



**Cluses:**  
UN PASSÉ, DES FUTURS

**PLU**  
PLAN LOCAL  
D'URBANISME

**COMMUNE  
DE CLUSES**

**RÈGLEMENT**

P.L.U. approuvé le 30 janvier 2018  
P.L.U. modifié le 17 septembre 2019  
P.L.U. modifié le 29 septembre 2020  
P.L.U. modifié le 27 septembre 2021  
P.L.U. modifié le 18 juin 2024

Certifié conforme par le Maire et annexé à la présente délibération  
approuvant la modification n°4 du P.L.U. en date du 18 juin 2024  
Le Maire, Jean-Phillipe MAS

**cluses.fr**



# Sommaire

<b>TITRE I – DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....</b>	<b>4</b>
Article 1 - Champ d'application territoriale .....	4
Article 2- Division du territoire en zones .....	4
Article 3 - Autres éléments portés sur le document graphique .....	5
Article 4 – Permis de démolir.....	6
Article 5 – Clôtures.....	6
Article 6- Adaptations mineures de certaines règles .....	6
Article 7 - Règles applicables aux secteurs présentant des risques naturels.....	6
Article 8- Droit de préemption urbain .....	6
Article 9- Droit de préemption commercial .....	7
Article 10- Classement des infrastructures bruyantes.....	7
Article 11 - Éléments identifiés au titre des articles L.151-19 et L.151-23° du code de l'urbanisme.....	7
Article 12 - Définitions.....	9
Article 13 : Destinations et sous-destinations .....	18
Article 14 - Dispositions particulières applicables le long des voies départementales .....	21
Article 15 – Application des règles d'urbanisme à chaque terrain divisé dans le cadre d'une opération d'ensemble .....	21
<b>TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....</b>	<b>22</b>
<b>Chapitre 1- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA .....</b>	<b>23</b>
UA 1- Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité.....	23
UA 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère .....	24
UA 3 Equipement et réseaux .....	28
<b>Chapitre 2- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ub.....</b>	<b>31</b>
UB 1- Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité .....	31
UB 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère .....	32
UB 3 Equipement et réseaux .....	38
<b>Chapitre 3- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uc .....</b>	<b>41</b>
UC 1- Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité.....	41
UC 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère .....	43
UC 3 Equipement et réseaux .....	49



<b>Chapitre 4- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ue.....</b>	<b>51</b>
Ue 1- Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité .....	51
Ue 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère .....	51
Ue 3 Equipement et réseaux.....	52
<b>Chapitre 5- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ui .....</b>	<b>54</b>
UI 1- Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité .....	54
UI 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère .....	56
UI 3 Equipement et réseaux.....	59
<b>TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER .....</b>	<b>61</b>
<b>Chapitre 1- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUc.....</b>	<b>62</b>
1AUc 1- Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité .....	62
1AUC 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère .....	63
1AUC 3 Equipement et réseaux .....	67
<b>Chapitre 7 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES .....</b>	<b>69</b>
A1- Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité.....	70
A2 - Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère.....	71
A3 Equipement et réseaux .....	74
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES .....</b>	<b>76</b>
<b>Chapitre 8 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N .....</b>	<b>76</b>
N1- Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité .....	77
N2 - Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère .....	78
N3 Equipement et réseaux .....	80
<b>Chapitre 9 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (article commun à toutes les zones) .....</b>	<b>82</b>
1 - Prescriptions générales applicables à toutes les constructions .....	82
2 - Prescriptions applicables aux constructions neuves (hors constructions agricoles, industrielles, artisanales et de bureaux) .....	87
3 - Restauration des bâtiments anciens (construits avant 1950) .....	89
4 - Bâtiments agricoles.....	91
5 - Bâtiments industriels, artisanaux et commerciaux.....	92

# TITRE I – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

## Article 1 - Champ d'application territoriale

Ce règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de CLUSES.

## Article 2- Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones délimitées par un trait, et repérées au plan par les indices suivants :

### Article R151-18

**Les zones urbaines sont dites " zones U "**. Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

### Article R151-20

**Les zones à urbaniser sont dites " zones AU "**. Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

### Article R151-22

**Les zones agricoles sont dites " zones A "**. Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

### Article R151-23

Peuvent être autorisées, en zone A :

1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;

2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

### **Article R151-24**

**Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N "**. Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;

5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

### **Article R151-25**

Peuvent être autorisées en zone N :

1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;

2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

## **Article 3 - Autres éléments portés sur le document graphique**

Le plan comporte aussi :

- les terrains classés comme espaces boisés à conserver à protéger ou à créer en application des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme,

- les sites et éléments identifiés au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme,
- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts ou en vue de la réalisation de programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale,
- des voies dans lesquelles doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, identifiées au titre de l'article R151-37 4° du code de l'urbanisme.

## Article 4 – Permis de démolir

Dans un objectif de préservation du patrimoine et des paysages, le permis de démolir est imposé sur l'intégralité du territoire de Cluses.

## Article 5 – Clôtures

Dans un objectif de qualification du tissu urbain la déclaration préalable pour les clôtures est imposée sur l'intégralité du territoire de Cluses.

## Article 6- Adaptations mineures de certaines règles

En application de l'article L152-3 du code de l'urbanisme :

« Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :

1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;

2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section. »

## Article 7 - Règles applicables aux secteurs présentant des risques naturels

La commune est concernée par un PPRN approuvé. Ce document est annexé au PLU

## Article 8- Droit de préemption urbain

Le droit de préemption urbain s'applique sur l'ensemble des zones U et AU de la commune.

## Article 9- Droit de préemption commercial

La commune de Cluses est concernée par la mise en place de trois périmètres de sauvegarde du commerce de proximité.

## Article 10- Classement des infrastructures bruyantes

La commune de Cluses est concernée par des infrastructures faisant l'objet d'un classement sonore par arrêté préfectoral.

## Article 11 - Éléments identifiés au titre des articles L.151-19 et L.151-23° du code de l'urbanisme

### Éléments identifiés au titre de l'article L151-19

En référence à l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, le PLU peut « *identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation* ».

**Sur la commune de Cluses des secteurs ont été identifiés à ce titre. Les espaces identifiés doivent faire l'objet d'un aménagement paysagé à dominante végétalisée.**

**Sur la commune de Cluses, des constructions ont été identifiées au titre de l'article L151-19 :**

- la friche « BRETTON » (parcelle B n°546) : construite en 1930, symbole du développement clusien en matière de mécanique de précision et d'horlogerie, un des premiers grands bâtiments industriels
- la façade de l'ancienne église du quartier du faubourg St Nicolas (B n°1525) : façade sauvegardée bien qu'une industrie se soit installée dans l'ancienne église
- la maison « Vaillant », rue du Faubourg Saint-Nicolas (B n°3798) : habitation faisant partie des derniers vestiges de l'ancien Cluses avant l'incendie de 1844.

Ces constructions sont identifiées au document graphique du PLU.

Ces constructions ne peuvent pas être démolies. Leur restauration devra faire l'objet d'un soin particulier respectant le caractère patrimonial.

### Éléments identifiés au titre de l'article L151-23

En référence à l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, le PLU peut « *Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de*

nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent. »

**Sur la commune de Cluses, des "éléments remarquables à protéger" sont délimités sur plusieurs secteurs de la commune afin d'établir une protection de continuums végétaux (haies, ripisylves...)**

Cette identification implique les dispositions suivantes :

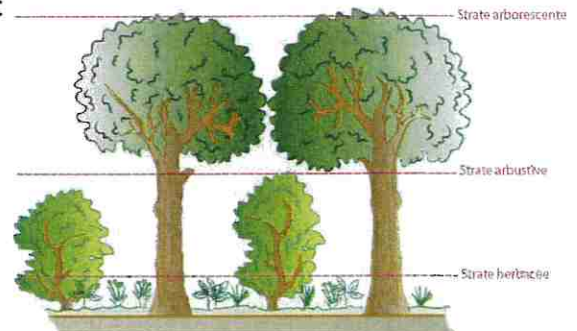
Ces continuums végétaux ne doivent pas être détruits, toutefois de façon dérogatoire, une destruction partielle peut être autorisée uniquement si cette destruction est nécessitée par des aménagements ou des travaux rendus obligatoires par des nécessités techniques ou par des problèmes phytosanitaires.

Dans ce cas, toute intervention détruisant un de ces éléments est soumise à déclaration préalable.

En cas d'intervention (abattage partiel) sur ces haies protégées au titre de l'article L.151-23, une replantation est obligatoire de façon à reconstituer les continuités végétales. Elles devront être replantées en respectant les préconisations suivantes.

Les haies comprendront plusieurs strates et seront constituées d'essences locales et variées (excluant les thuyas, cyprès et laurier cerise) :

- une strate herbacée,
- une strate arbustive comportant au moins trois espèces différentes d'essences locales
- une strate arborescente comportant au moins trois espèces différentes d'essences locales



### **Pour les zones humides :**

Toute zone humide protégée et identifiée au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme ne devra être ni comblée, ni drainée, ni être le support d'une construction. Elle ne pourra faire l'objet d'aucun aménagement, d'aucun affouillement pouvant détruire les milieux présents. Aucun dépôt (y compris de terre) n'est admis. Seuls les travaux nécessaires à la restauration de la zone humide, ou ceux nécessaires à sa valorisation sont admis sous réserve de ne pas détruire les milieux naturels présents.

