuités écologiques et des éléments de paysage à protéger .....	86
14. Article UJ 14 : Obligations imposées pour la gestion et l'écoulement des eaux pluviales .....	86
Sous-section 2.4. : Stationnement .....	87
15. Article UJ-15 : Obligation de réalisation d'aires de stationnement .....	87
16. Article UJ-16 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies publiques.....	87
17. Article UJ-17 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux .....	87
<b>ZONE UM.....</b>	<b>89</b>
<b>Section 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE.....</b>	<b>90</b>
1. Article UM 1 – Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités interdits .....	90
2. Article UM 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières .....	90
3. Article UM 3 : Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle .....	90
<b>Section 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS .....</b>	<b>91</b>
Sous-section 2.1. : Volumétrie et implantation des constructions .....	91
4. Article UM 4 : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies.....	91
5. Article UM 5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	91
6. Article UM 6 : Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété	91
7. Article UM 7 : Emprise au sol des constructions .....	91
8. Article UM 8 : Hauteur des constructions .....	91
Sous-section 2.2. : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....	92
9. Article UM 9 : Aspect extérieur des constructions et des clôtures .....	92
10. Article UM 10 : Conditions particulières pour le patrimoine bâti identifié .....	93
11. Article UM 11 : Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions .....	93
Sous-section 2.3. : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords de construction .....	94
12. Article UM 12 : Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces éco-aménageables, d'espaces libres, de plantation, d'aires de jeux et de loisirs .....	94
13. Article UM 13 : Obligations imposées en faveur des continuités écologiques et des éléments de paysage à protéger .....	94
14. Article UM 14 : Obligations imposées pour la gestion et l'écoulement des eaux pluviales.....	94
Sous-section 2.4. : Stationnement .....	95
15. Article UM-15 : Obligation de réalisation d'aires de stationnement .....	95
<b>Section 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX .....</b>	<b>96</b>
16. Article UM-16 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies publiques.....	96
17. Article UM-17 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux .....	96
<b>ZONE UR.....</b>	<b>97</b>
<b>Section 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE.....</b>	<b>98</b>
1. Article UR 1 – Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités interdits.....	98
2. Article UR 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières .....	98
3. Article UR 3 : Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle .....	99
<b>Section 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS .....</b>	<b>100</b>
Sous-section 2.1. : Volumétrie et implantation des constructions .....	100
4. Article UR 4 : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies .....	100
5. Article UR 5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives .....	100
6. Article UR 6 : Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété	101
7. Article UR 7 : Emprise au sol des constructions .....	101

8. Article UR 8 : Hauteur des constructions .....	101
Sous-section 2.2. : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....	102
9. Article UR 9 : Aspect extérieur des constructions et des clôtures .....	102
10. Article UR 10 : Conditions particulières pour le patrimoine bâti identifié .....	103
11. Article UR 11 : Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions .....	104
Sous-section 2.3. : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords de construction ...	105
12. Article UR 12 : Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces éco-aménageables, d'espaces libres, de plantation, d'aires de jeux et de loisirs .....	105
13. Article UR 13 : Obligations imposées en faveur des continuités écologiques et des éléments de paysage à protéger .....	106
14. Article UR 14 : Obligations imposées pour la gestion et l'écoulement des eaux pluviales .....	106
Sous-section 2.4. : Stationnement .....	108
15. Article UR-15 : Obligation de réalisation d'aires de stationnement.....	108
<b>Section 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX .....</b>	<b>111</b>
16. Article UR-16 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies publiques.....	111
17. Article UR-17 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux.....	111
<b>ZONE UT .....</b>	<b>113</b>
<b>Section 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE .....</b>	<b>114</b>
1. Article UT 1 – Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités interdits.....	114
2. Article UT 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières.....	114
3. Article UT 3 : Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle.....	114
<b>Section 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS .....</b>	<b>115</b>
Sous-section 2.1. : Volumétrie et implantation des constructions .....	115
4. Article UT 4 : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies .....	115
5. Article UT 5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives .....	115
6. Article UT 6 : Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété	115
7. Article UT 7 : Emprise au sol des constructions .....	115
8. Article UT 8 : Hauteur des constructions.....	115
Sous-section 2.2. : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....	116
9. Article UT 9 : Aspect extérieur des constructions et des clôtures.....	116
10. Article UT 10 : Conditions particulières pour le patrimoine bâti identifié .....	117
11. Article UT 11 : Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions.....	117
Sous-section 2.3. : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords de construction ...	118
12. Article UT 12 : Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces éco-aménageables, d'espaces libres, de plantation, d'aires de jeux et de loisirs .....	118
13. Article UT 13 : Obligations imposées en faveur des continuités écologiques et des éléments de paysage à protéger .....	118
14. Article UT 14 : Obligations imposées pour la gestion et l'écoulement des eaux pluviales .....	118
Sous-section 2.4. : Stationnement .....	118
15. Article UT-15 : Obligation de réalisation d'aires de stationnement.....	118
<b>Section 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX .....</b>	<b>119</b>
16. Article UT-16 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies publiques.....	119
17. Article UT-17 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux.....	119
<b>ZONE UX.....</b>	<b>120</b>
<b>Section 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE .....</b>	<b>121</b>
1. Article UX 1 – Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités interdits.....	121
2. Article UX 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières .....	121
3. Article UX 3 : Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle.....	122

<b>Section 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS .....</b>	<b>123</b>
Sous-section 2.1. : Volumétrie et implantation des constructions .....	123
4. Article UX 4 : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies .....	123
5. Article UX 5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives .....	123
6. Article UX 6 : Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété 124	
7. Article UX 7 : Emprise au sol des constructions .....	124
8. Article UX 8 : Hauteur des constructions .....	124
Sous-section 2.2. : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....	125
9. Article UX 9 : Aspect extérieur des constructions et des clôtures.....	125
10. Article UX 10 : Conditions particulières pour le patrimoine bâti identifié .....	126
11. Article UX 11 : Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions.....	126
Sous-section 2.3. : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords de construction ...	128
12. Article UX 12 : Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces éco-aménageables, d’espaces libres, de plantation, d’aires de jeux et de loisirs .....	128
13. Article UX 13 : Obligations imposées en faveur des continuités écologiques et des éléments de paysage à protéger .....	129
14. Article UX 14 : Obligations imposées pour la gestion et l’écoulement des eaux pluviales .....	129
Sous-section 2.4. : Stationnement .....	131
15. Article UX-15 : Obligation de réalisation d’aires de stationnement.....	131
<b>Section 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX .....</b>	<b>133</b>
16. Article UX-16 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d’accès aux voies publiques.....	133
17. Article UX-17 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux.....	133
<b>ZONE N .....</b>	<b>135</b>
<b>Section 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D’ACTIVITE.....</b>	<b>136</b>
1. Article N 1 – Destinations, usages et affectations des sols et types d’activités interdits.....	136
2. Article N 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières.....	137
3. Article N 3 : Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle.....	138
<b>Section 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS .....</b>	<b>139</b>
Sous-section 2.1. : Volumétrie et implantation des constructions .....	139
4. Article N 4 : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies .....	139
5. Article N 5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives .....	139
6. Article N 6 : Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété 140	
7. Article N 7 : Emprise au sol des constructions .....	140
8. Article N 8 : Hauteur des constructions .....	140
Sous-section 2.2. : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....	142
9. Article N 9 : Aspect extérieur des constructions et des clôtures.....	142
10. Article N 10 : Conditions particulières pour le patrimoine bâti identifié .....	143
11. Article N 11 : Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions.....	143
Sous-section 2.3. : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords de construction ...	144
12. Article N 12 : Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces éco-aménageables, d’espaces libres, de plantation, d’aires de jeux et de loisirs .....	144
13. Article N 13 : Obligations imposées en faveur des continuités écologiques et des éléments de paysage à protéger .....	144
14. Article N 14 : Obligations imposées pour la gestion et l’écoulement des eaux pluviales .....	145
Sous-section 2.4. : Stationnement .....	146
15. Article N-15 : Obligation de réalisation d’aires de stationnement.....	146
16. Article N-16 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d’accès aux voies publiques.....	146
17. Article N-17 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux.....	146

<b>ZONE A</b> .....	<b>148</b>
<b>Section 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D’ACTIVITE</b> .....	<b>149</b>
1. Article A 1 – Destinations, usages et affectations des sols et types d’activités interdits .....	149
2. Article A 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières .....	149
3. Article A 3 : Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle .....	150
<b>Section 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS</b> .....	<b>151</b>
Sous-section 2.1. : Volumétrie et implantation des constructions .....	151
4. Article A 4 : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies .....	151
5. Article A 5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives .....	151
6. Article A 6 : Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété	151
7. Article A 7 : Emprise au sol des constructions .....	151
8. Article A 8 : Hauteur des constructions .....	152
Sous-section 2.2. : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....	153
9. Article A 9 : Aspect extérieur des constructions et des clôtures .....	153
10. Article A 10 : Conditions particulières pour le patrimoine bâti identifié .....	154
11. Article A 11 : Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions .....	154
Sous-section 2.3. : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords de construction ...	155
12. Article A 12 : Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces éco-aménageables, d’espaces libres, de plantation, d’aires de jeux et de loisirs .....	155
13. Article A 13 : Obligations imposées en faveur des continuités écologiques et des éléments de paysage à protéger .....	155
14. Article A 14 : Obligations imposées pour la gestion et l’écoulement des eaux pluviales .....	155
Sous-section 2.4. : Stationnement .....	157
15. Article A-15 : Obligation de réalisation d’aires de stationnement .....	157
16. Article A-16 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d’accès aux voies publiques .....	157
17. Article A-17 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux .....	157
<b>ZONES AU</b> .....	<b>159</b>
<b>Section 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D’ACTIVITE</b> .....	<b>160</b>
1. Article AU 1 – Destinations, usages et affectations des sols et types d’activités interdits .....	160
2. Article AU 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières .....	160
3. Article AU 3 : Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle .....	160
<b>Section 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS</b> .....	<b>161</b>
Sous-section 2.1. : Volumétrie et implantation des constructions .....	161
4. Article AU 4 : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies .....	161
5. Article AU 5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives .....	161
6. Article AU 6 : Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété	161
7. Article AU 7 : Emprise au sol des constructions .....	161
8. Article AU 8 : Hauteur des constructions .....	161
Sous-section 2.2. : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....	163
9. Article AU 9 : Aspect extérieur des constructions et des clôtures .....	163
10. Article AU 10 : Conditions particulières pour le patrimoine bâti identifié .....	163
11. Article AU 11 : Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions .....	163
Sous-section 2.3. : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords de construction ...	164
12. Article AU 12 : Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces éco-aménageables, d’espaces libres, de plantation, d’aires de jeux et de loisirs .....	164
13. Article AU 13 : Obligations imposées en faveur des continuités écologiques et des éléments de paysage à protéger .....	164
14. Article AU 14 : Obligations imposées pour la gestion et l’écoulement des eaux pluviales .....	164
Sous-section 2.4. : Stationnement .....	166

15. Article AU-15 : Obligation de réalisation d’aires de stationnement .....	166
16. Article AU-16 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d’accès aux voies publiques.....	166
17. Article AU-17 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux .....	166

## **Titre 1 : Dispositions générales**

---

En application de l'article 12 du décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015, le présent PLUi relève des dispositions des articles L151-2 à L 151-3 du code de l'urbanisme tels qu'en vigueur au 31 décembre 2015. Ce règlement est établi conformément aux articles R. 151-9 à R. 151-50 du Code de l'urbanisme.

### **1. Article 1 - Champ d'application territorial du plan**

---

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) s'applique à l'ensemble du territoire de la communauté d'agglomération Evreux Portes de Normandie. Les normes instituées par le présent règlement sont opposables à toute personne publique ou privée, pour l'exécution de tous travaux, même en l'absence d'obligation d'autorisation au titre du code de l'urbanisme, hors constructions, aménagements, installations et travaux en raison de la faible durée de leur maintien en place ou de leur caractère temporaire compte tenu de l'usage auquel ils sont destinés visés au code de l'urbanisme..

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

---

#### **RAPPELS**

Conformément aux délibérations du conseil communautaire, l'édification des clôtures est soumise à déclaration, les démolitions sont soumises au permis de démolir.

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.

Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des Plans Locaux d'Urbanisme, des Plans d'Occupation des Sols, des Cartes Communales et du Règlement National d'Urbanisme préexistants sur le territoire de la communauté d'agglomération Evreux Portes de Normandie.

Sont applicables, nonobstant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme intercommunal: les prescriptions prises au titre des législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique, si elles sont plus contraignantes.

Sont et demeurent applicables au territoire les articles du Code de l'urbanisme ou d'autres législations concernant : les espaces naturels sensibles, le droit de préemption urbain, la protection du patrimoine, etc...

### **3. Article 3 - Division du territoire en zones**

---

Le territoire couvert par le PLUi est partagé en zones urbaines, à urbaniser, naturelles et agricoles.

La sectorisation complète le zonage général et permet de différencier certaines parties de zone, dans lesquelles des dispositions spécifiques s'appliquent. Le secteur n'est pas autonome. Il se rattache juridiquement à une zone. Le règlement de ladite zone s'y applique, à l'exception de prescriptions particulières qui caractérisent le secteur.

#### **3.1. Les zones urbaines, dites zones U**

Les zones urbaines sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre "U".

Les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions dans les zones urbaines.

Les dispositions des différents chapitres du Titre II s'appliquent à ces zones qui se répartissent comme suit :

Zone UA : Zone centrale  
Zone UB : Zone résidentielle  
Zone UE : Zone d'équipements  
Zone UH : Zone de hameaux  
Zone UX : Zone d'activité  
Zone UR : Zone de projets  
Zone UM : Zone militaire  
Zone UJ : Zone jardins  
Zone UT : Zone d'infrastructures

Les sous-secteurs des différentes zones sont définis en tête des chapitres réglementaires de chaque zone.

- 3.2.** Les zones naturelles, dites zone N  
Les dispositions du Titre III du présent règlement s'appliquent à la zone N.
- 3.3.** Les zones agricoles, dites zone A  
Les dispositions du Titre IV du présent règlement s'appliquent à la zone A.
- 3.4.** Les zones à urbaniser, dites zones AU  
Les dispositions du Titre V du présent règlement s'appliquent aux zones AU.
- 3.5.** Les espaces boisés classés et les emplacements réservés  
Le plan indique par ailleurs :  
Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger, ou à créer.  
Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.

#### **4. Article 4 : Adaptations mineures**

---

Conformément au code de l'urbanisme, les dispositions des articles 1 et 2, ainsi que les servitudes définies au PLUi ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, sauf si la loi le prévoit.

Les dispositions des articles 3 à 17 des règlements de chacune des zones peuvent faire l'objet d'adaptations mineures, dans le seul cas où ces adaptations seraient rendues nécessaires par la nature du sol ou le caractère des constructions avoisinantes.

#### **5. Article 5 : Vestiges archéologiques**

---

Sur l'ensemble du territoire, s'applique la réglementation relative aux découvertes fortuites susceptibles de présenter un caractère archéologique (Code du Patrimoine) en procédant à une déclaration en mairie et au service régional de l'archéologie.

#### **6. Article 6 : Reconstruction après sinistre ou démolitions de moins de 10 ans**

---

L'aménagement ou la reconstruction sur un même terrain, dans le respect de l'implantation antérieure ou selon les dispositions du présent règlement, de bâtiments ou de corps de bâtiments légalement édifiés pour des motifs d'urbanisme ou d'architecture conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme peut être autorisés, après sinistre avec une surface de plancher au plus égale à la surface de plancher existante, et avec la même destination, ce afin :

- soit d'assurer la conservation du patrimoine immobilier bâti, de manière à maintenir la capacité économique et résidentielle de la Commune,

- soit de moderniser ce patrimoine, sans porter gravement atteinte aux capacités d'accueil des locaux existants, lorsqu'il est soit fonctionnellement inadapté à sa destination actuelle ou prévue, soit en état de vétusté ne satisfaisant pas aux dispositions d'ordre public applicables en matière d'urbanisme (hygiène, salubrité, sécurité),
  - soit de maintenir l'harmonie d'ensemble du paysage urbain issu notamment de la volumétrie du bâti ou de l'existence du front bâti de rue,
  - soit de mettre en valeur le patrimoine architectural en assurant un front bâti cohérent au droit de la voie par la couverture des murs pignons existants (terrains d'angle, terrains bordés par plusieurs voies, dents creuses, ...).
- Cette reconstruction doit être effectuée dans le respect du cahier des prescriptions architecturales et paysagères.
- Au titre du Code de l'Urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit depuis moins de 10 ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
- Dans tous les cas, une demande de permis de construire devra être déposée en mairie.

## **7. Article 7 : Risques naturels, technologiques, nuisances**

---

### **7.1. Risques liés au retrait et gonflement des sols argileux**

Le territoire est soumis aux risques de mouvements de terrain consécutifs au retrait et gonflement des sols argileux. La prévention de ce risque qui n'interdit pas nécessairement la constructibilité d'un terrain implique des règles de construction à adapter en fonction de la nature du sol rencontré.

### **7.2. Risques d'inondation**

Le territoire a connu plusieurs inondations lors des années récentes (1992 et 1995) Des Plans de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) et Territoire à Risque Important d'inondation (TRI) ont été élaborés, plusieurs communes sont concernées :

- TRI d'Evreux, comprenant les communes d'Evreux, de Gravigny, de Normanville et d'Arnières-sur-Iton
- PPRI Iton Aval, sur les communes d'Arnières-sur-Iton à Tourneville
- PPRI Avre Aval, sur les communes de Saint-Germain-sur-Avre, Mesnil-sur-l'Estrée et Muzy
- PPRI Eure Moyenne, sur les communes de Marcilly-sur-Eure, Croth, Garennes-sur-Eure, Jouy-sur-Eure, Fontaine-sous-Jouy et Saint-Vigor
- PPRI Evreux, sur les communes d'Arnières-sur-Iton, Evreux, Gravigny, Normanville et Saint-Germain-des-Angles

Plusieurs degrés d'aléas ont cependant été identifiés et devront être appréhendés, notamment dans les zones constructibles soumis à un aléa fort.

Tout projet d'aménagement devra prendre en compte le risque d'inondation.

Le Schéma Directeur d'Assainissement a mis en évidence un certain nombre de dysfonctionnements sur le territoire, chaque demande d'urbanisme est étudiée par un technicien du service pluvial qui vérifie que le terrain n'est pas en zone sensible. L'orientation souhaitée pour les aménagements est de maîtriser les ruissellements à la source, protéger la ressource en eau, favoriser l'infiltration, de lutter contre les inondations et l'érosion et de réguler les écoulements par la mise en place d'aménagements d'hydraulique douce dès l'amont des bassins versants (de type prairies ou zones inondables, mares, fossés/talus, haies et bandes enherbées, facilement intégrables dans le paysage).

Les risques d'inondation par ruissellement de voie, par ruissellement agricole ou par la remontée des nappes phréatiques peuvent parfois s'avérer catastrophiques pour les riverains et les équipements publics.

Une attention toute particulière sera apportée sur cette question, même si les secteurs ne sont pas couverts par le PPRI. Le pétitionnaire est invité à se rapprocher des services qui ont la mémoire des derniers évènements.

### **7.3. Cavités souterraines et marnières**

Il est ainsi rappelé qu'à l'intérieur des périmètres de risques liés à la présence d'anciennes carrières souterraines abandonnées, le constructeur doit prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol. Seules les extensions mesurées sont autorisées, soit limitées à 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant au moment de l'approbation du PLUi.

### **7.4. Nuisances acoustiques**

Des zones de protection acoustique liées aux voies de communication et voies ferrées sont indiquées sur le document graphique de classement sonore des infrastructures de transports terrestres.

Cette nuisance impose des niveaux d'isolement acoustique aux constructions édifiées.

De plus, le territoire d'EPN est soumis aux nuisances de la base aérienne 105 d'Evreux. Le Plan d'Exposition au Bruit (PEB) définit des zones A, B et C sur lesquelles des restrictions de constructibilités sont édictées. Le PEB impacte 18 communes du territoire

## **8. Article 8 – Dispositions générales concernant l'application du règlement en cas de division parcellaire**

---

Dans le cas d'une division parcellaire, la ou les constructions d'origine doivent conserver un terrain suffisant pour leur permettre de respecter l'ensemble des règles du PLUi, ou si elles n'étaient pas conforme à certaines règles, en aucun cas, la division ne doit aggraver la non-conformité.

Les divisions parcellaires sont interdites dans le sous-secteur UBarch.

## **9. Article 9 : Division de logement**

---

L'opération de division de logements ou de pavillons est soumise au PLUi, notamment pour ce qui concerne les règles de stationnement, de collecte des ordures ménagères et d'assainissement. Elle doit donc faire l'objet d'une autorisation préalable. La division de logement ne peut en aucun cas générer des logements d'une superficie inférieure à 29 m<sup>2</sup>.

## **10. Article 10 : Travaux sur immeubles non conformes aux règles édictées par le présent Plan Local d'Urbanisme intercommunal**

---

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, une autorisation d'urbanisme ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

## **11. Article 11 : Dispositions pour la protection du cadre bâti, naturel et paysager**

---

Les éléments repérés en tant qu'éléments remarquables du paysage (voir annexe 4 du présent document), ainsi qu'au titre du patrimoine d'intérêt local (en application de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme) sur les documents graphiques sont soumis aux règles suivantes :

- tous les travaux effectués sur un bâtiment ou un ensemble de bâtiments repérés doivent être conçus sans porter atteinte aux caractéristiques architecturales,

- en application de l'article R 421-18 du code de l'urbanisme, la démolition de tout ou partie de la construction doit être précédée d'un permis de démolir.

Le traitement des éléments architecturaux repérés en tant qu'éléments remarquables du paysage doit suivre les prescriptions fournies à l'annexe 4 du présent règlement.

Dans les espaces protégés, des prescriptions spécifiques plus contraignantes peuvent être émises par l'architecte des Bâtiments de France.

Toutes les mares repérées sur le plan de zonage sont protégées au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme.

## Titre 2 : Dispositions applicables aux zones urbaines

---

### ZONE UA

*Il convient d'appliquer en complément des règles définies dans le présent règlement, les prescriptions qui résultent des servitudes d'utilité publique, des dispositions générales du présent règlement, du règlement de voirie et toute autre réglementation qui s'impose au pétitionnaire.*

Caractère dominant de la zone

*La zone UA correspond aux centres villes, cœurs de bourgs, zone centrale et mixte en termes de formes urbaines et de fonctions.*

*Différents sous secteurs ont été définis en fonction des densités existantes sur le territoire :*

- *UAa secteur central très dense*
- *UAb secteur central dense*
- *UAc secteur central peu dense*
- *UAp secteur urbain patrimonial*

## **Section 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE**

### **1. Article UA 1 – Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités interdits**

- 1.1. Les constructions à destinations d'exploitations agricoles et forestières
- 1.2. Les constructions à usage d'activités industrielles et les entrepôts, à l'exclusion des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.
- 1.3. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, si ce ne sont pas des commerces ou activités de proximité.
- 1.4. A l'exclusion du sous-secteur UAa, les centres de congrès et d'exposition sont interdits.
- 1.5. Dans les sous-secteurs patrimoniaux repérés par un indice p sur le plan de zonage les commerces de gros sont interdits.
- 1.6. Dans le secteur UAc, la transformation des cellules commerciales existantes en logement est interdite
- 1.7. Les affouillements et exhaussements du sol de plus de 2 mètres et d'une surface de plus de 100 mètres carrés, exceptés ceux nécessités par l'implantation de constructions, la création ou l'amélioration d'espaces paysagers ou la protection contre les nuisances.
- 1.8. Le stationnement de caravanes isolées.
- 1.9. Les campings et terrains de stationnement des caravanes.
- 1.10. Les dépôts et décharges de toute nature.
- 1.11. L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- 1.12. Les antennes de téléphonie mobile.
- 1.13. Les constructions implantées à moins de
  - 15 mètres d'un Espace Boisé Classé, des berges des mares et des bois repérés en zone N du plan de zonage.
  - 10 mètres en limite de zone A
  - 5 mètres en limite de zone UJ

- 1.14. Les constructions implantées à moins de 10 m des limites séparatives constituant des limites de zones en contact avec les zones UX et A, à l'exception des abris de jardins ou d'annexes inférieures à 30 m<sup>2</sup>.
- 1.15. La construction de sous-sols dans les secteurs UAb et UAc
- 1.16. Le comblement des mares et l'interdiction de toute occupation ou utilisation du sol susceptible de porter atteinte à une zone humide repérée sur le plan de zonage.
- 1.17. Dans les secteurs des zones de risque d'effondrement, repérés au plan de zonage par une trame, toute construction nouvelle ou changement de destination sera interdite tant que la présence du risque ne sera pas écartée.

## **2. Article UA 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

---

- 2.1. Les parkings ou aires de stationnement, les garages, les ateliers de réparation, ainsi que les postes de peinture et les dépôts d'hydrocarbures qui leur sont liés et à condition que des dispositions particulières soient prises pour éviter le risque et la propagation des incendies.
- 2.2. Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, sous réserve d'être compatible avec les fonctions urbaines et commerciales du secteur.
- 2.3. Les logements créés dans une construction comprenant des locaux commerciaux, devront disposer d'un accès indépendants de ces derniers.
- 2.4. Les constructions et les extensions des constructions à usages d'activités artisanales, industrielles, les commerces de gros dont l'activité est compatible avec la fonction résidentielle du secteur.
- 2.5. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, et ne pouvant entraîner pour le voisinage, une incommodité notoire ou, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, insalubrités ou sinistres susceptibles de causer des dommages graves aux personnes et aux biens.
- 2.6. Les constructions érigées sur des propriétés soumises à un plan de prévention des risques approuvé ou un document en tenant lieu sont tenues de respecter cette réglementation particulière.
- 2.7. Les bâtiments destinés à accueillir toutes sortes d'activités bruyantes devront être conçus pour éviter la propagation à l'extérieur des bruits ou vibrations gênants pour le voisinage.
- 2.8. Les équipements d'intérêt collectif, sous conditions de ne pas engendrer de gêne pour le voisinage, de nécessiter de renforcer les réseaux ou voirie.
- 2.9. Dans les sous-secteurs patrimoniaux, repérés par un indice p sur le plan de zonage, les cinémas, les salles d'art et de spectacles, les équipements sportifs, les bureaux ne seront autorisés que si ces activités sont compatibles avec le caractère de la zone.
- 2.10. Les mâts d'antennes de téléphonie mobile ou de télécommunication existantes au moment de l'approbation du PLU peuvent faire l'objet de modification et d'évolution technologique sous réserve de faire l'objet d'une intégration architecturale et paysagère.
- 2.11. En secteur de risque inondation identifié au plan de zonage, toute construction et installation peuvent être soumises à des prescriptions visant à prendre en compte le risque inondation.
- 2.12. En secteur de risque éboulement, la construction est limitée à une extension mesurée de 30 % d'emprise au sol non située entre la construction existante et la falaise pour ne

pas aggraver le risque aux personnes et ne doit pas constituer un logement supplémentaire.

### **3. Article UA 3 : Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle**

---

- 3.1.** Dans les constructions implantées à l'alignement des voies, bordées par un liseré, repérées sur le plan de zonage, la transformation des rez-de-chaussée à vocation de commerces, d'artisanat, de services publics ou d'intérêt collectifs en logement et bureaux est interdite.
- 3.2.** Les logements créés dans une construction comprenant des locaux commerciaux devront disposer d'un accès indépendant de ces derniers.

## **Section 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS**

### ***Sous-section 2.1. : Volumétrie et implantation des constructions***

#### **4. Article UA 4 : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies**

---

##### **4.1. Champs d'application**

Les dispositions du présent article s'appliquent aux emprises publiques et aux voies ouvertes à la circulation, existante ou créées à l'occasion du projet considéré, que celles-ci soient de statut public ou privé.

##### **4.2. Règle dans la zone UA à l'exclusion des secteurs UAc**

Dans la zone, toute construction nouvelle doit être implantée à l'alignement.

Cependant, des reculs ponctuels n'excédant pas 5 mètres de profondeur et limités à 30% du linéaire total de la façade sont autorisés afin de permettre une animation architecturale de la façade.

##### **4.3. Dans les secteurs UAc, les constructions peuvent s'implanter à l'alignement, en cas de retrait, celui-ci est au minimum de 5 mètres.**

##### **4.4. Dispositions particulières**

**4.4.1.** Des implantations différentes de celles définies ci-dessus sont autorisées, afin de préserver l'homogénéité d'un front bâti caractérisé par la régularité de l'alignement ou l'existence de retraits apportant un rythme à l'alignement. En cas de rupture d'alignement, la nouvelle construction peut s'implanter dans la bande définie par les deux alignements ;

**4.4.2.** Un retrait de 5 m minimum peut être autorisé si la continuité urbaine est maintenue par la réalisation d'un mur de clôture ou si une construction est déjà implantée à l'alignement.

**4.4.3.** Dans le cas de bâtiments existants qui ne respectent pas la règle, les extensions, aménagements et modifications peuvent être réalisées soit en continuité de la construction existante, soit à l'alignement.

**4.4.4.** Pour les équipements publics, l'implantation peut être à l'alignement ou en retrait.

**4.4.5.** Des saillies ponctuelles sur le domaine public peuvent être autorisées si elles sont placées à au moins 3,50 m au-dessus du sol.

#### **5. Article UA 5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

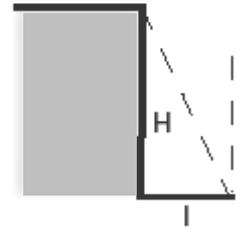
##### **5.1. Règle :**

Les constructions doivent être édifiées sur au moins une des limites séparatives, à l'exclusion de la zone UAc où les constructions peuvent être édifiées sur une ou deux limites séparatives ou en retrait.

En cas de retrait sur une des limites :

Sur les sous-secteurs UAa, UAb et UAp:

La largeur (I) du retrait est au moins égale au tiers de la hauteur (H) de la construction par rapport au niveau du terrain naturel au droit des limites séparatives avec un minimum de 3 m ( $I > H/3 > 3m$ )



Sur le sous-secteur UAc, le retrait est de 3 mètres pour un mur borgne et de 4 mètres pour un mur disposant de baies.

## 5.2. Dispositions particulières :

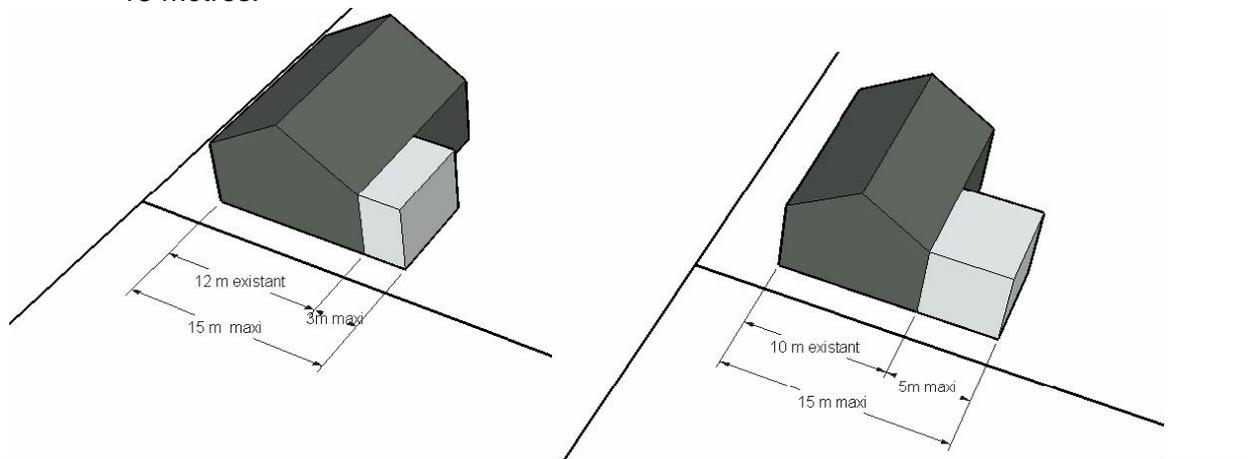
**5.2.1.** Les règles d'implantation du présent article ne sont pas applicables aux équipements publics.

**5.2.2.** Les abris de jardin, d'une emprise de moins de 10 m<sup>2</sup> et d'une hauteur de moins de 2 mètres, peuvent être implantés à 1 mètre minimum de la limite séparative.

**5.2.3.** Un retrait différent de celui prévu ci avant peut être admis dans les cas suivants :

### **Extension des constructions existantes non conformes**

Lorsque les façades créées au regard de la limite séparative ne comportent pas de baie, l'agrandissement pourra se faire dans le prolongement des murs existants. Cependant cette extension est limitée, le prolongement des murs existants ne peut excéder 5 mètres. La longueur totale de façade résultante de cet agrandissement, et non conforme aux règles définies dans les dispositions précédentes, ne peut excéder 15 mètres.



### **Surélévations à l'aplomb de l'existant**

Elles sont autorisées sur un niveau, si la façade ou partie de façade créée au regard de la limite séparative ne comporte pas de baies,

## 6. Article UA 6 : Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Non réglementé

## 7. Article UA 7 : Emprise au sol des constructions

**7.1.** Dans les sous-secteurs UAa, l'emprise au sol est limitée à 90% de l'unité foncière. Le long des linéaires commerciaux identifiés sur le document graphique, l'emprise au sol des constructions peut atteindre 100% si elles comportent un rez de chaussée à vocation commerciale.

**7.2.** Dans les sous-secteurs UAb, l'emprise au sol est limitée à 60% de l'unité foncière. Le long des linéaires commerciaux identifiés sur le document graphique, l'emprise au sol des constructions peut atteindre 100% si elles comportent un rez de chaussée à vocation commerciale.

**7.3.** Dans les sous-secteurs UAc et UAp, l'emprise au sol est limitée à 50% de l'unité foncière. De plus sur le sous secteur UAp, les nouvelles constructions et les extensions ne peuvent conduire à une augmentation de l'emprise, existante au moment de l'approbation du PLUi, supérieure à 30%.

**7.4.** Dispositions particulières liées aux équipements publics  
Les équipements publics pourront déroger aux règles d'emprise au sol.

## 8. Article UA 8 : Hauteur des constructions

### 8.1. Règle

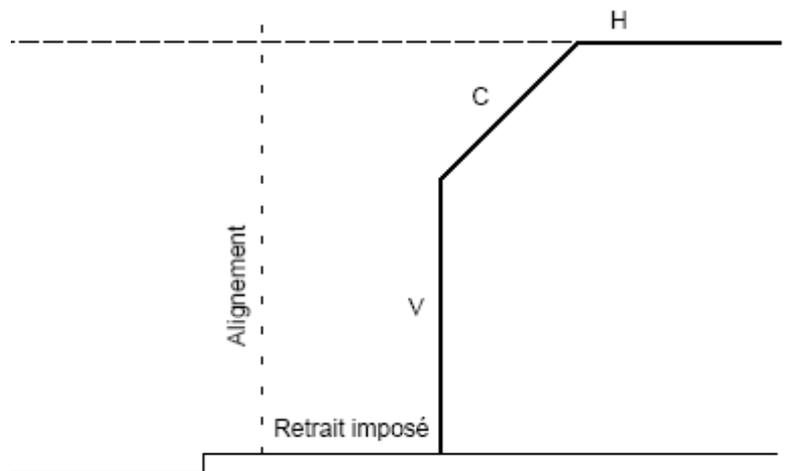
La hauteur des constructions, désignée par le plafond H, est le point le plus haut de la construction par rapport au terrain naturel.