## Article 12 - Définitions

### Affouillement – exhaussement des sols

- **Affouillement** : Creusement.
- **Exhaussement** : Action d'augmenter, de surélever

Les affouillements et exhaussements de sols sont soumis à autorisation à condition que leur superficie soit supérieure à 100 m<sup>2</sup> et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur s'il s'agit d'un affouillement, excède 2 mètres. Ce peut être notamment le cas d'un bassin, d'un étang, d'un réservoir creusé sans mur de soutènement, d'un travail de remblaiement ou déblaiement à la réalisation de voie privée.

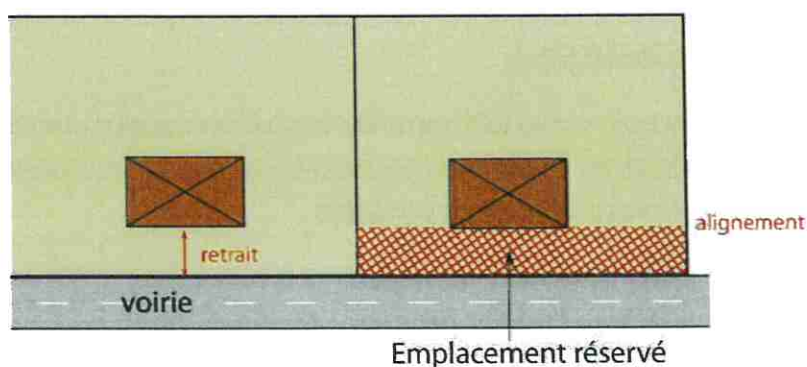
### Alignement :

L'alignement est la détermination, par l'autorité administrative compétente, de la limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines. Le domaine public routier comprend l'ensemble des biens du domaine public de l'Etat, des Départements et des Communes, affectés aux besoins de la circulation terrestre, à l'exception des voies ferrées. (Art. L 111-1 et L 112-1 et suivants du Code de la Voirie Routière).

L'alignement désigne, dans le présent règlement :

- la limite entre le domaine public et le domaine privé actuel ou futur.
- la limite d'un emplacement réservé ou d'une localisation prévus pour la création d'une voie, d'une place, d'un cheminement ou d'un élargissement.

Le recul est la distance comptée en tout point de la construction, perpendiculairement de la construction existante ou projetée de l'alignement tel que défini précédemment.



### **Aménagement :**

Tous travaux (même créateur de surface de plancher) n'ayant pas pour effet de modifier le volume existant.

### **Acrotère**

Muret situé en bordure de toiture dans le prolongement du mur de façade et masquant un toit plat ou une terrasse

### **Annexe**

Les annexes sont des constructions non intégrées à l'habitation, situées sur le même tènement, dont le fonctionnement est lié à cette habitation ; exemples : abris de jardin, bûchers, ou garages, etc...

### **Caravane**

Sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler.

### **Clôture**

Toute enceinte qui ferme l'accès d'un terrain (mur, haie, grillage, palissade...)

### **Coupe et abattage d'arbres**

La coupe est l'opération présentant un caractère régulier dans le cadre d'opérations de sylviculture. L'abattage présente un caractère occasionnel et plus limité.

Ce qui caractérise les actions de coupe et abattage, et ce qui les distingue des opérations de défrichage ou déboisement, c'est que ces opérations ne modifient pas la destination de l'espace considéré qui conserve sa vocation forestière. C'est le cas des coupes rases suivies de régénération et substitution d'essences forestières.

### **Coefficient d'Emprise au Sol (C.E.S.)**

Le coefficient d'emprise au sol est le quotient de la surface construite au sol sur la surface du terrain d'assiette. Lorsqu'une unité foncière relève de plusieurs zones du PLU, Le CES s'applique en fonction de chaque zone considérée.

### **Constructions à usage d'équipement collectif**

Il s'agit de constructions publiques ou privées à usage scolaires, sociaux, sanitaires, culturels, sportifs ... d'intérêt général.

### **Constructions à usage de stationnement**

Il s'agit de parcs de stationnement en silo ou souterrain, qui ne constituent pas de surface de plancher, mais qui comportent une ou plusieurs constructions ou ouvrages soumis au permis de construire. Ils concernent tant les garages nécessaires à la construction (et imposés par l'article 12 du règlement) que les parcs indépendants d'une construction à usage d'habitation ou d'activités.

### **Défrichement**

Les défrichements les opérations qui ont pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière" sans qu'il y ait lieu de prendre en considération les fins en vue desquelles ces opérations sont entreprises ou les motifs qui inspirent celui qui en prend l'initiative.

Le défrichement se distingue du seul abattage des arbres en ce qu'il comporte également le débroussaillage et l'arrachage des souches et autres racines, dans le but de changer définitivement la destination du terrain.

### **Égout de toiture :**

Correspond à la ligne basse d'un pan de couverture, vers laquelle convergent les eaux de pluie pour aller ensuite dans la gouttière.

### **Emplacement Réservé (Article L.151-41 du code de l'urbanisme) :**

Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;

2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;

3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;

4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;

5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

En outre, dans les zones urbaines et à urbaniser, le règlement peut instituer des servitudes consistant à indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et

ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements.

### **Emprise au sol (Art. R.420-1. Code de l'urbanisme)**

L'emprise au sol au sens du présent livre est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

### **Espaces boisés classés**

Article L113-1 du code de l'urbanisme :

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer,

qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenar habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements.

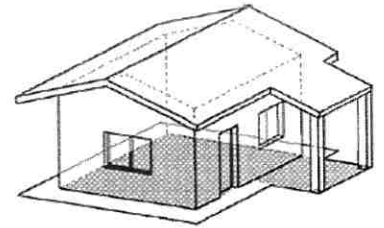
Article L113-2 du code de l'urbanisme

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre 1er du titre IV du livre III du code forestier.

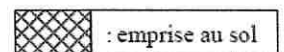
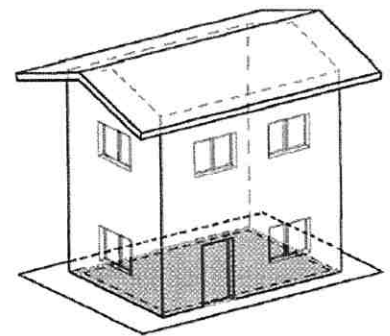
Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

### **Exploitation agricole et SMA**

Croquis 18



Croquis 19



L'exploitation agricole est une unité économique dirigée sous forme individuelle ou collective. Une exploitation agricole est définie selon deux critères cumulatifs :

- une activité de production agricole (cf. ci-après).
- un caractère professionnel. (Cf. ci-après).

Activité de production agricole : Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle. Elles correspondent à des activités nécessairement et matériellement situées sur l'exploitation et exercées par les agriculteurs eux-mêmes à savoir :

- les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation : transformation, conditionnement, commercialisation des produits animaux et végétaux de l'exploitation (production fromagère, viande, conserve, jus, vin etc.)

*NB : la vente sur site des produits est une activité tenue pour agricole. En revanche, une installation dont l'objet principal est de vendre des articles agricoles, produits dans un autre lieu est une activité commerciale.*

- Les activités de support de l'exploitation agricole telles que : dressage, débouillage des chevaux, enseignement du dressage, chenil classé (plus de 10 chiens sevrés), agrotourisme et activité culturelle ou pédagogique autour de l'activité agricole (ferme auberge, chambre d'hôtes, camping à la ferme, visite d'exploitation), production le cas échéant, commercialisation, par un ou plusieurs exploitants agricoles, de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation, lorsque cette production est issue pour au moins 50 % de matières provenant de ces exploitations.

*NB les activités suivantes ne sont pas considérées comme agricoles :*

- Paysagiste
- Entretien des parcs et jardins et élagage
- Prestations en travaux ou services agricoles
- Travaux de terrassement
- Vente de bois ou bûcheronnage
- Pension exclusive de chevaux
- Gardiennage d'animaux de compagnie ou spectacle

Le caractère professionnel de l'exploitation est conditionné à l'exercice d'une activité agricole sur une exploitation :

- au moins égale à la SMA
- ou représentant au moins 1200 heures annuelles de temps de travail.

Dans la période transitoire entre la définition exacte de la SMA (surface minimale d'assujettissement), il sera fait référence à la SMI (surface minimale d'installation) pondérée.

## Extension

Tous travaux ayant pour effet de modifier le volume existant par addition contiguë ou surélévation.

## Hauteur maximale

La hauteur d'une construction en un point donné est égale à la différence d'altitude entre tout point de la construction (à l'exception des gaines, souches de cheminées et éléments techniques) et le terrain naturel avant travaux. En cas de toiture terrasse le point de référence est le bas de l'acrotère. La hauteur de référence est celle de l'égout du toit.

Toutefois au cas où la voirie serait à une altimétrie supérieure à 0.80m en contrebas du sol naturel, le point de référence sera alors constitué par le niveau 0 de la chaussée. Dans le cas d'un projet concerné par plusieurs voies d'altimétrie différente, dont l'une est au moins à une altimétrie de plus de 0.80m en contrebas, le point de référence sera constitué par le niveau de la chaussée altimétriquement la plus haute.

## Impasse

Voie ouverte ou non à la circulation publique disposant d'un seul accès sur une voie ouverte à la circulation publique.

## Implantation :

Les règles d'implantation s'appliquent en tout point de la construction.

En cas d'implantation en retrait, les encorbellements, saillies de toitures, balcons, ne sont pas pris en compte dans la limite de 0.80 mètre de débordement.

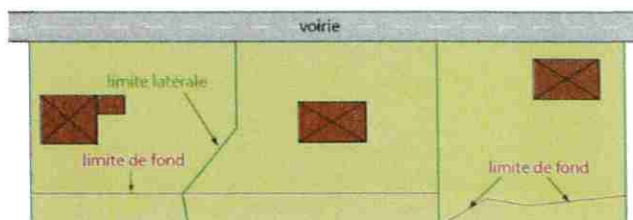
Dans le cas d'une implantation au-delà du retrait minimum défini dans la zone, cet alinéa ne s'applique pas.

## Limites séparatives :

Les limites séparatives s'entendent comme les limites entre la propriété constituant le terrain d'assiette de la construction et la ou les propriétés qui la jouxtent.

## Limites latérales :

Une limite latérale est la limite entre deux propriétés situées en bordure d'une même voie ou une limite aboutissant à une voie.



## **Limites de fond :**

Une limite de fond de parcelle est la limite opposée à la voie

***Les limites séparatives peuvent être des limites latérales ou de fond :***

**Installations classées** pour la protection de l'environnement ou ICPE (soumise à déclaration, enregistrement ou autorisation)

Au sens de la loi n°76-663 du 19 juillet 1976, sont considérées comme installations classées, les usines, ateliers, dépôts, chantiers, carrières, et d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale et qui, par leur nature, peuvent nuire à leur environnement. Ces installations sont soumises à une procédure particulière, indépendante du permis de construire, tant en ce qui concerne leur implantation que leur fonctionnement.

**Marge de recul :** Retrait imposé pour l'implantation d'un bâtiment, par rapport à l'alignement ou aux limites séparatives ; cette marge définit une zone dans laquelle il est impossible de construire.

## **Modénature**

Proportion et disposition de l'ensemble des éléments, des moulures et des membres d'architecture qui caractérisent une façade (par exemple : corniches, moulures, le dessin des menuiseries, éléments d'ornement, etc.)

## **Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics**

Il s'agit de tous les ouvrages et installations techniques soumises le cas échéant à la réglementation des ICPE, édifiés par des services publics, tels que les postes de transformation, les poteaux et pylônes de distribution d'énergie électrique ou de télécommunications, y compris ceux dont la hauteur est supérieure à 12m, les châteaux d'eau, les stations d'épuration, les stations de relèvement des eaux, etc...

**Pan :** Chacun des côtés de la couverture d'une construction.

**Pignon** : Mur extérieur qui porte les pans d'un comble et dont les contours épousent la forme des pentes de ces combles.

**Remblai** : Action de remblayer, opération de terrassement consistant à rapporter des terres pour faire une levée ou combler une cavité.

**Saillie** : Toute partie ou élément de construction qui dépasse le plan de façade d'une construction ou le gabarit-enveloppe de la construction

### **Servitude (au titre de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme)**

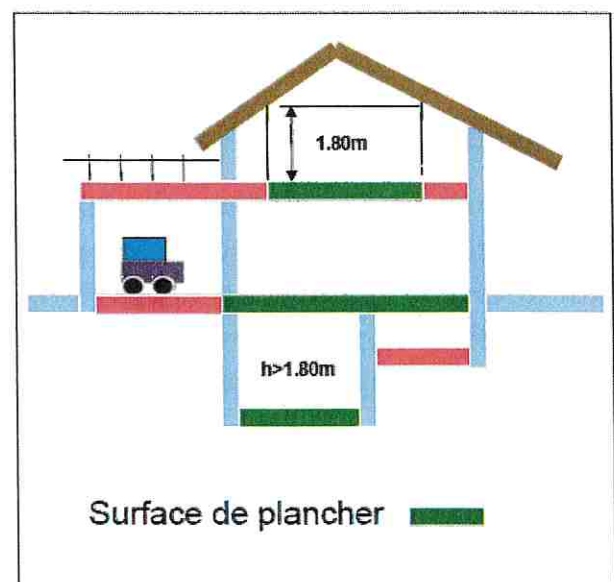
Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

- 1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;
- 2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;
- 3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;
- 4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;
- 5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

### **Surface de plancher (Art. R111-22 du code de l'urbanisme)**

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;



3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures. »

### **La surface taxable procède d'un autre calcul :**

La surface qui sert de base de calcul à la taxe d'aménagement correspond à la somme des surfaces closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades.

Il faut en déduire :

- l'épaisseur des murs qui donnent sur l'extérieur,
- les trémies des escaliers et ascenseurs.

Constituent donc de la surface taxable :

- tous les bâtiments (y compris les combles, celliers, caves, dès lors qu'ils dépassent 1,80 m de hauteur sous plafond),
- ainsi que leurs annexes (abri de jardin notamment).

Un bâtiment non clos (ouvert sur l'extérieur avec une cloison de façade en moins, pergola ou tonnelle par exemple) ou une installation découverte (une terrasse par exemple) n'est pas compris dans la surface taxable. Par contre, une véranda couverte et close est taxable.

Si certains ouvrages sont exclus de la surface taxable, ils sont cependant soumis à la taxe de façon forfaitaire par emplacement (aire de stationnement, piscine découverte, panneau solaire au sol, éolienne, etc.).

## Voie et Accès

La voie constitue la desserte du terrain sur lequel est projetée l'opération ; elle peut être de statut privé ou public. Elle doit présenter une largeur minimale qui correspond à la largeur minimale circulable.

Une voie privée est une voie de circulation desservant, à partir d'une voie publique, une ou plusieurs propriétés, dont elle fait juridiquement partie.

L'accès est la partie de terrain jouxtant la voie de desserte ouverte à la circulation, qu'elle soit publique ou privée, et permettant d'accéder au terrain de la construction ou de l'opération. En cas de servitude de passage, l'accès est constitué par le débouché de la servitude sur la voie.

## Article 13 : Destinations et sous-destinations

**Les destinations** des constructions sont :

- 1° Habitation
- 2° Commerce et activités de service
- 3° Équipement d'intérêt collectif et services publics
- 4° Exploitation agricole et forestière
- 5° Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

**Les sous-destinations** sont :

La destination de construction « habitation » prévue au 2° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : logement, hébergement.

- La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
- La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

La destination de construction « commerce et activité de service » prévue au 3° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma.

- La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.
- La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
- La sous-destination « commerce de gros » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
- La sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.
- La sous-destination « hébergement hôtelier et touristique » recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.
- La sous-destination « cinéma » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

La destination de construction « équipements d'intérêt collectif et services publics » prévue au 4° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.

- La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
- La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
- La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts

collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

- La sous-destination « salles d'art et de spectacles » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
- La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinées à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
- La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinées à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Équipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

La destination de construction « exploitation agricole et forestière » prévue au 1<sup>o</sup> de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : exploitation agricole, exploitation forestière.

- La sous-destination « exploitation agricole » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.
- La sous-destination « exploitation forestière » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

La destination de construction « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » prévue au 5<sup>o</sup> de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les quatre sous-destinations suivantes : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

- La sous-destination « industrie » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
- La sous-destination « entrepôt » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.
- La sous-destination « bureau » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.

- La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

## Article 14 - Dispositions particulières applicables le long des voies départementales

### **Gestion des eaux pluviales aux abords des routes départementales :**

Pour toutes les zones du PLU le long des voies départementales : lorsque les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, surfaces imperméabilisées, voiries privées...) ne peuvent pas être rejetées dans le réseau public d'assainissement dimensionné à cet effet (réseau EP ou réseau unitaire), elles devront être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération, et ne pas être rejetées dans le réseau d'assainissement propre de la voirie départementale.

### **Gestion des clôtures aux abords des routes départementales :**

L'implantation des dispositifs de clôture le long des voies publiques sera soumise à l'avis préalable du gestionnaire de la voie concernée.

## **Article 15 – Application des règles d'urbanisme à chaque terrain divisé dans le cadre d'une opération d'ensemble**

Dans le cadre d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'application des règles relatives :

- à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- à l'implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation

sera appréciée par rapport à chacun des terrains issus des divisions en propriété ou en jouissance et non pas par rapport au projet dans son ensemble.

## TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Les zones U sont des zones urbaines. Sont classés ainsi les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone U comporte plusieurs secteurs :

- Ua : zone de bâti historique dominant, multifonctionnelle. Le secteur Uaa correspond au centre historique du plan sarde. Le secteur Uab correspond aux faubourgs historiques.
- Ub : les espaces urbains denses de centralité élargie. Les formes urbaines sont hétérogènes.
- Uc : les espaces à dominante pavillonnaire
- Ue : zone dédiée aux équipements correspondant aux secteurs de l'aire d'accueil des gens du voyage d'une part et de la déchetterie.
- Ui : les zones d'activités économiques

*NB- on rappellera que dans les zones U : les occupations non listées comme interdites ou soumises à conditions sont autorisées.*

# Chapitre 1- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

La zone Ua est une zone de bâti historique dominant, multifonctionnelle. Le secteur Uaa correspond au centre historique du plan sarde. Le secteur Uab correspond aux faubourgs historiques.

## UA 1- Destination des **constructions**, usage des sols et natures d'activité

### 1-1-Destinations et sous-destinations interdites

Sont interdites les destinations et sous-destinations suivantes :

La destination exploitations agricoles et forestières

Les sous destinations : entrepôts, industries, commerce de gros

Les autres occupations suivantes :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation et à enregistrement.
- Les dépôts de matériaux, les affouillements et exhaussements non nécessaires à l'assise des constructions et aménagements autorisées, les déblais, remblais, dépôts de terre.
- Les parcs d'attractions permanents ouverts au public,
- Les terrains de camping, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs.