Dans le secteur UAa, la hauteur des constructions peut être différente selon qu'elles sont implantées à l'intérieur d'une bande de constructibilité principale de 18 mètres de profondeur prise à partir de l'alignement ou au-delà de cette bande.

Les constructions doivent s'inscrire à l'intérieur d'un gabarit implanté à l'alignement ou à la limite du retrait imposé à l'article UA5, composé de deux éléments :

- un plafond (H)
- un segment vertical (V) : façade
- un segment oblique (C) à 45° ayant comme point d'appui le haut du segment vertical.

Ce gabarit doit être indiqué sur les plans de coupe des autorisations d'urbanisme.



Sur les sous-secteurs UAa, dans la bande de constructibilité principale :

Le plafond H est fixé à	18 mètres
Le segment vertical V est fixé à	15 mètres

Sur les sous-secteurs UAa, au-delà de la bande de constructibilité principale :

Le plafond H est fixé à	15 mètres
Le segment vertical V est fixé à	12 mètres

Sur les sous-secteurs UAb :  
Le plafond H est fixé à 12 mètres  
Le segment vertical V est fixé à 9 mètres

Sur les sous-secteurs UAc :  
Le plafond H est fixé à 10 mètres  
Le segment vertical V est fixé à 7 mètres

Sur le sous-secteur UAp, les constructions doivent s'inscrire dans le gabarit existant.

## **8.2. Dispositions particulières**

**8.2.1.** En cas de rez-de-chaussée destiné à des activités commerciales ou artisanales ou des établissements publics ou d'intérêt collectif, le plafond (H) et le segment vertical (V) sont augmentés d'un mètre.

**8.2.2.** En cas de toiture terrasse, c'est le niveau supérieur de l'acrotère qui doit être inscrit dans le gabarit. Pour le logement individuel, le plafond H est limité à 7 mètres à l'acrotère. Pour le logement collectif, l'acrotère devra mesurer 1 mètre de hauteur.

### **8.2.3. Saillies**

Les équipements techniques de superstructures (machinerie d'ascenseur, conduits de ventilation, souche de cheminée) ne pourront dépasser de plus d'un mètre la hauteur plafond.

**8.2.4.** Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables aux équipements publics.

## **Sous-section 2.2. : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **9. Article UA 9 : Aspect extérieur des constructions et des clôtures**

---

#### **9.1. Dispositions générales**

Les constructions, bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, du fait de leur situation, de leur architecture, de leurs dimensions ou de leur aspect extérieur

Les dispositions énoncées au présent article s'appliquent également aux opérations d'aménagement d'ensemble, autorisés dans le cadre d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable pour division de terrain. Pour éviter toute difficulté lors de l'instruction des demandes de permis de construire, le pétitionnaire est invité à penser son projet de telle sorte que les futures constructions puissent respecter ces dispositions.

Pour rappel, des prescriptions plus contraignantes peuvent être imposées par l'Architecte des Bâtiments de France pour les projets situés dans les abords des Monuments Historiques.

#### Principes généraux

D'une façon générale, les constructions doivent être conçues afin de permettre la meilleure intégration dans le site d'accueil et dans leur environnement naturel et bâti. La prise en compte de ce principe général doit être particulièrement étudié dans la zone indiquée « p » et aux abords des éléments remarquables du patrimoine identifiés au titre des articles L.151-19 et 23 du code de l'urbanisme à travers les documents graphique. En ce sens les constructions neuves doivent s'inscrire harmonieusement dans la continuité de l'ensemble dans lequel elles s'insèrent.

La réhabilitation ou la modification d'une construction ancienne doit permettre la conservation, l'amélioration et/ou la restitution de ses caractéristiques architecturales (volume et percement notamment). Des formes architecturales d'expression contemporaine peuvent également être autorisées si elles s'insèrent harmonieusement dans le paysage environnant. Une facture contemporaine peut également être intégrée à une construction existante si elle respecte les principes énoncés précédemment ou si elle permet de répondre à des enjeux environnementaux et/ou énergétiques.

D'une manière générale, les constructions doivent s'adapter à la topographie du terrain et non l'inverse.

#### **9.2. Gabarit et volumes**

Les constructions réalisées en sous-sol peuvent être refusés si elles sont susceptibles de :

- rendre plus onéreuses ou difficiles la réalisation d'un ouvrage public ;
- de porter atteinte au bon équilibre ou à la qualité des eaux souterraines comme superficielles ;
- d'être implantées dans une zone soumise à un aléa d'inondation et/ou de mouvement de terrains dans les sols et sous-sols.

#### **9.3. Toitures et couvertures**

La toiture est considérée comme la cinquième façade de la construction. Elle doit faire l'objet d'un traitement architectural soigné, au même titre que les autres façades. Le choix des matériaux ainsi que l'intégration des éléments techniques (ventilation, système de production d'énergie, garde-corps, antennes) et architecturaux (ouvertures, chiens-assis,...) seront donc étudiés pour répondre à cet objectif.

### 9.3.1. Forme et couverture

Les matériaux de couverture seront adaptés en fonction des pentes des toitures.  
En cas de toiture en pente, celle-ci devra être au minimum de 35° (à l'exception des toitures mono pentes) hors prolongement de coyaux.

En cas d'aménagement ou d'extension de construction existante, la reprise des pentes et des matériaux existants est possible y compris s'ils sont différents de réglementés précédemment.

Les toitures mono pentes sont autorisées uniquement dans les cas suivants :

- pour une construction dont la toiture est masquée par un acrotère ;
- pour une construction accolée à une autre construction

En cas de construction annexe implantée sur une limite séparative, la forme de la toiture est libre

### 9.3.2. Traitement de la couverture.

Les toitures terrasse et les émergents doivent faire l'objet d'un traitement soigné. Les ouvrages doivent être regroupés, organisés selon un schéma généra, non visibles depuis l'espace public. Les gaines doivent être intégrées au volume de la construction.

Les toitures terrasses doivent être végétalisées sur au moins 80% de leur surface.

Pour les constructions principales, les tuiles doivent être d'aspect plat (20 unités au m<sup>2</sup>) et de teinte sombre, cependant les panachages sont autorisés. Les tuiles de couleur claire et les tuiles à ondulation (ne faisant pas partie des toitures traditionnelles normandes) sont interdites.

Les matériaux type tôle ondulée métal ou translucide sont interdits.

Le zinc et le bac acier de teinte sombre peuvent être autorisés.

Les châssis de toit doivent être axés sur des éléments de façade, encastrés dans la toiture.

### **En plus des dispositions précédentes, dans le sous-secteur UAp,**

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, les châssis de toit sont autorisés. Ils seront de type tabatière, avec une taille maximum de 1 m<sup>2</sup> de clair de vitrage. Ils seront encastrés dans le plan de couverture, sur une seule rangée et de même hauteur.

Il est possible de réaliser des verrières de profilés fins et mats, de trame étroite dans la mesure où la surface couverte ne met pas en péril l'harmonie de la couverture et du bâtiment.

Les constructions sont à double pans composés de pentes de 45 à 50°. Il est autorisé des toits à 4 pans pour les constructions de surface au sol carré à +/-10%.

Les tuiles devront être d'aspect plat (60 à 80 unités au m<sup>2</sup>)..En matériaux de couverture, seules sont autorisées les tuiles, les ardoises ou la chaume. Le coloris et le matériau devront être en conformité avec l'environnement le plus proche, c'est-à-dire les constructions voisines, à l'exception des chaumières.

Les débords de toit doivent dépasser des murs d'au moins de 30 cm en tout point de la couverture, à l'exception des façades disposées en limites séparatives.

Les toitures terrasses sont interdites.

Les ouvertures dans les toitures seront de type lucarne, châssis de toiture ou houteau. Les toits des lucarnes seront impérativement perpendiculaires à la pente générale du toit (Cf. annexe lexique).

Les gouttières en plastique, PVC et dérivés sont interdites.

Les cheminées traditionnelles et leur traitement d'origine, généralement en briques, doivent être conservés. Toute nouvelle cheminée sur un bâtiment existant doit reprendre les dispositions architecturales adaptées au style du bâtiment.

Les antennes et autres équipements techniques (exemples : pompe à chaleur, climatiseur,...) doivent être non visibles depuis l'espace public.

#### 9.4. Façades et ouvertures

##### 9.4.1. Règles générales

Les matériaux et les couleurs employés pour les constructions devront s'harmoniser entre eux et avec le paysage bâti ou naturel environnant.

Les pignons et les clôtures maçonnées doivent être traités avec le même soin que les façades principales.

Les murs pignons aveugles devront faire l'objet d'un traitement architectural (jeu d'enduits, jeu des matériaux

Seules les imitations des architectures traditionnelles normandes (appelées pastiches) sont autorisées. Les autres imitations sont interdites.

En cas de changement de destination d'un commerce vers un logement entraînant une réfection de façade, celle-ci devra faire l'objet d'un traitement homogène.

Une devanture de commerce se développant sur plusieurs parcelles devra intégrer le rythme des constructions qui la surplombent.

##### 9.4.2. Matériaux et couleurs

Les matériaux ne présentant pas un aspect de finition suffisant (parpaings, briques creuses...) doivent être enduits.

Le blanc pur et les couleurs détonantes ou criardes sont interdits sauf sur de petites surfaces.

#### **En plus des dispositions précédentes, dans le sous-secteur UAp,**

Pour les extensions et annexes, y compris les abris de jardin, supérieurs à 10 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, les matériaux et les coloris devront être en conformité avec le bâtiment principal

Les angles et les ouvertures de toute nouvelle construction devront disposer de chaînage, à l'exception des constructions en colombage. Le chaînage des angles et des ouvertures devra être en briques de teinte rouge (pleines ou en parement) avec une pose à l'horizontal, avec joints décalés et en monobloc.

Les linteaux et les appuis de fenêtres sont constitués de briques ou de parements à l'identique du chaînage.

Les réhabilitations pourront faire l'objet d'une reconstitution à l'identique.

##### 9.4.3. Eléments techniques

Les antennes et climatiseurs doivent être implantés en toiture ou s'ils sont sur les façades, ils ne doivent pas être vus depuis le domaine public.

En cas de façade implantée en limite de l'emprise publique, est interdite la pose de caisson ou de coffre de volet roulant disposé en saillie de la façade.

La pose de capteurs solaires thermiques ou photovoltaïques est autorisée sous réserve d'être intégrés dans la construction.

Les cuves de stockage, climatiseurs, bouches d'aération, ventouses de chaudières et stockages divers (matériaux...) doivent être intégrés au bâtiment et ne pas porter atteinte au paysage urbain environnant. Des prescriptions pourront être imposées pour améliorer leur insertion dans le site urbain et dans le bâtiment (teinte adaptée, nouvelle implantation...). Les coffrets techniques (électricité, gaz...) seront intégrés dans la façade de la construction ou dans la clôture.

##### 9.4.4. Modification de façades existantes

Les constructions traditionnelles (en briques, à pans de bois...) sont dans la mesure du possible conservées dans leur aspect d'origine.

A l'occasion de la réhabilitation ou du ravalement d'une façade d'une construction ancienne, la suppression des éléments décoratifs (moultures, corniches, bandeaux,

pilastres, etc,...) est interdite, sauf conditions particulières de dégradation.

En cas de pose de volets roulants sur un bâtiment existant, le coffre ou le caisson doit être intégré à la façade, l'installation en saillie est interdite pour les constructions implantées en limite de l'alignement.

Cas de nouveaux percements :

- Ils doivent s'intégrer dans la composition de la façade existante. De même, la suppression de percements existants doit préserver la composition et l'harmonie de l'ensemble de la façade.
- L'ouverture ou l'aménagement d'une vitrine commerciale en rez de chaussée doit être étudiée en rapport avec l'ensemble de la façade. Une devanture de commerce se développant sur plusieurs parcelles devra intégrer le rythme des constructions qui la surplombent, et marquer la limite parcellaire dans sa composition.
- En cas de changement de destination d'un commerce vers un logement entraînant une réfection de façade, les nouvelles ouvertures doivent s'intégrer dans la composition d'ensemble de la façade.

### **En plus des dispositions précédentes, dans le sous-secteur UAp,**

Les matériaux et leur mise en œuvre devront correspondre à l'expression architecturale locale.

L'ordonnancement de la façade devra être en harmonie avec les matériaux utilisés dans la construction et les ordonnancements des bâtiments de qualité proches.

Les matériaux composites ou plastiques sont interdits.

Toute intervention devra respecter les appareillages de pierre de taille ou de briques encadrant les baies ou en renfort de maçonnerie (harpe) ou d'angle, ainsi que les décors d'origine (bandeaux, linteaux sculptés, mouluration des baies, soubassement,...), l'enduit devant arriver au nu de la pierre ou de la brique, sans surépaisseur, dessinant des contours réguliers.

La préservation des enduits anciens est attendue chaque fois que cela est possible.

La restauration des enduits de façade se feront en fonction de l'enduit d'origine : chaux, ciment, plâtre, etc...

La finition de l'enduit sera lissée, brossée ou talochée fin et présentera un aspect homogène et fin ou reproduira les motifs d'origine (joints tirés pour les fausses pierres, tête de chat sur enduit à la chaux ou autres, etc...)

Un traitement différent des joints sera possible, en particulier pour les architectures éclectiques notamment XIXème, s'il correspond à une pratique en relation avec le type d'architecture : joints en reliefs, tirés au fer, etc...

Les enduits :

- Lorsque le matériau de décors est de teinte claire la tonalité de l'enduit se rapprochera de celle-ci étant légèrement plus foncé, et inversement pour maintenir le contraste.
- La teinte de l'enduit sera donnée par le sable, elle pourra être légèrement renforcée par l'adjonction de pigments naturels.

Sont interdits :

- Les enduits ciments
- Le creusement dans l'épaisseur de l'enduit pour faire apparaître des éléments de maçonnerie non prévus pour être apparents
- Les baguettes plastiques sur les angles
- Les sorties de chaudières à ventouse, les pompes à chaleur, les réservoirs d'eau, les blocs de climatisation et leurs grilles de ventilation, les paraboles et autres récepteurs hertziens sur la ou les façades visibles depuis l'espace public.

Il faut conserver et restituer la conservation ou la restitution des contrevents et persiennes, ainsi que leur disposition originelle : persiennes, demi-persiennes ou volets pleins, parfois différents selon l'étage concerné.

Il est demandé la mise en œuvre de menuiserie en bois ou métallique si cela correspond à la mise en œuvre d'origine (bati industriel ou XXe) dans les percements visibles depuis l'espace public. Pour les bâtiments d'intérêt patrimonial, un autre matériau pourra être autorisé sur les façades non visibles depuis l'espace public.

Les menuiseries d'une même construction (fenêtres, portes, volets, portails de garage) devront être harmonisées dans le même camaïeu de couleurs.

## 9.5. Clôtures

Toutes les clôtures doivent être conçues de manière à participer harmonieusement au paysage urbain. Tout projet de clôture qui par ses caractéristiques (couleur, aspect, volume, matériaux,...), ne serait pas adapté à son environnement, pourrait être refusé ou se voir imposé des prescriptions particulières.

Les haies présentant un intérêt patrimonial (alignement de hauts jets, talus planté) doivent être restaurées et prolongées avec les mêmes caractéristiques.

Les murs de clôture sur rue doivent être traités en harmonie avec les façades des constructions et les clôtures avoisinantes.

Les clôtures sur voies ou en limites séparatives ne peuvent excéder une hauteur de 2.00 mètres à partir du sol naturel existant avant travaux ou du niveau du trottoir. Les piliers des portails sont autorisés à dépasser, dans la limite de 30 cm de hauteur par rapport à la hauteur maximale autorisées pour les clôtures.

Les prescriptions de hauteur des clôtures sur voie ou en limites séparatives pourront être dépassées pour des motifs liés à des réglementations spécifiques (sport, sécurité des établissements ou des activités) ou à l'existence de murs anciens à restaurer ou à prolonger.

Dans le cas de clôture ancienne de qualité (mur en pierre, bauge, moellon...), elle est conservée et restaurée, en préservant les matériaux d'origine.

Sont interdits : les matériaux bruts, brillants, d'aspect non fini, les couleurs vives et le blanc pur sur de grandes proportions, la fausse végétation et les matériaux occultants type bâche.

### 9.5.1. En limite séparative, les types de clôtures admis sont :

- Les grilles, grillages ou clôtures ajourées avec mur bahut limité à 80 cm de hauteur ou non.
- Les haies vives seules.
- Les murs clôtures pleins.

Si la limite séparative coïncide avec la limite d'une zone A, l'implantation d'une haie est obligatoire, en complément ou pas d'une clôture.

### 9.5.2. A l'alignement des voies, les clôtures doivent avoir une hauteur maximale de 2 mètres à l'exclusion des piliers supports de portail. Elles peuvent être réalisées sous forme de mur plein ou sous forme d'un mur bahut de 80 cm de haut minimum et surmonté de grille de type barreaudage métallique peint, aluminium ou PVC sauf dans le sous-secteur UAp, clôture à claire-voie ou d'un grillage en maille rigide. Elles pourront éventuellement être doublées d'une haie vive. Dans ce cas, elles seront constituées d'essences locales (charme, hêtre, houx, cornouiller, noisetier,...) La haie devra être implantée à une distance minimale de 50 cm par rapport au domaine public.

Les murs préfabriqués en béton (plaques béton) sont interdits sur l'ensemble de la zone.

Les panneaux de clôtures constitués d'un seul matériau (aluminium, PVC ou bois) sont interdits dans les zones UAb et UAc.

**En plus des dispositions précédentes, dans le sous-secteur UAp,**

Le caractère historique et l'architecture particulière de la zone UAp invite à respecter les règles suivantes :

Tout mur ou muret traditionnel existant liés à des jardins protégés sera préservé et restauré.

Tout percement dans les murs de clôture devra être dûment justifié par des contraintes techniques ou d'accès. Dans le cas de création de nouveaux accès, ceux-ci devront reprendre les mises en œuvre spécifiques des ouvertures avec piliers de portails en pierre locale ou en briques.

Les piliers seront en pierre de taille ou en briques, d'une largeur minimum de 30 cm. Les briques devront être de teinte identique à l'habitation principale.

Les dispositifs traditionnels d'évacuation d'eau (barbacane) seront maintenus et entretenus. Les portails et grilles traditionnels existants seront préservés et restaurés. En cas de remplacement nécessaire, les éléments nouveaux seront d'aspect identique aux précédents.

La hauteur du portail ou du portillon sera alignée avec la hauteur de la clôture ou en harmonie avec elle.

Les portes et portillons seront en fer forgé, en fer plein ou en bois à lame verticales peint dans des teintes s'harmonisant avec les éléments bâtis et paysagers environnants.

Les pieds de murs seront traités en revêtement perméable afin d'éviter les remontées d'humidité sur les murs.

En cas de mur plein, l'architecture de la clôture devra comporter des ruptures dans la continuité du mur, à travers des alternances de matériau et d'aspects.

Sont interdits

- Les plaques préfabriquées en béton, en matière plastique, la tôle ondulée, les rondins de bois, les grilles en aluminium, le treillis soudés, etc...
- La surélévation de murs par des éléments pare-vue fabriqués en matière plastique, aluminium, matériau de synthèse, ainsi que les surélévations de murs traditionnels en parpaing.
- La construction de bâtiments sur les murs. Un bâtiment en continuité d'un mur ou en remplacement d'une partie de celui-ci est autorisé.
- Le remplacement des systèmes d'évacuation d'eau traditionnels par des tubages plastiques.

## **10. Article UA 10 : Conditions particulières pour le patrimoine bâti identifié**

Des constructions dites « bâtiments remarquables » sont identifiés au plan de zonage. Ces constructions sont protégées en application du code de l'urbanisme, parce qu'ils possèdent une qualité architecturale remarquable ou constituent un témoignage de la production architecturale passée.

- 10.1.** Leur démolition ne peut être autorisée que dans des cas exceptionnels, liés notamment à des impératifs de sécurité.
- 10.2.** Les travaux sur un bâtiment remarquable doivent respecter et mettre en valeur les qualités structurelles du bâtiment, conformément à l'article 11 des dispositions générales. Les éléments remarquables sont listés à l'annexe 4 du présent règlement.
- 10.3.** Les travaux sur un bâtiment remarquable doivent respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, notamment la forme des toitures, la modénature, les baies en façade, les menuiseries extérieures et les devantures. Les

installations techniques doivent être traitées de manière à ne pas altérer sa qualité patrimoniale : proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec son caractère et notamment les supports publicitaires.

- 10.4.** Les espaces libres situés aux abords immédiats du bâtiment doivent recevoir un traitement de qualité, approprié à ses caractéristiques architecturales.

## **11. Article UA 11 : Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions**

---

- 11.1.** Toutes dispositions devront être prises pour réduire l'effet d'îlot de chaleur notamment en évitant de minéraliser les abords des constructions et en favorisant leur végétalisation.
- 11.2.** A l'intérieur des marges de retrait, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure et de dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables est autorisée à la condition qu'ils n'excèdent pas 30 cm d'épaisseur par rapport au nu de la façade existante.
- 11.3.** Pour toute construction, la recherche en matière d'énergie renouvelable est encouragée au regard de trois caractéristiques :
- - Une performance énergétique ;
  - - Un impact environnemental positif ;
  - - Une pérennité de la solution retenue.

Toutefois, l'installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables doit faire l'objet d'une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement.

- 11.4.** En cas de travaux d'isolation sur une construction existante, le choix des matériaux privilégie une adaptation au système constructif d'origine, ainsi que leur esthétique.
- 11.5.** La réalisation d'installations nécessaires à l'implantation des composteurs et de récupération des eaux pluviales est encouragée, notamment lors de toute opération de constructions nouvelles.

## **Sous-section 2.3. : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords de construction**

### **Eléments de paysage protégés**

*Le patrimoine bâti protégé au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme*

Se reporter à l'article 11 des dispositions générales du présent règlement qui en définit les règles de protection.

Se reporter aux prescriptions définies à l'annexe 4 du présent règlement.

*Les espaces paysagers et écologiques au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme*

Se reporter à l'article 11 des dispositions générales du présent règlement qui en définit les règles de protection.

## **12. Article UA 12 : Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces éco-aménageables, d'espaces libres, de plantation, d'aires de jeux et de loisirs**

---

### **12.1. Principe général sur le traitement des espaces libres**

Le traitement des espaces libres de la construction doit faire l'objet d'un soin particulier, afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, au développement de la biodiversité et à la gestion des eaux pluviales. Le projet paysager doit être conçu comme un accompagnement ou un prolongement de la construction.

Les espaces végétalisés doivent faire l'objet d'une conception utilisant la palette des trois strates végétales (arborée, arbustive et herbacée) de façon diversifiée et équilibrée.

### **12.2. Obligations de végétalisation**

Définitions

#### **Surfaces végétalisées**

Dans l'ensemble de la zone UA doivent être réalisées une végétalisation obligatoirement sous la forme d'espaces verts de pleine terre, en fonction des sous-secteurs et représentant, au minimum, sauf quand l'emprise au sol de la construction ne permet pas de respecter ce ratio.

- 10% de la superficie de l'unité foncière pour les sous-secteurs UAa,
- 20% de la superficie de l'unité foncière pour les sous-secteurs UAb,
- 30% de la superficie de l'unité foncière pour les sous-secteurs UAc,
- 5 % de la superficie de l'unité foncière pour les sous-secteurs UAp

#### **Plantations**

**En UAa et UAp**, les espaces verts devront être plantés à raison d'un arbre de haute tige au minimum pour 100 m<sup>2</sup> de pleine terre, à l'exclusion des surfaces utilisées par l'assainissement individuel.

**En UAb et UAc**, les espaces verts devront être plantés à raison d'un arbre de haute tige au minimum pour 200 m<sup>2</sup> de pleine terre, à l'exclusion des surfaces utilisées par l'assainissement individuel.

Le calcul du nombre d'arbres de haute tige se fait à l'arrondi du nombre entier supérieur.

A la plantation, les arbres de haute tige auront au minimum une hauteur de 2,00 mètres.

Cependant, des contraintes archéologiques peuvent conduire à limiter la plantation d'arbres de haute tige.

### **Coefficient de biotope**

Si les projets d'extension ou de construction, dans le respect des autres règles, ne permettent pas d'atteindre le pourcentage de surface végétalisée, la moitié de la surface manquante devra être compensée par la végétalisation d'autres surfaces extérieures qui seront pondérées en fonction de leur apport pour la biodiversité et la perméabilité.

Les surfaces des différents supports extérieurs faisant l'objet d'un traitement végétal pourront être cumulées.

Pour rappel 1 m<sup>2</sup> de pleine terre =1.

Surfaces imperméabilisées, sans végétation et imperméable à l'air ou à l'eau : 0

Revêtement perméable pour l'air ou pour l'eau, ou semi-végétalisé, ou espace vert sur dalle : 0,5

Surface verticale végétalisée : 0,2

Toitures terrasses végétalisées : 0,4 (épaisseur de substrat minimum de 12 cm)

#### **12.2.1. Obligations paysagères**

Il est demandé de préserver les plantations existantes. Les abattages d'arbres ne sont autorisés que si c'est nécessaire à l'implantation des constructions et l'arbre devra alors être remplacé par un sujet de même essence.

Les espaces libres situés à l'intérieur des marges de retrait (hors accès véhicules et piétons) des constructions par rapport à l'alignement doivent être végétalisés.

Les aires de stationnement extérieures doivent recevoir un traitement paysager, être masquées par une haie arbustive à feuillage persistant à partir de quatre places de stationnement.

Les emplacements destinés aux conteneurs de déchets doivent être masqués depuis l'espace public.

Les fosses d'arbres devront être décaissées de quelques centimètres, avec des bordures arasées, afin de diriger les eaux pluviales vers celles-ci. Elles devront être plantées de couvre-sols végétalisés.

#### **12.2.2. Dispositions particulières**

Le traitement des espaces libres doit être adapté au projet de construction et installation nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Un traitement paysager de qualité des surfaces libres, adapté à l'usage de la construction doit être mis en œuvre et intégrer, si possible, des espaces végétalisés ou plantés.

## **13. Article UA 13 : Obligations imposées en faveur des continuités écologiques et des éléments de paysage à protéger**

---

### Toitures végétalisées

Dans le cas d'une toiture végétalisée, l'épaisseur de substrat est d'au moins 12 centimètres. Les espèces plantées ou semées sont de préférence locales. Le dispositif est conçu pour ne pas nécessiter d'arrosage, autrement que par les précipitations naturelles

## 14. Article UA 14 : Obligations imposées pour la gestion et l'écoulement des eaux pluviales

---

*Aucun aménagement sur une propriété qui favoriserait l'écoulement des eaux pluviales sur les propriétés voisines (articles 640 et 643 du Code Civil) ne peut être réalisé.*

Toute construction ou installation nouvelle ne doit pas avoir pour conséquence, a minima, d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Les eaux pluviales doivent être prioritairement infiltrées dans le sol, si la nature du sol et du sous-sol le permet.

### 14.1. Quantitativement :

**14.1.1. En cas de présence d'un réseau public**, si l'infiltration est insuffisante, déconseillée ou techniquement non réalisable, le rejet est possible avec un débit de fuite maximal autorisé de 2l/s/ha, et pour toute superficie inférieure à 1 hectare le débit de fuite est limité à 2l/s maximum, si, et seulement si, le réseau d'assainissement pluvial peut recueillir le débit et le volume supplémentaire.

Les pluies à prendre en compte dans les calculs de dimensionnement hydraulique des systèmes de gestion des eaux pluviales sont les suivantes :

- Les ouvrages implantés dans des lotissements, des immeubles collectifs à partir de trois logements, des zones d'activités et des espaces publics, font l'objet d'une protection fondée sur la pluie de période de retour centennale ;
- Les agrandissements de plus de 20m<sup>2</sup>, et les opérations individuelles, font l'objet d'une protection fondée sur la pluie décennale.

**14.1.2. En cas d'absence de réseau public**, les eaux pluviales doivent être gérées à la parcelle, sans aucun rejet sur le domaine public

Les pluies à prendre en compte dans les calculs de dimensionnement hydraulique des systèmes de gestion des eaux pluviales sont les suivantes :

- Les ouvrages implantés dans des lotissements, des immeubles collectifs à partir de trois logements, des zones d'activités et des espaces publics, font l'objet d'une protection fondée sur la pluie de période de retour centennale ;
- Les agrandissements de plus de 20m<sup>2</sup>, et les opérations individuelles, font l'objet d'une protection fondée sur la pluie décennale.

Dans le cas d'un projet de construction présentant une surface imperméabilisée inférieure à 20m<sup>2</sup>, la gestion des eaux pluviales ne s'applique pas.

### 14.2. Qualitativement :

**14.2.1.** Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale doit être équipée d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

**14.2.2.** Les eaux issues des surfaces de parkings supérieures à 15 places et de toutes activités pouvant produire des hydrocarbures doivent faire l'objet d'un prétraitement avant rejet dans les réseaux communautaires.

## Sous-section 2.4. : Stationnement

### 15. Article UA-15 : Obligation de réalisation d'aires de stationnement

#### 15.1. Règle :

Les aires de stationnement seront réalisées en dehors des voies publiques.

Elles pourront être réalisées selon les dispositions suivantes.

En cas d'impossibilité technique de pouvoir réaliser le nombre d'emplacements nécessaires sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut :

soit réaliser des places de stationnement sur un autre terrain, à condition que celui-ci ne soit pas distant de plus de 300 mètres à pied de la construction principale.

soit justifier l'obtention d'une concession d'au moins 15 ans dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation ou l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement à condition que ceux-ci ne soient pas distants de plus de 300 mètres à pied de la construction principale en application du Code de l'urbanisme.

Lors de toute opération de construction neuve et extension, il devra être réalisé des aires de stationnement dont les normes minimales sont définies ci-après.

#### 15.2. Mode de calcul

Pour les deux roues, on retient une surface de 1m<sup>2</sup> par véhicule pour le calcul des aires de stationnement. La surface de locaux affectés au stationnement des deux roues est limitée à 40 m<sup>2</sup>, même si le calcul effectué avec les ratios ci-dessous conduit à un résultat supérieur. Il est exigé la réalisation de places deux roues uniquement pour les opérations supérieures à 2 logements.

Le calcul du nombre des places sera arrondi au nombre entier supérieur.

Il n'est pas exigé plus de 3 places de stationnement par logement.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d'elles seront appliquées au prorata de la superficie de plancher qu'elles occupent.

Destination de la construction	Automobiles	Deux roues	Livraisons et autocars
Logement	En zone UAa, UA <sub>b</sub> et UA <sub>p</sub> , 1 place par tranche de 65 m <sup>2</sup> de surface de plancher avec minimum 1 place par logement	2% de la SdP avec un minimum de 5 m <sup>2</sup>	
Logement aidé	En zone UA <sub>c</sub> , 2 places par logement 1 place par logement		
Hébergement pour étudiants, résidences seniors, structures d'hébergement et de service à vocation sociale	1 place pour 5 logements	Etudiants ou travailleurs : 0,5% de la SdP Personnes âgées ou handicapées : 0,2% de la SdP	
Bureaux	1 place pour 100m <sup>2</sup> de SDP en sous-secteur UAa et UA <sub>b</sub> 3 places pour 50 m <sup>2</sup> de SDP en sous-secteurs UA <sub>c</sub>	0,5% de la SdP avec un minimum de 5 m <sup>2</sup>	

Artisanat	1 place pour 80 m <sup>2</sup> pour toute SDP supérieure à 150 m <sup>2</sup>	0,5% de la SdP avec un minimum de 5 m <sup>2</sup>	1 aire de livraison de 100 m <sup>2</sup> à partir de 1 000 m <sup>2</sup> de SdP
Commerce (de plus de 150m <sup>2</sup> ) <i>*SdP globale de l'opération et non pas par cellule commerciale</i>	1 place pour 80 m <sup>2</sup> pour toute SDP supérieure à 150 m <sup>2</sup>	0,3% de la SdP	1 aire de livraison de 100 m <sup>2</sup> à partir de 1 000 m <sup>2</sup> de SdP
Hébergement hôtelier et touristique	1 place pour 5 chambres en secteur UAa, 1 place pour 50 m <sup>2</sup> de SdP en UAb et UAc	0,1% de la SdP	1 aire de livraison de 100 m <sup>2</sup> à partir de 200 chambres 1 emplacement autocar par tranche de 100 chambres
Restauration	Pas de norme	Pas de norme	
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	<i>Jusqu'à 180 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher</i> : il n'est pas fixé de norme. <i>Au-delà de 180 m<sup>2</sup> de Surface de plancher</i> : 1 place/ 150 m <sup>2</sup> de surface de plancher		
Entrepôt	15% de la SdP	0,5% de la SdP avec un minimum de 5 m <sup>2</sup>	
Equipement public	Services publics ou d'intérêt collectif : En fonction des besoins et a minima 1 place par tranche de 150m <sup>2</sup> surface de plancher <i>Santé</i> : 1 place pour 3 lits, ou par tranche de 35m <sup>2</sup> de SdP <i>Enseignement</i> : Primaire et maternel : 1 place/classe Secondaire : 1 place/20 personnes Supérieur : 20 places pour 100 personnes (enseignants, étudiants, personnel) <i>Sportif</i> : 1 place/tranche de 30 m <sup>2</sup> de SdP	<i>Services publics ou d'intérêt collectif, ,Santé</i> : 1% de la SdP <i>Enseignement</i> : Collège, Lycée et Supérieur : 0,1 m <sup>2</sup> par élèves en stationnement couvert <i>Sportif</i> : 1 % de la SdP avec un minimum de 10m <sup>2</sup>	

Salle d'art et de spectacles	1 place par tranche de 10m <sup>2</sup> de SdP	1% de la SdP avec un minimum de 10m <sup>2</sup>	
------------------------------	--	--	--

**15.3. Deux roues :**

Des places de stationnement doivent être réalisées pour les deux-roues non motorisés, hors électriques. Pour les programmes de plus de 5 logements, elles doivent par ailleurs respecter les prescriptions suivantes :

- couvertes exclusivement réservé aux vélos (et poussettes), sécurisées et équipées de dispositifs fixes d'accroche, facilitant la performance des systèmes d'antivols ;
- facilement accessibles depuis l'espace public et/ou les accès aux constructions ;
- situées en rez-de-chaussée, ou à défaut en extérieur sur l'emprise foncière.

**15.4. Véhicules électriques ou hybrides**

- Pour les bâtiments groupant au moins deux logements, disposant d'un parc de stationnement clos et couvert, l'alimentation en électricité du parc sera exigée pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables,
- Pour les bâtiments de bureaux, 10 % au moins des places réalisées seront équipées de gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable.

**15.5. Cas particuliers :**

**Extension d'une construction existante à destination d'habitat ne créant pas de nouveau logement :** en cas d'extension d'une construction existante ou la construction d'annexes à l'habitation ne générant pas de nouveau logement, la réalisation de nouveaux emplacements de stationnement n'est pas exigée.

**Division de logement :** voir article 9 des dispositions générales.

## Section 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### **16. Article UA-16 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies publiques**

---

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire bénéficie d'une servitude de passage.

#### **16.1. Accès**

L'accès doit être aménagé de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur une de ces voies peut être interdit.

Le nombre d'accès pour les véhicules depuis la voie publique sur un terrain est limité à un. La localisation des accès des véhicules doit être choisie, de façon à ne pas compromettre les plantations, les espaces verts publics, les alignements d'arbres, les dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de voirie.

Les portes de garage situées à l'alignement ne peuvent avoir une largeur supérieure à 3m.

Tout chemin d'accès à la voie publique ne peut avoir une largeur inférieure à 3,50m.