### 1-2-Destinations et sous-destinations autorisées

Toutes les destinations, sous-destinations et utilisations de sol sont admises, sauf celles interdites à l'article 1.1

Sont admis sous conditions :

- Les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont liés aux constructions et aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- Pour les habitations existantes :
  - les annexes aux habitations à l'exception des piscines sont limitées à 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol au total des annexes et à 2 annexes par tènement.

- les piscines situées à proximité de la construction principale
- Les garages collectifs de caravanes et de véhicules non liés à des habitations et non ouverts au stationnement public sont limités à 5 emplacements.

### 1-3 mixité fonctionnelle et sociale

Au titre de l'article R151-37 4° du code de l'urbanisme, la zone Ua comporte des linéaires identifiés et délimités au règlement graphique le long des voies dans lesquelles doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité.

Dans ces secteurs, le Rez de chaussée des constructions doit obligatoirement être affecté aux sous-destinations artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma hébergement hôtelier et touristique. Ces dispositions s'appliquent aux RDC des constructions ayant une façade sur la voie concernée par le linéaire et s'établit sur une profondeur minimale de 10m. Toutefois ne sont pas comprises les parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement tels que halls d'entrée, accès au stationnement, locaux techniques.

La zone Ua est soumise dans son intégralité à l'article L151-15 du code de l'urbanisme : à ce titre dans tout programme collectif à partir de 20 logements construits 25 % au maximum du nombre de logements devront être affectés à des logements tels que décrits à l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation en vigueur. Cette proportion de logements sociaux est arrondie à l'entier supérieur.

### 1-4 Tailles minimales de logements

Les programmes de construction de 30 logements ou plus doivent comporter une proportion minimale de 85 % de logements de type T3 ou plus. Cette proportion minimale ne s'applique ni aux logements locatifs aidés (mentionnés à l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation), ni aux immeubles relevant de la sous-destination « hébergement ».

## UA 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère

### 2-1- Volumétrie et implantations des constructions

#### 2-1-1- hauteur des constructions

La hauteur des constructions est réglementée de la façon suivante :

- Dans la zone Uaa : les hauteurs maximales de rive basse sont portées au plan de zonage.

- Dans la zone Uab : la hauteur minimale à l'égout du toit ou au bas de l'acrotère est de 9m et de 14m au faîtage, la hauteur maximale est de 15m à l'égout du toit ou au bas de l'acrotère et de 20 m au faîtage.

La hauteur des constructions à usage d'annexes, accolées ou non accolées, aux habitations est limitée à 3.50m.

### **Dispositions particulières**

La hauteur n'est pas réglementée pour les équipements d'intérêt collectif.

En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie ci-dessus, cette hauteur peut être portée à la hauteur du bâtiment existant.

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

### **2-1-2 – implantation par rapport aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation**

Les constructions s'implanteront à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer.

Les balcons et passées de toiture construits en saillie du domaine public pourront être autorisés à minimum de 3 m de hauteur du terrain naturel et dans la limite de 80 cm.

### **Dispositions particulières**

Dans certains cas, lorsque la parcelle est située à l'angle de deux voies par exemple, un recul peut être imposé pour dégager la visibilité ou permettre un aménagement ultérieur.

En cas d'extension d'une construction implantée avec un retrait, l'extension sera soit en continuité de l'existant, soit à l'alignement de la voie.

D'autre part, des implantations différentes sont autorisées lorsqu'il s'agit d'équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

**Pour les annexes aux habitations** il est exigé un retrait minimal de 3m mesurée à partir de l'alignement de la voirie

**Pour les piscines** il est exigé un retrait minimal de 5m mesurée à partir du bord du bassin.

### **2-1-3– implantation par rapport aux limites séparatives**

Les constructions seront édifiées :

- Soit en ordre continu d'une limite latérale à l'autre.
- Soit en ordre semi continu (sur au moins une des limites séparatives latérales donnant sur la voie). Dans ce cas, les constructions doivent respecter une distance d'implantation d'au moins 3 m par rapport à l'autre limite séparative donnant sur la voie.

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui n'entraînent pas d'aggravation de l'état existant.

### **Dispositions particulières :**

Pour les annexes hors piscine les implantations suivantes sont autorisées :

- Sur limite dans la limite d'un linéaire de 8m
- Sinon retrait minimal de 3m

Pour les piscines : un retrait minimal de 3 m mesuré à partir du bassin est imposé

Ces dispositions peuvent être adaptées dans le cas d'extension, de surélévation, d'aménagement ou de réhabilitation d'immeubles existants qui ne respecteraient pas déjà ces règles d'implantation ou en fonction du site.

D'autre part, des implantations différentes sont autorisées lorsqu'il s'agit d'équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

### **2.1.4 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres**

Non réglementé

### **2.1.5 Emprise au sol**

Non réglementé

## **2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **Règles générales :**

Se reporter à l'article commun à toutes les zones en fin de règlement.

## 2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les clôtures végétalisées seront constituées d'essences variées composées préférentiellement d'espèces caduques.

Au moins 20 % de la surface du terrain d'assiette doit être constitué d'espaces verts en pleine terre. Cette proportion étant réduite à 15 % si au moins la moitié de la surface des toitures des bâtiments correspond à des toitures végétalisées.

Cette disposition n'est pas applicable en cas de réhabilitation ou de démolition partielle.

## 2.4 Stationnement

La sous destination hébergement : article non réglementé

Pour les autres destinations et sous destinations, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des activités doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il est exigé au moins :

- 2 places de stationnement sur le tènement de l'opération par unité de logement créé
- Dans le cas de création de logements par réhabilitation ou changement de destination et jusqu'à 10 logements créés il n'est pas exigé de place de stationnement au sein d'un même immeuble ou bâtiment.

Concernant les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il est exigé une place de stationnement par logement.

Chaque emplacement de stationnement doit être directement accessible à partir des voies de circulation, qu'elles soient situées en sous-sol ou en surface de l'opération.

Pour les opérations de construction neuve à partir de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher de logements créés, des stationnements sécurisés et abrités pour deux roues sont obligatoires, avec un minimum d'1m<sup>2</sup> de stationnement deux roues par logement.

Destination des constructions	Normes
Habitat	-2 places par logement crée - 1 place de stationnement pour les LLS - Dans le cas de création de logements par réhabilitation ou changement de destination : il n'est pas exigé de places de stationnements jusqu'à 10 logements créés
Commerces et activités de services : artisanat et commerce de détail,	

restauration, activités de services ou s'effectue l'accueil de la clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma	Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et activités et doit être assuré en dehors des voies publiques
Equipement d'intérêts collectifs et services publics	
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires : bureau, centre de congrès et d'exposition	

### Dispositions particulières

Lorsque le bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme ne peut pas satisfaire aux obligations de création de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité (moins de 300 m de l'opération), soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions. Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues par le présent règlement elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

## UA 3 Equipement et réseaux

### 3.1 Desserte par les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique

#### ACCES :

L'accès des constructions doit être assuré par une voie, publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risques pour la sécurité des biens et des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Le nombre des accès sur les voies publiques est limité à un accès par unité foncière et par voie.

En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie. Le gestionnaire de la voie devra être consulté pour tout aménagement.

#### VOIRIE :

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, comme aux véhicules de service.

Pour les voies nouvelles il est exigé une emprise minimale de 7m dont au moins 1.50 m dédié à l'aménagement d'un parcours matérialisé adapté aux modes doux de déplacement.

## 3. 2 Desserte par les réseaux

### 1 - Eau :

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

### 2 - Assainissement :

#### Eaux usées :

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire pour les eaux usées domestiques.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques que les effluents doivent présenter pour être reçus. Elle donne lieu à une convention de rejet.

Le déversement des eaux de piscine dans le réseau d'assainissement et le réseau d'eaux pluviales est soumis à autorisation du gestionnaire du réseau. Le déversement des eaux de piscine est interdit dans les fossés, et sur les voiries.

**Eaux pluviales :** Les réseaux internes aux opérations d'aménagements et de constructions doivent obligatoirement être de type séparatif.

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe.

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

### 3- Electricité, téléphone et réseaux numériques :

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

Sur fonds privés, les réseaux d'électricité, de téléphone et les réseaux numériques doivent être enterrés.

Les immeubles collectifs doivent être équipés d'antennes ou paraboles communes auxquelles les différents logements seront raccordés.

Afin de faciliter le déploiement des réseaux numériques, des fourreaux permettant le passage de la fibre optique sont exigés. Ces fourreaux doivent être compatibles avec les contraintes techniques de la fibre.

# Chapitre 2- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ub

La zone Ub correspond aux espaces urbains denses de centralité élargie.

La zone Ube correspond au quartier prioritaire de la politique de la ville des « Ewues »

## UB 1- Destination des **constructions**, usage des sols et natures d'activité

### 1-1-Destinations et sous-destinations interdites

La destination exploitations agricoles et forestières

Les autres occupations suivantes :

- Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation et à enregistrement.
- Les dépôts de matériaux, les affouillements et exhaussements non nécessaires à l'assise des constructions et aménagements autorisées, les déblais, remblais, dépôts de terre.
- Les parcs d'attractions permanents ouverts au public,
- Les terrains de camping, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs.

### 1-2-Destinations et sous-destinations autorisées

Toutes les destinations, sous-destinations et utilisations de sol sont admises, sauf celles interdites à l'article 1.1

Sont admis sous conditions :

- Les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont liés aux constructions et aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- Les extensions des ICPE existantes soumises à autorisation
- Les extensions des constructions existantes des sous-destinations suivantes : entrepôts, industries dans la limite de 30 % de la surface de plancher existante avant travaux.
- Les nouvelles constructions des sous-destinations suivantes : entrepôts, industries sont limitées à 300 M<sup>2</sup> d'emprise au sol.
- Pour les habitations :
  - les annexes aux habitations à l'exception des piscines sont limitées à 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol au total des annexes et à 2 annexes par tènement.

- les piscines situées à proximité de la construction principale
- Les garages collectifs de caravanes et de véhicules non liés à des habitations et non ouverts au stationnement public sont limités à 5 emplacements.

### 1-3 mixité fonctionnelle et sociale

La zone Ub (hors secteur S1 identifié au document graphique) est soumise dans son intégralité à l'article L151-15 du code de l'urbanisme : à ce titre dans tout programme collectif à partir de 40 logements construits 25 % maximum du nombre de logements devront être affectés à des logements tels que décrits à l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation en vigueur. Cette proportion de logements sociaux est arrondie à l'entier supérieur.

**Dans la zone Ube** : non réglementé

Dans le secteur S1 identifié au document graphique, les opérations de constructions sont soumises à l'article L151-41 4°. A ce titre il est exigé un programme d'hébergements et/ou résidence service avec services associés en direction des personnes âgées (de type résidence services seniors).

### 1-4 tailles minimales de logements

Dans la zone Ub (hors zone Ube et Ubb), les programmes de construction de 30 logements ou plus doivent comporter des proportions minimales de 85 % de logements de type T3 ou plus dont 15% de logements de type T4 ou plus. Ces proportions minimales ne s'appliquent ni aux logements locatifs aidés (mentionnés à l'article L302-5 du code de la construction et de l'habitation), ni aux immeubles relevant de la sous-destination « hébergement ».

**En zone Ubb**, les programmes de construction de 30 logements ou plus doivent comporter des proportions minimales de 50 % de logements de type T3 ou plus.

Ces proportions minimales ne s'appliquent ni aux logements locatifs aidés (mentionnés à l'article L302-5 du code de la construction et de l'habitation), ni aux immeubles relevant de la sous-destination « hébergement ».

## UB 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère

### 2-1- Volumétrie et implantations des constructions

#### 2-1-1- hauteur des constructions

La hauteur des constructions est réglementée de la façon suivante :

- Dans le cas d'une toiture avec pente : La hauteur maximale à l'égout du toit est de 12 m et la hauteur maximale est de 15 m au faîtage.
- Dans le cas d'une toiture terrasse, la hauteur maximale mesurée au niveau bas de l'acrotère est de 15 m.

La hauteur des constructions à usage d'annexes, accolées ou non accolées aux habitations, est limitée à 3.50m.

Nonobstant ces règles, la hauteur des constructions devra prendre en compte la hauteur des constructions voisines pour s'intégrer de manière harmonieuse dans le tissu urbain.

La hauteur de la nouvelle construction mesurée à l'égout du toit ou au bas de l'acrotère ne doit pas être supérieure à la hauteur, aux mêmes points, du bâtiment le plus bas jouxtant les limites séparatives du projet.

### **Dispositions particulières**

La hauteur n'est pas réglementée pour les équipements d'intérêt collectif.

En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie ci-dessus, cette hauteur peut être portée à la hauteur du bâtiment existant.

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

### **2-1-2 – implantation par rapport aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation**

**Dans la zone Ub** (hors secteurs Uba et Ubb), les constructions devront s'implanter :

- Soit à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer,
- Soit avec un retrait minimal de 3 m de l'alignement.

**Dans la zone Ubb** : non réglementé.

### **Dispositions particulières**

Dans certains cas, lorsque la parcelle est située à l'angle de deux voies par exemple, un recul peut être imposé pour dégager la visibilité ou permettre un aménagement ultérieur.

En cas d'extension d'une construction implantée avec un retrait inférieur à 3 m, l'extension sera soit en continuité de l'existant, soit à l'alignement de la voie.

D'autre part, des implantations différentes sont autorisées lorsqu'il s'agit d'équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Pour les piscines il est exigé un retrait minimal de 5 m mesurée à partir du bord du bassin.

Pour les annexes aux habitations hors piscines un retrait minimal de 3 m de l'alignement de la voie est exigé.

### **2-1-3- implantation par rapport aux limites séparatives**

**Dans la zone Ub** (hors secteurs Ubb),:

- La distance comptée horizontalement de tout d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 4 m.
- Seules peuvent être implantées en limite séparative les constructions d'une emprise inférieure à 50 m<sup>2</sup> et d'une hauteur sur la limite séparative inférieure ou égale à 3.50 m ;
- Les constructions annexes aux habitations qui ne sont pas implantées en limite séparative doivent respecter, par rapport à la limite séparative une distance minimale de 3 mètres.
- Pour les piscines : un retrait minimal de 3 m mesuré à partir du bassin est imposé

**Dans la zone Ubb** : non règlementé.

#### **Dispositions particulières :**

Ces dispositions peuvent être adaptées dans le cas d'extension, de surélévation, d'aménagement ou de réhabilitation d'immeubles existants qui ne respecteraient pas déjà ces règles d'implantation ou en fonction du site.

D'autre part, des implantations différentes sont autorisées lorsqu'il s'agit d'équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

### **2.1.4 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres**

**Dans la zone Ub** (hors secteurs Uba et Ubb), les constructions devront s'implanter de la façon suivante :

Les annexes à l'habitation, dont les piscines, ne sont pas concernées par cet article.

Si les constructions ne sont pas contiguës, il est imposé une distance au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre tout point du bâtiment et les constructions les plus proches. Cette distance ne peut pas être inférieure à 5 m.

Dans la zone **Ubb** : non règlementé.

### 2.1.5 Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions (construction principale et annexe) est limitée à 50 %.

## 2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Règles générales :

Se reporter à l'article commun à toutes les zones en fin de règlement.

## 2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Au moins 30 % de la surface du terrain d'assiette doit être constitué d'espaces plantés dont 20 % en pleine terre.

En zone UBb, 10 % au moins de la surface de terrain d'assiette doit être constitué d'espaces plantés en pleine terre. Les espèces végétales utilisées seront variées et choisies en cohérence parmi les espèces locales.

Les aires de stationnement doivent comporter des plantations, à raison d'au moins un arbre pour 5 places, à l'emplacement des stationnements.

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales en plein air seront intégrés dans un espace paysager planté d'arbres et arbustes. Les ouvrages de rétention des eaux pluviales seront végétalisés. Leur superficie est prise en compte dans la surface minimale d'espaces plantés en pleine terre.

Pour les opérations d'aménagement au-delà de 5 logements ou de 5 lots, des espaces collectifs devront être aménagés de la façon suivante :

- Aménagement d'allées plantées intégrant des parcours en modes doux
- Et/ou aires de jeux, aires récréatives aménagées
- En complément des espaces libres plantés sont possibles

### Dispositions particulières

Dans le cas de construction nécessitant un sous-sol dont l'emprise est supérieure à celle du bâtiment, 20 % de la surface du terrain considéré sera dédié aux espaces verts, qu'ils soient de pleine terre ou sur étanchéité.

## 2. 4 Stationnement

La sous destination hébergement : article non réglementé.

Pour les autres destinations et sous-destinations :

### Dans la zone Ub

Il est exigé au moins :

- 2 places de stationnement sur le tènement de l'opération par unité de logement créé.

Pour toutes opérations de plus de 2 logements créés il est demandé en plus 1 place « visiteur » non affectée, en parking de surface, par tranche de quatre logements (arrondi à l'entier supérieur).

Pour toutes opérations d'aménagement : il est demandé 1 place visiteur pour quatre lots, non affectée, en parking de surface (arrondi à l'entier supérieur).

### Dans la zone Ubb

Il est exigé au moins :

- 1,5 places de stationnement sur le tènement de l'opération par unité de logement créé

### Dans la zone Ub et la zone Ubb

Concernant les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il est exigé une place de stationnement par logement.

Chaque emplacement de stationnement doit être directement accessible à partir des voies de circulation, qu'elles soient situées en sous-sol ou en surface de l'opération.

Pour les opérations de construction neuve à partir de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher de logements créés, des stationnements sécurisés et abrités pour deux roues sont obligatoires, avec un minimum d'1m<sup>2</sup> de stationnement deux roues par logement.

Pour tout établissement, autre que les logements, les stationnements sont exigés de la façon suivante :

- Pour les activités autorisées dans la zone : une place au minimum pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- Pour les hôtels : 1 place pour 4 chambres.
- Pour la destination de construction « équipements d'intérêt collectif et services publics »: 1 place pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Pour les commerces à partir de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente par unité commerciale il est exigé au minimum 1 place pour 30m<sup>2</sup> de surface de vente.