Les portails doivent être implantés en retrait de 5 m de l'alignement des emprises publiques dans les sous-secteurs UAb et UAc, sauf impossibilité technique liée à la configuration de la parcelle et à l'implantation du bâti existant.

Les allées d'accès mitoyennes devront être mutualisées.

#### **16.2. Voirie**

Les caractéristiques des voies doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions projetées et doivent notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité et de collecte des déchets.

Les voies nouvelles doivent avoir une largeur de chaussée circulée minimale de 5 m, pour toute desserte de plus de 5 logements, 3 mètres minimum en cas de sens unique.

Les voies en impasse seront dimensionnées de façon à être accessibles aux services publics (défense incendie, collecte des déchets,...)

### **17. Article UA-17 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux**

---

#### **17.1. Alimentation en eau**

Le branchement sur le réseau d'eau potable public est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

#### **17.2. Assainissement des eaux usées**

À l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Ce réseau de type séparatif doit disposer d'un regard de branchement en limite de propriété obligatoirement visitable.

Le déversement des eaux usées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eau pluviales est interdit.

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire.

Cependant, en l'absence d'un réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel pourra être admis sous réserve du respect de la réglementation en vigueur. Toutefois, dès lors qu'un réseau public existe ou viendrait à être créé, toute

construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées devra être raccordée, dans un délai de deux ans, à ce réseau.

L'évacuation des eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau d'eaux usées pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune ou le gestionnaire du réseau. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un prétraitement avant leur rejet dans le réseau.

**17.3. Communications électroniques, réseau électrique, éclairage public et autres réseaux d'énergie**

Les réseaux divers tels que les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie doivent être installés en souterrain en terrain privé. Ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée-public. Les coffrets de branchement doivent être intégrés aux clôtures sur rue ou en façade si celle-ci est implantée à l'alignement.

Tout nouveau réseau sur domaine privé nécessaire à l'alimentation de la construction devra être réalisé en souterrain jusqu'au point de raccordement situé en limite du domaine public.

Il sera recherché, à proximité des réseaux existants et lorsque la taille de l'opération le justifie, le raccordement au réseau Très Haut Débit.

**17.4. Déchets**

Tout projet de construction ou de réhabilitation d'immeubles d'au moins deux logements devra prévoir un local destiné aux containers de tri sélectif des déchets ainsi qu'à ceux destinés à recevoir les ordures ménagères en attente de collecte. Ce local devra être dimensionné en conséquence.

Lorsque ces emplacements sont extérieurs, ils devront être de préférence masqués par la clôture ou intégrés dans le mur bahut.

---

## **ZONE UB**

*Il convient d'appliquer en complément des règles définies dans le présent règlement, les prescriptions qui résultent des servitudes d'utilité publique, des dispositions générales du présent règlement, du règlement de voirie et toute autre réglementation qui s'impose au pétitionnaire.*

Caractère dominant de la zone

*La zone UB correspond aux extensions urbaines des centres historiques*

*Différents sous secteurs ont été définis en fonction des densités, des types d'occupation :*

- *UBa secteur résidentiel dense*
- *UBb secteur résidentiel peu dense*
- *UBc secteur à majorité d'habitat collectif*
- *UBm, secteur mixte*
- *UBarch secteur à contraintes archéologique, sur ce secteur, seules les extensions modérées sont autorisées, les annexes accolées au bâtiment existant pour préserver une trame paysagère continue sur les fonds de parcelle*

## **Section 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE**

### **1. Article UB 1 – Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités interdits**

- 1.1. Les constructions à destinations d'exploitations agricoles et forestières
- 1.2. Les constructions à usage d'activités industrielles et les entrepôts, à l'exclusion des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.
- 1.3. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, si ce ne sont pas des commerces ou activités de proximité.
- 1.4. Dans les sous-secteurs UBa, UBb et UBarch, les constructions à usage de commerce de gros, les cinémas, les centres de congrès et d'exposition sont interdits.
- 1.5. Les affouillements et exhaussements du sol de plus de 2 mètres et d'une surface de plus de 100 mètres carrés, exceptés ceux nécessités par l'implantation de constructions, la création ou l'amélioration d'espaces paysagers ou la protection contre les nuisances.
- 1.6. Le stationnement de caravanes isolées.
- 1.7. Les campings et terrains de stationnement des caravanes.
- 1.8. Les dépôts et décharges de toute nature.
- 1.9. L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- 1.10. Les antennes de téléphonie mobile.
- 1.11. Les constructions implantées à moins de 15 mètres d'un Espace Boisé Classé, des berges des mares et des bois repérés en zone N du plan de zonage.
- 1.12. Les constructions implantées à moins de 10 m des limites séparatives constituant des limites de zones en contact avec les zones UX et A, à l'exception des abris de jardins ou d'annexes inférieures à 30 m<sup>2</sup>.
- 1.13. Les constructions implantées à moins de 5 m des limites séparatives constituant des limites de zones en contact avec la zone UJ, à l'exception des abris de jardins ou d'annexe inférieures à 30 m<sup>2</sup>.
- 1.14. Le comblement des mares et l'interdiction de toute occupation ou utilisation du sol susceptible de porter atteinte à une zone humide repérée sur le plan de zonage.
- 1.15. Dans les secteurs des zones de risque d'effondrement, repérés au plan de zonage par une trame, toute construction nouvelle ou changement de destination sera interdite tant que la présence du risque ne sera pas écartée.
- 1.16. En sous-secteur UBarch, toute construction nouvelle est interdite sauf abri de jardin et une extension modérée de l'existant et reconstruction sur emprise bâtie existante.

### **2. Article UB 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

- 2.1. Les parkings ou aires de stationnement, les garages, les ateliers de réparation, ainsi que les postes de peinture et les dépôts d'hydrocarbures qui leur sont liés et à condition que

des dispositions particulières soient prises pour éviter le risque et la propagation des incendies.

- 2.2. Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, sous réserve d'être compatible avec les fonctions urbaines et commerciales du secteur.
- 2.3. Dans les sous-secteurs UBc et UBm les constructions et les extensions des constructions à usages d'activités artisanales, les commerces de gros et de détail dont l'activité est compatible avec la fonction résidentielle du secteur.
- 2.4. En sous-secteur UBarch, les abris de jardin doivent être posés sans fondation ni dalle béton.
- 2.5. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, et ne pouvant entraîner pour le voisinage, une incommodité notoire ou, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, insalubrités ou sinistres susceptibles de causer des dommages graves aux personnes et aux biens.
- 2.6. Les constructions érigées sur des propriétés soumises à un plan de prévention des risques approuvé ou un document en tenant lieu sont tenues de respecter cette réglementation particulière.
- 2.7. Les bâtiments destinés à accueillir toutes sortes d'activités bruyantes devront être conçus pour éviter la propagation à l'extérieur des bruits ou vibrations gênants pour le voisinage.
- 2.8. Les équipements d'intérêt collectif, sous conditions de ne pas engendrer de gêne pour le voisinage, de nécessiter de renforcer les réseaux ou voirie.
- 2.9. En secteur de risque éboulement, la construction est limitée à une extension mesurée de 30 % d'emprise au sol non située entre la construction existante et la falaise pour ne pas aggraver le risque aux personnes et ne doit pas constituer un logement supplémentaire.
- 2.10. En secteur de risque inondation identifié au plan de zonage, toute construction et installation peuvent être soumises à des prescriptions visant à prendre en compte le risque inondation.
- 2.11. Les mâts d'antennes de téléphonie mobile ou de télécommunication existantes au moment de l'approbation du PLU peuvent faire l'objet de modification et d'évolution technologique sous réserve de faire l'objet d'une intégration architecturale et paysagère.

### **3. Article UB 3 : Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle**

---

Les logements créés dans une construction comprenant des locaux commerciaux devront disposer d'un accès indépendant de ces derniers.

## Section 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS

### *Sous-section 2.1. : Volumétrie et implantation des constructions*

#### **4. Article UB 4 : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies**

##### **4.1. Champs d'application**

Les dispositions du présent article s'appliquent aux emprises publiques et aux voies ouvertes à la circulation, existante ou créées à l'occasion du projet considéré, que celles-ci soient de statut public ou privé.

##### **4.2. Règle dans les sous-secteurs, UBa et UBb**

Toute construction nouvelle peut être implantée à l'alignement. En cas de retrait celui-ci est au minimum de 5 mètres.

##### **4.3. Règle dans les sous-secteurs, UBc et UBm**

Toute construction nouvelle peut être implantée à l'alignement. En cas de retrait, celui-ci est au minimum de 3 mètres.

Des reculs ponctuels n'excédant pas 5m de profondeur et limités à 30% du linéaire total de façade sont néanmoins autorisés afin de permettre une animation architecturale.

##### **4.4. Dispositions particulières**

**4.4.1.** Des implantations différentes de celles définies ci-dessus sont autorisées, afin de préserver l'homogénéité d'un front bâti caractérisé par la régularité de l'alignement ou l'existence de retraits apportant un rythme à l'alignement. En cas de rupture d'alignement, la nouvelle construction peut s'implanter dans la bande définie par les deux alignements ;

**4.4.2.** Dans le cas de bâtiments existants qui ne respectent pas la règle, les extensions, aménagements et modifications peuvent être réalisées soit en continuité de la construction existante, soit à l'alignement.

**4.4.3.** Pour les équipements publics, l'implantation peut être à l'alignement ou en retrait.

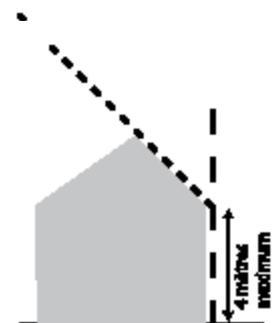
**4.4.4.** Des saillies ponctuelles sur le domaine public peuvent être autorisées si elles sont placées à au moins 3,50 m au-dessus du sol.

#### **5. Article UB 5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

##### **5.1. Règle :**

Les constructions peuvent être édifiées sur une des limites séparatives, sur les deux limites séparatives ou en retrait de ces limites.

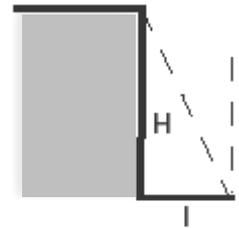
Dans les sous-secteurs UBa et UBb, une construction implantée en limite séparative peut habiller l'héberge voisine, en l'absence de construction sur la parcelle voisine, la hauteur de construction sur la limite



séparative ne peut excéder 4 mètres de haut. La construction doit s'inscrire dans un gabarit à 45° au dessus de ce segment vertical.

En cas de retrait des limites :

**Sur les sous-secteurs UBa, UBb et UBm**, la largeur (l) des marges d'isolement est au moins égale à la moitié de la hauteur (H) de la construction par rapport au niveau du terrain naturel au droit des limites séparatives avec un minimum de 3 m ( $l > H/2 > 3m$ )



**Sur les sous-secteurs UBc**, la largeur (l) des marges d'isolement est au moins égale au tiers de la hauteur (H) de la construction par rapport au niveau du terrain naturel au droit des limites séparatives avec un minimum de 5 m ( $l > H/3 > 5m$ )

## 5.2. Dispositions particulières :

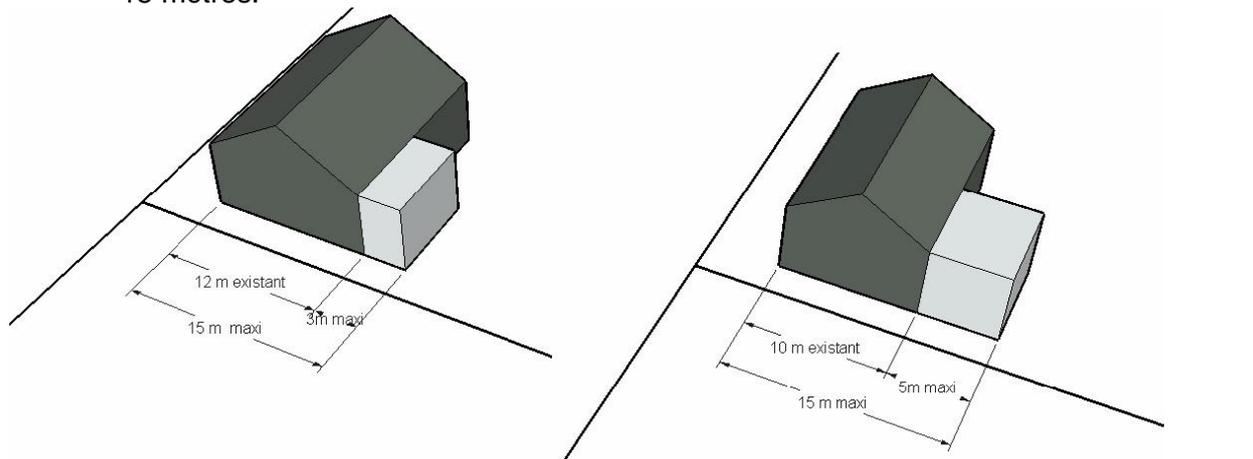
**5.2.1.** Les règles d'implantation du présent article ne sont pas applicables aux équipements publics.

**5.2.2.** Les abris de jardin, d'une emprise de moins de 10 m<sup>2</sup> et d'une hauteur de moins de 2 mètres, peuvent être implantés à 1 mètre minimum de la limite séparative.

**5.2.3.** Un retrait différent de celui prévu ci avant peut être admis dans les cas suivants :

### **Extension des constructions existantes non conformes**

Lorsque les façades créées au regard de la limite séparative ne comportent pas de baie, l'agrandissement pourra se faire dans le prolongement des murs existants. Cependant cette extension est limitée, le prolongement des murs existants ne peut excéder 5 mètres. La longueur totale de façade résultante de cet agrandissement, et non conforme aux règles définies dans les dispositions précédentes, ne peut excéder 15 mètres.



### **Surélévations à l'aplomb de l'existant**

Elles sont autorisées sur un niveau, si la façade ou partie de façade créée au regard de la limite séparative ne comporte pas de baies,

## 6. Article UB 6 : Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Lorsque plusieurs constructions non contiguës sont implantées sur une même propriété, elles doivent respecter une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus haute avec un minimum de 3m ( $l > H/2 > 3m$ ).

## 7. Article UB 7 : Emprise au sol des constructions

- 7.1. Dans les sous-secteurs UBa, l'emprise au sol est limitée à 50% de l'emprise foncière
- 7.2. Dans les sous-secteurs UBb, l'emprise au sol est limitée à 40% de l'emprise foncière
- 7.3. Dans les sous-secteurs UBc et UBm, l'emprise au sol est limitée à 60% de l'emprise foncière
- 7.4. Dans le sous-secteur UBarch, l'extension est limitée à 30% de l'emprise au sol du bâti existant au moment de l'approbation du PLUi. Les annexes ou abris de jardin sont limitées à 20 m<sup>2</sup> et doivent être accolés au bâti existant.
- 7.5. Dispositions particulières liées aux équipements publics  
Les équipements publics pourront déroger aux règles d'emprise au sol.
- 7.6. Dispositions particulières pour la zone UBb sur la cité Lafayette à Evreux, l'emprise au sol est limité à 20%.

## 8. Article UB 8 : Hauteur des constructions

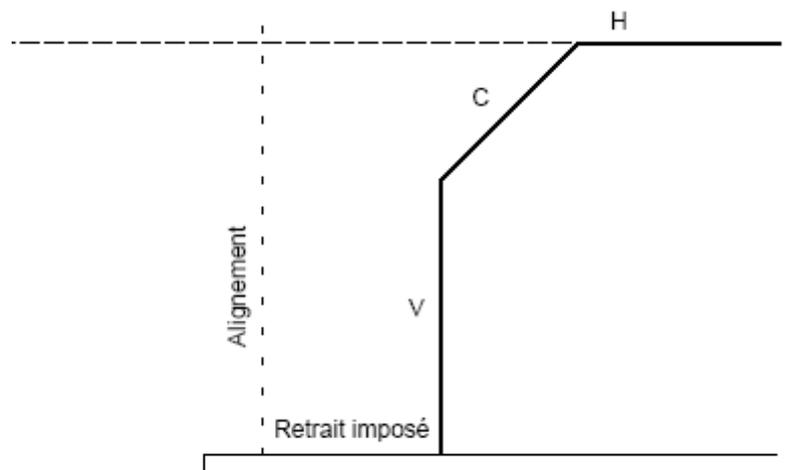
### 8.1. Règle

La hauteur des constructions est le point le plus haut de la construction par rapport au terrain naturel.

Les constructions doivent s'inscrire à l'intérieur d'un gabarit implanté à l'alignement ou à la limite du retrait imposé à l'article UB5, composé de deux éléments :

- un plafond (H)
- un segment vertical (V)
- un segment oblique (C) à 45° ayant comme point d'appui le haut du segment vertical.

Ce gabarit doit être indiqué sur les plans de coupe des autorisations d'urbanisme.



Sur les sous-secteurs UBa,  
Le plafond H est fixé à 10 mètres  
Le segment vertical V est fixé à 7 mètres

Sur les sous-secteurs UBb :

Le plafond H est fixé à 8 mètres  
Le segment vertical V est fixé à 6 mètres

Sur les sous-secteurs UBc et UBm :

Le plafond H est fixé à 15 mètres  
Il n'est pas fixé de segment vertical V, ainsi que de segment oblique C.

Sur le sous-secteur UBarch, la hauteur de l'extension est limitée à la hauteur du bâti existant.

## **8.2. Dispositions particulières**

### **8.2.1. Saillies**

Les équipements techniques de superstructures (machinerie d'ascenseur, conduits de ventilation, souche de cheminée) ne pourront dépasser de plus d'un mètre la hauteur plafond.

**8.2.2.** En cas de toiture terrasse, c'est le niveau supérieur de l'acrotère qui doit être inscrit dans le gabarit. Pour le logement individuel, le plafond H est limité à 7 mètres à l'acrotère. Pour le logement collectif, l'acrotère devra mesurer 1 mètre de hauteur.

**8.2.3.** Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables aux équipements publics.

## **Sous-section 2.2. : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **9. Article UB 9 : Aspect extérieur des constructions et des clôtures**

---

#### **9.1. Dispositions générales**

Les constructions, bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, du fait de leur situation, de leur architecture, de leurs dimensions ou de leur aspect extérieur

#### **9.2. Toitures**

##### **9.2.1. Forme et couverture**

Les matériaux de couverture seront adaptés en fonction des pentes des toitures.

En cas de toiture en pente, celle-ci devra être au minimum de 35° (à l'exception des toitures mono pentes) hors prolongement de coyaux.

En cas d'aménagement ou d'extension de construction existante, la reprise des pentes et des matériaux existants est possible y compris s'ils sont différents de réglementés précédemment.

En secteur UBarch, les toitures doivent être à minima à 35°..

Les toitures mono pentes sont autorisées uniquement dans les cas suivants :

- pour une construction dont la toiture est masquée par un acrotère ;
- pour une construction accolée à une autre construction

En cas de construction annexe implantée sur une limite séparative, la forme de la toiture est libre

##### **9.2.2. Traitement de la couverture.**

Les toitures terrasse et les émergents doivent faire l'objet d'un traitement soigné. Les ouvrages doivent être regroupés, organisés selon un schéma général, non visibles depuis l'espace public. Les gaines doivent être intégrées au volume de la construction.

Les toitures terrasses doivent être végétalisées sur au moins 80% de leur surface.

#### **9.3. Façades**

##### **9.3.1. Aspect**

Les matériaux et les couleurs employés pour les constructions devront s'harmoniser entre eux et avec le paysage bâti ou naturel environnant. Les enduits des façades doivent recevoir une finition grattée ou talochée fin. Les enduits écrasés sont interdits.

Les pignons et les clôtures maçonnées doivent être traités avec le même soin que les façades principales.

Les murs pignons aveugles sont interdits en façade sur rue.

Les murs pignons aveugles monochrome sont interdits et devront faire l'objet d'un traitement architectural de qualité (jeu d'enduits ou de matériaux).

##### **9.3.2. Matériaux**

Les matériaux ne présentant pas un aspect de finition suffisant (parpaings, briques creuses...) doivent être enduits. La tôle ondulée est interdite.

##### **9.3.3. Eléments techniques**

Les antennes et climatiseurs doivent être implantés en toiture ou s'ils sont sur les façades, ils ne doivent pas être vus depuis le domaine public.

La pose de capteurs solaires thermiques ou photovoltaïques est autorisée sous réserve d'être intégrés dans la construction.

Les cuves de stockage, climatiseurs, bouches d'aération, ventouses de chaudières et stockages divers (matériaux...) doivent être intégrés au bâtiment et ne pas porter atteinte au paysage urbain environnant. Des prescriptions pourront être imposées pour améliorer leur insertion dans le site urbain et dans le bâtiment (teinte adaptée, nouvelle implantation...). Les coffrets techniques (électricité, gaz...) seront intégrés dans la façade de la construction ou dans la clôture.

#### 9.4. Clôtures

Toutes les clôtures doivent être conçues de manière à participer harmonieusement au paysage urbain.

Les haies présentant un intérêt patrimonial (alignement de hauts jets, talus planté) doivent être restaurées et prolongées avec les mêmes caractéristiques.

**9.4.1. Sur les sous-secteurs UBa, UBb et ,** les clôtures sur voies ou en limites séparatives ne peuvent excéder une hauteur de 1,80 mètre pour des clôtures à claire-voie et 1,60 pour des murs pleins - mesure prise à partir du sol naturel apparent existant avant travaux ou du niveau du trottoir.

Dans le sous-secteur UBarch, les murs pleins et les murs bahuts sont interdits et seules les clôtures en grillage sans longrine de fondation sont autorisées à une hauteur limitée à 1,80 mètre.

**9.4.2. Sur les sous-secteurs UBc et UBm,** les clôtures sur voies ou en limites séparatives ne peuvent excéder une hauteur de 2.00 mètres à partir du sol naturel apparent existant avant travaux ou du niveau du trottoir.

Les prescriptions de hauteur des clôtures sur voie ou en limites séparatives pourront être dépassées pour des motifs liés à des réglementations spécifiques (sport, sécurité des établissements ou des activités) ou à l'existence de murs anciens à restaurer ou à prolonger. Dans le cas de clôture ancienne de qualité (mur en pierre, bauge, moellon... existant), elle est conservée et restaurée, en préservant les matériaux d'origine.

**9.4.3.** En limite séparative, les types de clôtures admis sont :

- Les grilles, grillages ou clôtures ajourées avec mur bahut, limité à 80 cm de hauteur, ou non.
- Les haies vives seules.
- Les murs clôtures pleins, panneaux bois, panneaux composites

Si la limite séparative coïncide avec la limite d'une zone A, l'implantation d'une haie est obligatoire, en complément ou pas d'une clôture minérale.

**9.4.4.** En limite des voies, les clôtures peuvent être réalisées sous forme de :-

- mur plein,
- mur bahut de 80 cm de haut minimum et surmonté de grille de type barreaudage métallique peint, en aluminium ou PVC,
- un grillage en maille rigide.

Elles pourront éventuellement être doublées d'une haie vive. Les plaques bétons supérieures à 25 cm de hauteur sont interdites.

#### 9.5. Dispositions particulières pour la zone UBb de la cité Lafayette à Evreux.

L'implantation des clôtures devra être conforme à l'OAP en question. Il est attendu un paysage ouvert en façade. Sur le reste du pourtour des parcelles, les clôtures sont uniquement composées de panneaux grillagés rigides doublées de haies vives d'essences locales.

## **10. Article UB 10 : Conditions particulières pour le patrimoine bâti identifié**

---

Des constructions dites « bâtiments remarquables » sont identifiées au plan de zonage. ces constructions sont protégées en application du code de l'urbanisme, parce qu'ils possèdent une qualité architecturale remarquable ou constituent un témoignage de la production architecturale passée.

- 10.1.** Leur démolition ne peut être autorisée que dans des cas exceptionnels, liés notamment à des impératifs de sécurité.
- 10.2.** Les travaux sur un bâtiment remarquable doivent respecter et mettre en valeur les qualités structurelles du bâtiment, conformément à l'article 11 des dispositions générales. Les éléments remarquables sont listés à l'annexe 4 du présent règlement.
- 10.3.** Les travaux sur un bâtiment remarquable doivent respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, notamment la forme des toitures, la modénature, les baies en façade, les menuiseries extérieures et les devantures. Les installations techniques doivent être traitées de manière à ne pas altérer sa qualité patrimoniale : proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec son caractère et notamment les supports publicitaires.
- 10.4.** Les espaces libres situés aux abords immédiats du bâtiment doivent recevoir un traitement de qualité, approprié à ses caractéristiques architecturales.

## **11. Article UB 11 : Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions**

---

- 11.1.** Toutes dispositions devront être prises pour réduire l'effet d'îlot de chaleur notamment en évitant de minéraliser les abords des constructions et en favorisant leur végétalisation.
- 11.2.** A l'intérieur des marges de retrait, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure et de dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables est autorisée à la condition qu'ils n'excèdent pas 30 cm d'épaisseur par rapport au nu de la façade existante.
- 11.3.** Pour toute construction, la recherche en matière d'énergie renouvelable est encouragée au regard de trois caractéristiques :
  - - Une performance énergétique ;
  - - Un impact environnemental positif ;
  - - Une pérennité de la solution retenue.

Toutefois, l'installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables doit faire l'objet d'une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement.

- 11.4.** En cas de travaux d'isolation sur une construction existante, le choix des matériaux privilégie une adaptation au système constructif d'origine, ainsi que leur esthétique. La réalisation d'installations nécessaires à l'implantation des composteurs et de récupération des eaux pluviales est encouragée, notamment lors de toute opération de constructions nouvelles.

## **Sous-section 2.3. : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords de construction**

### **Eléments de paysage protégés**

*Le patrimoine bâti protégé au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme*

Se reporter à l'article 11 des dispositions générales du présent règlement qui en définit les règles de protection.

Se reporter aux prescriptions définies à l'annexe 4 du présent règlement.

*Les espaces paysagers et écologiques au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme*

Se reporter à l'article 11 des dispositions générales du présent règlement qui en définit les règles de protection.

## **12. Article UB 12 : Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces éco-aménageables, d'espaces libres, de plantation, d'aires de jeux et de loisirs**

---

### **12.1. Principe général sur le traitement des espaces libres**

Le traitement des espaces libres de la construction doit faire l'objet d'un soin particulier, afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, au développement de la biodiversité et à la gestion des eaux pluviales. Le projet paysager doit être conçu comme un accompagnement ou un prolongement de la construction.

Les espaces végétalisés doivent faire l'objet d'une conception utilisant la palette des trois strates végétales (arborée, arbustive et herbacée) de façon diversifiée et équilibrée.

Dans le secteur UBarch, la réalisation de surfaces roulables ou de dalles à destination de places de stationnement ou de terrasse doit faire l'objet d'une autorisation spécifique.

### **12.2. Obligations de végétalisation**

#### **12.2.1. Définitions**

##### **Surfaces végétalisées**

Dans l'ensemble de la zone UB doivent être réalisées une végétalisation obligatoirement sous la forme d'espaces verts de pleine terre, en fonction des sous-secteurs et représentant, au minimum, sauf quand l'emprise au sol de la construction ne permet pas de respecter ce ratio.

- 40% de la superficie de l'unité foncière pour les sous-secteurs UBa,
- 50% de la superficie de l'unité foncière pour les sous-secteurs UBb,
- 30% de la superficie de l'unité foncière pour les sous-secteurs UBc et UBm.

##### **Plantations**

Les espaces verts devront être plantés à raison d'un arbre de haute tige au minimum pour :

- 200 m<sup>2</sup> de pleine terre, à l'exclusion des surfaces utilisées par l'assainissement individuel, sur les sous-secteurs UBa et UBm.
- 400 m<sup>2</sup> de pleine terre, à l'exclusion des surfaces utilisées par l'assainissement individuel, sur les sous-secteurs UBb et UBc

Le calcul du nombre d'arbres de haute tige se fait à l'arrondi du nombre entier supérieur.

A la plantation, les arbres de haute tige auront au minimum une hauteur de 2,00

mètres.

Cependant des contraintes archéologiques peuvent conduire à limiter la plantation d'arbres de haute tige.

#### 12.2.2. Obligations paysagères

Il est demandé de préserver les plantations existantes. Les abattages d'arbres ne sont autorisés que si c'est nécessaire à l'implantation des constructions et l'arbre devra alors être remplacé par un sujet de même essence.

Les espaces libres situés à l'intérieur des marges de retrait (hors accès véhicules et piétons) des constructions par rapport à l'alignement doivent être végétalisés.

Les aires de stationnement extérieures doivent recevoir un traitement paysager, être masquées par une haie arbustive à feuillage persistant à partir de quatre places de stationnement.

Les emplacements destinés aux conteneurs de déchets doivent être masqués depuis l'espace public.

Les fosses d'arbres devront être décaissées de quelques centimètres, avec des bordures arasées, afin de diriger les eaux pluviales vers celles-ci. Elles devront être plantées de couvre-sols végétalisés.

#### 12.2.3. Dispositions particulières

Le traitement des espaces libres doit être adapté au projet de construction et installation nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Un traitement paysager de qualité des surfaces libres, adapté à l'usage de la construction doit être mis en œuvre et intégrer, si possible, des espaces végétalisés ou plantés.

### 13. Article UB 13 : Obligations imposées en faveur des continuités écologiques et des éléments de paysage à protéger

---

Toitures végétalisées

Dans le cas d'une toiture végétalisée, l'épaisseur de substrat est d'au moins 12 centimètres. Les espèces plantées ou semées sont de préférence locales. Le dispositif est conçu pour ne pas nécessiter d'arrosage, autrement que par les précipitations naturelles

### 14. Article UB 14 : Obligations imposées pour la gestion et l'écoulement des eaux pluviales

---

*Aucun aménagement sur une propriété qui favoriserait l'écoulement des eaux pluviales sur les propriétés voisines (articles 640 et 643 du Code Civil) ne peut être réalisé.*

Toute construction ou installation nouvelle ne doit pas avoir pour conséquence, a minima, d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Les eaux pluviales doivent être prioritairement infiltrées dans le sol, si la nature du sol et du sous-sol le permet.

#### 14.1. Quantitativement :

**14.1.1. En cas de présence d'un réseau public**, si l'infiltration est insuffisante, déconseillée ou techniquement non réalisable, le rejet est possible avec un débit de fuite maximal autorisé de 2l/s/ha, et pour toute superficie inférieure à 1 hectare le débit de fuite est limité à 2l/s maximum, si, et seulement si, le réseau d'assainissement pluvial peut recueillir le débit et le volume supplémentaire.

Les pluies à prendre en compte dans les calculs de dimensionnement hydraulique des systèmes de gestion des eaux pluviales sont les suivantes :

- Les ouvrages implantés dans des lotissements, des immeubles collectifs à partir de trois logements, des zones d'activités et des espaces publics, font l'objet d'une protection fondée sur la pluie de période de retour centennale ;
- Les agrandissements de plus de 20m<sup>2</sup>, et les opérations individuelles, font l'objet d'une protection fondée sur la pluie décennale.

**14.1.2. En cas d'absence de réseau public**, les eaux pluviales doivent être gérées à la parcelle, sans aucun rejet sur le domaine public

Les pluies à prendre en compte dans les calculs de dimensionnement hydraulique des systèmes de gestion des eaux pluviales sont les suivantes :

- Les ouvrages implantés dans des lotissements, des immeubles collectifs à partir de trois logements, des zones d'activités et des espaces publics, font l'objet d'une protection fondée sur la pluie de période de retour centennale ;
- Les agrandissements de plus de 20m<sup>2</sup>, et les opérations individuelles, font l'objet d'une protection fondée sur la pluie décennale.

Dans le cas d'un projet de construction présentant une surface imperméabilisée inférieure à 20m<sup>2</sup>, la gestion des eaux pluviales ne s'applique pas.

**14.2. Qualitativement :**

**14.2.1.** Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale doit être équipée d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

**14.2.2.** Les eaux issues des surfaces de parkings supérieures à 15 places et de toutes activités pouvant produire des hydrocarbures doivent faire l'objet d'un prétraitement avant rejet dans les réseaux communautaires.

## Sous-section 2.4. : Stationnement

### 15. Article UB-15 : Obligation de réalisation d'aires de stationnement

#### 15.1. Règle :

Les aires de stationnement seront réalisées en dehors des voies publiques.

Elles pourront être réalisées selon les dispositions suivantes.

En cas d'impossibilité technique de pouvoir réaliser le nombre d'emplacements nécessaires sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut :

soit réaliser des places de stationnement sur un autre terrain, à condition que celui-ci ne soit pas distant de plus de 300 mètres à pied de la construction principale.

soit justifier l'obtention d'une concession d'au moins 15 ans dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation ou l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement à condition que ceux-ci ne soient pas distants de plus de 300 mètres à pied de la construction principale en application du Code de l'urbanisme.

Lors de toute opération de construction neuve et extension, il devra être réalisé des aires de stationnement dont les normes minimales sont définies ci-après.

#### 15.2. Mode de calcul

Pour les deux roues, on retient une surface de 1m<sup>2</sup> par véhicule pour le calcul des aires de stationnement. La surface de locaux affectés au stationnement des deux roues est limitée à 40 m<sup>2</sup>, même si le calcul effectué avec les ratios ci-dessous conduit à un résultat supérieur. Il est exigé la réalisation de places deux roues uniquement pour les opérations supérieures à 2 logements.

Le calcul du nombre des places sera arrondi au nombre entier supérieur.

Pour les programmes de logement, une place visiteur est exigée par tranche de 10 logements.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d'elles seront appliquées au prorata de la superficie de plancher qu'elles occupent.

Destination de la construction	Automobiles	Deux roues	Livraisons et autocars
Logement	2 places par logt en UBa, UBb et UBc 1,2 place par logt en UBm	2% de la SdP avec un minimum de 5 m <sup>2</sup> pour les deux roues et poussettes	
Logement aidé	1 place par logement		
Hébergement pour étudiants, résidences seniors, structures d'hébergement et de service à vocation sociale	1 place pour 5 logements	Etudiants ou travailleurs : 0,5% de la SdP Personnes âgées ou handicapées : 0,2% de la SdP	
Bureaux	1 place pour 80m <sup>2</sup> de SDP en sous-secteur UBa et UBb et UBm 1 place pour 50 m <sup>2</sup> de SDP en sous-secteurs UBc	0,5% de la SdP avec un minimum de 5 m <sup>2</sup>	

Artisanat	1 place pour 50 m <sup>2</sup> pour toute SDP supérieure à 150 m <sup>2</sup>	0,5% de la SdP avec un minimum de 5 m <sup>2</sup>	1 aire de livraison de 100 m <sup>2</sup> à partir de 1 000 m <sup>2</sup> de SdP
Commerce (de plus de 150m <sup>2</sup> )  <i>*SdP globale de l'opération et non pas par cellule commerciale</i>	1 place pour 80m <sup>2</sup> de SDP en sous-secteur UBa et UBb et UBm 1 place pour 50 m <sup>2</sup> de SDP en sous-secteurs UBc	0,3% de la SdP	1 aire de livraison de 100 m <sup>2</sup> à partir de 1 000 m <sup>2</sup> de SdP
Hébergement hôtelier et touristique	1 place pour 50 m <sup>2</sup> de SdP	0,1% de la SdP	1 aire de livraison de 100 m <sup>2</sup> à partir de 200 chambres 1 emplacement autocar par tranche de 100 chambres
Restauration	Pas de norme	Pas de norme	
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	<i>Jusqu'à 180 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher</i> : il n'est pas fixé de norme. <i>Au-delà de 180 m<sup>2</sup> de Surface de plancher</i> : 1 place/ 150 m <sup>2</sup> de surface de plancher		
Entrepôt	15% de la SdP	0,5% de la SdP avec un minimum de 5 m <sup>2</sup>	
Equipement public	Services publics ou d'intérêt collectif : En fonction des besoins et a minima 1 place par tranche de 150m <sup>2</sup> surface de plancher <i>Santé</i> : 1 place pour 3 lits, ou par tranche de 35m <sup>2</sup> de SdP <i>Enseignement</i> : Primaire et maternel : 1 place/classe Secondaire : 1 place/20 personnes Supérieur : 20 places pour 100 personnes (enseignants, étudiants, personnel) <i>Sportif</i> : 1 place/tranche de 30 m <sup>2</sup> de SdP	Services publics ou d'intérêt collectif , <i>Santé</i> : 1% de la SdP <i>Enseignement</i> : Collège, Lycée et Supérieur : 0,1 m <sup>2</sup> par élèves en stationnement couvert <i>Sportif</i> : 1 % de la SdP avec un minimum de 10m <sup>2</sup>	
Salle d'art et de	1 place par tranche de	1% de la SdP avec	

spectacles	10m <sup>2</sup> de SdP	un minimum de 10m <sup>2</sup>	
------------	-------------------------	-----------------------------------	--

**15.3. Deux roues :**

Des places de stationnement doivent être réalisées pour les deux-roues non motorisés, hors électriques. Pour les programmes de plus de 5 logements, elles doivent par ailleurs respecter les prescriptions suivantes :

- couvertes exclusivement réservé aux vélos (et poussettes), sécurisées et équipées de dispositifs fixes d'accroche, facilitant la performance des systèmes d'antivol ;
- facilement accessibles depuis l'espace public et les accès aux constructions ;
- situées en rez-de-chaussée, ou à défaut en extérieur sur l'emprise foncière.