Destination des constructions	Normes
<b>Habitat</b>	<p style="text-align: center;"><b>- 2 places par logement créé</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Au-delà de 2 logements créés : 1 place « visiteur » non affectée, en parking de surface, par tranche de quatre logements (arrondi à l'entier supérieur).</li> <li>- Pour toutes opérations d'aménagement : 1 place visiteur pour quatre lots, non affectée, en parking de surface (arrondi à l'entier supérieur).</li> </ul> <p style="text-align: center;"><b>- 1.5 place par logements crée en zone Ubb</b></p>

	-1 place pour les LLS
Commerces et activités de services	- Commerce à partir de 300 m <sup>2</sup> de surface de vente : 1 place pour 30 m <sup>2</sup> de surface de vente - Hôtel : 1 place pour 4 chambres
Equipement d'intérêts collectifs et services publics	- 1 place pour 100 m <sup>2</sup> de SP
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	- 1 place pour 50 m <sup>2</sup> de SP

### Dispositions particulières

Lorsque le bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme ne peut pas satisfaire aux obligations de création de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité (moins de 300 m de l'opération), soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions. Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues par le présent règlement elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

En cas de réhabilitation ou de changement de destination de locaux, sans augmentation de surface, le nombre de places redevables est calculé en fonction de la différence, si elle est positive, entre la situation existante et la situation nouvelle.

## UB 3 Equipement et réseaux

### 3.1 Desserte par les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique

L'accès des constructions doit être assuré par une voie, publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risques pour la sécurité des biens et des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Le nombre des accès sur les voies publiques est limité à un accès par unité foncière et par voie.

En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des

aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie. Le gestionnaire de la voie devra être consulté pour tout aménagement.

#### VOIRIE :

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, comme aux véhicules de service.

Pour les voies nouvelles il est exigé une emprise minimale de 7m dont au moins 1.50 m dédié à l'aménagement d'un parcours matérialisé adapté aux modes doux de déplacement.

### 3. 2 Desserte par les réseaux

#### **1 - Eau :**

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

#### **2 - Assainissement :**

##### **Eaux usées :**

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire pour les eaux usées domestiques.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques que les effluents doivent présenter pour être reçus. Elle donne lieu à une convention de rejet.

Le déversement des eaux de piscine dans le réseau d'assainissement et le réseau d'eaux pluviales est soumis à autorisation du gestionnaire du réseau. Le déversement des eaux de piscine est interdit dans les fossés, et sur les voiries.

##### **Eaux pluviales :**

##### Dans la zone Ub

Les réseaux internes aux opérations d'aménagements et de constructions doivent obligatoirement être de type séparatif.

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe.

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

### Dans la zone Ubb

Les eaux pluviales devront être gérées sur le tènement de l'opération au plus près du cycle de l'eau (systèmes d'infiltrations, de noues etc.).

### **3- Electricité, téléphone et réseaux numériques :**

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

Sur fonds privés, les réseaux d'électricité, de téléphone et les réseaux numériques doivent être enterrés.

Les immeubles collectifs doivent être équipés d'antennes ou paraboles communes auxquelles les différents logements seront raccordés.

Afin de faciliter le déploiement des réseaux numériques, des fourreaux permettant le passage de la fibre optique sont exigés. Ces fourreaux doivent être compatibles avec les contraintes techniques de la fibre.

# Chapitre 3- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE

## Uc

La zone Uc correspond aux secteurs à dominante pavillonnaire.

La zone Uci au lieu-dit « Ponthior » correspond à un secteur mixte (habitat, commerce et entrepôts) afin d'accompagner la mutation du site existant

## UC 1- Destination des **constructions**, usage des sols et natures d'activité

### 1-1-Destinations et sous-destinations interdites

Sont interdites les destinations et sous-destinations suivantes :

#### **En Uca, Ucb et Ucc:**

La destination exploitation agricole et forestière

Les sous-destinations : industrie, entrepôt s'il s'agit de construction nouvelle

La sous destination artisanat et commerce de détail

La sous destination commerce de gros

Les autres occupations suivantes :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation et à enregistrement.
- Les dépôts de matériaux, les affouillements et exhaussements non nécessaires à l'assise des constructions et aménagements autorisées, les déblais, remblais, dépôts de terre.
- Les parcs d'attractions permanents ouverts au public,
- Les terrains de camping, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs.

#### **En Uci :**

Sont interdites les destinations et sous-destination suivantes :

- La destination exploitation agricole et forestière
- La sous-destination commerce de gros
- La sous-destination activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- La sous-destination hébergement hôtelier et touristique
- La sous-destination cinéma
- La sous-destination industrie

- Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation et à enregistrement
- Les dépôts de matériaux, les affouillements et exhaussements non nécessaires à l'assise des constructions et aménagements autorisées, les déblais, remblais, dépôts de terre
- Les parcs d'attractions permanents ouverts au public
- Les terrains de camping, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs

## 1-2-Destinations et sous-destinations autorisées

Toutes les destinations, sous-destinations et utilisations de sol sont admises, sauf celles interdites à l'article 1.1

### **En Uca, Ucb et Ucc:**

Sont admis sous conditions :

- Les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont liés aux constructions et aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- Les extensions des constructions existantes des sous-destinations suivantes : entrepôts, industries dans la limite de 30 % de la surface de plancher existante avant travaux
- Pour les habitations existantes :
  - les annexes aux habitations à l'exception des piscines sont limitées à 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol au total des annexes et à 2 annexes par tènement.
  - les piscines situées à proximité de la construction principale.
- Les garages collectifs de caravanes et de véhicules non liés à des habitations et non ouverts au stationnement public sont limités à 5 emplacements.

## 1-3 mixité fonctionnelle et sociale

Les zones Uca, Ucb, Ucc sont soumises dans son intégralité à l'article L151-15 du code de l'urbanisme : à ce titre dans tout programme collectif à partir de 20 logements construits 25 % maximum du nombre de logements devront être affectés à des logements tels que décrits à l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation en vigueur. Cette proportion de logements sociaux est arrondie à l'entier supérieur.

**Dans la zone Uci :** non réglementé

## 1-4 tailles minimales de logements

Dans la zone Uc (hors zone Uci), les programmes de construction de 30 logements ou plus doivent comporter des proportions minimales de 85 % de logements de type T3 ou plus dont 15 % de logements de type T4 ou plus. Ces proportions minimales ne s'appliquent ni aux logements locatifs aidés (mentionnés à l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation), ni aux immeubles relevant de la sous-destination « hébergement ».

## UC 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère

### 2-1- Volumétrie et implantations des constructions

#### 2-1-1- hauteur des constructions

##### En Uca

La hauteur des constructions est réglementée de la façon suivante :

- La hauteur maximale à l'égout du toit ou au bas de l'acrotère est de 6m et de 10m au faîtage, ou R+1 + combles
- En cas de toiture terrasse, la hauteur maximale est limitée à 6 m au bas de l'acrotère.

##### En Ucb

La hauteur des constructions est réglementée de la façon suivante :

- La hauteur maximale à l'égout du toit ou au bas de l'acrotère est de 9m et de 12 m au faîtage,
- En cas de toiture terrasse, la hauteur maximale est limitée à 9 m au bas de l'acrotère.
- 

##### En Ucc

La hauteur des constructions est réglementée de la façon suivante :

- La hauteur maximale à l'égout du toit ou au bas de l'acrotère est de 6m et de 9 m au faîtage, ou R+1 + combles
- En cas de toiture terrasse, la hauteur maximale est limitée à 6 m au bas de l'acrotère.

##### En Uci

La hauteur des constructions est réglementée de la façon suivante :

Pour les habitations :

- La hauteur maximale à l'égout du toit ou au bas de l'acrotère est de 13 m
- En cas de toiture terrasse, la hauteur maximale est limitée à 13 m au plus bas de l'acrotère

Pour les autres constructions :

La hauteur est limitée à :

- 15 m au bas de l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse
- Dans les autres cas la hauteur est limitée à 15 m à l'égout du toit

Dans les zones Uca, Ucb, Ucc et Uci, la hauteur des constructions à usage d'annexes, accolées ou non accolées aux habitations, est limitée à 3.50 m

### Dispositions particulières

La hauteur n'est pas réglementée pour les équipements d'intérêt collectif.

En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie ci-dessus, cette hauteur peut être portée à la hauteur du bâtiment existant.

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

### 2-1-2 – implantation par rapport aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation

En zone Uca les constructions doivent s'implanter :

- Avec un retrait minimal de 5 m de l'alignement pour toute nouvelle construction
- En cas d'extension d'une construction existante, celle-ci devra se réaliser dans la continuité de la façade existante sur rue, ou en arrière du bâti existant par rapport à la voie. Cette extension devra se réaliser dans le gabarit de la construction existante.
- Pour les piscines il est exigé un retrait minimal de 5m mesurée à partir du bord du bassin.
- Les garages s'implanteront en arrière de la construction principale. En cas d'impossibilité technique, les garages s'implanteront dans la continuité de la construction principale avec un retrait identique par rapport à la voie.

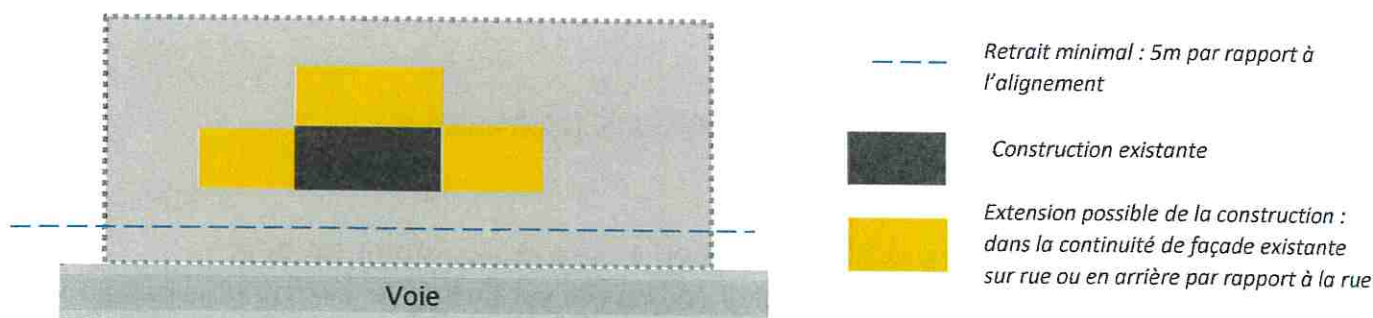


Schéma à valeur illustrative

**En zone Ucb , Ucc et Uci** les constructions doivent s'implanter :

- Avec un retrait minimal de 3 m de l'alignement.
- En cas d'extension d'une construction implantée avec un retrait inférieur à 3 m, l'extension sera soit en continuité de l'existant, soit à l'alignement de la voie.
- Pour les piscines il est exigé un retrait minimal de 5 m mesurée à partir du bord du bassin.

### **Dispositions particulières**

Dans certains cas, lorsque la parcelle est située à l'angle de deux voies par exemple, un recul peut être imposé pour dégager la visibilité ou permettre un aménagement ultérieur.

D'autre part, des implantations différentes sont autorisées lorsqu'il s'agit d'équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

### **2-1-3- implantation par rapport aux limites séparatives**

Dans la zone Uc :

- La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 4 m.
- Seules peuvent être implantées en limite séparative les constructions d'une emprise inférieure à 50 m<sup>2</sup> et d'une hauteur sur la limite séparative inférieure ou égale à 3.50 m ;
- Les constructions annexes aux habitations qui ne sont pas implantées en limite séparative doivent respecter, par rapport à la limite séparative, une distance minimale de 3 mètres.
- Pour les piscines : un retrait minimal de 3 m mesuré à partir du bassin est imposé

### **Dispositions particulières :**

Ces dispositions peuvent être adaptées dans le cas d'extension, de surélévation, d'aménagement ou de réhabilitation d'immeubles existants qui ne respecteraient pas déjà ces règles d'implantation ou en fonction du site.

D'autre part, des implantations différentes sont autorisées lorsqu'il s'agit d'équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif

#### **2.1.4 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres**

Les annexes à l'habitation dont les piscines ne sont pas concernées par cet article.

Si les constructions ne sont pas contiguës, il est imposé une distance au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre tout point du bâtiment et les constructions les plus proches. Cette distance ne peut pas être inférieure à 5 m.

#### **2.1.5 Emprise au sol**

L'emprise au sol des constructions (construction principale et annexe) est limitée à 40 %.

### **2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

#### **Règles générales :**

Se reporter à l'article commun à toutes les zones en fin de règlement.

## Règles particulières :

Dans la zone Uca en plus des règles générales, les règles suivantes s'appliquent: les extensions des constructions, (les annexes aux habitations aussi) devront présenter le même enduit et la même couleur que la construction principale.

## 2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Au moins 30 % de la surface du terrain d'assiette doit être constitué d'espaces plantés dont 20 % en pleine terre. Les espèces végétales utilisées seront variées et choisies parmi les espèces locales.

Les aires de stationnement doivent comporter des plantations, à raison d'au moins un arbre pour 5 places, à l'emplacement des stationnements.

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales en plein air seront intégrés dans un espace paysager planté d'arbres et arbustes. Les ouvrages de rétention des eaux pluviales seront végétalisés. Leur superficie est prise en compte dans la surface minimale d'espaces plantés en pleine terre.

Pour les opérations d'aménagement au-delà de 5 logements ou de 5 lots, des espaces collectifs devront être aménagés de la façon suivante :

- Aménagement d'allées plantées intégrant des parcours en modes doux
- Et/ou aires de jeux, aires récréatives aménagées
- En complément des espaces libres plantés sont possibles

## 2.4 Stationnement

Pour les autres destinations et sous-destinations, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des activités doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il est exigé au moins :

- 3 places de stationnement sur le tènement de l'opération par unité de logement créé
- 0.5 place de stationnement sur le tènement de l'opération par unité d'hébergement

Pour toutes opérations de plus de 2 logements créés il est demandé en plus 1 place « visiteur » non affectée, en parking de surface, par tranche de quatre logements (arrondi à l'entier supérieur).

Pour toutes opérations d'aménagement : il est demandé 1 place visiteur, pour quatre lots, non affectée, en parking de surface (arrondi à l'entier supérieur).

Concernant les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il est exigé une place de stationnement par logement.

Chaque emplacement de stationnement doit être directement accessible à partir des voies de circulation, qu'elles soient situées en sous-sol ou en surface de l'opération.

Pour les opérations de construction neuve à partir de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher de logements créés, des stationnements sécurisés et abrités pour deux roues sont obligatoires, avec un minimum d'1m<sup>2</sup> de stationnement deux roues par logement.

Pour tout établissement, autre que les logements, les stationnements sont exigés de la façon suivante :

- Pour les activités autorisées dans la zone : une place au minimum pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- Pour les hôtels : 1 place pour 4 chambres.
- Pour la destination de construction « équipements d'intérêt collectif et services publics »: 1 place pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Destination des constructions	Normes
Habitat	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 3 places par logement créé</li> <li>- Au-delà de 2 logements créés : 1 place « visiteur » non affectée, en parking de surface, par tranche de quatre logements (arrondi à l'entier supérieur).</li> <li>- Pour toutes opérations d'aménagement : 1 place visiteur pour quatre lots, non affectée, en parking de surface (arrondi à l'entier supérieur).</li> <li>- 0.5 place par unité d'hébergement créée</li> <li>- 1 place pour les LLS</li> </ul>
Commerces et activités de services : artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services ou s'effectue l'accueil de la clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et activités et doit être assuré en dehors des voies publiques</li> <li>- Hôtel : 1 place pour 4 chambres</li> </ul>
Equipement d'intérêts collectifs et services publics	- 1 place pour 100 m <sup>2</sup> de SP
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires : bureau, centre de congrès et d'exposition	- 1 place pour 50 m <sup>2</sup> SP

### Dispositions particulières

En cas de réhabilitation ou de changement de destination de locaux, sans augmentation de surface, le nombre de places redevables est calculé en fonction de la différence, si elle est positive, entre la situation existante et la situation nouvelle.

## UC 3 Equipement et réseaux

### 3.1 Desserte par les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique

#### ACCES :

L'accès des constructions doit être assuré par une voie, publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risques pour la sécurité des biens et des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Le nombre des accès sur les voies publiques est limité à un accès par unité foncière et par voie.

En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie. Le gestionnaire de la voie devra être consulté pour tout aménagement.

#### VOIRIE :

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, comme aux véhicules de service.

Pour les voies nouvelles il est exigé une emprise minimale de 7m dont au moins 1.50 m dédié à l'aménagement d'un parcours matérialisé adapté aux modes doux de déplacement.

### 3. 2 Desserte par les réseaux

#### **1 - Eau :**

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

#### **2 - Assainissement :**

### **Eaux usées :**

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire pour les eaux usées domestiques.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques que les effluents doivent présenter pour être reçus. Elle donne lieu à une convention de rejet.

Le déversement des eaux de piscine dans le réseau d'assainissement et le réseau d'eaux pluviales est soumis à autorisation du gestionnaire du réseau. Le déversement des eaux de piscine est interdit dans les fossés, et sur les voiries.

### **Eaux pluviales :**

Les réseaux internes aux opérations d'aménagements et de constructions doivent obligatoirement être de type séparatif.

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe.

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

### **3- Electricité, téléphone et réseaux numériques :**

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

Sur fonds privés, les réseaux d'électricité, de téléphone et les réseaux numériques doivent être enterrés.

Les immeubles collectifs doivent être équipés d'antennes ou paraboles communes auxquelles les différents logements seront raccordés.

Afin de faciliter le déploiement des réseaux numériques, des fourreaux permettant le passage de la fibre optique ont exigés. Ces fourreaux doivent être compatibles avec les contraintes techniques de la fibre.

## Chapitre 4- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE

### Ue

Cette zone est principalement dédiée à l'accueil des équipements. Elle est mise en place sur les secteurs de l'aire d'accueil des gens du voyage et de la déchetterie.

### Ue 1- Destination des **constructions**, usage des sols et natures d'activité

#### 1-1-Destinations et sous-destinations interdites

Sont interdites les destinations suivantes :

- Habitation
- Commerce et activités de service
- Exploitation agricole et forestière
- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

Sont interdites les autres occupations suivantes :

- Les dépôts de matériaux, les affouillements et exhaussements non nécessaires à l'assise des constructions et aménagements autorisées, les déblais, remblais, dépôts de terre.
- Les parcs d'attractions permanents ouverts au public,
- Les terrains de camping, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs.

#### 1-2-Destinations et sous-destinations autorisées

Toutes les destinations, sous-destinations et utilisations de sol sont admises, sauf celles interdites à l'article 1.1

#### 1-3 mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

### Ue 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère

#### 2-1- Volumétrie et implantations des constructions

##### 2-1-1- hauteur des constructions

Non réglementée

## 2-1-2 – implantation par rapport aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation

Non réglementée

## 2-1-3– implantation par rapport aux limites séparatives

Non réglementée

## 2.1.4 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Non réglementée

## 2.1.5 Emprise au sol

Non réglementée

## 2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Règles générales :

Se reporter à l'article commun à toutes les zones en fin de règlement.