**15.4. Véhicules électriques ou hybrides**

- Pour les bâtiments groupant au moins deux logements, disposant d'un parc de stationnement clos et couvert, l'alimentation en électricité du parc sera exigée pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables,
- Pour les bâtiments de bureaux, 10 % au moins des places réalisées seront équipées de gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable.

## Section 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### **16. Article UB-16 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies publiques**

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire bénéficie d'une servitude de passage.

#### **16.1. Accès**

L'accès doit être aménagé de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur une de ces voies peut être interdit.

Le nombre d'accès pour les véhicules depuis la voie publique sur un terrain est limité à un. La localisation des accès des véhicules doit être choisie, de façon à ne pas compromettre les plantations, les espaces verts publics, les alignements d'arbres, les dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de voirie.

Les allées d'accès mitoyennes devront être mutualisées.

Les portes de garage situées à l'alignement ne peuvent avoir une largeur supérieure à 3m. Tout chemin d'accès à la voie publique ne peut avoir une largeur inférieure à 3,50m.

Les portails doivent être implantés en retrait de 5 m de l'alignement.

#### **16.2. Voirie**

Les caractéristiques des voies doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions projetées et doivent notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité et de collecte des déchets.

Les voies nouvelles doivent avoir une largeur de chaussée circulée minimale de 5 m en double sens et de 3 mètres en sens unique, pour toute desserte de plus de 5 logements.

Les voies en impasse seront dimensionnées de façon à être accessibles aux services publics (défense incendie, collecte des déchets,...).

### **17. Article UB-17 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux**

#### **17.1. Alimentation en eau**

Le branchement sur le réseau d'eau potable public est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

#### **17.2. Assainissement**

À l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Ce réseau de type séparatif doit disposer d'un regard de branchement en limite de propriété obligatoirement visitable.

Le déversement des eaux usées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eau pluviales est interdit.

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire.

Cependant, en l'absence d'un réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel pourra être admis sous réserve du respect de la réglementation en vigueur. Toutefois, dès lors qu'un réseau public existe ou viendrait à être créé, toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées devra être raccordée, dans un délai de deux ans, à ce réseau.

L'évacuation des eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau d'eaux usées pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune ou le gestionnaire du réseau. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un prétraitement avant leur rejet dans le réseau.

### **17.3. Communications électroniques, réseau électrique, éclairage public et autres réseaux d'énergie**

Les réseaux divers tels que les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie doivent être installés en souterrain en terrain privé. Ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée-public. Les coffrets de branchement doivent être intégrés aux clôtures sur rue ou en façade si celle-ci est implantée à l'alignement.

Tout nouveau réseau sur domaine privé nécessaire à l'alimentation de la construction devra être réalisé en souterrain jusqu'au point de raccordement situé en limite du domaine public.

Il sera recherché, à proximité des réseaux existants et lorsque la taille de l'opération le justifie, le raccordement au réseau Très Haut Débit.

### **17.4. Déchets**

Tout projet de construction ou de réhabilitation d'immeubles d'au moins deux logements devra prévoir un local destiné aux containers de tri sélectif des déchets ainsi qu'à ceux destinés à recevoir les ordures ménagères en attente de collecte. Ce local devra être dimensionné en conséquence.

Lorsque ces emplacements sont extérieurs, ils devront être de préférence masqués par la clôture ou intégrés dans le mur bahut.

## **ZONE UE**

*Il convient d'appliquer en complément des règles définies dans le présent règlement, les prescriptions qui résultent des servitudes d'utilité publique, des dispositions générales du présent règlement, du règlement de voirie et toute autre réglementation qui s'impose au pétitionnaire.*

Caractère dominant de la zone

*La zone UE correspond aux secteurs urbains occupés par des équipements publics*

## **Section 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE**

### **1. Article UE 1 – Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités interdits**

---

- 1.1. Les constructions de logements ou d'hébergement sauf ceux autorisés à l'article 2
- 1.2. Les exploitations agricoles et forestières
- 1.3. Les commerces de détail et de gros, l'artisanat
- 1.4. Les industries, les entrepôts, les bureaux
- 1.5. Les affouillements et exhaussements du sol de plus de 2 mètres et d'une surface de plus de 100 mètres carrés, exceptés ceux nécessités par l'implantation de constructions, la création ou l'amélioration d'espaces paysagers ou la protection contre les nuisances.
- 1.6. Le stationnement de caravanes isolées.
- 1.7. Les dépôts et décharges de toute nature.
- 1.8. Les antennes de téléphonie mobile.
- 1.9. Le comblement des mares et l'interdiction de toute occupation ou utilisation du sol susceptible de porter atteinte à une zone humide repérée sur le plan de zonage.
- 1.10. Dans les secteurs des zones de risque d'effondrement, repérés au plan de zonage par une trame, toute construction nouvelle ou changement de destination sera interdite tant que la présence du risque ne sera pas écartée.

### **2. Article UE 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

---

- 2.1. Les logements nécessaires sur site pour le gardiennage des équipements.
- 2.2. Les bureaux nécessaires aux activités présentes sur le site.
- 2.3. Les locaux techniques des administrations publiques et assimilées sous réserve qu'ils soient nécessaires aux services publics et au fonctionnement de la zone.
- 2.4. Les aménagements légers et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public s'ils sont nécessaires à la gestion, à l'ouverture au public, à la condition que leur localisation et leur aspect ne détériore pas le caractère des sites et ne porte pas atteinte à la préservation des lieux.
- 2.5. En secteur de risque inondation identifié au plan de zonage, toute construction et installation peuvent être soumises à des prescriptions visant à prendre en compte le risque inondation.

### **3. Article UE 3 : Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle**

---

Sans objet

## **Section 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS**

### ***Sous-section 2.1. : Volumétrie et implantation des constructions***

#### **4. Article UE 4 : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies**

---

##### **4.1. Champs d'application**

Les dispositions du présent article s'appliquent aux emprises publiques et aux voies ouvertes à la circulation, existante ou créées à l'occasion du projet considéré, que celles-ci soient de statut public ou privé.

**4.2.** Toute construction nouvelle doit être implantée avec un recul au minimum de 5 mètres, le long des voies départementales, le recul sera de 20 mètres, le long de la route nationale, le recul sera de 50 mètres.

##### **4.3. Dispositions particulières**

**4.3.1.** Des implantations différentes de celles définies ci-dessus sont autorisées, afin de préserver l'homogénéité d'un front bâti caractérisé par la régularité de l'alignement ou l'existence de retraits apportant un rythme à l'alignement. En cas de rupture d'alignement, la nouvelle construction peut s'implanter dans la bande définie par les deux alignements ;

**4.3.2.** Dans le cas de bâtiments existants qui ne respectent pas la règle, les extensions, aménagements et modifications peuvent être réalisées soit en continuité de la construction existante, soit à l'alignement.

#### **5. Article UE 5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

Toute construction nouvelle peut être implantée en limite séparative, ou en retrait, en cas de retrait celui-ci est au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction et supérieur à 3 mètres.

En limite de zone habitée, le retrait est au minimum de 10 mètres.

#### **6. Article UE 6 : Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

---

Non réglementé

#### **7. Article UE 7 : Emprise au sol des constructions**

---

L'emprise au sol est limitée à 60% de l'unité foncière.

## **8. Article UE 8 : Hauteur des constructions**

---

Non réglementé

## **Sous-section 2.2. : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **9. Article UE 9 : Aspect extérieur des constructions et des clôtures**

---

#### **9.1. Dispositions générales**

Les constructions, bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, du fait de leur situation, de leur architecture, de leurs dimensions ou de leur aspect extérieur

#### **9.2. Toitures**

##### **9.2.1. Forme et couverture**

Les matériaux de couverture seront adaptés en fonction des pentes des toitures. Celles-ci devront s'intégrer de façon harmonieuse dans le contexte architectural, urbain et paysager environnant.

##### **9.2.2. Traitement de la couverture.**

Les toitures terrasse et les émergents doivent faire l'objet d'un traitement soigné. Les ouvrages doivent être regroupés, organisés selon un schéma général. Les gaines doivent être intégrées au volume de la construction.

Les toitures terrasses doivent être végétalisées sur au moins 80% de leur surface.

#### **9.3. Façades**

##### **9.3.1. Aspect**

Les matériaux et les couleurs employés pour les constructions devront s'harmoniser entre eux et avec le paysage bâti ou naturel environnant. Les enduits des façades doivent recevoir une finition grattée ou talochée fin. Les enduits écrasés sont interdits.

Les pignons et les clôtures maçonnées doivent être traités avec le même soin que les façades principales.

Les murs pignons aveugles sont interdits en façade sur rue.

##### **9.3.2. Matériaux**

Les matériaux ne présentant pas un aspect de finition suffisant (parpaings, briques creuses...) doivent être enduits.

##### **9.3.3. Eléments techniques**

Les antennes et climatiseurs doivent être implantés en toiture ou s'ils sont sur les façades, ils ne doivent pas être vus depuis le domaine public.

La pose de capteurs solaires thermiques ou photovoltaïques est autorisée sous réserve d'être intégrés dans la construction.

#### **9.4. Clôtures**

Non réglementé

### **10. Article UE 10 : Conditions particulières pour le patrimoine bâti identifié**

---

Des constructions dites « bâtiments remarquables » sont identifiées au plan de zonage. ces constructions sont protégées en application du code de l'urbanisme, parce qu'ils possèdent

une qualité architecturale remarquable ou constituent un témoignage de la production architecturale passée.

- 10.1. Leur démolition ne peut être autorisée que dans des cas exceptionnels, liés notamment à des impératifs de sécurité.
- 10.2. Les travaux sur un bâtiment remarquable doivent respecter et mettre en valeur les qualités structurelles du bâtiment, conformément à l'article 11 des dispositions générales. Les éléments remarquables sont listés à l'annexe 4 du présent règlement.
- 10.3. Les travaux sur un bâtiment remarquable doivent respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, notamment la forme des toitures, la modénature, les baies en façade, les menuiseries extérieures et les devantures. Les installations techniques doivent être traitées de manière à ne pas altérer sa qualité patrimoniale : proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec son caractère et notamment les supports publicitaires.
- 10.4. Les espaces libres situés aux abords immédiats du bâtiment doivent recevoir un traitement de qualité, approprié à ses caractéristiques architecturales.

## **11. Article UE 11 : Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions**

---

- 11.1. Pour toute construction, la recherche en matière d'énergie renouvelable est encouragée au regard de trois caractéristiques :
  - - Une performance énergétique ;
  - - Un impact environnemental positif ;
  - - Une pérennité de la solution retenue.

Toutefois, l'installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables doit faire l'objet d'une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement.

- 11.2. En cas de travaux d'isolation sur une construction existante, le choix des matériaux privilégie une adaptation au système constructif d'origine, ainsi que leur esthétique.
- 11.3. La réalisation d'installations nécessaires à l'implantation des composteurs et de récupération des eaux pluviales est encouragée, notamment lors de toute opération de constructions nouvelles.

### **Sous-section 2.3. : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords de construction**

*Le patrimoine bâti protégé au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme*

Se reporter à l'article 11 des dispositions générales du présent règlement qui en définit les règles de protection.

Se reporter aux prescriptions définies à l'annexe 4 du présent règlement.

*Les espaces paysagers et écologiques au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme*

Se reporter à l'article 11 des dispositions générales du présent règlement qui en définit les règles de protection.

## **12. Article UE 12 : Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces éco-aménageables, d'espaces libres, de plantation, d'aires de jeux et de loisirs**

---

### **12.1. Obligations de végétalisation**

#### **12.1.1. Surfaces végétalisées**

30% de la surface non bâtie de l'unité foncière doit être végétalisée.

#### **12.1.2. Obligations paysagères**

Il est demandé de préserver les plantations existantes.

Les aires de stationnement extérieures doivent recevoir un traitement paysager, être masquées par une haie arbustive à feuillage persistant à partir de quatre places de stationnement.

#### **12.1.3. Dispositions particulières**

Le traitement des espaces libres doit être adapté au projet de construction et installation nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Un traitement paysager de qualité des surfaces libres, adapté à l'usage de la construction doit être mis en œuvre et intégrer, si possible, des espaces végétalisés ou plantés.

## **13. Article UE 13 : Obligations imposées en faveur des continuités écologiques et des éléments de paysage à protéger**

---

Les continuités écologiques sont à préserver.

## **14. Article UE 14 : Obligations imposées pour la gestion et l'écoulement des eaux pluviales**

---

*Aucun aménagement sur une propriété qui favoriserait l'écoulement des eaux pluviales sur les propriétés voisines (articles 640 et 643 du Code Civil) ne peut être réalisé.*

Toute construction ou installation nouvelle ne doit pas avoir pour conséquence, a minima, d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Les eaux pluviales doivent être prioritairement infiltrées dans le sol, si la nature du sol et du sous-sol le permet.

## **Sous-section 2.4. : Stationnement**

### **15. Article UE-15 : Obligation de réalisation d'aires de stationnement**

---

Les aires de stationnement nécessaires pour les professionnels et intervenants dans les équipements seront réalisées en dehors des voies publiques.

### **16. Article UE-16 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies publiques**

---

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire bénéficie d'une servitude de passage.

#### **16.1. Accès**

L'accès doit être aménagé de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur une de ces voies peut être interdit.

Le nombre d'accès pour les véhicules depuis la voie publique sur un terrain est limité à un. La localisation des accès des véhicules doit être choisie, de façon à ne pas compromettre les plantations, les espaces verts publics, les alignements d'arbres, les dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de voirie.

Tout chemin d'accès à la voie publique ne peut avoir une largeur inférieure à 3,50m.

#### **16.2. Voirie**

Les caractéristiques des voies doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions projetées et doivent notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité et de collecte des déchets.

### **17. Article UE-17 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux**

---

#### **17.1. Alimentation en eau**

Le branchement sur le réseau d'eau potable public est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

#### **17.2. Assainissement des eaux usées**

À l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Ce réseau de type séparatif doit disposer d'un regard de branchement en limite de propriété obligatoirement visitable.

Le déversement des eaux usées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eau pluviales est interdit.

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire.

L'évacuation des eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau d'eaux usées pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune ou le gestionnaire du réseau. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un prétraitement avant leur rejet dans le réseau.

#### **17.3. Communications électroniques, réseau électrique, éclairage public et autres réseaux d'énergie**

Les réseaux divers tels que les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie doivent être installés en souterrain en terrain privé. Ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée-publique. Les coffrets de branchement

doivent être intégrés aux clôtures sur rue ou en façade si celle-ci est implantée à l'alignement.

Tout nouveau réseau sur domaine privé nécessaire à l'alimentation de la construction devra être réalisé en souterrain jusqu'au point de raccordement situé en limite du domaine public.

Il sera recherché, à proximité des réseaux existants et lorsque la taille de l'opération le justifie, le raccordement au réseau Très Haut Débit.

## **ZONE UH**

*Il convient d'appliquer en complément des règles définies dans le présent règlement, les prescriptions qui résultent des servitudes d'utilité publique, des dispositions générales du présent règlement, du règlement de voirie et toute autre réglementation qui s'impose au pétitionnaire.*

Caractère dominant de la zone

*La zone UH correspond aux hameaux dissociés des centres bourgs*

## **Section 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE**

### **1. Article UH 1 – Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités interdits**

- 1.1. Les constructions à destinations d'exploitations agricoles et forestières
- 1.2. Les constructions à usage d'activités industrielles et les entrepôts, à l'exclusion des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.
- 1.3. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, si ce ne sont pas des commerces ou activités de proximité.
- 1.4. Les constructions à usage de commerce de gros, les cinémas, les centres de congrès et d'exposition sont interdits.
- 1.5. Les affouillements et exhaussements du sol de plus de 2 mètres et d'une surface de plus de 100 mètres carrés, exceptés ceux nécessités par l'implantation de constructions, la création ou l'amélioration d'espaces paysagers ou la protection contre les nuisances.
- 1.6. Le stationnement de caravanes isolées.
- 1.7. Les campings et terrains de stationnement des caravanes.
- 1.8. Les dépôts et décharges de toute nature.
- 1.9. L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- 1.10. Les antennes de téléphonie mobile.
- 1.11. Les constructions implantées à moins de 15 mètres d'un Espace Boisé Classé, des berges des mares et des bois repérés en zone N du plan de zonage.
- 1.12. Les constructions implantées à moins de 10 m des limites séparatives constituant des limites de zones en contact avec les zones UX et A, à l'exception des abris de jardins ou d'annexes inférieures à 30 m<sup>2</sup>.
- 1.13. Les constructions implantées à moins de 5 m des limites séparatives constituant des limites de zones en contact avec la zone UJ, à l'exception des abris de jardins ou d'annexe inférieures à 30 m<sup>2</sup>.
- 1.14. Le comblement des mares et l'interdiction de toute occupation ou utilisation du sol susceptible de porter atteinte à une zone humide repérée sur le plan de zonage.
- 1.15. Dans les secteurs des zones de risque d'effondrement, repérés au plan de zonage par une trame, toute construction nouvelle ou changement de destination sera interdite tant que la présence du risque ne sera pas écartée.

### **2. Article UH 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

- 2.1. Les locaux techniques des administrations publiques et assimilés, sous réserve d'être compatible avec les fonctions urbaines du secteur.
- 2.2. Les constructions érigées sur des propriétés soumises à un plan de prévention des risques approuvé ou un document en tenant lieu sont tenues de respecter cette réglementation particulière.

- 2.3. Les bâtiments destinés à accueillir toutes sortes d'activités bruyantes devront être conçus pour éviter la propagation à l'extérieur des bruits ou vibrations gênants pour le voisinage.
- 2.4. Les équipements d'intérêt collectif, sous conditions de ne pas engendrer de gêne pour le voisinage, de nécessiter de renforcer les réseaux ou voirie.
- 2.5. En secteur de risque inondation identifié au plan de zonage, toute construction et installation peuvent être soumises à des prescriptions visant à prendre en compte le risque inondation.
- 2.6. Les mâts d'antennes de téléphonie mobile ou de télécommunication existantes au moment de l'approbation du PLU peuvent faire l'objet de modification et d'évolution technologique sous réserve de faire l'objet d'une intégration architecturale et paysagère.

### **3. Article UH 3 : Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle**

---

Les logements créés dans une construction comprenant des locaux commerciaux devront disposer d'un accès indépendant de ces derniers.

## Section 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS

### *Sous-section 2.1. : Volumétrie et implantation des constructions*

#### **4. Article UH 4 : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies**

##### **4.1. Champs d'application**

Les dispositions du présent article s'appliquent aux emprises publiques et aux voies ouvertes à la circulation, existante ou créées à l'occasion du projet considéré, que celles-ci soient de statut public ou privé.

##### **4.2. Règle**

Toute construction nouvelle peut être implantée à l'alignement. En cas de retrait celui-ci est au minimum de 5 mètres. Cependant le long de certaines voies des retraits sont imposés :

- le long d'une voie communale - retrait minimum de 5 mètres, maximum de 10 mètres
- le long d'une route départementale – retrait minimum de 10 mètres,
- le long d'une route nationale – retrait minimum de 50 mètres.

##### **4.3. Dispositions particulières**

**4.3.1.** Des implantations différentes de celles définies ci-dessus sont autorisées, afin de préserver l'homogénéité d'un front bâti caractérisé par la régularité de l'alignement ou l'existence de retraits apportant un rythme à l'alignement. En cas de rupture d'alignement, la nouvelle construction peut s'implanter dans la bande définie par les deux alignements ;

**4.3.2.** Dans le cas de bâtiments existants qui ne respectent pas la règle, les extensions, aménagements et modifications peuvent être réalisées soit en continuité de la construction existante, soit à l'alignement.

**4.3.3.** Pour les équipements publics, l'implantation peut être à l'alignement ou en retrait.

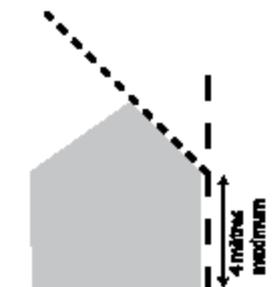
**4.3.4.** Des saillies ponctuelles sur le domaine public peuvent être autorisées si elles sont placées à au moins 3,50 m au-dessus du sol.

#### **5. Article UH 5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

**5.1. Règle :** Les constructions peuvent être édifiées sur une des limites séparatives, sur les deux limites séparatives ou en retrait de ces limites.

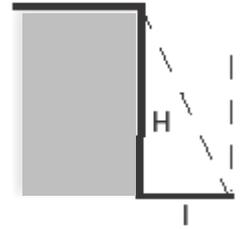
##### **5.1.1.**

Une construction implantée en limite séparative peut habiller l'héberge voisine, en l'absence de construction sur la parcelle voisine, la hauteur de construction sur la limite séparative ne peut excéder 4 mètres de haut. La construction doit s'inscrire dans un gabarit à 45° au dessus de ce segment vertical.



En cas de retrait des limites :

La largeur (l) des marges d'isolement est au moins égale à la moitié de la hauteur (H) de la construction par rapport au niveau du terrain naturel au droit des limites séparatives avec un minimum de 5 m ( $l > H/2 > 5m$ ).

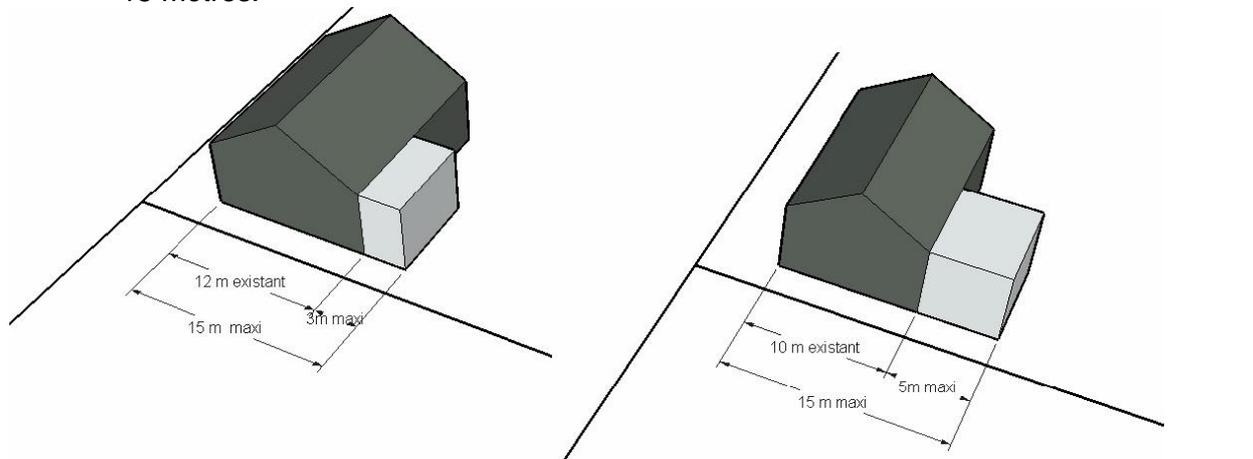


## 5.2. Dispositions particulières :

- 5.2.1. Les règles d'implantation du présent article ne sont pas applicables aux équipements publics.
- 5.2.2. Les abris de jardin, d'une emprise de moins de 10 m<sup>2</sup> et d'une hauteur de moins de 2 mètres, peuvent être implantés à 1 mètre minimum de la limite séparative.
- 5.2.3. En cas de présence d'un cours d'eau sur le terrain, aucune construction ne peut être édifiée à moins de 15 mètres de la limite haute des berges.
- 5.2.4. Un retrait différent de celui prévu ci avant peut être admis dans les cas suivants :

### **Extension des constructions existantes non conformes**

Lorsque les façades créées au regard de la limite séparative ne comportent pas de baie, l'agrandissement pourra se faire dans le prolongement des murs existants. Cependant cette extension est limitée, le prolongement des murs existants ne peut excéder 5 mètres. La longueur totale de façade résultante de cet agrandissement, et non conforme aux règles définies dans les dispositions précédentes, ne peut excéder 15 mètres.



### **Surélévations à l'aplomb de l'existant**

Elles sont autorisées sur un niveau, si la façade ou partie de façade créée au regard de la limite séparative ne comporte pas de baies,

## **6. Article UH 6 : Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

Non réglementé

## 7. Article UH 7 : Emprise au sol des constructions

7.1. L'emprise au sol est limitée à 30% de l'emprise foncière

7.2. Dispositions particulières liées aux équipements publics

Les équipements publics pourront déroger aux règles d'emprise au sol.

## 8. Article UH 8 : Hauteur des constructions

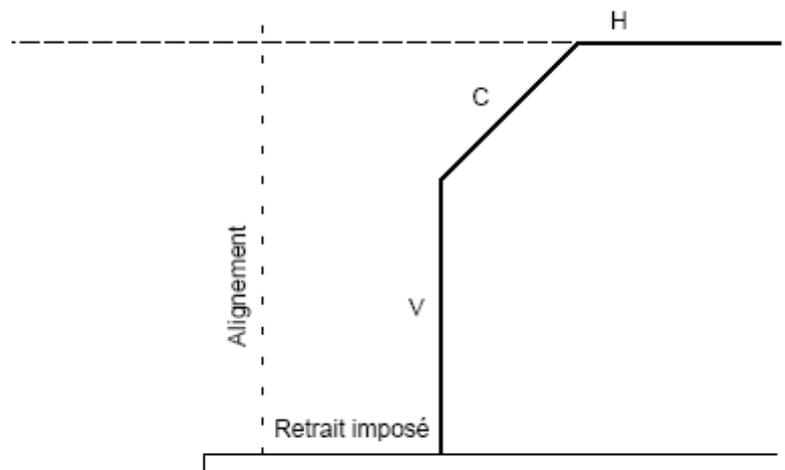
### 8.1. Règle

La hauteur des constructions est le point le plus haut de la construction par rapport au terrain naturel.

Les constructions doivent s'inscrire à l'intérieur d'un gabarit implanté à l'alignement ou à la limite du retrait imposé à l'article UA5, composé de deux éléments :

- un plafond (H)
- un segment vertical (V)
- un segment oblique (C) à 45° ayant comme point d'appui le haut du segment vertical.

Ce gabarit doit être indiqué sur les plans de coupe des autorisations d'urbanisme.



Le plafond H est fixé à 8 mètres

Le segment vertical V est fixé à 4 mètres

### 8.2. Dispositions particulières

#### 8.2.1. Saillies

Les équipements techniques de superstructures (machinerie d'ascenseur, conduits de ventilation, souche de cheminée) ne pourront dépasser de plus d'un mètre la hauteur plafond.

8.2.2. Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables aux équipements publics.

## **Sous-section 2.2. : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **9. Article UH 9 : Aspect extérieur des constructions et des clôtures**

---

#### **9.1. Dispositions générales**

Les constructions, bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, du fait de leur situation, de leur architecture, de leurs dimensions ou de leur aspect extérieur

#### **9.2. Toitures**

##### **9.2.1. Forme et couverture**

Les matériaux de couverture seront adaptés en fonction des pentes des toitures.

En cas de toiture en pente, celle-ci devra être au minimum de 35° (à l'exception des toitures mono pentes) hors prolongement de coyaux.

En cas d'aménagement ou d'extension de construction existante, la reprise des pentes et des matériaux existants est possible y compris s'ils sont différents de réglementés précédemment.

Les toitures mono pentes sont autorisées uniquement dans les cas suivants :

- pour une construction dont la toiture est masquée par un acrotère ;
- pour une construction accolée à une autre construction

En cas de construction annexe implantée sur une limite séparative, la forme de la toiture est libre

##### **9.2.2. Traitement de la couverture.**

Les toitures terrasse et les émergents doivent faire l'objet d'un traitement soigné. Les ouvrages doivent être regroupés, organisés selon un schéma généra, non visibles depuis l'espace public. Les gaines doivent être intégrées au volume de la construction.

Les toitures terrasses doivent être végétalisées sur au moins 80% de leur surface.

#### **9.3. Façades**

##### **9.3.1. Aspect**

Les matériaux et les couleurs employés pour les constructions devront s'harmoniser entre eux et avec le paysage bâti ou naturel environnant. Les enduits des façades doivent recevoir une finition grattée ou talochée fin. Les enduits écrasés sont interdits.

Les pignons et les clôtures maçonnées doivent être traités avec le même soin que les façades principales.

Les murs pignons aveugles sont interdits en façade sur rue.

Les murs pignons aveugles monochrome sont interdits et devront faire l'objet d'un traitement architectural de qualité (jeu d'enduit ou de matériaux).

##### **9.3.2. Matériaux**

Les matériaux ne présentant pas un aspect de finition suffisant (parpaings, briques creuses...) doivent être enduits.

##### **9.3.3. Eléments techniques**

Les antennes et climatiseurs doivent être implantés en toiture ou s'ils sont sur les façades, ils ne doivent pas être vus depuis le domaine public.

La pose de capteurs solaires thermiques ou photovoltaïques est autorisée sous réserve d'être intégrés dans la construction.

Les cuves de stockage, climatiseurs, bouches d'aération, ventouses de chaudières et

stockages divers (matériaux...) doivent être intégrés au bâtiment et ne pas porter atteinte au paysage urbain environnant. Des prescriptions pourront être imposées pour améliorer leur insertion dans le site urbain et dans le bâtiment (teinte adaptée, nouvelle implantation...). Les coffrets techniques (électricité, gaz...) seront intégrés dans la façade de la construction ou dans la clôture.

#### 9.4. Clôtures

Toutes les clôtures doivent être conçues de manière à participer harmonieusement au paysage urbain.

Les haies présentant un intérêt patrimonial (alignement de hauts jets, talus planté) doivent être restaurées et prolongées avec les mêmes caractéristiques.

Les clôtures sur voies ou en limites séparatives ne peuvent excéder une hauteur de 1,80 mètres pour des clôtures à claire-voie et 1,60 pour des murs pleins - mesure prise à partir du sol naturel apparent existant avant travaux ou du niveau du trottoir.

Les prescriptions de hauteur des clôtures sur voie ou en limites séparatives pourront être dépassées pour des motifs liés à des réglementations spécifiques (sport, sécurité des établissements ou des activités) ou à l'existence de murs anciens à restaurer ou à prolonger. Dans le cas de clôture ancienne de qualité (mur en pierre existant), elle est conservée et restaurée, en préservant les matériaux d'origine.

En limite séparative, les types de clôtures admis sont :

- Les grilles, grillages ou clôtures ajourées avec mur bahut ou non.
- Les haies vives seules.
- Les murs clôtures pleins.

Si la limite séparative coïncide avec la limite d'une zone A, l'implantation d'une haie est obligatoire, en complément ou pas d'une clôture minérale.

En limite des voies, les clôtures peuvent être réalisées sous forme de mur plein, sous forme d'un mur bahut de 80 cm de haut minimum et surmonté de grille de type barreaudage métallique peint, en aluminium ou en PVC, sous forme d'une clôture à claire-voie ou un grillage en maille rigide. Elles pourront éventuellement être doublées d'une haie vive.

## **10. Article UH 10 : Conditions particulières pour le patrimoine bâti identifié**

---

Des constructions dites « bâtiments remarquables » sont identifiées au plan de zonage. ces constructions sont protégées en application du code de l'urbanisme, parce qu'ils possèdent une qualité architecturale remarquable ou constituent un témoignage de la production architecturale passée.

- 10.1. Leur démolition ne peut être autorisée que dans des cas exceptionnels, liés notamment à des impératifs de sécurité.
- 10.2. Les travaux sur un bâtiment remarquable doivent respecter et mettre en valeur les qualités structurelles du bâtiment, conformément à l'article 11 des dispositions générales. Les éléments remarquables sont listés à l'annexe 4 du présent règlement.
- 10.3. Les travaux sur un bâtiment remarquable doivent respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, notamment la forme des toitures, la modénature, les baies en façade, les menuiseries extérieures et les devantures. Les installations techniques doivent être traitées de manière à ne pas altérer sa qualité patrimoniale : proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec son caractère et notamment les supports publicitaires.
- 10.4. Les espaces libres situés aux abords immédiats du bâtiment doivent recevoir un traitement de qualité, approprié à ses caractéristiques architecturales.

## **11. Article UH 11 : Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions**

---

- 11.1. Toutes dispositions devront être prises pour réduire l'effet d'îlot de chaleur notamment en évitant de minéraliser les abords des constructions et en favorisant leur végétalisation.
- 11.2. A l'intérieur des marges de retrait, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure et de dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables est autorisée à la condition qu'ils n'excèdent pas 30 cm d'épaisseur par rapport au nu de la façade existante.
- 11.3. Pour toute construction, la recherche en matière d'énergie renouvelable est encouragée au regard de trois caractéristiques :
  - - Une performance énergétique ;
  - - Un impact environnemental positif ;
  - - Une pérennité de la solution retenue.

Toutefois, l'installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables doit faire l'objet d'une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement.

- 11.4. En cas de travaux d'isolation sur une construction existante, le choix des matériaux privilégie une adaptation au système constructif d'origine, ainsi que leur esthétique. La réalisation d'installations nécessaires à l'implantation des composteurs et de récupération des eaux pluviales est encouragée, notamment lors de toute opération de constructions nouvelles.

### **Sous-section 2.3. : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords de construction**

*Le patrimoine bâti protégé au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme*

Se reporter à l'article 11 des dispositions générales du présent règlement qui en définit les règles de protection.

Se reporter aux prescriptions définies à l'annexe 4 du présent règlement.

*Les espaces paysagers et écologiques au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme*

Se reporter à l'article 11 des dispositions générales du présent règlement qui en définit les règles de protection.

## **12. Article UH 12 : Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces éco-aménageables, d'espaces libres, de plantation, d'aires de jeux et de loisirs**

---

### **12.1. Principe général sur le traitement des espaces libres**

Le traitement des espaces libres de la construction doit faire l'objet d'un soin particulier, afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, au développement de la biodiversité et à la gestion des eaux pluviales. Le projet paysager doit être conçu comme un accompagnement ou un prolongement de la construction.

Les espaces végétalisés doivent faire l'objet d'une conception utilisant la palette des trois strates végétales (arborée, arbustive et herbacée) de façon diversifiée et équilibrée.

### **12.2. Obligations de végétalisation**

#### **12.2.1. Définitions**

##### **Surfaces végétalisées**

Dans l'ensemble de la zone doivent être réalisées une végétalisation obligatoirement sous la forme d'espaces verts de pleine terre sur au moins 60% de la superficie de l'unité foncière, sauf quand l'emprise au sol de la construction ne permet pas de respecter ce ratio.

##### **Plantations**

Les espaces verts devront être plantés à raison d'un arbre de haute tige au minimum pour 400 m<sup>2</sup> de pleine terre, à l'exclusion des surfaces utilisées par l'assainissement individuel.

Le calcul du nombre d'arbres de haute tige se fait à l'arrondi du nombre entier supérieur.

A la plantation, les arbres de haute tige auront au minimum une hauteur de 2,00 mètres.

Cependant des contraintes archéologiques peuvent conduire à limiter la plantation d'arbres de haute tige.

#### **12.2.2. Obligations paysagères**

Il est demandé de préserver les plantations existantes. Les abattages d'arbres ne sont autorisés que si c'est nécessaire à l'implantation des constructions et l'arbre devra alors être remplacé par un sujet de même essence.

Les espaces libres situés à l'intérieur des marges de retrait (hors accès véhicules et piétons) des constructions par rapport à l'alignement doivent être végétalisés.

Les aires de stationnement extérieures doivent recevoir un traitement paysager, être masquées par une haie arbustive à feuillage persistant à partir de quatre places de

stationnement.

Les emplacements destinés aux conteneurs de déchets doivent être masqués par des haies arbustives, depuis l'espace public.

Dans la mesure du possible, les fosses d'arbres seront continues afin de diminuer les surfaces imperméables.

Les fosses d'arbres devront être décaissées de quelques centimètres, avec des bordures arasées, afin de diriger les eaux pluviales vers celles-ci. Elles devront être plantées de couvre-sols végétalisés.

#### 12.2.3. Dispositions particulières

Le traitement des espaces libres doit être adapté au projet de construction et installation nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Un traitement paysager de qualité des surfaces libres, adapté à l'usage de la construction doit être mis en œuvre et intégrer, si possible, des espaces végétalisés ou plantés.

### 13. Article UH 13 : Obligations imposées en faveur des continuités écologiques et des éléments de paysage à protéger

---

Toitures végétalisées

Dans le cas d'une toiture végétalisée, l'épaisseur de substrat est d'au moins 12 centimètres. Les espèces plantées ou semées sont de préférence locales. Le dispositif est conçu pour ne pas nécessiter d'arrosage, autrement que par les précipitations naturelles

### 14. Article UH 14 : Obligations imposées pour la gestion et l'écoulement des eaux pluviales

---

*Aucun aménagement sur une propriété qui favoriserait l'écoulement des eaux pluviales sur les propriétés voisines (articles 640 et 643 du Code Civil) ne peut être réalisé.*

Toute construction ou installation nouvelle ne doit pas avoir pour conséquence, a minima, d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Les eaux pluviales doivent être prioritairement infiltrées dans le sol, si la nature du sol et du sous-sol le permet.

#### 14.1. Quantitativement :

**14.1.1. En cas de présence d'un réseau public**, si l'infiltration est insuffisante, déconseillée ou techniquement non réalisable, le rejet est possible avec un débit de fuite maximal autorisé de 2l/s/ha, et pour toute superficie inférieure à 1 hectare le débit de fuite est limité à 2l/s maximum, si, et seulement si, le réseau d'assainissement pluvial peut recueillir le débit et le volume supplémentaire.

Les pluies à prendre en compte dans les calculs de dimensionnement hydraulique des systèmes de gestion des eaux pluviales sont les suivantes :

- Les ouvrages implantés dans des lotissements, des immeubles collectifs à partir de trois logements, des zones d'activités et des espaces publics, font l'objet d'une protection fondée sur la pluie de période de retour centennale ;
- Les agrandissements de plus de 20m<sup>2</sup>, et les opérations individuelles, font l'objet d'une protection fondée sur la pluie décennale.

**14.1.2. En cas d'absence de réseau public**, les eaux pluviales doivent être gérées à la parcelle, sans aucun rejet sur le domaine public

Les pluies à prendre en compte dans les calculs de dimensionnement hydraulique des systèmes de gestion des eaux pluviales sont les suivantes :

- Les ouvrages implantés dans des lotissements, des immeubles collectifs à partir

de trois logements, des zones d'activités et des espaces publics, font l'objet d'une protection fondée sur la pluie de période de retour centennale ;

- Les agrandissements de plus de 20m<sup>2</sup>, et les opérations individuelles, font l'objet d'une protection fondée sur la pluie décennale.

Dans le cas d'un projet de construction présentant une surface imperméabilisée inférieure à 20m<sup>2</sup>, la gestion des eaux pluviales ne s'applique pas.

#### **14.2. Qualitativement :**

**14.2.1.** Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale doit être équipée d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

**14.2.2.** Les eaux issues des surfaces de parkings supérieures à 15 places et de toutes activités pouvant produire des hydrocarbures doivent faire l'objet d'un prétraitement avant rejet dans les réseaux communautaires.

## Sous-section 2.4. : Stationnement

### 15. Article UH-15 : Obligation de réalisation d'aires de stationnement

#### 15.1. Règle :

Les aires de stationnement seront réalisées en dehors des voies publiques.

Elles pourront être réalisées selon les dispositions suivantes.

En cas d'impossibilité technique de pouvoir réaliser le nombre d'emplacements nécessaires sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut :

soit réaliser des places de stationnement sur un autre terrain, à condition que celui-ci ne soit pas distant de plus de 300 mètres à pied de la construction principale.

soit justifier l'obtention d'une concession d'au moins 15 ans dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation ou l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement à condition que ceux-ci ne soient pas distants de plus de 300 mètres à pied de la construction principale en application du Code de l'urbanisme.

Lors de toute opération de construction neuve et extension, il devra être réalisé des aires de stationnement dont les normes minimales sont définies ci-après.

#### 15.2. Mode de calcul

Pour les deux roues, on retient une surface de 1m<sup>2</sup> par véhicule pour le calcul des aires de stationnement. La surface de locaux affectés au stationnement des deux roues est limitée à 40 m<sup>2</sup>, même si le calcul effectué avec les ratios ci-dessous conduit à un résultat supérieur. Il est exigé la réalisation de places deux roues uniquement pour les opérations supérieures à 2 logements.

Le calcul du nombre des places sera arrondi au nombre entier supérieur.

Pour les programmes de logement, une place visiteur est exigée par tranche de 10 logements.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d'elles seront appliquées au prorata de la superficie de plancher qu'elles occupent.

Destination de la construction	Automobiles	Deux roues	Livraisons et autocars
Logement	2 places par logement	2% de la SdP avec un minimum de 5 m <sup>2</sup> pour les deux roues et poussettes	
Logement aidé	1 place par logement		
Hébergement pour étudiants, résidences seniors, structures d'hébergement et de service à vocation sociale	1 place pour 2 logements	Etudiants ou travailleurs : 0,5% de la SdP Personnes âgées ou handicapées : 0,2% de la SdP	
Bureaux	1 place pour 50m <sup>2</sup> de SDP	0,5% de la SdP avec un minimum de 5 m <sup>2</sup>	

Artisanat	1 place pour 50 m <sup>2</sup> de SdP	0,5% de la SdP avec un minimum de 5 m <sup>2</sup>	1 aire de livraison de 100 m <sup>2</sup> à partir de 1 000 m <sup>2</sup> de SdP
Commerce (de plus de 150m <sup>2</sup> ) <i>*SdP globale de l'opération et non pas par cellule commerciale</i>	1 place pour 50 m <sup>2</sup> de SdP	0,3% de la SdP	1 aire de livraison de 100 m <sup>2</sup> à partir de 1 000 m <sup>2</sup> de SdP
Hébergement hôtelier et touristique	1 place pour 50 m <sup>2</sup> de SdP	0,1% de la SdP	1 aire de livraison de 100 m <sup>2</sup> à partir de 200 chambres 1 emplacement autocar par tranche de 100 chambres
Restauration	Pas de norme	Pas de norme	
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	<i>Jusqu'à 180 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher : il n'est pas fixé de norme. Au-delà de 180 m<sup>2</sup> de Surface de plancher: 1 place/ 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher</i>		
Equipement public	1 place/tranche de 30 m <sup>2</sup> de SdP		
Salle d'art et de spectacles	1 place par tranche de 10m <sup>2</sup> de SdP	1% de la SdP avec un minimum de 10m <sup>2</sup>	

### 15.3. Deux roues :

Des places de stationnement doivent être réalisées pour les deux-roues non motorisés hors électriques. Pour les programmes de plus de 5 logements, elles doivent par ailleurs respecter les prescriptions suivantes :

- couvertes exclusivement réservé aux vélos (et poussettes), sécurisées et équipées de dispositifs fixes d'accroche, facilitant la performance des systèmes d'antivol ;
- facilement accessibles depuis l'espace public et les accès aux constructions ;
- situées en rez-de-chaussée, ou à défaut en extérieur sur l'emprise foncière.

### 15.4. Véhicules électriques ou hybrides

- Pour les bâtiments groupant au moins deux logements, disposant d'un parc de stationnement clos et couvert, l'alimentation en électricité du parc sera exigée pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables,
- Pour les bâtiments de bureaux, 10 % au moins des places réalisées seront équipées de gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable.

## Section 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### 16. Article UH-16 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies publiques

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire bénéficie d'une servitude de passage.

#### 16.1. Accès

L'accès doit être aménagé de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur une de ces voies peut être interdit.

Le nombre d'accès pour les véhicules depuis la voie publique sur un terrain est limité à un. La localisation des accès des véhicules doit être choisie, de façon à ne pas compromettre les plantations, les espaces verts publics, les alignements d'arbres, les dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de voirie.

Les portes de garage situées à l'alignement ne peuvent avoir une largeur supérieure à 3m.

Tout chemin d'accès à la voie publique ne peut avoir une largeur inférieure à 3,50m.

Les portails doivent être implantés en retrait de 5 m de l'alignement.

#### 16.2. Voirie

Les caractéristiques des voies doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions projetées et doivent notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité et de collecte des déchets.

Les voies nouvelles doivent avoir une largeur de chaussée circulée minimale de 5 m en double sens et de 3 mètres en sens unique, pour toute desserte de plus de 5 logements.

Les voies en impasse seront dimensionnées de façon à être accessibles aux services publics (défense incendie, collecte des déchets,...).

### 17. Article UH-17 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

#### 17.1. Alimentation en eau

Le branchement sur le réseau d'eau potable public est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

#### 17.2. Assainissement

À l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Ce réseau de type séparatif doit disposer d'un regard de branchement en limite de propriété obligatoirement visitable.

Le déversement des eaux usées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eau pluviales est interdit.

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire.

Cependant, en l'absence d'un réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel pourra être admis sous réserve du respect de la réglementation en vigueur. Toutefois, dès lors qu'un réseau public existe ou viendrait à être créé, toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées devra être raccordée, dans un délai de deux ans, à ce réseau.

L'évacuation des eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau d'eaux usées pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune ou le gestionnaire du réseau. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un prétraitement avant leur rejet dans le réseau.

**17.3. Communications électroniques, réseau électrique, éclairage public et autres réseaux d'énergie**

Les réseaux divers tels que les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie doivent être installés en souterrain en terrain privé. Ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée-public. Les coffrets de branchement doivent être intégrés aux clôtures sur rue ou en façade si celle-ci est implantée à l'alignement.

Tout nouveau réseau sur domaine privé nécessaire à l'alimentation de la construction devra être réalisé en souterrain jusqu'au point de raccordement situé en limite du domaine public.

Il sera recherché, à proximité des réseaux existants et lorsque la taille de l'opération le justifie, le raccordement au réseau Très Haut Débit.

**17.4. Déchets**

Tout projet de construction ou de réhabilitation d'immeubles d'au moins deux logements devra prévoir un local destiné aux containers de tri sélectif des déchets ainsi qu'à ceux destinés à recevoir les ordures ménagères en attente de collecte. Ce local devra être dimensionné en conséquence.

Lorsque ces emplacements sont extérieurs, ils devront être de préférence masqués par la clôture ou intégrés dans le mur bahut.

## **ZONE UJ**

*Il convient d'appliquer en complément des règles définies dans le présent règlement, les prescriptions qui résultent des servitudes d'utilité publique, des dispositions générales du présent règlement, du règlement de voirie et toute autre réglementation qui s'impose au pétitionnaire.*

Caractère dominant de la zone

*La zone UJ correspond aux secteurs naturels, aux jardins insérés dans le paysage urbain*

## **Section 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE**

### **1. Article UJ 1 – Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités interdits**

- 1.1. Toutes les constructions à l'exception des celles autorisées sous conditions à l'article 2
- 1.2. Les affouillements et exhaussements du sol de plus de 2 mètres et d'une surface de plus de 100 mètres carrés, exceptés ceux nécessités par l'implantation de constructions, la création ou l'amélioration d'espaces paysagers ou la protection contre les nuisances.
- 1.3. Le stationnement de caravanes isolées.
- 1.4. Les dépôts et décharges de toute nature.
- 1.5. Les antennes de téléphonie mobile.
- 1.6. Le comblement des mares et l'interdiction de toute occupation ou utilisation du sol susceptible de porter atteinte à une zone humide repérée sur le plan de zonage.
- 1.7. Dans les secteurs des zones de risque d'effondrement, repérés au plan de zonage par une trame, toute construction nouvelle ou changement de destination sera interdite tant que la présence du risque ne sera pas écartée.

### **2. Article UJ 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

- 2.1. Les équipements sportifs de plein air et les constructions nécessaires à leur fonctionnement sous réserve de préserver le paysage ouvert.
- 2.2. Les locaux techniques des administrations publiques et assimilées sous réserve qu'ils soient nécessaires aux services publics et au fonctionnement de la zone.
- 2.3. Les aménagements légers et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public s'ils sont nécessaires à la gestion, à l'ouverture au public, à la condition que leur localisation et leur aspect ne détériore pas le caractère des sites et ne porte pas atteinte à la préservation des lieux.
- 2.4. Les équipements sportifs de plein air, les aires de stationnements de camping-car et les constructions nécessaires à leur fonctionnement sous réserve de préserver le paysage ouvert.
- 2.5. En secteur de risque inondation identifié au plan de zonage, toute construction et installation peuvent être soumises à des prescriptions visant à prendre en compte le risque inondation.

### **3. Article UJ 3 : Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle**

Sans objet

## **Section 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS**

### ***Sous-section 2.1. : Volumétrie et implantation des constructions***

#### **4. Article UJ 4 : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies**

---

##### **4.1. Champs d'application**

Les dispositions du présent article s'appliquent aux emprises publiques et aux voies ouvertes à la circulation, existante ou créées à l'occasion du projet considéré, que celles-ci soient de statut public ou privé.

**4.2.** Toute construction nouvelle doit être implantée avec un recul au minimum de 5 mètres.

##### **4.3. Dispositions particulières**

**4.3.1.** Des implantations différentes de celles définies ci-dessus sont autorisées, afin de préserver l'homogénéité d'un front bâti caractérisé par la régularité de l'alignement ou l'existence de retraits apportant un rythme à l'alignement. En cas de rupture d'alignement, la nouvelle construction peut s'implanter dans la bande définie par les deux alignements ;

**4.3.2.** Dans le cas de bâtiments existants qui ne respectent pas la règle, les extensions, aménagements et modifications peuvent être réalisées soit en continuité de la construction existante, soit à l'alignement.

#### **5. Article UJ 5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

Toute construction nouvelle doit être implantée avec un recul égal à la hauteur de la construction et supérieur à 5 mètres.

#### **6. Article UJ 6 : Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

---

Non réglementé

#### **7. Article UJ 7 : Emprise au sol des constructions**

---

L'emprise au sol est limitée à 10% de l'unité foncière.

#### **8. Article UJ 8 : Hauteur des constructions**

---

La hauteur des constructions est la plus grande distance mesurée verticalement entre tout point d'un bâtiment et le terrain naturel.

Les constructions sont limitées par une hauteur plafond fixé à 5 mètres.

## **Sous-section 2.2. : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **9. Article UJ 9 : Aspect extérieur des constructions et des clôtures**

---

#### **9.1. Dispositions générales**

Les constructions, bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, du fait de leur situation, de leur architecture, de leurs dimensions ou de leur aspect extérieur

#### **9.2. Toitures**

##### **9.2.1. Forme et couverture**

Les matériaux de couverture seront adaptés en fonction des pentes des toitures. Celles-ci devront s'intégrer de façon harmonieuse dans le contexte architectural, urbain et paysager environnant.

Les toitures deux pentes, avec une pente minimale de 35° seront privilégiées, les toitures terrasses sont cependant autorisées si elles s'inscrivent dans un projet harmonieux.

##### **9.2.2. Traitement de la couverture.**

Les toitures et les émergents doivent faire l'objet d'un traitement soigné. Les ouvrages doivent être regroupés, organisés selon un schéma général. Les gaines doivent être intégrées au volume de la construction.

Les toitures terrasses doivent être végétalisées sur au moins 80% de leur surface.

#### **9.3. Façades**

##### **9.3.1. Aspect**

Les matériaux et les couleurs employés pour les constructions devront s'harmoniser entre eux et avec le paysage bâti ou naturel environnant. Les enduits des façades doivent recevoir une finition grattée ou talochée fin. Les enduits écrasés sont interdits.

Les pignons et les clôtures maçonnées doivent être traités avec le même soin que les façades principales.

Les murs pignons aveugles sont interdits en façade sur rue.

##### **9.3.2. Matériaux**

Les matériaux ne présentant pas un aspect de finition suffisant (parpaings, briques creuses...) doivent être enduits.

##### **9.3.3. Eléments techniques**

Les antennes et climatiseurs doivent être implantés en toiture ou s'ils sont sur les façades, ils ne doivent pas être vus depuis le domaine public.

La pose de capteurs solaires thermiques ou photovoltaïques est autorisée sous réserve d'être intégrés dans la construction.

#### **9.4. Clôtures**

Les clôtures ne sont pas obligatoires, si elles sont érigées, elles doivent être exclusivement composées de haies vives ou de grillage à maille large souple, d'une maille minimale de 10 cm, sans mur de soubassement et limitées à une hauteur de 2 mètres.

Les haies présentant un intérêt patrimonial (alignement de hauts jets, talus planté) doivent être restaurées et prolongées avec les mêmes caractéristiques.

## **10. Article UJ 10 : Conditions particulières pour le patrimoine bâti identifié**

---

Des constructions dites « bâtiments remarquables » sont identifiées au plan de zonage. ces constructions sont protégées en application du code de l'urbanisme, parce qu'ils possèdent une qualité architecturale remarquable ou constituent un témoignage de la production architecturale passée.

- 10.1.** Leur démolition ne peut être autorisée que dans des cas exceptionnels, liés notamment à des impératifs de sécurité.
- 10.2.** Les travaux sur un bâtiment remarquable doivent respecter et mettre en valeur les qualités structurelles du bâtiment, conformément à l'article 11 des dispositions générales. Les éléments remarquables sont listés à l'annexe 4 du présent règlement.
- 10.3.** Les travaux sur un bâtiment remarquable doivent respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, notamment la forme des toitures, la modénature, les baies en façade, les menuiseries extérieures et les devantures. Les installations techniques doivent être traitées de manière à ne pas altérer sa qualité patrimoniale : proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec son caractère et notamment les supports publicitaires.
- 10.4.** Les espaces libres situés aux abords immédiats du bâtiment doivent recevoir un traitement de qualité, approprié à ses caractéristiques architecturales.

## **11. Article UJ 11 : Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions**

---

- 11.1.** Pour toute construction, la recherche en matière d'énergie renouvelable est encouragée au regard de trois caractéristiques :
  - - Une performance énergétique ;
  - - Un impact environnemental positif ;
  - - Une pérennité de la solution retenue.

Toutefois, l'installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables doit faire l'objet d'une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement.

- 11.2.** En cas de travaux d'isolation sur une construction existante, le choix des matériaux privilégie une adaptation au système constructif d'origine, ainsi que leur esthétique.
- 11.3.** La réalisation d'installations nécessaires à l'implantation des composteurs et de récupération des eaux pluviales est encouragée, notamment lors de toute opération de constructions nouvelles.

### **Sous-section 2.3. : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords de construction**

*Le patrimoine bâti protégé au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme*

Se reporter à l'article 11 des dispositions générales du présent règlement qui en définit les règles de protection.

Se reporter aux prescriptions définies à l'annexe 4 du présent règlement.

*Les espaces paysagers et écologiques au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme*

Se reporter à l'article 11 des dispositions générales du présent règlement qui en définit les règles de protection.

## **12. Article UJ 12 : Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces éco-aménageables, d'espaces libres, de plantation, d'aires de jeux et de loisirs**

---

### **12.1. Principe général**

Sur l'ensemble de la zone la préservation, la confortation de la couverture végétale est un objectif majeur.

### **12.2. Obligations de végétalisation**

#### **12.2.1. Surfaces végétalisées**

80% de la surface de l'unité foncière doit être végétalisée.

#### **12.2.2. Obligations paysagères**

Il est demandé de préserver les plantations existantes.

Les aires de stationnement extérieures doivent recevoir un traitement paysager, être masquées par une haie arbustive à feuillage persistant à partir de quatre places de stationnement.

#### **12.2.3. Dispositions particulières**

Le traitement des espaces libres doit être adapté au projet de construction et installation nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Un traitement paysager de qualité des surfaces libres, adapté à l'usage de la construction doit être mis en œuvre et intégrer, si possible, des espaces végétalisés ou plantés.

## **13. Article UJ 13 : Obligations imposées en faveur des continuités écologiques et des éléments de paysage à protéger**

---

Les continuités écologiques sont à préserver.

## **14. Article UJ 14 : Obligations imposées pour la gestion et l'écoulement des eaux pluviales**

---

*Aucun aménagement sur une propriété qui favoriserait l'écoulement des eaux pluviales sur les propriétés voisines (articles 640 et 643 du Code Civil) ne peut être réalisé.*

Les eaux pluviales ne sont pas rejetées dans le réseau

Les eaux issues des surfaces de parkings supérieures à 15 places et de toutes activités pouvant produire des hydrocarbures doivent faire l'objet d'un prétraitement avant rejet dans les réseaux communautaires.

## **Sous-section 2.4. : Stationnement**

### **15. Article UJ-15 : Obligation de réalisation d'aires de stationnement**

---

Les aires de stationnement seront réalisées en dehors des voies publiques et perméables.

### **16. Article UJ-16 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies publiques**

---

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire bénéficie d'une servitude de passage.

#### **16.1. Accès**

L'accès doit être aménagé de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur une de ces voies peut être interdit.

Le nombre d'accès pour les véhicules depuis la voie publique sur un terrain est limité à un. La localisation des accès des véhicules doit être choisie, de façon à ne pas compromettre les plantations, les espaces verts publics, les alignements d'arbres, les dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de voirie.

Tout chemin d'accès à la voie publique ne peut avoir une largeur inférieure à 3,50m.

#### **16.2. Voirie**

Les caractéristiques des voies doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions projetées et doivent notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité et de collecte des déchets.

### **17. Article UJ-17 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux**

---

#### **17.1. Alimentation en eau**

Le branchement sur le réseau d'eau potable public est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

#### **17.2. Assainissement des eaux usées**

À l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Ce réseau de type séparatif doit disposer d'un regard de branchement en limite de propriété obligatoirement visitable.

Le déversement des eaux usées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eau pluviales est interdit.

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire.

L'évacuation des eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau d'eaux usées pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune ou le gestionnaire du réseau. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un prétraitement avant leur rejet dans le réseau.

#### **17.3. Communications électroniques, réseau électrique, éclairage public et autres réseaux d'énergie**

Les réseaux divers tels que les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie doivent être installés en souterrain en terrain privé. Ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée-publique. Les coffrets de branchement

doivent être intégrés aux clôtures sur rue ou en façade si celle-ci est implantée à l'alignement.

Tout nouveau réseau sur domaine privé nécessaire à l'alimentation de la construction devra être réalisé en souterrain jusqu'au point de raccordement situé en limite du domaine public.

Il sera recherché, à proximité des réseaux existants et lorsque la taille de l'opération le justifie, le raccordement au réseau Très Haut Débit.

## **ZONE UM**

*Il convient d'appliquer en complément des règles définies dans le présent règlement, les prescriptions qui résultent des servitudes d'utilité publique, des dispositions générales du présent règlement, du règlement de voirie et toute autre réglementation qui s'impose au pétitionnaire.*

Caractère dominant de la zone

*La zone UM correspond aux emprises militaires*

## **Section 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE**

### **1. Article UM 1 – Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités interdits**

---

- 1.1. Les constructions à destinations d'exploitations agricoles et forestières
- 1.2. Les constructions à usage d'activités industrielles et les entrepôts, à l'exclusion des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.
- 1.3. Les constructions à usage de commerce de gros, les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, l'hébergement hôtelier et touristique..
- 1.4. Les affouillements et exhaussements du sol de plus de 2 mètres et d'une surface de plus de 100 mètres carrés, exceptés ceux nécessités par l'implantation de constructions, la création ou l'amélioration d'espaces paysagers ou la protection contre les nuisances.
- 1.5. Le stationnement de caravanes isolées.
- 1.6. Les campings et terrains de stationnement des caravanes.
- 1.7. Les dépôts et décharges de toute nature.
- 1.8. L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- 1.9. Les constructions implantées à moins de 15 mètres d'un Espace Boisé Classé, des berges des mares et des bois repérés en en zone N du plan de zonage.
- 1.10. Le comblement des mares et l'interdiction de toute occupation ou utilisation du sol susceptible de porter atteinte à une zone humide repérée sur le plan de zonage.
- 1.11. Dans les secteurs des zones de risque d'effondrement, repérés au plan de zonage par une trame, toute construction nouvelle ou changement de destination sera interdite tant que la présence du risque ne sera pas écartée.

### **2. Article UM 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

---

Sans objet

### **3. Article UM 3 : Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle**

---

- 3.1. Sans objet

## **Section 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS**

### ***Sous-section 2.1. : Volumétrie et implantation des constructions***

#### **4. Article UM 4 : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies**

---

##### **4.1. Champs d'application**

Les dispositions du présent article s'appliquent aux emprises publiques et aux voies ouvertes à la circulation, existante ou créées à l'occasion du projet considéré, que celles-ci soient de statut public ou privé.

##### **4.2. Règle**

Les constructions doivent obligatoirement être édifiées avec un recul de 5 mètres par rapport à l'alignement des emprises publiques et des voies existantes:

#### **5. Article UM 5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

Les constructions peuvent être édifiées sur une des limites séparatives, sur les deux limites séparatives ou en retrait de ces limites.

Si une limite séparative constitue une limite de zone, les constructions doivent obligatoirement être implantée en retrait, celui-ci est au minimum de 20 mètres.

#### **6. Article UM 6 : Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

---

Non réglementé

#### **7. Article UM 7 : Emprise au sol des constructions**

---

Non réglementé

#### **8. Article UM 8 : Hauteur des constructions**

---

Les constructions sont limitées à une hauteur plafond de 15 mètres.

## **Sous-section 2.2. : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **9. Article UM 9 : Aspect extérieur des constructions et des clôtures**

---

#### **9.1. Dispositions générales**

Les constructions, bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, du fait de leur situation, de leur architecture, de leurs dimensions ou de leur aspect extérieur

#### **9.2. Toitures**

##### **9.2.1. Forme et couverture**

Les matériaux de couverture seront adaptés en fonction des pentes des toitures. Celles-ci devront s'intégrer de façon harmonieuse dans le contexte architectural, urbain et paysager environnant.

##### **9.2.2. Traitement de la couverture.**

Les toitures terrasse et les émergents doivent faire l'objet d'un traitement soigné. Les ouvrages doivent être regroupés, organisés selon un schéma général, non visibles depuis l'espace public. Les gaines doivent être intégrées au volume de la construction.

#### **9.3. Façades**

##### **9.3.1. Aspect**

Les matériaux et les couleurs employés pour les constructions devront s'harmoniser entre eux et avec le paysage bâti ou naturel environnant. Les enduits des façades doivent recevoir une finition grattée ou talochée fin. Les enduits écrasés sont interdits.

##### **9.3.2. Matériaux**

Les matériaux ne présentant pas un aspect de finition suffisant (parpaings, briques creuses...) doivent être enduits.

##### **9.3.3. Eléments techniques**

Les antennes et climatiseurs doivent être implantés en toiture ou s'ils sont sur les façades, ils ne doivent pas être vus depuis le domaine public.

La pose de capteurs solaires thermiques ou photovoltaïques est autorisée sous réserve d'être intégrés dans la construction.

Les cuves de stockage, climatiseurs, bouches d'aération, ventouses de chaudières et stockages divers (matériaux...) doivent être intégrés au bâtiment et ne pas porter atteinte au paysage urbain environnant.

#### **9.4. Clôtures**

Toutes les clôtures doivent être conçues de manière à participer harmonieusement au paysage urbain.

Les clôtures sur voies ou en limites séparatives ne peuvent excéder une hauteur de 1,80 mètre à partir du sol naturel apparent existant avant travaux ou du niveau du trottoir.

Les prescriptions de hauteur des clôtures sur voie ou en limites séparatives pourront être dépassées pour des motifs liés à des réglementations spécifiques (sport, sécurité des établissements ou des activités) ou à l'existence de murs anciens à restaurer ou à prolonger. Dans le cas de clôture ancienne de qualité (mur en pierre existant), elle est conservée et restaurée, en préservant les matériaux d'origine.

**10. Article UM 10 : Conditions particulières pour le patrimoine bâti identifié**

---

Sans objet

**11. Article UM 11 : Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions**

---

Sans objet

### ***Sous-section 2.3. : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords de construction***

#### **12. Article UM 12 : Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces éco-aménageables, d'espaces libres, de plantation, d'aires de jeux et de loisirs**

---

Non réglementé

#### **13. Article UM 13 : Obligations imposées en faveur des continuités écologiques et des éléments de paysage à protéger**

---

Sans objet

#### **14. Article UM 14 : Obligations imposées pour la gestion et l'écoulement des eaux pluviales**

---

*Aucun aménagement sur une propriété qui favoriserait l'écoulement des eaux pluviales sur les propriétés voisines (articles 640 et 643 du Code Civil) ne peut être réalisé.*

Toute construction ou installation nouvelle ne doit pas avoir pour conséquence, a minima, d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Les eaux pluviales doivent être prioritairement infiltrées dans le sol, si la nature du sol et du sous-sol le permet.

##### **14.1. Quantitativement :**

**14.1.1. En cas de présence d'un réseau public**, si l'infiltration est insuffisante, déconseillée ou techniquement non réalisable, le rejet est possible avec un débit de fuite maximal autorisé de 2l/s/ha, et pour toute superficie inférieure à 1 hectare le débit de fuite est limité à 2l/s maximum, si, et seulement si, le réseau d'assainissement pluvial peut recueillir le débit et le volume supplémentaire.

Les pluies à prendre en compte dans les calculs de dimensionnement hydraulique des systèmes de gestion des eaux pluviales sont les suivantes :

- Les ouvrages implantés dans des lotissements, des immeubles collectifs à partir de trois logements, des zones d'activités et des espaces publics, font l'objet d'une protection fondée sur la pluie de période de retour centennale ;
- Les agrandissements de plus de 20m<sup>2</sup>, et les opérations individuelles, font l'objet d'une protection fondée sur la pluie décennale.

**14.1.2. En cas d'absence de réseau public**, les eaux pluviales doivent être gérées à la parcelle, sans aucun rejet sur le domaine public

Les pluies à prendre en compte dans les calculs de dimensionnement hydraulique des systèmes de gestion des eaux pluviales sont les suivantes :

- Les ouvrages implantés dans des lotissements, des immeubles collectifs à partir de trois logements, des zones d'activités et des espaces publics, font l'objet d'une protection fondée sur la pluie de période de retour centennale ;
- Les agrandissements de plus de 20m<sup>2</sup>, et les opérations individuelles, font l'objet d'une protection fondée sur la pluie décennale.

Dans le cas d'un projet de construction présentant une surface imperméabilisée inférieure à 20m<sup>2</sup>, la gestion des eaux pluviales ne s'applique pas.

**14.2. Qualitativement :**

**14.2.1.** Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale doit être équipée d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

**14.2.2.** Les eaux issues des surfaces de parkings supérieures à 15 places et de toutes activités pouvant produire des hydrocarbures doivent faire l'objet d'un prétraitement avant rejet dans les réseaux communautaires.

***Sous-section 2.4. : Stationnement***

**15. Article UM-15 : Obligation de réalisation d'aires de stationnement**

---

Sans objet.

## Section 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### **16. Article UM-16 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies publiques**

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire bénéficie d'une servitude de passage.

#### **16.1. Accès**

L'accès doit être aménagé de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur une de ces voies peut être interdit.

Le nombre d'accès pour les véhicules depuis la voie publique sur un terrain est limité à un. La localisation des accès des véhicules doit être choisie, de façon à ne pas compromettre les plantations, les espaces verts publics, les alignements d'arbres, les dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de voirie.

#### **16.2. Voirie**

Les caractéristiques des voies doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions projetées.

Les voies nouvelles doivent avoir une largeur de chaussée circulée minimale de 5 m.

### **17. Article UM-17 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux**

#### **17.1. Alimentation en eau**

Le branchement sur le réseau d'eau potable public est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

#### **17.2. Assainissement des eaux usées**

Le déversement des eaux usées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eau pluviales est interdit.

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire.

L'évacuation des eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau d'eaux usées pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune ou le gestionnaire du réseau. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un prétraitement avant leur rejet dans le réseau.

## **ZONE UR**

*Il convient d'appliquer en complément des règles définies dans le présent règlement, les prescriptions qui résultent des servitudes d'utilité publique, des dispositions générales du présent règlement, du règlement de voirie et toute autre réglementation qui s'impose au pétitionnaire.*

Caractère dominant de la zone

*La zone UR correspond aux secteurs de projets sous forme de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) ou de Programme de Renouvellement Urbain (NPNRU)*

## **Section 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE**

### **1. Article UR 1 – Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités interdits**

- 1.1. Les constructions à destinations d'exploitations agricoles et forestières
- 1.2. Les constructions à usage d'activités industrielles et les entrepôts, à l'exclusion des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.
- 1.3. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, si ce ne sont pas des commerces ou activités de proximité.
- 1.4. Les constructions à usage de commerce de gros, les centres de congrès et d'exposition sont interdits.
- 1.5. Les affouillements et exhaussements du sol de plus de 2 mètres et d'une surface de plus de 100 mètres carrés, exceptés ceux nécessités par l'implantation de constructions, la création ou l'amélioration d'espaces paysagers ou la protection contre les nuisances.
- 1.6. Le stationnement de caravanes isolées.
- 1.7. Les dépôts et décharges de toute nature.
- 1.8. L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- 1.9. Les antennes de téléphonie mobile.
- 1.10. Les constructions implantées à moins de 15 mètres d'un Espace Boisé Classé, des berges des mares et des bois repérés en zone N du plan de zonage.
- 1.11. Les constructions implantées à moins de 10 m des limites séparatives constituant des limites de zones en contact avec les zones UX et A, à l'exception des abris de jardins ou d'annexes inférieures à 30 m<sup>2</sup>.
- 1.12. Les constructions implantées à moins de 5 m des limites séparatives constituant des limites de zones en contact avec la zone UJ, à l'exception des abris de jardins ou d'annexe inférieures à 30 m<sup>2</sup>.
- 1.13. Le comblement des mares et l'interdiction de toute occupation ou utilisation du sol susceptible de porter atteinte à une zone humide repérée sur le plan de zonage.
- 1.14. Dans les secteurs des zones de risque d'effondrement, repérés au plan de zonage par une trame, toute construction nouvelle ou changement de destination sera interdite tant que la présence du risque ne sera pas écartée.

### **2. Article UR 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

- 2.1. Les parkings ou aires de stationnement, les garages, les ateliers de réparation, ainsi que les postes de peinture et les dépôts d'hydrocarbures qui leur sont liés et à condition que des dispositions particulières soient prises pour éviter le risque et la propagation des incendies.
- 2.2. Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, sous réserve d'être compatible avec les fonctions urbaines et commerciales du secteur.

- 2.3. Les constructions et les extensions des constructions à usages d'activités artisanales, les commerces de détail dont l'activité est compatible avec la fonction résidentielle du secteur.
- 2.4. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, et ne pouvant entraîner pour le voisinage, une incommodité notoire ou, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, insalubrités ou sinistres susceptibles de causer des dommages graves aux personnes et aux biens.
- 2.5. Les constructions érigées sur des propriétés soumises à un plan de prévention des risques approuvé ou un document en tenant lieu sont tenues de respecter cette réglementation particulière.
- 2.6. Les bâtiments destinés à accueillir toutes sortes d'activités bruyantes devront être conçus pour éviter la propagation à l'extérieur des bruits ou vibrations gênants pour le voisinage.
- 2.7. Les équipements d'intérêt collectif, sous conditions de ne pas engendrer de gêne pour le voisinage, de nécessiter de renforcer les réseaux ou voirie.
- 2.8. Les mâts d'antennes de téléphonie mobile ou de télécommunication existantes au moment de l'approbation du PLU peuvent faire l'objet de modification et d'évolution technologique sous réserve de faire l'objet d'une intégration architecturale et paysagère.
- 2.9. En secteur de risque éboulement, la construction est limitée à une extension mesurée de 30% d'emprise au sol non située entre la construction existante et la falaise pour en pas aggraver le risque aux personnes et ne doit pas constituer un logement supplémentaire.
- 2.10. En secteur de risque inondation identifié au plan de zonage, toute construction et installation peuvent être soumises à des prescriptions visant à prendre en compte le risque inondation.

### **3. Article UR 3 : Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle**

---

Les logements créés dans une construction comprenant des locaux commerciaux devront disposer d'un accès indépendant de ces derniers.

## **Section 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS**

### ***Sous-section 2.1. : Volumétrie et implantation des constructions***

#### **4. Article UR 4 : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies**

---

##### **4.1. Champs d'application**

Les dispositions du présent article s'appliquent aux emprises publiques et aux voies ouvertes à la circulation, existante ou créées à l'occasion du projet considéré, que celles-ci soient de statut public ou privé.

##### **4.2. Règle**

Toute construction nouvelle peut être implantée à l'alignement. En cas de retrait, celui-ci est au minimum de 3 mètres.

Des reculs ponctuels n'excédant pas 5m de profondeur et limités à 30% du linéaire total de façade sont néanmoins autorisés afin de permettre une animation architecturale.

##### **4.3. Dispositions particulières**

**4.3.1.** Des implantations différentes de celles définies ci-dessus sont autorisées, afin de préserver l'homogénéité d'un front bâti caractérisé par la régularité de l'alignement ou l'existence de retraits apportant un rythme à l'alignement. En cas de rupture d'alignement, la nouvelle construction peut s'implanter dans la bande définie par les deux alignements ;

**4.3.2.** Dans le cas de bâtiments existants qui ne respectent pas la règle, les extensions, aménagements et modifications peuvent être réalisées soit en continuité de la construction existante, soit à l'alignement.

**4.3.3.** Pour les équipements publics, l'implantation peut être à l'alignement ou en retrait.

**4.3.4.** Des saillies ponctuelles sur le domaine public peuvent être autorisées si elles sont placées à au moins 3,50 m au-dessus du sol.

#### **5. Article UR 5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

##### **5.1. Règle :**

Les constructions peuvent être édifiées en limites séparatives ou en retrait de ces limites, avec un minimum de 2 mètres.

**5.2. Dispositions particulières :**

**5.2.1.** Les règles d'implantation du présent article ne sont pas applicables aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

**6. Article UR 6 : Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

---

Lorsque plusieurs constructions non contigües sont implantées sur une même propriété, elles doivent respecter une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus haute avec un minimum de 3m ( $l > H/2 > 3m$ ).

**7. Article UR 7 : Emprise au sol des constructions**

---

**7.1.** L'emprise au sol est limitée à 90% de l'unité foncière.

**7.2.** Dispositions particulières liées aux équipements publics

Les équipements d'intérêt collectifs et services publics pourront déroger aux règles d'emprise au sol.

**8. Article UR 8 : Hauteur des constructions**

---

**8.1.** Règle

La hauteur des constructions est le point le plus haut de la construction par rapport au terrain naturel.

Les constructions sont limitées par une hauteur plafond fixé à 25 mètres.

**8.2.** Dispositions particulières

**8.2.1.** Saillies

Les équipements techniques de superstructures (machinerie d'ascenseur, conduits de ventilation, souche de cheminée) ne pourront dépasser de plus d'un mètre la hauteur plafond.

**8.2.2.** Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables aux équipements publics.

## **Sous-section 2.2. : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **9. Article UR 9 : Aspect extérieur des constructions et des clôtures**

---

#### **9.1. Dispositions générales**

Les constructions, bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, du fait de leur situation, de leur architecture, de leurs dimensions ou de leur aspect extérieur

#### **9.2. Toitures**

##### **9.2.1. Forme et couverture**

Les matériaux de couverture seront adaptés en fonction des pentes des toitures. Celles-ci devront s'intégrer de façon harmonieuse dans le contexte architectural, urbain et paysager environnant.

##### **9.2.2. Traitement de la couverture.**

Les toitures terrasse et les émergents doivent faire l'objet d'un traitement soigné. Les ouvrages doivent être regroupés, organisés selon un schéma général, non visibles depuis l'espace public. Les gaines doivent être intégrées au volume de la construction.

Les toitures terrasses doivent être végétalisées sur au moins 80% de leur surface.

#### **9.3. Façades**

##### **9.3.1. Aspect**

Les matériaux et les couleurs employés pour les constructions devront s'harmoniser entre eux et avec le paysage bâti ou naturel environnant. Les enduits des façades doivent recevoir une finition grattée ou talochée fin. Les enduits écrasés sont interdits.

Les pignons et les clôtures maçonnées doivent être traités avec le même soin que les façades principales.

Les murs pignons aveugles sont interdits en façade sur rue.

Les murs pignons aveugles monochrome sont interdits et devront faire l'objet d'un traitement architectural de qualité.

##### **9.3.2. Matériaux**

Les matériaux ne présentant pas un aspect de finition suffisant (parpaings, briques creuses...) doivent être enduits.

##### **9.3.3. Eléments techniques**

Les antennes et climatiseurs doivent être implantés en toiture ou s'ils sont sur les façades, ils ne doivent pas être vus depuis le domaine public.

La pose de capteurs solaires thermiques ou photovoltaïques est autorisée sous réserve d'être intégrés dans la construction.

Les cuves de stockage, climatiseurs, bouches d'aération, ventouses de chaudières et stockages divers (matériaux...) doivent être intégrés au bâtiment et ne pas porter atteinte au paysage urbain environnant. Des prescriptions pourront être imposées pour améliorer leur insertion dans le site urbain et dans le bâtiment (teinte adaptée, nouvelle implantation...). Les coffrets techniques (électricité, gaz...) seront intégrés dans la façade de la construction ou dans la clôture.

#### **9.4. Clôtures**

Toutes les clôtures doivent être conçues de manière à participer harmonieusement au paysage urbain.

Les clôtures sur voies ou en limites séparatives ne peuvent excéder une hauteur de 2.00 mètres à partir du sol naturel apparent existant avant travaux ou du niveau du trottoir.

Les prescriptions de hauteur des clôtures sur voie ou en limites séparatives pourront être dépassées pour des motifs liés à des réglementations spécifiques (sport, sécurité des établissements ou des activités) ou à l'existence de murs anciens à restaurer ou à prolonger. Dans le cas de clôture ancienne de qualité (mur en pierre existant), elle est conservée et restaurée, en préservant les matériaux d'origine.

Les haies présentant un intérêt patrimonial (alignement de hauts jets, talus planté) doivent être restaurées et prolongées avec les mêmes caractéristiques.

**9.4.1.** En limite séparative, les types de clôtures admis sont :

- Les grilles, grillages ou clôtures ajourées avec mur bahut ou non.
- Les haies vives seules.
- Les murs clôtures pleins.

Si la limite séparative coïncide avec la limite d'une zone A, l'implantation d'une haie est obligatoire, en complément ou pas d'une clôture minérale.

**9.4.2.** en limite des voies, les clôtures peuvent être réalisées sous forme de mur plein ou sous forme d'un mur bahut de 80 cm de haut minimum et surmonté de grille de type barreaudage métallique peint, en aluminium ou PVC, clôture à claire voie ou d'un grillage en maille rigide.. Elles pourront éventuellement être doublées d'un festonnage sur la partie ajourée ou d'une haie vive.

## **10. Article UR 10 : Conditions particulières pour le patrimoine bâti identifié**

---

Des constructions dites « bâtiments remarquables » sont identifiées au plan de zonage. ces constructions sont protégées en application du code de l'urbanisme, parce qu'ils possèdent une qualité architecturale remarquable ou constituent un témoignage de la production architecturale passée.

- 10.1. Leur démolition ne peut être autorisée que dans des cas exceptionnels, liés notamment à des impératifs de sécurité.
- 10.2. Les travaux sur un bâtiment remarquable doivent respecter et mettre en valeur les qualités structurelles du bâtiment, conformément à l'article 11 des dispositions générales. Les éléments remarquables sont listés à l'annexe 4 du présent règlement.
- 10.3. Les travaux sur un bâtiment remarquable doivent respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, notamment la forme des toitures, la modénature, les baies en façade, les menuiseries extérieures et les devantures. Les installations techniques doivent être traitées de manière à ne pas altérer sa qualité patrimoniale : proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec son caractère et notamment les supports publicitaires.
- 10.4. Les espaces libres situés aux abords immédiats du bâtiment doivent recevoir un traitement de qualité, approprié à ses caractéristiques architecturales.

## **11. Article UR 11 : Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions**

---

- 11.1. Toutes dispositions devront être prises pour réduire l'effet d'îlot de chaleur notamment en évitant de minéraliser les abords des constructions et en favorisant leur végétalisation.
- 11.2. A l'intérieur des marges de retrait, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure et de dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables est autorisée à la condition qu'ils n'excèdent pas 30 cm d'épaisseur par rapport au nu de la façade existante.
- 11.3. Pour toute construction, la recherche en matière d'énergie renouvelable est encouragée au regard de trois caractéristiques :
  - - Une performance énergétique ;
  - - Un impact environnemental positif ;
  - - Une pérennité de la solution retenue.

Toutefois, l'installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables doit faire l'objet d'une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement.

- 11.4. En cas de travaux d'isolation sur une construction existante, le choix des matériaux privilégie une adaptation au système constructif d'origine, ainsi que leur esthétique. La réalisation d'installations nécessaires à l'implantation des composteurs et de récupération des eaux pluviales est encouragée, notamment lors de toute opération de constructions nouvelles.

## **Sous-section 2.3. : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords de construction**

*Le patrimoine bâti protégé au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme*

Se reporter à l'article 11 des dispositions générales du présent règlement qui en définit les règles de protection.

Se reporter aux prescriptions définies à l'annexe 4 du présent règlement.

*Les espaces paysagers et écologiques au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme*

Se reporter à l'article 11 des dispositions générales du présent règlement qui en définit les règles de protection.

## **12. Article UR 12 : Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces éco-aménageables, d'espaces libres, de plantation, d'aires de jeux et de loisirs**

---

### **12.1. Principe général sur le traitement des espaces libres**

Le traitement des espaces libres de la construction doit faire l'objet d'un soin particulier, afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, au développement de la biodiversité et à la gestion des eaux pluviales. Le projet paysager doit être conçu comme un accompagnement ou un prolongement de la construction.

Les espaces végétalisés doivent faire l'objet d'une conception utilisant la palette des trois strates végétales (arborée, arbustive et herbacée) de façon diversifiée et équilibrée.

Le calcul des espaces verts se fait à l'échelle de l'unité foncière pour les secteurs NPNRU, à l'échelle du périmètre de ZAC pour les autres secteurs.

### **12.2. Obligations de végétalisation**

#### **12.2.1. Définitions**

##### **Surfaces végétalisées**

Dans l'ensemble de la zone doivent être réalisées une végétalisation obligatoirement sous la forme d'espaces verts de pleine terre, représentant, au minimum 25% de la superficie de l'unité foncière, sauf quand l'emprise au sol de la construction ne permet pas de respecter ce ratio.

##### **Plantations**

Les espaces verts devront être plantés à raison d'un arbre de haute tige au minimum pour 200 m<sup>2</sup> de pleine terre.

Le calcul du nombre d'arbres de haute tige se fait à l'arrondi du nombre supérieur.

A la plantation, les arbres de haute tige auront au minimum une hauteur de 2,00 mètres.

Cependant, des contraintes archéologiques peuvent conduire à limiter la plantation d'arbres de haute tige.

##### **Coefficient de biotope**

Si les projets d'extension ou de construction, dans le respect des autres règles, ne permettent pas d'atteindre le pourcentage de surface végétalisée, la moitié de la surface manquante devra être compensée par la végétalisation d'autres surfaces extérieures qui seront pondérées en fonction de leur apport pour la biodiversité et la perméabilité.

Les surfaces des différents supports extérieurs faisant l'objet d'un traitement végétal pourront être cumulées.

Pour rappel 1 m<sup>2</sup> de pleine terre =1.

Surfaces imperméabilisées, sans végétation et imperméable à l'air ou à l'eau : 0

Revêtement perméable pour l'air ou pour l'eau, ou semi-végétalisé, ou espace vert sur dalle : 0,5

Surface verticale végétalisée : 0,2

Toitures terrasses végétalisées : 0,4 (épaisseur de substrat minimum de 12 cm)

#### 12.2.2. Obligations paysagères

Il est demandé de préserver les plantations existantes. Les abattages d'arbres ne sont autorisés que si c'est nécessaire à l'implantation des constructions et l'arbre devra alors être remplacé par un sujet de la même essence.

Les espaces libres situés à l'intérieur des marges de retrait (hors accès véhicules et piétons) des constructions par rapport à l'alignement doivent être végétalisés.

Les aires de stationnement extérieures doivent recevoir un traitement paysager, être masquées par une haie arbustive à feuillage persistant à partir de quatre places de stationnement.

Les emplacements destinés aux conteneurs de déchets doivent être masqués par des haies arbustives, depuis l'espace public.

Dans la mesure du possible, les fosses d'arbres seront continues afin de diminuer les surfaces imperméables.

Les fosses d'arbres devront être décaissées de quelques centimètres, avec des bordures arasées, afin de diriger les eaux pluviales vers celles-ci. Elles devront être plantées de couvre-sols végétalisés.

#### 12.2.3. Dispositions particulières

Le traitement des espaces libres doit être adapté au projet de construction et installation nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Un traitement paysager de qualité des surfaces libres, adapté à l'usage de la construction doit être mis en œuvre et intégrer, si possible, des espaces végétalisés ou plantés.

### 13. Article UR 13 : Obligations imposées en faveur des continuités écologiques et des éléments de paysage à protéger

---

Toitures végétalisées

Dans le cas d'une toiture végétalisée, l'épaisseur de substrat est d'au moins 12 centimètres. Les espèces plantées ou semées sont de préférence locales. Le dispositif est conçu pour ne pas nécessiter d'arrosage, autrement que par les précipitations naturelles

### 14. Article UR 14 : Obligations imposées pour la gestion et l'écoulement des eaux pluviales

---

*Aucun aménagement sur une propriété qui favoriserait l'écoulement des eaux pluviales sur les propriétés voisines (articles 640 et 643 du Code Civil) ne peut être réalisé.*

Toute construction ou installation nouvelle ne doit pas avoir pour conséquence, a minima, d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Les eaux pluviales doivent être prioritairement infiltrées dans le sol, si la nature du sol et du sous-sol le permet.

**14.1. Quantitativement :**

**14.1.1. En cas de présence d'un réseau public**, si l'infiltration est insuffisante, déconseillée ou techniquement non réalisable, le rejet est possible avec un débit de fuite maximal autorisé de 2l/s/ha, et pour toute superficie inférieure à 1 hectare le débit de fuite est limité à 2l/s maximum, si, et seulement si, le réseau d'assainissement pluvial peut recueillir le débit et le volume supplémentaire.

Les pluies à prendre en compte dans les calculs de dimensionnement hydraulique des systèmes de gestion des eaux pluviales sont les suivantes :

- Les ouvrages implantés dans des lotissements, des immeubles collectifs à partir de trois logements, des zones d'activités et des espaces publics, font l'objet d'une protection fondée sur la pluie de période de retour centennale ;
- Les agrandissements de plus de 20m<sup>2</sup>, et les opérations individuelles, font l'objet d'une protection fondée sur la pluie décennale.

**14.1.2. En cas d'absence de réseau public**, les eaux pluviales doivent être gérées à la parcelle, sans aucun rejet sur le domaine public

Les pluies à prendre en compte dans les calculs de dimensionnement hydraulique des systèmes de gestion des eaux pluviales sont les suivantes :

- Les ouvrages implantés dans des lotissements, des immeubles collectifs à partir de trois logements, des zones d'activités et des espaces publics, font l'objet d'une protection fondée sur la pluie de période de retour centennale ;
- Les agrandissements de plus de 20m<sup>2</sup>, et les opérations individuelles, font l'objet d'une protection fondée sur la pluie décennale.

Dans le cas d'un projet de construction présentant une surface imperméabilisée inférieure à 20m<sup>2</sup>, la gestion des eaux pluviales ne s'applique pas.

**14.2. Qualitativement :**

**14.2.1.** Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale doit être équipée d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

**14.2.2.** Les eaux issues des surfaces de parkings supérieures à 15 places et de toutes activités pouvant produire des hydrocarbures doivent faire l'objet d'un prétraitement avant rejet dans les réseaux communautaires.

## Sous-section 2.4. : Stationnement

### 15. Article UR-15 : Obligation de réalisation d'aires de stationnement

#### 15.1. Règle :

Les aires de stationnement seront réalisées en dehors des voies publiques.

En cas d'impossibilité technique de pouvoir réaliser le nombre d'emplacements nécessaires sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut :

- soit réaliser des places de stationnement sur un autre terrain, à condition que celui-ci nesoit pas distant de plus de 300 mètres à pied de la construction principale.
- soit justifier l'obtention d'une concession d'au moins 15 ans dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation ou l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement à condition que ceux-ci ne soient pas distants de plus de 300 mètres à pied de la construction principale en application du Code de l'urbanisme.

Elles pourront être réalisées selon les dispositions suivantes.

Lors de toute opération de construction neuve et extension, il devra être réalisé des aires de stationnement dont les normes minimales sont définies ci-après.

#### 15.2. Mode de calcul

Pour les deux roues, on retient une surface de 1m<sup>2</sup> par véhicule pour le calcul des aires de stationnement. La surface de locaux affectés au stationnement des deux roues est limitée à 40 m<sup>2</sup>, même si le calcul effectué avec les ratios ci-dessous conduit à un résultat supérieur. Il est exigé la réalisation de places deux roues uniquement pour les opérations supérieures à 2 logements.

Le calcul du nombre des places sera arrondi au nombre entier supérieur.

Pour les programmes de logement, une place visiteur est exigée par tranche de 10 logements.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d'elles seront appliquées au prorata de la superficie de plancher qu'elles occupent.

Destination de la construction	Automobiles	Deux roues	Livraisons et autocars
Logement	1 place par logementt	2% de la SdP avec un minimum de 5 m <sup>2</sup> pour les deux roues et poussettes	
Logement aidé	1 place par logement		
Hébergement pour étudiants, résidences seniors, structures d'hébergement et de service à vocation sociale	1 place pour 5 logements	Etudiants ou travailleurs : 0,5% de la SdP Personnes âgées ou handicapées : 0,2% de la SdP	
Bureaux	1 place pour 80m <sup>2</sup> de SDP en sous-secteur UBa et UBb et UBm 1 place pour 50 m <sup>2</sup> de SDP en sous-secteurs UBc	0,5% de la SdP avec un minimum de 5 m <sup>2</sup>	

Artisanat	1 place pour 80 m <sup>2</sup> pour toute SDP supérieure à 150 m <sup>2</sup>	0,5% de la SdP avec un minimum de 5 m <sup>2</sup>	1 aire de livraison de 100 m <sup>2</sup> à partir de 1 000 m <sup>2</sup> de SdP
Commerce (de plus de 150m <sup>2</sup> ) <i>*SdP globale de l'opération et non pas par cellule commerciale</i>	1 place pour 80m <sup>2</sup> de	0,3% de la SdP	1 aire de livraison de 100 m <sup>2</sup> à partir de 1 000 m <sup>2</sup> de SdP
Hébergement hôtelier et touristique	0,8 pl pour les 40 premières chambres, 1 place d'autocar par tranche de 40 chambres	0,1% de la SdP	1 aire de livraison de 100 m <sup>2</sup> à partir de 200 chambres 1 emplacement autocar par tranche de 100 chambres
Restauration	Pas de norme	Pas de norme	
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	<i>Jusqu'à 180 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher</i> : il n'est pas fixé de norme. <i>Au-delà de 180 m<sup>2</sup> de Surface de plancher</i> : 1 place/ 150 m <sup>2</sup> de surface de plancher		
Entrepôt	sans objet	sans objet	
Equipement public	<i>Santé et sociaux</i> : 1 place pour 3 lits, ou par tranche de 35m <sup>2</sup> de SdP <i>Enseignement</i> : Primaire et maternel : 1 place/classe Secondaire : 1 place/20 personnes Supérieur : 20 places pour 100 personnes (enseignants, étudiants, personnel) <i>Sportif</i> : 1 place/tranche de 30 m <sup>2</sup> de SdP	<i>Santé et sociaux</i> : 1% de la SdP <i>Enseignement</i> : Collège, Lycée et Supérieur : 0,1 m <sup>2</sup> par élèves en stationnement couvert <i>Sportif</i> : 1 % de la SdP avec un minimum de 10m <sup>2</sup>	
Salle d'art et de spectacles	1 place par tranche de 10m <sup>2</sup> de SdP	1% de la SdP avec un minimum de 10m <sup>2</sup>	

### 15.3. Deux roues :

Des places de stationnement doivent être réalisées pour les deux-roues non motorisés, hors électriques. Pour les programmes de plus de 5 logements, elles doivent par ailleurs respecter les prescriptions suivantes :

- couvertes exclusivement réservé aux vélos (et poussettes), sécurisées et équipées de dispositifs fixes d'accroche, facilitant la performance des systèmes d'antivol ;

- facilement accessibles depuis l'espace public et les accès aux constructions ;
- situées en rez-de-chaussée, ou à défaut en extérieur sur l'emprise foncière.

**15.4. Véhicules électriques ou hybrides**

- Pour les bâtiments groupant au moins deux logements, disposant d'un parc de stationnement clos et couvert, l'alimentation en électricité du parc sera exigée pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables,
- Pour les bâtiments de bureaux, 10 % au moins des places réalisées seront équipées de gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable.

## Section 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### 16. Article UR-16 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies publiques

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire bénéficie d'une servitude de passage.

#### 16.1. Accès

L'accès doit être aménagé de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur une de ces voies peut être interdit.

Le nombre d'accès pour les véhicules depuis la voie publique sur un terrain est limité à un. La localisation des accès des véhicules doit être choisie, de façon à ne pas compromettre les plantations, les espaces verts publics, les alignements d'arbres, les dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de voirie.

Les portes de garage situées à l'alignement ne peuvent avoir une largeur supérieure à 3m. Tout chemin d'accès à la voie publique ne peut avoir une largeur inférieure à 3,50m.

#### 16.2. Voirie

Les caractéristiques des voies doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions projetées et doivent notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité et de collecte des déchets.

Les voies nouvelles doivent avoir une largeur de chaussée circulée minimale de 5 m en double sens et de 3 mètres en sens unique, pour toute desserte de plus de 5 logements. Les voies en impasse seront dimensionnées de façon à être accessibles aux services publics (défense incendie, collecte des déchets,...).

### 17. Article UR-17 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

#### 17.1. Alimentation en eau

Le branchement sur le réseau d'eau potable public est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

#### 17.2. Assainissement

À l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Ce réseau de type séparatif doit disposer d'un regard de branchement en limite de propriété obligatoirement visitable.

Le déversement des eaux usées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eau pluviales est interdit.

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire.

Cependant, en l'absence d'un réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel pourra être admis sous réserve du respect de la réglementation en vigueur. Toutefois, dès lors qu'un réseau public existe ou viendrait à être créé, toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées devra être raccordée, dans un délai de deux ans, à ce réseau.

L'évacuation des eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau d'eaux usées pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune ou le gestionnaire du réseau. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un prétraitement avant leur rejet dans le réseau.

**17.3. Communications électroniques, réseau électrique, éclairage public et autres réseaux d'énergie**

Les réseaux divers tels que les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie doivent être installés en souterrain en terrain privé. Ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée-publique. Les coffrets de branchement doivent être intégrés aux clôtures sur rue ou en façade si celle-ci est implantée à l'alignement.

Tout nouveau réseau sur domaine privé nécessaire à l'alimentation de la construction devra être réalisé en souterrain jusqu'au point de raccordement situé en limite du domaine public.

Il sera recherché, à proximité des réseaux existants et lorsque la taille de l'opération le justifie, le raccordement au réseau Très Haut Débit.

**17.4. Déchets**

Tout projet de construction ou de réhabilitation d'immeubles d'au moins deux logements devra prévoir un local destiné aux containers de tri sélectif des déchets ainsi qu'à ceux destinés à recevoir les ordures ménagères en attente de collecte. Ce local devra être dimensionné en conséquence.

Lorsque ces emplacements sont extérieurs, ils devront être de préférence masqués par la clôture ou intégrés dans le mur bahut.

## **ZONE UT**

*Il convient d'appliquer en complément des règles définies dans le présent règlement, les prescriptions qui résultent des servitudes d'utilité publique, des dispositions générales du présent règlement, du règlement de voirie et toute autre réglementation qui s'impose au pétitionnaire.*

Caractère dominant de la zone

*La zone UT correspond aux zones occupées par les infrastructures*

## **Section 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE**

### **1. Article UT 1 – Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités interdits**

---

- 1.1. Toutes les constructions et installations à l'exclusion de celles qui sont autorisées sous conditions à l'article 2.
- 1.2. Les affouillements et exhaussements du sol de plus de 2 mètres et d'une surface de plus de 100 mètres carrés, exceptés ceux nécessités par l'implantation de constructions, la création ou l'amélioration d'espaces paysagers ou la protection contre les nuisances.
- 1.3. Le stationnement de caravanes isolées.
- 1.4. Les campings et terrains de stationnement des caravanes.
- 1.5. Les dépôts et décharges de toute nature.
- 1.6. L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- 1.7. Les constructions implantées à moins de 15 mètres d'un Espace Boisé Classé, des berges des mares et des bois repérés en en zone N du plan de zonage.
- 1.8. Le comblement des mares et l'interdiction de toute occupation ou utilisation du sol susceptible de porter atteinte à une zone humide repérée sur le plan de zonage.
- 1.9. Dans les secteurs des zones de risque d'effondrement, repérés au plan de zonage par une trame, toute construction nouvelle ou changement de destination sera interdite tant que la présence du risque ne sera pas écartée.

### **2. Article UT 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

---

- 2.1. Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées sous réserve qu'ils soient nécessaires pour assurer le fonctionnement de l'infrastructure.
- 2.2. En secteur de risque inondation identifié au plan de zonage, toute construction et installation peuvent être soumises à des prescriptions visant à prendre en compte le risque inondation.

### **3. Article UT 3 : Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle**

---

- 3.1. Sans objet

## **Section 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS**

### ***Sous-section 2.1. : Volumétrie et implantation des constructions***

#### **4. Article UT 4 : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies**

---

##### **4.1. Champs d'application**

Les dispositions du présent article s'appliquent aux emprises publiques et aux voies ouvertes à la circulation, existante ou créées à l'occasion du projet considéré, que celles-ci soient de statut public ou privé.

##### **4.2. Règle**

Les constructions doivent obligatoirement être édifiées avec un recul de 5 mètres par rapport à l'alignement des emprises publiques et des voies existantes:

#### **5. Article UT 5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

Les constructions peuvent être édifiées sur une des limites séparatives, sur les deux limites séparatives ou en retrait de ces limites.

#### **6. Article UT 6 : Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

---

Non réglementé

#### **7. Article UT 7 : Emprise au sol des constructions**

---

Non réglementé

#### **8. Article UT 8 : Hauteur des constructions**

---

Les constructions sont limitées à une hauteur plafond de 3 mètres.

## ***Sous-section 2.2. : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère***

### **9. Article UT 9 : Aspect extérieur des constructions et des clôtures**

---

#### **9.1. Dispositions générales**

Les constructions, bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, du fait de leur situation, de leur architecture, de leurs dimensions ou de leur aspect extérieur

#### **9.2. Toitures**

##### **9.2.1. Forme et couverture**

Les matériaux de couverture seront adaptés en fonction des pentes des toitures. Celles-ci devront s'intégrer de façon harmonieuse dans le contexte architectural, urbain et paysager environnant.

##### **9.2.2. Traitement de la couverture.**

Les toitures terrasse et les émergents doivent faire l'objet d'un traitement soigné. Les ouvrages doivent être regroupés, organisés selon un schéma général, non visibles depuis l'espace public. Les gaines doivent être intégrées au volume de la construction.

#### **9.3. Façades**

##### **9.3.1. Aspect**

Les matériaux et les couleurs employés pour les constructions devront s'harmoniser entre eux et avec le paysage bâti ou naturel environnant. Les enduits des façades doivent recevoir une finition grattée ou talochée fin. Les enduits écrasés sont interdits.

##### **9.3.2. Matériaux**

Les matériaux ne présentant pas un aspect de finition suffisant (parpaings, briques creuses...) doivent être enduits.

##### **9.3.3. Eléments techniques**

Les antennes et climatiseurs doivent être implantés en toiture ou s'ils sont sur les façades, ils ne doivent pas être vus depuis le domaine public.

La pose de capteurs solaires thermiques ou photovoltaïques est autorisée sous réserve d'être intégrés dans la construction.

Les cuves de stockage, climatiseurs, bouches d'aération, ventouses de chaudières et stockages divers (matériaux...) doivent être intégrés au bâtiment et ne pas porter atteinte au paysage urbain environnant.

#### **9.4. Clôtures**

Toutes les clôtures doivent être conçues de manière à participer harmonieusement au paysage urbain.

Les clôtures sur voies ou en limites séparatives ne peuvent excéder une hauteur de 1,80 mètre à partir du sol naturel apparent existant avant travaux ou du niveau du trottoir.

Les prescriptions de hauteur des clôtures sur voie ou en limites séparatives pourront être dépassées pour des motifs liés à des réglementations spécifiques (sport, sécurité des établissements ou des activités) ou à l'existence de murs anciens à restaurer ou à prolonger. Dans le cas de clôture ancienne de qualité (mur en pierre existant), elle est conservée et restaurée, en préservant les matériaux d'origine.

**10. Article UT 10 : Conditions particulières pour le patrimoine bâti identifié**

---

Sans objet

**11. Article UT 11 : Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions**

---

Sans objet

***Sous-section 2.3. : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords de construction***

**12. Article UT 12 : Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces éco-aménageables, d'espaces libres, de plantation, d'aires de jeux et de loisirs**

---

Non réglementé

**13. Article UT 13 : Obligations imposées en faveur des continuités écologiques et des éléments de paysage à protéger**

---

Sans objet

**14. Article UT 14 : Obligations imposées pour la gestion et l'écoulement des eaux pluviales**

---

Sans objet

***Sous-section 2.4. : Stationnement***

**15. Article UT-15 : Obligation de réalisation d'aires de stationnement**

---

Sans objet.

## Section 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### **16. Article UT-16 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies publiques**

---

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire bénéficie d'une servitude de passage.

#### **16.1. Accès**

L'accès doit être aménagé de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur une de ces voies peut être interdit.

Le nombre d'accès pour les véhicules depuis la voie publique sur un terrain est limité à un. La localisation des accès des véhicules doit être choisie, de façon à ne pas compromettre les plantations, les espaces verts publics, les alignements d'arbres, les dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de voirie.

#### **16.2. Voirie**

Les caractéristiques des voies doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions projetées.

Les voies nouvelles doivent avoir une largeur de chaussée circulée minimale de 5 m.

### **17. Article UT-17 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux**

---

#### **17.1. Alimentation en eau**

Le branchement sur le réseau d'eau potable public est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

#### **17.2. Assainissement**

Le déversement des eaux usées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eau pluviales est interdit.

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire.

L'évacuation des eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau d'eaux usées pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune ou le gestionnaire du réseau. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un prétraitement avant leur rejet dans le réseau.

## **ZONE UX**

*Il convient d'appliquer en complément des règles définies dans le présent règlement, les prescriptions qui résultent des servitudes d'utilité publique, des dispositions générales du présent règlement, du règlement de voirie et toute autre réglementation qui s'impose au pétitionnaire.*

Caractère dominant de la zone

*La zone UX correspond aux zones d'activités économiques*

- *Le sous-secteur UXi couvre les territoires à vocation d'activité industrielle*

## **Section 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE**

### **1. Article UX 1 – Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités interdits**

---

- 1.1. Les constructions à destinations d'exploitations agricoles et forestières
- 1.2. Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles mentionnées à l'article UX2.
- 1.3. A l'exclusion du sous-secteur UXi, les constructions à vocation industrielle
- 1.4. Dans le sous-secteur UXi, sont interdits les cinémas, les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées, les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, les salles d'art et de spectacle, les équipements, les centres de congrès et d'exposition.
- 1.5. Les affouillements et exhaussements du sol de plus de 2 mètres et d'une surface de plus de 100 mètres carrés, exceptés ceux nécessités par l'implantation de constructions, la création ou l'amélioration d'espaces paysagers ou la protection contre les nuisances.
- 1.6. Le stationnement de caravanes isolées.
- 1.7. Les campings et terrains de stationnement des caravanes.
- 1.8. Les dépôts et décharges de toute nature.
- 1.9. L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- 1.10. Les constructions implantées à moins de 15 mètres d'un Espace Boisé Classé, des berges des mares et des bois repérés en zone N du plan de zonage.
- 1.11. Les constructions implantées à moins de 10 m des limites séparatives constituant des limites de zones en contact avec les zones UA,UB, UE, UH, UJ et UR.
- 1.12. Le comblement des mares et l'interdiction de toute occupation ou utilisation du sol susceptible de porter atteinte à une zone humide repérée sur le plan de zonage.
- 1.13. Dans les secteurs des zones de risque d'effondrement, repérés au plan de zonage par une trame, toute construction nouvelle ou changement de destination sera interdite tant que la présence du risque ne sera pas écartée.

### **2. Article UX 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

---

- 2.1. Les constructions destinées à l'habitation, pour les personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des activités autorisées.
- 2.2. A l'exclusion du sous-secteur UXi, Les équipements d'intérêt collectif et services publics sous réserve que leur implantation soit compatible avec les activités présentes aux alentours.
- 2.3. Dans le sous-secteur UXi, les constructions à destination de l'artisanat, de commerce de détail, de bureau, les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et

l'hébergement hôtelier ne sont autorisés que s'ils sont en lien avec les activités présentes sur la zone ou au service des salariés du secteur.

- 2.4. Les constructions érigées sur des propriétés soumises à un plan de prévention des risques approuvé ou un document en tenant lieu sont tenues de respecter cette réglementation particulière.
- 2.5. Les équipements d'intérêt collectif, sous conditions de ne pas engendrer de gêne pour le voisinage, de nécessiter de renforcer les réseaux ou voirie.
- 2.6. En secteur de risque inondation identifié au plan de zonage, toute construction et installation peuvent être soumises à des prescriptions visant à prendre en compte le risque inondation.

### **3. Article UX 3 : Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle**

---

- 3.1. Sans objet

## Section 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS

### Sous-section 2.1. : Volumétrie et implantation des constructions

#### 4. Article UX 4 : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies

##### 4.1. Champs d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux emprises publiques et aux voies ouvertes à la circulation, existante ou créées à l'occasion du projet considéré, que celles-ci soient de statut public ou privé.

##### 4.2. Règle

Les constructions doivent obligatoirement être édifiées avec un recul par rapport à l'alignement des emprises publiques et des voies existantes:

- le long d'une voie communale - retrait minimum de 5 mètres, maximum de 10 mètres
- le long d'une route départementale – retrait minimum de 20 mètres,
- le long d'une route nationale – retrait minimum de 50 mètres.

##### 4.3. Dispositions particulières

**4.3.1.** Des implantations différentes de celles définies ci-dessus sont autorisées, afin de préserver l'homogénéité d'un front bâti caractérisé par la régularité de l'alignement ou l'existence de retraits apportant un rythme à l'alignement. En cas de rupture d'alignement, la nouvelle construction peut s'implanter dans la bande définie par les deux alignements ;

**4.3.2.** Dans le sous-secteur UXi, les constructions telles que hall d'accueil, local d'exposition, poste de gardiennage et toute construction nécessaire à la surveillance, la maintenance ou l'exploitation des constructions autorisées, peuvent s'implanter à l'alignement ou en recul de 1m minimum par rapport à celui-ci.

**4.3.3.** Dans le cas de bâtiments existants qui ne respectent pas la règle, les extensions, aménagements et modifications peuvent être réalisées soit en continuité de la construction existante, soit à l'alignement.

**4.3.4.** Pour les équipements publics, l'implantation peut être à l'alignement ou en retrait.

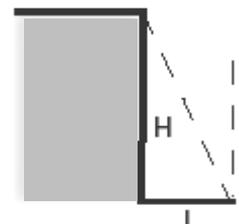
#### 5. Article UX 5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

##### 5.1. Règle :

Les constructions peuvent être édifiées sur une des limites séparatives, sur les deux limites séparatives ou en retrait de ces limites.

En cas de retrait des limites :

La largeur (l) des marges d'isolement est au moins égale à la moitié de la hauteur (H) de la construction par rapport au niveau



du terrain naturel au droit des limites séparatives avec un minimum de 5 m ( $l > H/2 > 5m$ )

**5.2. Dispositions particulières :**

- 5.2.1.** Les règles d'implantation du présent article ne sont pas applicables aux équipements publics.
- 5.2.2.** Si la limite séparative constitue une limite de zone avec une zone habitée (UA, UB, UH, UR) ou une zone agricole, le retrait minimum est porté à 10 mètres.

**6. Article UX 6 : Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

---

Non réglementé

**7. Article UX 7 : Emprise au sol des constructions**

---

- 7.1.** A l'exclusion du sous-secteur UXi l'emprise au sol est limitée à 60% de l'unité foncière.
- 7.2.** Dans le sous-secteur UXi, l'emprise au sol est limitée à 70%, de l'unité foncière.
- 7.3.** Dispositions particulières liées aux équipements publics  
Les équipements publics pourront déroger aux règles d'emprise au sol.

**8. Article UX 8 : Hauteur des constructions**

---

**8.1. Règle**

La hauteur des constructions est le point le plus haut de la construction par rapport au terrain naturel.

En secteur UX, les constructions sont limitées à une hauteur plafond de 15 mètres.

En sous-secteur UXi, les constructions sont limitées par une hauteur plafond fixé à 20 mètres.

**8.2. Dispositions particulières**

**8.2.1. Saillies**

Les équipements techniques de superstructures (machinerie d'ascenseur, conduits de ventilation, souche de cheminée) ne pourront dépasser de plus d'un mètre la hauteur plafond.

**8.2.2.** Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables aux équipements publics.

**8.2.3.** Une hauteur de 40 mètres est possible pour les éléments de stockage de type silos, à condition de valoriser son intégration paysagère et à une distance minimum de 200 mètres de toute habitation.

## **Sous-section 2.2. : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **9. Article UX 9 : Aspect extérieur des constructions et des clôtures**

---

#### **9.1. Dispositions générales**

Les constructions, bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, du fait de leur situation, de leur architecture, de leurs dimensions ou de leur aspect extérieur

#### **9.2. Toitures**

##### **9.2.1. Forme et couverture**

Les matériaux de couverture seront adaptés en fonction des pentes des toitures. Celles-ci devront s'intégrer de façon harmonieuse dans le contexte architectural, urbain et paysager environnant.

##### **9.2.2. Traitement de la couverture.**

Les toitures terrasse et les émergents doivent faire l'objet d'un traitement soigné. Les ouvrages doivent être regroupés, organisés selon un schéma général, non visibles depuis l'espace public. Les gaines doivent être intégrées au volume de la construction.

#### **9.3. Façades**

##### **9.3.1. Aspect**

Les matériaux et les couleurs employés pour les constructions devront s'harmoniser entre eux et avec le paysage bâti ou naturel environnant. Les enduits des façades doivent recevoir une finition grattée ou talochée fin. Les enduits écrasés sont interdits.

Les pignons et les clôtures maçonnées doivent être traités avec le même soin que les façades principales.

##### **9.3.2. Matériaux**

Les matériaux ne présentant pas un aspect de finition suffisant (parpaings, briques creuses...) doivent être enduits.

##### **9.3.3. Eléments techniques**

Les antennes et climatiseurs doivent être implantés en toiture ou s'ils sont sur les façades, ils ne doivent pas être vus depuis le domaine public.

La pose de capteurs solaires thermiques ou photovoltaïques est autorisée sous réserve d'être intégrés dans la construction.

Les cuves de stockage, climatiseurs, bouches d'aération, ventouses de chaudières et stockages divers (matériaux...) doivent être intégrés au bâtiment et ne pas porter atteinte au paysage urbain environnant. Des prescriptions pourront être imposées pour améliorer leur insertion dans le site urbain et dans le bâtiment (teinte adaptée, nouvelle implantation...). Les coffrets techniques (électricité, gaz...) seront intégrés dans la façade de la construction ou dans la clôture.

#### **9.4. Clôtures**

Toutes les clôtures doivent être conçues de manière à participer harmonieusement au paysage urbain.

Si la limite séparative coïncide avec la limite d'une zone A, l'implantation d'une haie est obligatoire, en complément ou pas d'une clôture minérale.

Les haies présentant un intérêt patrimonial (alignement de hauts jets, talus planté) doivent être restaurées et prolongées avec les mêmes caractéristiques.

Les clôtures sur voies ou en limites séparatives ne peuvent excéder une hauteur de 1,80 mètres à partir du sol naturel apparent existant avant travaux ou du niveau du trottoir.

- 9.5.** Les prescriptions de hauteur des clôtures sur voie ou en limites séparatives pourront être dépassées pour des motifs liés à des réglementations spécifiques (sport, sécurité des établissements ou des activités) ou à l'existence de murs anciens à restaurer ou à prolonger. Dans le cas de clôture ancienne de qualité (mur en pierre existant), elle est conservée et restaurée, en préservant les matériaux d'origine.

## **10. Article UX 10 : Conditions particulières pour le patrimoine bâti identifié**

---

Des constructions dites « bâtiments remarquables » sont identifiés au plan de zonage. ces constructions sont protégées en application du code de l'urbanisme, parce qu'ils possèdent une qualité architecturale remarquable ou constituent un témoignage de la production architecturale passée.

- 10.1.** Leur démolition ne peut être autorisée que dans des cas exceptionnels, liés notamment à des impératifs de sécurité.
- 10.2.** Les travaux sur un bâtiment remarquable doivent respecter et mettre en valeur les qualités structurelles du bâtiment, conformément à l'article 11 des dispositions générales. Les éléments remarquables sont listés à l'annexe 4 du présent règlement.
- 10.3.** Les travaux sur un bâtiment remarquable doivent respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, notamment la forme des toitures, la modénature, les baies en façade, les menuiseries extérieures et les devantures. Les installations techniques doivent être traitées de manière à ne pas altérer sa qualité patrimoniale : proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec son caractère et notamment les supports publicitaires.
- 10.4.** Les espaces libres situés aux abords immédiats du bâtiment doivent recevoir un traitement de qualité, approprié à ses caractéristiques architecturales.

## **11. Article UX 11 : Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions**

---

- 11.1.** Toutes dispositions devront être prises pour réduire l'effet d'îlot de chaleur notamment en évitant de minéraliser les abords des constructions et en favorisant leur végétalisation.
- 11.2.** A l'intérieur des marges de retrait, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure et de dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables est autorisée à la condition qu'ils n'excèdent pas 30 cm d'épaisseur par rapport au nu de la façade existante.
- 11.3.** Pour toute construction, la recherche en matière d'énergie renouvelable est encouragée au regard de trois caractéristiques :
- - Une performance énergétique ;
  - - Un impact environnemental positif ;
  - - Une pérennité de la solution retenue.

Toutefois, l'installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables doit faire l'objet d'une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement.

- 11.4.** En cas de travaux d'isolation sur une construction existante, le choix des matériaux privilégie une adaptation au système constructif d'origine, ainsi que leur esthétique.
- 11.5.** La réalisation d'installations nécessaires à l'implantation des composteurs et de récupération des eaux pluviales est encouragée, notamment lors de toute opération de constructions nouvelles.

### **Sous-section 2.3. : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords de construction**

*Le patrimoine bâti protégé au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme*

Se reporter à l'article 11 des dispositions générales du présent règlement qui en définit les règles de protection.

Se reporter aux prescriptions définies à l'annexe 4 du présent règlement.

*Les espaces paysagers et écologiques au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme*

Se reporter à l'article 11 des dispositions générales du présent règlement qui en définit les règles de protection.

## **12. Article UX 12 : Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces éco-aménageables, d'espaces libres, de plantation, d'aires de jeux et de loisirs**

---

### **12.1. Principe général sur le traitement des espaces libres**

Le traitement des espaces libres de la construction doit faire l'objet d'un soin particulier, afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, au développement de la biodiversité et à la gestion des eaux pluviales. Le projet paysager doit être conçu comme un accompagnement ou un prolongement de la construction.

Les espaces végétalisés doivent faire l'objet d'une conception utilisant la palette des trois strates végétales (arborée, arbustive et herbacée) de façon diversifiée et équilibrée.

### **12.2. Obligations de végétalisation**

#### **12.2.1. Définitions**

##### **Surfaces végétalisées**

Dans l'ensemble de la zone UX doivent être réalisées une végétalisation obligatoirement sous la forme d'espaces verts de pleine terre, en fonction des sous-secteurs et représentant, au minimum, sauf quand l'emprise au sol de la construction ne permet pas de respecter ce ratio.

- 15% de la superficie de l'unité foncière à l'exclusion du sous-secteur UXi,
- 20% de la superficie de l'unité foncière pour le sous-secteur UXi,

##### **Plantations**

Les espaces verts devront être, plantés à raison d'un arbre de haute tige au minimum pour :

- 150 m<sup>2</sup> de pleine terre à l'exclusion du sous-secteur UXi,
- 200 m<sup>2</sup> de pleine terre sur le sous-secteur UXi .

Le calcul du nombre d'arbres de haute tige se fait à l'arrondi du nombre supérieur.

A la plantation, les arbres de haute tige auront au minimum une hauteur de 2,00 mètres.

Cependant des contraintes archéologiques peuvent conduire à limiter la plantation d'arbres de haute tige.

#### **12.2.2. Obligations paysagères**

Il est demandé de préserver les plantations existantes. Les abattages d'arbres ne sont autorisés que si c'est nécessaire à l'implantation des constructions et l'arbre devra alors être remplacé par un sujet dont le développement à terme sera équivalent au sein de l'opération.

Les espaces libres situés à l'intérieur des marges de retrait (hors accès véhicules et

piétons) des constructions par rapport à l'alignement doivent être végétalisés.

Les aires de stationnement extérieures doivent recevoir un traitement paysager, être masquées par une haie arbustive à feuillage persistant à partir de quatre places de stationnement.

Les emplacements destinés aux conteneurs de déchets doivent être masqués par des haies arbustives, depuis l'espace public.

Dans la mesure du possible, les fosses d'arbres seront continues afin de diminuer les surfaces imperméables.

Les fosses d'arbres devront être décaissées de quelques centimètres, avec des bordures arasées, afin de diriger les eaux pluviales vers celles-ci. Elles devront être plantées de couvre-sols végétalisés.

#### 12.2.3. Dispositions particulières

Le traitement des espaces libres doit être adapté au projet de construction et installation nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Un traitement paysager de qualité des surfaces libres, adapté à l'usage de la construction doit être mis en œuvre et intégrer, si possible, des espaces végétalisés ou plantés.

### 13. Article UX 13 : Obligations imposées en faveur des continuités écologiques et des éléments de paysage à protéger

---

Toitures végétalisées

Dans le cas d'une toiture végétalisée, l'épaisseur de substrat est d'au moins 12 centimètres. Les espèces plantées ou semées sont de préférence locales. Le dispositif est conçu pour ne pas nécessiter d'arrosage, autrement que par les précipitations naturelles

### 14. Article UX 14 : Obligations imposées pour la gestion et l'écoulement des eaux pluviales

---

*Aucun aménagement sur une propriété qui favoriserait l'écoulement des eaux pluviales sur les propriétés voisines (articles 640 et 643 du Code Civil) ne peut être réalisé.*

Toute construction ou installation nouvelle ne doit pas avoir pour conséquence, a minima, d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Les eaux pluviales doivent être prioritairement infiltrées dans le sol, si la nature du sol et du sous-sol le permet.

#### 14.1. Quantitativement :

**14.1.1. En cas de présence d'un réseau public**, si l'infiltration est insuffisante, déconseillée ou techniquement non réalisable, le rejet est possible avec un débit de fuite maximal autorisé de 2l/s/ha, et pour toute superficie inférieure à 1 hectare le débit de fuite est limité à 2l/s maximum, si, et seulement si, le réseau d'assainissement pluvial peut recueillir le débit et le volume supplémentaire.

Les pluies à prendre en compte dans les calculs de dimensionnement hydraulique des systèmes de gestion des eaux pluviales sont les suivantes :

- Les ouvrages implantés dans des lotissements, des immeubles collectifs à partir de trois logements, des zones d'activités et des espaces publics, font l'objet d'une protection fondée sur la pluie de période de retour centennale ;
- Les agrandissements de plus de 20m<sup>2</sup>, et les opérations individuelles, font l'objet d'une protection fondée sur la pluie décennale.

**14.1.2. En cas d'absence de réseau public**, les eaux pluviales doivent être gérées à la parcelle, sans aucun rejet sur le domaine public

Les pluies à prendre en compte dans les calculs de dimensionnement hydraulique des systèmes de gestion des eaux pluviales sont les suivantes :

- Les ouvrages implantés dans des lotissements, des immeubles collectifs à partir de trois logements, des zones d'activités et des espaces publics, font l'objet d'une protection fondée sur la pluie de période de retour centennale ;
- Les agrandissements de plus de 20m<sup>2</sup>, et les opérations individuelles, font l'objet d'une protection fondée sur la pluie décennale.

Dans le cas d'un projet de construction présentant une surface imperméabilisée inférieure à 20m<sup>2</sup>, la gestion des eaux pluviales ne s'applique pas.

**14.2. Qualitativement :**

**14.2.1.** Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale doit être équipée d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

**14.2.2.** Les eaux issues des surfaces de parkings supérieures à 15 places et de toutes activités pouvant produire des hydrocarbures doivent faire l'objet d'un prétraitement avant rejet dans les réseaux communautaires.

## Sous-section 2.4. : Stationnement

### 15. Article UX-15 : Obligation de réalisation d'aires de stationnement

#### 15.1. Règle :

Les aires de stationnement seront réalisées en dehors des voies publiques.

Elles pourront être réalisées selon les dispositions suivantes.

Lors de toute opération de construction neuve et extension, il devra être réalisé des aires de stationnement dont les normes minimales sont définies ci-après.

#### 15.2. Mode de calcul

Pour les deux roues, on retient une surface de 1m<sup>2</sup> par véhicule pour le calcul des aires de stationnement. La surface de locaux affectés au stationnement des deux roues est limitée à 40 m<sup>2</sup>, même si le calcul effectués avec les ratios ci-dessous conduit à un résultat supérieur.

Le calcul du nombre des places sera arrondi au nombre entier supérieur.

Pour les programmes de logement, une place visiteur est exigée par tranche de 10 logements.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d'elles seront appliquées au prorata de la superficie de plancher qu'elles occupent.

Destination de la construction	Automobiles	Deux roues	Livraisons et autocars
Logement	1 place par logement	2% de la SdP avec un minimum de 5 m <sup>2</sup> pour les deux roues et poussettes	
Logement aidé	sans objet		
Hébergement pour étudiants, résidences seniors, structures d'hébergement et de service à vocation sociale	sans objet	sans objet	
Bureaux	1 place pour 50m <sup>2</sup> de SDP	0,5% de la SdP avec un minimum de 5 m <sup>2</sup>	
Artisanat	1 place pour 50 m <sup>2</sup> pour toute SDP supérieure à 150 m <sup>2</sup>	0,5% de la SdP avec un minimum de 5 m <sup>2</sup>	1 aire de livraison de 100 m <sup>2</sup> à partir de 1 000 m <sup>2</sup> de SDP
Commerce	1 pl pour 25 m <sup>2</sup> pour toute SDP supérieure à 500 m <sup>2</sup> 1 pl pour 50 m <sup>2</sup> pour toute SDP inférieure à 500 m <sup>2</sup>	0,3% de la SdP	1 aire de livraison de 100 m <sup>2</sup> à partir de 1 000 m <sup>2</sup> de SDP

Hébergement hôtelier et touristique	0,8 places par chambre pour les 40 premières, 1 place d'autocar par tranche de 40 chambres	0,1% de la SdP	1 aire de livraison de 100 m <sup>2</sup> à partir de 200 chambres 1 emplacement autocar par tranche de 100 chambres
Restauration	Pas de norme	Pas de norme	
Activités, industrie	1 pl pour 100 m <sup>2</sup> de SdP		
Entrepôt	1 pl pour 300 m <sup>2</sup> de SdP	0,5% de la SdP avec un minimum de 5 m <sup>2</sup>	

**15.3. Deux roues :**

Des places de stationnement doivent être réalisées pour les deux-roues non motorisés, hors électriques. Elles doivent par ailleurs respecter les prescriptions suivantes :

- couvertes exclusivement réservé aux vélos (et poussettes), sécurisées et équipées de dispositifs fixes d'accroche, facilitant la performance des systèmes d'antivol ;
- facilement accessibles depuis l'espace public et les accès aux constructions ;
- situées en rez-de-chaussée, ou à défaut en extérieur sur l'emprise foncière.

**15.4. Véhicules électriques ou hybrides**

Pour les bâtiments de bureaux, 10 % au moins des places réalisées seront équipées de gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable.

## Section 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### **16. Article UX-16 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies publiques**

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire bénéficie d'une servitude de passage.

#### **16.1. Accès**

L'accès doit être aménagé de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur une de ces voies peut être interdit.

Le nombre d'accès pour les véhicules depuis la voie publique sur un terrain est limité à un. La localisation des accès des véhicules doit être choisie, de façon à ne pas compromettre les plantations, les espaces verts publics, les alignements d'arbres, les dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de voirie.

Le nombre d'accès par unité foncière est limité à un seul accès pour les unités foncières de moins de 5 000m<sup>2</sup>, deux accès pour les unités foncières d'une superficie supérieure.

Tout chemin d'accès à la voie publique ne peut avoir une largeur inférieure à 3,50m.

Les portails doivent être implantés en retrait de 5 m de l'alignement des emprises publiques sauf impossibilité technique liée à la configuration de la parcelle et à l'implantation du bâti existant.

#### **16.2. Voirie**

Les caractéristiques des voies doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions projetées et doivent notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité et de collecte des déchets.

Les voies nouvelles doivent avoir une largeur de chaussée circulée minimale de 5 m. Dans le sous-secteur UXi, cette largeur minimale est portée à 7 mètres.

Les voies en impasse seront dimensionnées de façon à être accessibles aux services publics (défense incendie, collecte des déchets,...).

### **17. Article UX-17 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux**

#### **17.1. Alimentation en eau**

Le branchement sur le réseau d'eau potable public est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

#### **17.2. Assainissement**

À l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Ce réseau de type séparatif doit disposer d'un regard de branchement en limite de propriété obligatoirement visitable.

Le déversement des eaux usées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eau pluviales est interdit.

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire.

L'évacuation des eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau d'eaux usées pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune ou le

gestionnaire du réseau. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un prétraitement avant leur rejet dans le réseau.

**17.3. Communications électroniques, réseau électrique, éclairage public et autres réseaux d'énergie**

Les réseaux divers tels que les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie doivent être installés en souterrain en terrain privé. Ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée-publique. Les coffrets de branchement doivent être intégrés aux clôtures sur rue ou en façade si celle-ci est implantée à l'alignement.

Tout nouveau réseau sur domaine privé nécessaire à l'alimentation de la construction devra être réalisé en souterrain jusqu'au point de raccordement situé en limite du domaine public.

Il sera recherché, à proximité des réseaux existants et lorsque la taille de l'opération le justifie, le raccordement au réseau Très Haut Débit.

**17.4. Déchets**

Tout projet de construction ou de réhabilitation d'immeubles d'au moins deux logements devra prévoir un local destiné aux containers de tri sélectif des déchets ainsi qu'à ceux destinés à recevoir les ordures ménagères en attente de collecte. Ce local devra être dimensionné en conséquence.

Lorsque ces emplacements sont extérieurs, ils devront être de préférence masqués par la clôture ou intégrés dans le mur bahut.

## **ZONE N**

*Il convient d'appliquer en complément des règles définies dans le présent règlement, les prescriptions qui résultent des servitudes d'utilité publique, des dispositions générales du présent règlement, du règlement de voirie et toute autre réglementation qui s'impose au pétitionnaire.*

Caractère dominant de la zone

*La zone N correspond aux secteurs naturels, plusieurs sous-secteurs sont définis :*

- *Na pour les secteurs d'élevage d'animaux*
- *Nc pour les secteurs couverts par des carrières*
- *Ne pour les secteurs accueillant des équipements*
- *Nh pour des secteurs d'habitat existant*
- *Nj pour des secteurs de jardins, cimetières*
- *Nl pour des secteurs de loisirs*
- *Nm pour des secteurs dans le périmètre militaire*
- *Np pour des secteurs protégés au titre du patrimoine et de l'archéologie*
- *Nt pour des secteurs naturels le long des infrastructures*
- *Nx pour des secteurs d'activités existantes*

## **Section 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE**

### **1. Article N 1 – Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités interdits**

---

- 1.1. Dans la zone N, toutes les constructions et installations sont interdites à l'exception de celles visées à l'article 2.
- 1.2. Dans le sous-secteur Nc, toutes les constructions sont interdites à l'exclusion des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées.
- 1.3. Les affouillements et exhaussements du sol de plus de 2 mètres et d'une surface de plus de 100 mètres carrés, exceptés ceux nécessités par l'implantation de constructions, la création ou l'amélioration d'espaces paysagers ou la protection contre les nuisances.
- 1.4. Le stationnement de caravanes isolées.
- 1.5. Les dépôts et décharges de toute nature.
- 1.6. L'ouverture et l'exploitation des carrières, à l'exclusion du secteur Nc.
- 1.7. Les antennes de téléphonie mobile.
- 1.8. Les installations de champs photovoltaïques au sol
- 1.9. Le comblement des mares et l'interdiction de toute occupation ou utilisation du sol susceptible de porter atteinte à une zone humide repérée sur le plan de zonage.
- 1.10. Dans les secteurs des zones de risque d'effondrement, repérés au plan de zonage par une trame, toute construction nouvelle ou changement de destination sera interdite tant que la présence du risque ne sera pas écartée.

## **2. Article N 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

---

- 2.1. Les constructions qui ne sont pas interdites au titre de l'article 1 doivent préserver le caractère naturel de la zone.
- 2.2. Les constructions à destinations d'exploitations agricoles et forestières sont autorisées en sous-secteur Na,.
- 2.3. L'ouverture et l'exploitation des carrières sont autorisées en sous-secteur Nc, les affouillements et exhaussements du sol de plus de 2 mètres et d'une surface de plus de 100 mètres carrés, y sont donc autorisés.
- 2.4. Les cimetières et les installations de types serres et tunnels, les abris de jardins sont autorisés en sous-secteur Nj, sous réserve de ne pas porter atteinte au paysage.
- 2.5. Sur les sous-secteurs Nh et Np, les extensions modérées des logements et hébergements existants sont autorisées avec une augmentation maximale de 30% de la surface de plancher existante au moment de l'approbation du PLUi. Les piscines particulières sont également autorisées. Les changements de destinations ne sont autorisés que sur les bâtiments utilisés comme logement, hors garage.
- 2.6. Les annexes sont limitées à deux par parcelle en sous-secteur Nh et Np.
- 2.7. Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, et l'hébergement hôtelier et touristique sont autorisées en sous-secteur NI et Nh.
- 2.8. En sous-secteur NI :
  - les constructions, installations et aménagements nécessaires à l'hébergement de loisirs (campings, gîtes, parcs résidentiels de loisirs, habitations légères de loisirs, etc.) ainsi que leurs changements de destination ;
  - les constructions, installations et aménagements destinés à une activité de restauration ;
  - les constructions à usage d'habitation sous réserve qu'elles soient exclusivement destinées au gardiennage et qu'elles s'implantent à moins de 100 m des constructions existantes. Pour des raisons de préservation de composantes végétales, de prise en compte des risques, d'impossibilité technique, etc. une implantation au-delà est autorisée.
- 2.9. Les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées, sont autorisés en sous-secteurs NI et Nm.
- 2.10. Les entrepôts sont autorisés en sous-secteur Nx
- 2.11. Les constructions érigées sur des propriétés soumises à un plan de prévention des risques approuvé ou un document en tenant lieu sont tenues de respecter cette réglementation particulière.
- 2.12. En secteur de risque éboulement, la construction est limitée à une extension mesurée de 30 % d'emprise au sol non située entre la construction existante et la falaise pour ne pas aggraver le risque aux personnes et ne doit pas constituer un logement supplémentaire.
- 2.13. En secteur de risque inondation identifié au plan de zonage, toute construction et installation peuvent être soumises à des prescriptions visant à prendre en compte le risque inondation.
- 2.14. Les mâts d'antennes de téléphonie mobile ou de télécommunication existantes au moment de l'approbation du PLU peuvent faire l'objet de modification et d'évolution technologique sous réserve de faire l'objet d'une intégration architecturale et paysagère.

**3. Article N 3 : Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle**

Sans objet

## **Section 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS**

### ***Sous-section 2.1. : Volumétrie et implantation des constructions***

#### **4. Article N 4 : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies**

---

##### **4.1. Champs d'application**

Les dispositions du présent article s'appliquent aux emprises publiques et aux voies ouvertes à la circulation, existante ou créées à l'occasion du projet considéré, que celles-ci soient de statut public ou privé.

##### **4.2. Règle**

**4.2.1.** Dans la zone N stricte et les sous-secteurs Na et Nj, toute construction nouvelle doit être implantée avec un recul au minimum de 5 mètres.

**4.2.2.** Dans le sous-secteur Nm les constructions doivent être implantées en retrait en fonction de la nature des voies.

- le long d'une voie communale - retrait minimum de 5 mètres, maximum de 10 mètres

- le long d'une route départementale – retrait minimum de 20 mètres,

- le long d'une route nationale – retrait minimum de 50 mètres.

**4.2.3.** Dans les sous-secteurs Nc et Nt, l'implantation n'est pas réglementée.

**4.2.4.** Dans les sous-secteurs Nh, Np et Nx les nouvelles constructions doivent s'implanter dans le prolongement de l'existant, à l'exclusion des annexes.

**4.2.5.** Dans les sous-secteurs Ne et Ni, les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait. En cas de retrait, celui-ci est au minimum de 5 mètres.

##### **4.3. Dispositions particulières**

**4.3.1.** Des implantations différentes de celles définies ci-dessus sont autorisées, afin de préserver l'homogénéité d'un front bâti caractérisé par la régularité de l'alignement ou l'existence de retraits apportant un rythme à l'alignement. En cas de rupture d'alignement, la nouvelle construction peut s'implanter dans la bande définie par les deux alignements ;

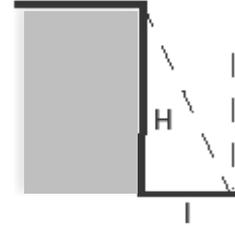
**4.3.2.** Dans le cas de bâtiments existants qui ne respectent pas la règle, les extensions, aménagements et modifications peuvent être réalisées soit en continuité de la construction existante, soit à l'alignement.

#### **5. Article N 5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

Règle :

- 5.1. Dans le sous-secteur Na toute construction nouvelle doit être implantée avec un recul au minimum de 5 mètres.
- 5.2. Dans le sous-secteur Nm les constructions peuvent être implantées en limite séparative, ou en retrait. En cas de retrait celui-ci est supérieur à la moitié de la hauteur du bâtiment avec un minimum de 5 mètres. ( $L > H/2 > 5m$ ). De plus en limite de zone U, le retrait doit être supérieur à 10 mètres.
- 5.3. Dans les sous-secteurs Nc et Nt, l'implantation n'est pas réglementée.
- 5.4. Dans les sous-secteurs Nh, Np et Nx les nouvelles constructions doivent s'implanter dans le prolongement de l'existant.
- 5.5. Dans les sous-secteurs Ne et Ni, les constructions peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait. En cas de retrait, celui-ci est au minimum de 5 mètres.



## 6. Article N 6 : Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

---

Dans les sous-secteurs Nh et Np, les annexes ne peuvent être implantées à plus de 20 mètres du bâtiment principal. Sur le reste de la zone, non réglementé

## 7. Article N 7 : Emprise au sol des constructions

---

L'emprise au sol est limitée à 10% de l'unité foncière dans les sous-secteurs, Nc, Ne, Ni, Nt et Nx.

Sur les sous-secteurs Nm l'emprise au sol est limitée à 5% de l'unité foncière.

Sur le sous-secteur Nh les nouvelles constructions ne peuvent conduire à une augmentation de l'emprise existante au moment de l'approbation du PLUi supérieure à 30%.

Sur le sous-secteur Na, l'emprise au sol des constructions est limitée à 20 m<sup>2</sup>.

Sur les sous-secteurs Nh et Np, l'emprise au sol cumulée de toutes les annexes ne peut excéder 70 m<sup>2</sup> et les piscines sont limitées à une surface de 50 m<sup>2</sup> de plan d'eau.

Sur le sous-secteur Nj, l'emprise au sol des abris de jardins est limitée à 10 m<sup>2</sup> par unité cultivée ; l'emprise au sol d'un local technique est limitée à 40 m<sup>2</sup> à condition qu'il soit nécessaire au bon fonctionnement de l'ensemble du secteur ;

## 8. Article N 8 : Hauteur des constructions

---

### 8.1. Règle

La hauteur des constructions est la plus grande distance mesurée verticalement entre tout point d'un bâtiment et le terrain naturel.

Les constructions sont limitées par une hauteur plafond.

**8.1.1.** Sur les sous-secteurs Na et Nt, le plafond est fixé à 3,50 mètres

**8.1.2.** Sur les sous-secteurs Ne et Nm, le plafond est fixé à 8 mètres

**8.1.3.** Sur les sous-secteurs Nh, Np et Nx, la hauteur des nouvelles constructions est limitée à la hauteur des constructions existantes au moment de l'approbation du PLUI. Par ailleurs, les annexes ne peuvent dépasser 4 mètres de haut.

**8.1.4.** Sur le sous-secteur Nj, le plafond est fixé à 2,50 mètres

**8.1.5** Sur le sous-secteur Ni, la hauteur des constructions est limitée à 12 mètres de hauteur pour les implantations dans les arbres et à 8 mètres pour les locaux situés au sol

**8.2.** Dispositions particulières

Les équipements techniques de superstructures (machinerie d'ascenseur, conduits de ventilation, souche de cheminée) ne pourront dépasser de plus d'un mètre la hauteur plafond.

## **Sous-section 2.2. : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **9. Article N 9 : Aspect extérieur des constructions et des clôtures**

---

#### **9.1. Dispositions générales**

Les constructions, bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, du fait de leur situation, de leur architecture, de leurs dimensions ou de leur aspect extérieur

#### **9.2. Toitures**

##### **9.2.1. Forme et couverture**

Les matériaux de couverture seront adaptés en fonction des pentes des toitures. Celles-ci devront s'intégrer de façon harmonieuse dans le contexte architectural, urbain et paysager environnant.

Les toitures deux pentes, avec une pente minimale de 35° seront privilégiées, les toitures terrasses sont cependant autorisées si elles s'inscrivent dans un projet harmonieux.

##### **9.2.2. Traitement de la couverture.**

Les toitures terrasses et les émergents doivent faire l'objet d'un traitement soigné. Les ouvrages doivent être regroupés, organisés selon un schéma général, non visibles depuis l'espace public. Les gaines doivent être intégrées au volume de la construction.

Sur le sous-secteur Na, sont interdits les bacs acier, couleur acier et les tôles ondulées.

Sur l'ensemble des sous-secteurs Nh et Np, pour les toitures en pente ne sont autorisées que la tuile mécanique, l'ardoise, le chaume et la tuile plate sauf pour les abris de jardins

#### **9.3. Façades**

##### **9.3.1. Aspect**

Les matériaux et les couleurs employés pour les constructions devront s'harmoniser entre eux et avec le paysage bâti ou naturel environnant. Les enduits des façades doivent recevoir une finition grattée ou talochée fin. Les enduits écrasés sont interdits.

Les pignons et les clôtures maçonnées doivent être traités avec le même soin que les façades principales.

Les murs pignons aveugles sont interdits en façade sur rue.

##### **9.3.2. Matériaux**

Les matériaux ne présentant pas un aspect de finition suffisant (parpaings, briques creuses...) doivent être enduits.

Sur le sous-secteur Na, les façades doivent être traitées en bois.

##### **9.3.3. Eléments techniques**

Les antennes et climatiseurs doivent être implantés en toiture ou s'ils sont sur les façades, ils ne doivent pas être vus depuis le domaine public.

La pose de capteurs solaires thermiques ou photovoltaïques est autorisée sous réserve d'être intégrés dans la construction.

Les cuves de stockage, climatiseurs, bouches d'aération, ventouses de chaudières et stockages divers (matériaux...) doivent être intégrés au bâtiment et ne pas porter atteinte au paysage urbain environnant. Des prescriptions pourront être imposées pour améliorer leur insertion dans le site urbain et dans le bâtiment (teinte adaptée,

nouvelle implantation...). Les coffrets techniques (électricité, gaz...) seront intégrés dans la façade de la construction ou dans la clôture.

#### **9.4. Clôtures**

Les clôtures ne sont pas obligatoires, si elles sont érigées, elles doivent être exclusivement composées de haies vives ou de grillage à maille large souple, d'une maille minimale de 10 cm, sans mur de soubassement et limitées à une hauteur de 2 mètres.

En limite des zones boisées, les clôtures ne peuvent excéder 1,40 m de haut.

### **10. Article N 10 : Conditions particulières pour le patrimoine bâti identifié**

---

Des constructions dites « bâtiments remarquables » sont identifiés au plan de zonage. ces constructions sont protégées en application du code de l'urbanisme, parce qu'ils possèdent une qualité architecturale remarquable ou constituent un témoignage de la production architecturale passée.

- 10.1.** Leur démolition ne peut être autorisée que dans des cas exceptionnels, liés notamment à des impératifs de sécurité.
- 10.2.** Les travaux sur un bâtiment remarquable doivent respecter et mettre en valeur les qualités structurelles du bâtiment, conformément à l'article 11 des dispositions générales. Les éléments remarquables sont listés à l'annexe 4 du présent règlement.
- 10.3.** Les travaux sur un bâtiment remarquable doivent respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, notamment la forme des toitures, la modénature, les baies en façade, les menuiseries extérieures et les devantures. Les installations techniques doivent être traitées de manière à ne pas altérer sa qualité patrimoniale : proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec son caractère et notamment les supports publicitaires.
- 10.4.** Les espaces libres situés aux abords immédiats du bâtiment doivent recevoir un traitement de qualité, approprié à ses caractéristiques architecturales.

### **11. Article N 11 : Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions**

---

- 11.1.** Pour toute construction, la recherche en matière d'énergie renouvelable est encouragée au regard de trois caractéristiques :
  - - Une performance énergétique ;
  - - Un impact environnemental positif ;
  - - Une pérennité de la solution retenue.

Toutefois, l'installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables doit faire l'objet d'une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement.

- 11.2.** En cas de travaux d'isolation sur une construction existante, le choix des matériaux privilégie une adaptation au système constructif d'origine, ainsi que leur esthétique.
- 11.3.** La réalisation d'installations nécessaires à l'implantation des composteurs et de récupération des eaux pluviales est encouragée, notamment lors de toute opération de constructions nouvelles.

## **Sous-section 2.3. : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords de construction**

### **Éléments de paysage protégés**

*Le patrimoine bâti protégé au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme*

Se reporter à l'article 11 des dispositions générales du présent règlement qui en définit les règles de protection.

Se reporter aux prescriptions définies à l'annexe 4 du présent règlement.

*Les espaces paysagers et écologiques au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme*

Se reporter à l'article 11 des dispositions générales du présent règlement qui en définit les règles de protection.

## **12. Article N 12 : Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces éco-aménageables, d'espaces libres, de plantation, d'aires de jeux et de loisirs**

---

### **12.1. Principe général**

Sur l'ensemble de la zone la préservation, la confortation de la couverture végétale est un objectif majeur.

### **12.2. Obligations de végétalisation**

#### **12.2.1. Surfaces végétalisées**

Dans certains sous-secteurs une surface minimale de l'unité foncière doit être végétalisée :

- Sur le sous-secteur Ne, Nh, Ni et Np, 60% de la superficie du terrain
- Sur le sous-secteur Nj et Nt 90% de la superficie du terrain
- Sur le sous-secteur Nx, 30% de la superficie du terrain

#### **12.2.2. Obligations paysagères**

Il est demandé de préserver les plantations existantes.

En cas de nécessité de déboisement pour la construction, il est demandé un reboisement équivalent d'espèces équivalentes.

Les aires de stationnement extérieures doivent recevoir un traitement paysager, être masquées par une haie arbustive à feuillage persistant à partir de quatre places de stationnement.

#### **12.2.3. Dispositions particulières**

Le traitement des espaces libres doit être adapté au projet de construction et installation nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Un traitement paysager de qualité des surfaces libres, adapté à l'usage de la construction doit être mis en œuvre et intégrer, si possible, des espaces végétalisés ou plantés.

## **13. Article N 13 : Obligations imposées en faveur des continuités écologiques et des éléments de paysage à protéger**

---

Les continuités écologiques sont à préserver.

**14. Article N 14 : Obligations imposées pour la gestion et l'écoulement des eaux pluviales**

---

*Aucun aménagement sur une propriété qui favoriserait l'écoulement des eaux pluviales sur les propriétés voisines (articles 640 et 643 du Code Civil) ne peut être réalisé.*

Les eaux pluviales ne sont pas rejetées dans le réseau

Les eaux issues des surfaces de parkings supérieures à 15 places et de toutes activités pouvant produire des hydrocarbures doivent faire l'objet d'un prétraitement avant rejet dans les réseaux communautaires.

## **Sous-section 2.4. : Stationnement**

### **15. Article N-15 : Obligation de réalisation d'aires de stationnement**

---

Les aires de stationnement seront réalisées en dehors des voies publiques et perméables. Dans le sous-secteur Nj, les aires de stationnement nécessaires au bon fonctionnement des jardins familiaux ou groupements d'unités cultivées privées, seront réalisées.

### **16. Article N-16 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies publiques**

---

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire bénéficie d'une servitude de passage.

#### **16.1. Accès**

L'accès doit être aménagé de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur une de ces voies peut être interdit.

Le nombre d'accès pour les véhicules depuis la voie publique sur un terrain est limité à un. La localisation des accès des véhicules doit être choisie, de façon à ne pas compromettre les plantations, les espaces verts publics, les alignements d'arbres, les dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de voirie.

Tout chemin d'accès à la voie publique ne peut avoir une largeur inférieure à 3,50m. Les portails doivent être implantés en retrait de 5 m de l'alignement.

#### **16.2. Voirie**

Les caractéristiques des voies doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions projetées et doivent notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité et de collecte des déchets.

### **17. Article N-17 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux**

---

#### **17.1. Alimentation en eau**

Le branchement sur le réseau d'eau potable public est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

#### **17.2. Assainissement**

À l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Ce réseau de type séparatif doit disposer d'un regard de branchement en limite de propriété obligatoirement visitable.

Le déversement des eaux usées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eau pluviales est interdit.

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire.

En sous-secteur NI, des dispositifs d'assainissement autonomes pourront être admis, en lien avec la construction des logements ou locaux d'activités liés au tourisme ou aux loisirs. Cependant, en l'absence d'un réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel pourra être admis sous réserve du respect de la réglementation en vigueur. Toutefois, dès lors qu'un réseau public existe ou viendrait à être créé, toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées devra être raccordée, dans un délai de deux ans, à ce réseau.

L'évacuation des eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau d'eaux usées pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune ou le gestionnaire du réseau. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un prétraitement avant leur rejet dans le réseau.

**17.3. Communications électroniques, réseau électrique, éclairage public et autres réseaux d'énergie**

Les réseaux divers tels que les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie doivent être installés en souterrain en terrain privé. Ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée-public. Les coffrets de branchement doivent être intégrés aux clôtures sur rue ou en façade si celle-ci est implantée à l'alignement.

Tout nouveau réseau sur domaine privé nécessaire à l'alimentation de la construction devra être réalisé en souterrain jusqu'au point de raccordement situé en limite du domaine public.

Il sera recherché, à proximité des réseaux existants et lorsque la taille de l'opération le justifie, le raccordement au réseau Très Haut Débit.

## **ZONE A**

*Il convient d'appliquer en complément des règles définies dans le présent règlement, les prescriptions qui résultent des servitudes d'utilité publique, des dispositions générales du présent règlement, du règlement de voirie et toute autre réglementation qui s'impose au pétitionnaire.*

Caractère dominant de la zone

*La zone A correspond aux secteurs agricoles, plusieurs sous-secteurs sont définis :*

- *Ah pour des secteurs d'habitat existant non liés à une activité agricole*
- *Ap pour des secteurs protégés au titre du patrimoine*
- *Ax pour les activités industrielles liées à une activité agricole (stockage, transformation...)*

## **Section 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE**

### **1. Article A 1 – Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités interdits**

- 1.1. Dans la zone A, toutes les constructions sont interdites à l'exception des autorisations visées à l'article 2.
- 1.2. Les affouillements et exhaussements du sol de plus de 2 mètres et d'une surface de plus de 100 mètres carrés, exceptés ceux nécessités par l'implantation de constructions, la création ou l'amélioration d'espaces paysagers ou la protection contre les nuisances.
- 1.3. Le stationnement de caravanes isolées.
- 1.4. Les campings et caravaning, les piscines particulières, à l'exclusion du secteur Ah.
- 1.5. Les dépôts et décharges de toute nature.
- 1.6. Les installations de champs photovoltaïques au sol
- 1.7. Le comblement des mares et l'interdiction de toute occupation ou utilisation du sol susceptible de porter atteinte à une zone humide repérée sur le plan de zonage.
- 1.8. Dans les secteurs des zones de risque d'effondrement, repérés au plan de zonage par une trame, toute construction nouvelle ou changement de destination sera interdite tant que la présence du risque ne sera pas écartée.

### **2. Article A 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

- 2.1. Les logements, y compris annexes et piscines, sont autorisés en zone A sous réserve d'être nécessaire à l'exploitation agricole.
- 2.2. Le commerce de détail et les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, sont autorisés sous réserve d'être en lien avec l'activité agricole.
- 2.3. Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées sous réserve de préserver l'activité agricole.
- 2.4. Les constructions érigées sur des propriétés soumises à un plan de prévention des risques approuvé ou un document en tenant lieu sont tenues de respecter cette réglementation particulière.
- 2.5. Les constructions, installations et aménagements nécessaires à l'exploitation agricole (logement, bâtiments fonctionnels, de stockage, de transformation, de conditionnement, de vente ou de bureaux et les installations, classées ou non pour la protection de l'environnement, de production d'énergie type méthanisation, etc.).
- 2.6. Les changements de destination sont autorisés selon les conditions suivantes :
  - 2.6.1. Lorsqu'elles sont liées à une exploitation agricole, en zone A :  
Le changement de destination des constructions et installations existantes n'est possible que si l'ensemble des conditions suivantes est réuni:
    - l'opération a pour objet la sauvegarde d'un patrimoine architectural de qualité ;

- la destination nouvelle doit être l'hébergement de loisirs (campings, gites, etc.) complémentaire à une activité agricole et leurs annexes,
- la surface au sol avant changement de destination de la construction ne peut être inférieure à 40 m<sup>2</sup>.

**2.6.2.** Lorsqu'elles ne sont pas liées à une exploitation agricole, en sous-secteur Ah :  
Le changement de destination des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi identifiées au plan de zonage au titre de l'article L.151-11 2° du Code de l'Urbanisme, n'est possible que si l'ensemble des conditions est réuni :

- l'opération a pour objet la sauvegarde d'un patrimoine architectural de qualité ;
- l'opération doit être située à plus de 100 mètres des bâtiments d'exploitation et installations agricoles ;
- la destination nouvelle doit être l'habitation, l'hébergement de loisirs (campings, gites, etc.) et leurs annexes ;
- la surface au sol avant changement de destination de la construction ne peut être inférieure à 40 m<sup>2</sup> ;

- 2.7.** Dans les sous-secteurs Ah et Ap, seules les extensions modérées de l'existant sont autorisées avec une augmentation maximale de 30% de la SDP existante au moment de l'approbation du PLUi.
- 2.8.** Dans le sous-secteur Ax, les constructions, installations et aménagements en lien avec l'activité agricole, à usage artisanal, industriel, commercial, de formation et de recherche ainsi que leur extension, à condition que l'opération projetée présente une bonne intégration des volumes.
- 2.9.** En secteur de risque inondation identifié au plan de zonage, toute construction et installation peuvent être soumises à des prescriptions visant à prendre en compte le risque inondation.

### **3. Article A 3 : Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle**

Sans objet

## **Section 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS**

### ***Sous-section 2.1. : Volumétrie et implantation des constructions***

#### **4. Article A 4 : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies**

---

##### **4.1. Champs d'application**

Les dispositions du présent article s'appliquent aux emprises publiques et aux voies ouvertes à la circulation, existante ou créées à l'occasion du projet considéré, que celles-ci soient de statut public ou privé.

##### **4.2. Règle**

Toute construction nouvelle doit être implantée avec un recul au minimum de 10 mètres, le long des routes départementale, le retrait est porté à 15 mètres.

##### **4.3. Dispositions particulières**

**4.3.1.** Des implantations différentes de celles définies ci-dessus sont autorisées, afin de préserver l'homogénéité d'un front bâti caractérisé par la régularité de l'alignement ou l'existence de retraits apportant un rythme à l'alignement. En cas de rupture d'alignement, la nouvelle construction peut s'implanter dans la bande définie par les deux alignements ;

**4.3.2.** Dans le cas de bâtiments existants qui ne respectent pas la règle, les extensions, aménagements et modifications peuvent être réalisées soit en continuité de la construction existante, soit à l'alignement.

#### **5. Article A 5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

Toute construction nouvelle doit être implantée avec un recul au minimum de 3 mètres.

#### **6. Article A 6 : Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

---

En secteur A, les annexes et piscines ne peuvent pas être à plus de 20 mètres du logement.

#### **7. Article A 7 : Emprise au sol des constructions**

---

Dans la zone A, les piscines sont limitées à 50 m<sup>2</sup> de plan d'eau. Dans les sous-secteurs Ah et Ap, les extensions ne peuvent conduire à une augmentation de l'emprise, existante au moment de l'approbation du PLUi, supérieure à 30%.

## **8. Article A 8 : Hauteur des constructions**

---

### **8.1. Règle**

La hauteur des constructions est la plus grande distance mesurée verticalement entre tout point d'un bâtiment et le terrain naturel.

Les constructions sont limitées par une hauteur plafond fixé à

- 8 m pour les habitations
- 15 m pour les bâtiments agricoles
- 4 m pour les annexes

**8.2.** En sous-secteur Ax, la hauteur des bâtiments de stockage est limitée à 40 mètres.

### **8.3. Dispositions particulières**

Les équipements techniques de superstructures (machinerie d'ascenseur, conduits de ventilation, souche de cheminée) ne pourront dépasser de plus d'un mètre la hauteur plafond.

## ***Sous-section 2.2. : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère***

### **9. Article A 9 : Aspect extérieur des constructions et des clôtures**

---

#### **9.1. Dispositions générales**

Les constructions, bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, du fait de leur situation, de leur architecture, de leurs dimensions ou de leur aspect extérieur

#### **9.2. Toitures**

##### **9.2.1. Forme et couverture**

Les matériaux de couverture seront adaptés en fonction des pentes des toitures. Celles-ci devront s'intégrer de façon harmonieuse dans le contexte architectural, urbain et paysager environnant.

Les pentes de toit doivent être au minimum de 40° pour les constructions abritant des logements, pour les hangars agricoles les pentes de toit ne sont pas fixées.

##### **9.2.2. Traitement de la couverture.**

Les toitures terrasse et les émergents doivent faire l'objet d'un traitement soigné. Les ouvrages doivent être regroupés, organisés selon un schéma généra, non visibles depuis l'espace public. Les gaines doivent être intégrées au volume de la construction.

#### **9.3. Façades**

##### **9.3.1. Aspect**

Les matériaux et les couleurs employés pour les constructions devront s'harmoniser entre eux et avec le paysage bâti ou naturel environnant. Les enduits des façades doivent recevoir une finition grattée ou talochée fin. Les enduits écrasés sont interdits.

Les pignons et les clôtures maçonnées doivent être traités avec le même soin que les façades principales.

Les murs pignons aveugles sont interdits en façade sur rue.

##### **9.3.2. Matériaux**

Les matériaux ne présentant pas un aspect de finition suffisant (parpaings, briques creuses...) doivent être enduits.

Du bois ou des bacs acier seront mis en œuvre sur les façades des bâtiments agricoles.

##### **9.3.3. Eléments techniques**

Les antennes et climatiseurs doivent être implantés en toiture ou s'ils sont sur les façades, ils ne doivent pas être vus depuis le domaine public.

La pose de capteurs solaires thermiques ou photovoltaïques est autorisée sous réserve d'être intégrés dans la construction.

Les cuves de stockage, climatiseurs, bouches d'aération, ventouses de chaudières et stockages divers (matériaux...) doivent être intégrés au bâtiment et ne pas porter atteinte au paysage urbain environnant. Des prescriptions pourront être imposées pour améliorer leur insertion dans le site urbain et dans le bâtiment (teinte adaptée, nouvelle implantation...). Les coffrets techniques (électricité, gaz...) seront intégrés dans la façade de la construction ou dans la clôture.

**9.4. Clôtures**

Les clôtures ne sont pas obligatoires, si elles sont érigées, elles doivent être exclusivement composées de haies vives ou de grillage à maille large souple, d'une maille minimale de 10 cm, sans mur de soubassement et limitées à une hauteur de 2 mètres.

**10. Article A 10 : Conditions particulières pour le patrimoine bâti identifié**

Des constructions dites « bâtiments remarquables » sont identifiées au plan de zonage. ces constructions sont protégées en application du code de l'urbanisme, parce qu'ils possèdent une qualité architecturale remarquable ou constituent un témoignage de la production architecturale passée.

- 10.1.** Leur démolition ne peut être autorisée que dans des cas exceptionnels, liés notamment à des impératifs de sécurité.
- 10.2.** Les travaux sur un bâtiment remarquable doivent respecter et mettre en valeur les qualités structurelles du bâtiment, conformément à l'article 11 des dispositions générales. Les éléments remarquables sont listés à l'annexe 4 du présent règlement.
- 10.3.** Les travaux sur un bâtiment remarquable doivent respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, notamment la forme des toitures, la modénature, les baies en façade, les menuiseries extérieures et les devantures. Les installations techniques doivent être traitées de manière à ne pas altérer sa qualité patrimoniale : proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec son caractère et notamment les supports publicitaires.
- 10.4.** Les espaces libres situés aux abords immédiats du bâtiment doivent recevoir un traitement de qualité, approprié à ses caractéristiques architecturales.

**11. Article A 11 : Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions**

Sans objet

### **Sous-section 2.3. : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords de construction**

#### **Éléments de paysage protégés**

*Le patrimoine bâti protégé au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme*

Se reporter à l'article 11 des dispositions générales du présent règlement qui en définit les règles de protection.

Se reporter aux prescriptions définies à l'annexe 4 du présent règlement.

*Les espaces paysagers et écologiques au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme*

Se reporter à l'article 11 des dispositions générales du présent règlement qui en définit les règles de protection.

### **12. Article A 12 : Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces éco-aménageables, d'espaces libres, de plantation, d'aires de jeux et de loisirs**

---

#### **12.1. Principe général**

Sur l'ensemble de la zone la préservation, la confortation du paysage est un objectif majeur.

#### **12.2. Obligations de végétalisation**

##### **12.2.1. Surfaces végétalisées**

Sur le sous-secteur Ah, 30% de la superficie du terrain doit être végétalisée.

##### **12.2.2. Obligations paysagères**

Il est demandé de préserver les plantations existantes.

Les aires de stationnement extérieures doivent recevoir un traitement paysager, être masquées par une haie arbustive à feuillage persistant à partir de quatre places de stationnement.

##### **12.2.3. Dispositions particulières**

Le traitement des espaces libres doit être adapté au projet de construction et installation nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Un traitement paysager de qualité des surfaces libres, adapté à l'usage de la construction doit être mis en œuvre et intégrer, si possible, des espaces végétalisés ou plantés.

### **13. Article A 13 : Obligations imposées en faveur des continuités écologiques et des éléments de paysage à protéger**

---

Les continuités écologiques sont à préserver.

### **14. Article A 14 : Obligations imposées pour la gestion et l'écoulement des eaux pluviales**

---

*Aucun aménagement sur une propriété qui favoriserait l'écoulement des eaux pluviales sur les propriétés voisines (articles 640 et 643 du Code Civil) ne peut être réalisé.*

Les eaux pluviales ne sont pas rejetées dans le réseau

Les eaux issues des surfaces de parkings supérieures à 15 places et de toutes activités pouvant produire des hydrocarbures doivent faire l'objet d'un prétraitement avant rejet dans les réseaux communautaires.

## **Sous-section 2.4. : Stationnement**

### **15. Article A-15 : Obligation de réalisation d'aires de stationnement**

---

Les aires de stationnement seront réalisées en dehors des voies publiques.

En sous-secteur Ax, les aires de stationnement et d'évolution doivent être situées à l'intérieur des propriétés et être dimensionnées en fonction des visiteurs, du personnel, de l'exploitation ou de l'activité. Tout stationnement des véhicules de toute catégorie et toutes opérations de chargement et de déchargement sont interdits sur les voies publiques. Pour tout local destiné au gardiennage, il est demandé 2 places de stationnement.

### **16. Article A-16 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies publiques**

---

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire bénéficie d'une servitude de passage.

#### **16.1. Accès**

L'accès doit être aménagé de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur une de ces voies peut être interdit.

Le nombre d'accès pour les véhicules depuis la voie publique sur un terrain est limité à un. La localisation des accès des véhicules doit être choisie, de façon à ne pas compromettre les plantations, les espaces verts publics, les alignements d'arbres, les dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de voirie.

La largeur de l'accès doit être adaptée aux besoins de l'exploitation.

#### **16.2. Voirie**

Les caractéristiques des voies doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions projetées et doivent notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité et de collecte des déchets.

### **17. Article A-17 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux**

---

#### **17.1. Alimentation en eau**

Le branchement sur le réseau d'eau potable public est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

#### **17.2. Assainissement**

À l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Ce réseau de type séparatif doit disposer d'un regard de branchement en limite de propriété obligatoirement visitable.

Le déversement des eaux usées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eau pluviales est interdit.

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire.

Cependant, en l'absence d'un réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel pourra être admis sous réserve du respect de la réglementation en vigueur. Toutefois, dès lors qu'un réseau public existe ou viendrait à être créé, toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées devra être raccordée, dans un délai de deux ans, à ce réseau.

L'évacuation des eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau d'eaux usées pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune ou le gestionnaire du réseau. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un prétraitement avant leur rejet dans le réseau.

**17.3. Communications électroniques, réseau électrique, éclairage public et autres réseaux d'énergie**

Les réseaux divers tels que les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie doivent être installés en souterrain en terrain privé. Ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée-publique. Les coffrets de branchement doivent être intégrés aux clôtures sur rue ou en façade si celle-ci est implantée à l'alignement.

Tout nouveau réseau sur domaine privé nécessaire à l'alimentation de la construction devra être réalisé en souterrain jusqu'au point de raccordement situé en limite du domaine public.

Il sera recherché, à proximité des réseaux existants et lorsque la taille de l'opération le justifie, le raccordement au réseau Très Haut Débit

## ZONES AU

*Il convient d'appliquer en complément des règles définies dans le présent règlement, les prescriptions qui résultent des servitudes d'utilité publique, des dispositions générales du présent règlement, du règlement de voirie et toute autre réglementation qui s'impose au pétitionnaire.*

### Caractère dominant de la zone

*Les zones AU correspondent aux secteurs de projet, elles sont séparées en deux catégories :*

*Les zones 1AU qui se trouvent être constructibles sous conditions de réalisations d'équipements publics, doivent répondre aux prescriptions des OAP définies dans le PLUi.*

*Les zones 2AU qui ne pourront être ouvertes qu'à terme à l'urbanisation à la suite d'une modification du PLUi et de la réalisation d'une OAP.*

*Sur les zones AU, la vocation résidentielle ou industrielle peut être indiquée par l'adjonction d'un indice « h » pour l'habitat et « x » pour les activités.*

*Un pré diagnostic écologique doit être réalisé avant l'ouverture à l'urbanisation pour définir les impacts du projet sur l'environnement et les mesures envisagées pour éviter, réduire et compenser ces impacts.*

## **Section 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE**

### **1. Article AU 1 – Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités interdits**

---

- 1.1. Les constructions non compatibles avec le programme défini dans l'OAP
- 1.2. Les affouillements et exhaussements du sol de plus de 2 mètres et d'une surface de plus de 100 mètres carrés, exceptés ceux nécessités par l'implantation de constructions, la création ou l'amélioration d'espaces paysagers ou la protection contre les nuisances.
- 1.3. Le stationnement de caravanes isolées.
- 1.4. Les dépôts et décharges de toute nature, à l'exception des déchèteries publiques.
- 1.5. Les antennes de téléphonie mobile.
- 1.6. Le comblement des mares et l'interdiction de toute occupation ou utilisation du sol susceptible de porter atteinte à une zone humide repérée sur le plan de zonage.
- 1.7. Dans les secteurs des zones de risque d'effondrement, repérés au plan de zonage par une trame, toute construction nouvelle ou changement de destination sera interdite tant que la présence du risque ne sera pas écartée.
- 1.8. Les constructions implantées à moins de 15 mètres d'un Espace Boisé Classé, des berges des mares et des bois repérés en zone N du plan de zonage.
- 1.9. Les constructions implantées à moins de 10 m des limites séparatives constituant des limites de zones en contact avec les zones UX et A, à l'exclusion des sous-secteurs 1 AUx
- 1.10. Dans les sous-secteurs 1 Aux, les constructions implantées à moins de 10 mètres des limites séparatives constituant des limites de zones en contact avec les zones UA, UB, UE, UH, UJ, UR et A

### **2. Article AU 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

---

Pour les secteurs AUx, se référer aux règles définies dans l'article UX 2.  
 Pour les secteurs AUh, se référer aux règles définies dans l'article UB 2.

### **3. Article AU 3 : Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle**

---

La programmation doit être conforme à celle décrite dans l'OAP

## **Section 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS**

### ***Sous-section 2.1. : Volumétrie et implantation des constructions***

#### **4. Article AU 4 : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies**

---

Pour les secteurs AUx, se référer aux règles définies dans l'article UX 4.  
 Pour les secteurs AUh, se référer aux règles définies dans l'article UB 4.

#### **5. Article AU 5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

En zone 1AUh, les constructions peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait. En cas de retrait celui-ci est supérieur ou égal au tiers de la hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres.

En zone 1AUx, les constructions peuvent s'implanter en limite séparative, si elle s'adosse à une construction. En cas de retrait celui-ci est supérieur ou égal à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 5 mètres.

#### **6. Article AU 6 : Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

---

Pour les secteurs AUx, se référer aux règles définies dans l'article UX 6.  
 Pour les secteurs AUh, se référer aux règles définies dans l'article UB 6.

#### **7. Article AU 7 : Emprise au sol des constructions**

---

Pour les secteurs AUx, se référer aux règles définies dans l'article UX 7.  
 Pour les secteurs AUh, se référer aux règles définies dans l'article UB 7.

#### **8. Article AU 8 : Hauteur des constructions**

---

La hauteur des constructions est la plus grande distance mesurée verticalement entre tout point d'un bâtiment et le terrain naturel.

En zone 1 AUh :

Les constructions sont limitées par une hauteur plafond fixé à 15 mètres pour les programmes de logements collectifs.

Les constructions sont limitées par une hauteur plafond fixé à 8 mètres pour les programmes de logements individuels ou intermédiaires.

En zone 1Aux

Les constructions sont limitées par une hauteur plafond fixé à 15 mètres.

Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables aux équipements publics.

## **Sous-section 2.2. : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **9. Article AU 9 : Aspect extérieur des constructions et des clôtures**

---

#### **9.1. Dispositions générales**

Les constructions, bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, du fait de leur situation, de leur architecture, de leurs dimensions ou de leur aspect extérieur.

#### **9.2. Prescriptions**

Sauf prescriptions plus exigeantes dans l'OAP, les prescriptions seront conformes à celles décrites dans la zone UB pour les zones 1 AUh et dans la zone UX dans les zones 1AUx.

Si la limite séparative coïncide avec la limite d'une zone A, l'implantation d'une haie est obligatoire, en complément ou pas d'une clôture minérale.

### **10. Article AU 10 : Conditions particulières pour le patrimoine bâti identifié**

---

Sans objet

### **11. Article AU 11 : Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions**

---

**11.1.** Pour toute construction, la recherche en matière d'énergie renouvelable est encouragée au regard de trois caractéristiques :

- - Une performance énergétique ;
- - Un impact environnemental positif ;
- - Une pérennité de la solution retenue.

Toutefois, l'installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables doit faire l'objet d'une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement.

**11.2.** En cas de travaux d'isolation sur une construction existante, le choix des matériaux privilégie une adaptation au système constructif d'origine, ainsi que leur esthétique.

**11.3.** La réalisation d'installations nécessaires à l'implantation des composteurs et de récupération des eaux pluviales est encouragée, notamment lors de toute opération de constructions nouvelles.

### **Sous-section 2.3. : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords de construction**

#### **12. Article AU 12 : Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces éco-aménageables, d'espaces libres, de plantation, d'aires de jeux et de loisirs**

---

##### **Coefficient de biotope**

Si les projets d'extension ou de construction, dans le respect des autres règles, ne permettent pas d'atteindre le pourcentage de surface végétalisée, la moitié de la surface manquante devra être compensée par la végétalisation d'autres surfaces extérieures qui seront pondérées en fonction de leur apport pour la biodiversité et la perméabilité.

Les surfaces des différents supports extérieurs faisant l'objet d'un traitement végétal pourront être cumulées.

Pour rappel 1 m<sup>2</sup> de pleine terre =1.

Surfaces imperméabilisées, sans végétation et imperméable à l'air ou à l'eau : 0

Revêtement perméable pour l'air ou pour l'eau, ou semi-végétalisé, ou espace vert sur dalle : 0,5

Surface verticale végétalisée : 0,2

Toitures terrasses végétalisées : 0,4 (épaisseur de substrat minimum de 12 cm)

#### **13. Article AU 13 : Obligations imposées en faveur des continuités écologiques et des éléments de paysage à protéger**

---

Les continuités écologiques sont à préserver en favorisant les liaisons avec les espaces naturels, agricoles et forestiers par la réalisation de zones tampons conformément aux OAP.

#### **14. Article AU 14 : Obligations imposées pour la gestion et l'écoulement des eaux pluviales**

---

*Aucun aménagement sur une propriété qui favoriserait l'écoulement des eaux pluviales sur les propriétés voisines (articles 640 et 643 du Code Civil) ne peut être réalisé.*

Toute construction ou installation nouvelle ne doit pas avoir pour conséquence, a minima, d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Les eaux pluviales doivent être prioritairement infiltrées dans le sol, si la nature du sol et du sous-sol le permet.

##### **14.1. Quantitativement :**

**14.1.1. En cas de présence d'un réseau public**, si l'infiltration est insuffisante, déconseillée ou techniquement non réalisable, le rejet est possible avec un débit de fuite maximal autorisé de 2l/s/ha, et pour toute superficie inférieure à 1 hectare le débit de fuite est limité à 2l/s maximum, si, et seulement si, le réseau d'assainissement pluvial peut recueillir le débit et le volume supplémentaire.

Les pluies à prendre en compte dans les calculs de dimensionnement hydraulique des systèmes de gestion des eaux pluviales sont les suivantes :

- Les ouvrages implantés dans des lotissements, des immeubles collectifs à partir

de trois logements, des zones d'activités et des espaces publics, font l'objet d'une protection fondée sur la pluie de période de retour centennale ;

- Les agrandissements de plus de 20m<sup>2</sup>, et les opérations individuelles, font l'objet d'une protection fondée sur la pluie décennale.

**14.1.2. En cas d'absence de réseau public**, les eaux pluviales doivent être gérées à la parcelle, sans aucun rejet sur le domaine public

Les pluies à prendre en compte dans les calculs de dimensionnement hydraulique des systèmes de gestion des eaux pluviales sont les suivantes :

- Les ouvrages implantés dans des lotissements, des immeubles collectifs à partir de trois logements, des zones d'activités et des espaces publics, font l'objet d'une protection fondée sur la pluie de période de retour centennale ;
- Les agrandissements de plus de 20m<sup>2</sup>, et les opérations individuelles, font l'objet d'une protection fondée sur la pluie décennale.

Dans le cas d'un projet de construction présentant une surface imperméabilisée inférieure à 20m<sup>2</sup>, la gestion des eaux pluviales ne s'applique pas.

**14.2. Qualitativement :**

**14.2.1.** Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale doit être équipée d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

**14.2.2.** Les eaux issues des surfaces de parkings supérieures à 15 places et de toutes activités pouvant produire des hydrocarbures doivent faire l'objet d'un prétraitement avant rejet dans les réseaux communautaires.

## **Sous-section 2.4. : Stationnement**

### **15. Article AU-15 : Obligation de réalisation d'aires de stationnement**

---

Les aires de stationnement nécessaires pour les professionnels et intervenants dans les équipements seront réalisées en dehors des voies publiques selon les normes de la zone UA pour la zone 1AUh et UX pour les zones 1AUx.

Des règles plus exigeantes peuvent être exigées dans la programmation des OAP.

### **16. Article AU-16 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies publiques**

---

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire bénéficie d'une servitude de passage.

#### **16.1. Accès**

L'accès doit être aménagé de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur une de ces voies peut être interdit.

Le nombre d'accès pour les véhicules depuis la voie publique sur un terrain est limité à un. Cependant pour les terrains supérieurs à 1 hectare, l'accès poids lourds et l'accès véhicules légers peuvent être dissociés.

La localisation des accès des véhicules doit être choisie, de façon à ne pas compromettre les plantations, les espaces verts publics, les alignements d'arbres, les dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de voirie.

Tout chemin d'accès à la voie publique ne peut avoir une largeur inférieure à 3,50m.

#### **16.2. Voirie**

Les caractéristiques des voies doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions projetées et doivent notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité et de collecte des déchets.

Les voies ne peuvent avoir moins de 5 mètres de large de chaussée.

Les voies en impasse seront dimensionnées de façon à être accessibles aux services publics (défense incendie, collecte des déchets,...).

### **17. Article AU-17 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux**

---

#### **17.1. Alimentation en eau**

Le branchement sur le réseau d'eau potable public est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

#### **17.2. Assainissement des eaux usées**

À l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Ce réseau de type séparatif doit disposer d'un regard de branchement en limite de propriété obligatoirement visitable.

Le déversement des eaux usées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eau pluviales est interdit.

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire.

Cependant, en l'absence d'un réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel pourra être admis sous réserve du respect de la réglementation en vigueur. Toutefois, dès lors qu'un réseau public existe ou viendrait à être créé, toute

construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées devra être raccordée, dans un délai de deux ans, à ce réseau.

L'évacuation des eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau d'eaux usées pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune ou le gestionnaire du réseau. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un prétraitement avant leur rejet dans le réseau.

### **17.3. Communications électroniques, réseau électrique, éclairage public et autres réseaux d'énergie**

Les réseaux divers tels que les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie doivent être installés en souterrain en terrain privé. Ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée-publique. Les coffrets de branchement doivent être intégrés aux clôtures sur rue ou en façade si celle-ci est implantée à l'alignement.

Tout nouveau réseau sur domaine privé nécessaire à l'alimentation de la construction devra être réalisé en souterrain jusqu'au point de raccordement situé en limite du domaine public.

Il sera recherché, à proximité des réseaux existants et lorsque la taille de l'opération le justifie, le raccordement au réseau Très Haut Débit.

### **17.4. Déchets**

Tout projet de construction ou de réhabilitation d'immeubles d'au moins deux logements devra prévoir un local destiné aux containers de tri sélectif des déchets ainsi qu'à ceux destinés à recevoir les ordures ménagères en attente de collecte. Ce local devra être dimensionné en conséquence.

Lorsque ces emplacements sont extérieurs, ils devront être de préférence masqués par la clôture ou intégrés dans le mur bahut.