## 2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales en plein air seront intégrés dans un espace paysager planté d'arbres et arbustes. Les ouvrages de rétention des eaux pluviales seront végétalisés.

Les espèces végétales utilisées seront variées et constituées de plusieurs espèces et choisies en cohérence avec la palette végétale établie pour la commune et figurant en annexe du PLU.

## 2. 4 Stationnement

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

## Ue 3 Equipement et réseaux

### 3.1 Desserte par les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique

#### ACCES :

L'accès des constructions doit être assuré par une voie, publique ou privée, et aménagé

de façon à ne pas présenter de risques pour la sécurité des biens et des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Le nombre des accès sur les voies publiques est limité à un accès par unité foncière et par voie.

En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie. Le gestionnaire de la voie devra être consulté pour tout aménagement.

#### VOIRIE :

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, comme aux véhicules de service.

Pour les voies nouvelles il est exigé une emprise minimale de 7m dont au moins 1.50 m dédié à l'aménagement d'un parcours matérialisé adapté aux modes doux de déplacement.

### 3.2 Desserte par les réseaux

#### **1 - Eau :**

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

#### **2 - Assainissement :**

##### **Eaux usées :**

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire pour les eaux usées domestiques.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques que les effluents doivent présenter pour être reçus. Elle donne lieu à une convention de rejet.

Le déversement des eaux de piscine dans le réseau d'assainissement et le réseau d'eaux pluviales est soumis à autorisation du gestionnaire du réseau. Le déversement des eaux de piscine est interdit dans les fossés, et sur les voiries.

##### **Eaux pluviales :**

Les réseaux internes aux opérations d'aménagements et de constructions doivent obligatoirement être de type séparatif.

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe.

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

### **3- Electricité, téléphone et réseaux numériques :**

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

Sur fonds privés, les réseaux d'électricité, de téléphone et les réseaux numériques doivent être enterrés.

## **Chapitre 5- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ui**

La zone Ui est mise en place sur les secteurs à dominante d'activités économiques. Le secteur Uic correspond à des secteurs à dominante d'activités commerciales.

### **UI 1- Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité**

#### **1-1-Destinations et sous-destinations interdites**

##### **En zone Ui**

Sont interdites les destinations et sous-destinations suivantes :

La destination de construction « exploitation agricole et forestière »

La destination « habitation »;

La sous-destination « artisanat et commerce de détail »

La sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle »

La sous-destination « hébergement hôtelier et touristique »

La sous-destination « cinéma »

Les autres occupations suivantes :

- Les dépôts de matériaux, les affouillements et exhaussements non nécessaires à l'assise des constructions et aménagements autorisées, les déblais, remblais, dépôts de terre.
- Les parcs d'attractions permanents ouverts au public,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les terrains de camping, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs.

### En zone Uic

Sont interdites les destinations et sous-destinations suivantes :

La destination de construction « exploitation agricole et forestière »

La destination « habitation »;

Les autres occupations suivantes :

- Les dépôts de matériaux, les affouillements et exhaussements non nécessaires à l'assise des constructions et aménagements autorisées, les déblais, remblais, dépôts de terre.
- Les parcs d'attractions permanents ouverts au public,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les terrains de camping, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs.

## 1-2-Destinations et sous-destinations autorisées

Toutes les destinations, sous-destinations et utilisations de sol sont admises, sauf celles interdites à l'article 1.1

Sont admis sous conditions :

- Les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont liés aux constructions et aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- Pour les habitations existantes :
  - les annexes aux habitations à l'exception des piscines sont limitées à 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol au total des annexes et à 2 annexes par tènement.
  - les piscines situées à proximité de la construction principale

## 1-3 mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementée

## UI 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère

### 2-1- Volumétrie et implantations des constructions

#### 2-1-1- hauteur des constructions

La hauteur des constructions n'est pas réglementée

#### 2-1-2 – implantation par rapport aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation

Les constructions doivent s'implanter :

- Avec un retrait minimal de 5 m de l'alignement
- En cas d'extension d'une construction implantée avec un retrait inférieur à 5 m, l'extension sera soit en continuité de l'existant.

## **Dispositions particulières**

D'autre part, des implantations différentes sont autorisées lorsqu'il s'agit d'équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

### **2-1-3- implantation par rapport aux limites séparatives**

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives, latérales ou de fonds de parcelles, au moins égale à 5 mètres.

#### **Dispositions particulières :**

Ces dispositions peuvent être adaptées dans le cas d'extension, de surélévation, d'aménagement ou de réhabilitation d'immeubles existants qui ne respecteraient pas déjà ces règles d'implantation ou en fonction du site.

D'autre part, des implantations différentes sont autorisées lorsqu'il s'agit d'équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif

Les annexes aux habitations s'implanteront soit sur limite séparative avec un linéaire maximal de 8 m sur la limite séparative, soit avec un retrait minimal de 3 m.

### **2.1.4 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres**

Non réglementé

### **2.1.5 Emprise au sol**

Non réglementé

## **2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **Règles générales :**

Se reporter à l'article commun à toutes les zones en fin de règlement.

### **2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

Les aires de stationnement doivent comporter des plantations, à raison d'au moins un arbre pour 5 places, à l'emplacement des stationnements.

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales en plein air seront intégrés dans un espace paysager planté d'arbres et arbustes. Les ouvrages de rétention des eaux pluviales seront végétalisés.

Les espèces végétales utilisées seront variées et constituées de plusieurs espèces et choisies en cohérence avec la palette végétale établie pour la commune et figurant en annexe du PLU.

Le tènement de l'opération devra réserver des espaces libres de pleine terre plantés. Ces espaces sont exigés à hauteur d'au moins 20 % de la superficie du tènement de l'opération.

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales peuvent être intégrés dans ce pourcentage s'ils sont plantés (noues...).

Les aires de stockage seront disposées en arrière du bâtiment et non en front de voie. Les stockages seront accompagnés de plantations pour les masquer.

Les aires de stationnement quand elles ne sont pas intégrées à la construction, seront disposées de préférence sur les espaces latéraux et arrière de la parcelle. L'espace en front de voie sera traité en espace d'accueil planté dans un traitement paysager.

## 2. 4 Stationnement

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

Il est exigé au moins :

- 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher d'atelier et de bureau
- Pour les commerces il est exigé au minimum 1 place pour 30m<sup>2</sup> de surface de vente.

Destination des constructions	Normes
Commerces et activités de service	- 1 place pour 30 m <sup>2</sup> de surface de vente
Equipement d'intérêts collectifs et services publics	- 1 place pour 50 m <sup>2</sup> SP
Autres activités des secteurs secondaires	

## UI 3 Equipement et réseaux

### 3.1 Desserte par les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique

#### ACCES :

L'accès des constructions doit être assuré par une voie, publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risques pour la sécurité des biens et des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Le nombre des accès sur les voies publiques est limité à un accès par unité foncière et par voie.

En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie. Le gestionnaire de la voie devra être consulté pour tout aménagement.

#### VOIRIE :

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, comme aux véhicules de service.

Pour les voies nouvelles il est exigé une emprise minimale de 7m dont au moins 1.50 m dédié à l'aménagement d'un parcours matérialisé adapté aux modes doux de déplacement.

### 3.2 Desserte par les réseaux

#### **1 - Eau :**

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

#### **2 - Assainissement :**

##### **Eaux usées :**

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire pour les eaux usées domestiques.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques que les effluents doivent présenter pour être reçus. Elle donne lieu à une convention de rejet.

Le déversement des eaux de piscine dans le réseau d'assainissement et le réseau d'eaux pluviales est soumis à autorisation du gestionnaire du réseau. Le déversement des eaux de piscine est interdit dans les fossés, et sur les voiries.

#### **Eaux pluviales :**

Les réseaux internes aux opérations d'aménagements et de constructions doivent obligatoirement être de type séparatif.

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe.

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

### **3- Electricité, téléphone et réseaux numériques :**

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

Sur fonds privés, les réseaux d'électricité, de téléphone et les réseaux numériques doivent être enterrés.

Les immeubles collectifs doivent être équipés d'antennes ou paraboles communes auxquelles les différents logements seront raccordés.

Afin de faciliter le déploiement des réseaux numériques, des fourreaux permettant le passage de la fibre optique ont exigés. Ces fourreaux doivent être compatibles avec les contraintes techniques de la fibre.

## TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Les zones AU sont des zones à urbaniser.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévue par les orientations d'aménagement et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan

*NB- on rappellera que dans les zones AU ouvertes à l'urbanisation : les occupations non listées comme interdites ou soumises à conditions sont autorisées.*

*Le PLU met en place :*

- La zone 1AUc correspond aux secteurs de développement à dominante d'habitat elle est ouverte à l'urbanisation et est encadrée par des orientations d'aménagement et de Programmation. Elle comporte deux secteurs de hauteurs différentes ;

# Chapitre 1- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUC

La zone 1AUC correspond aux secteurs de développement à dominante d'habitat elle est ouverte à l'urbanisation et est encadrée par des orientations d'aménagement et de Programmation.

## 1AUC 1- Destination des **constructions**, usage des sols et natures d'activité

**Elle est ouverte à l'urbanisation au fur et à mesure de l'aménagement des réseaux dans la zone. Les opérations d'aménagement devront porter sur une surface minimale de 5000m<sup>2</sup> sauf la dernière tranche de la zone 1AUC qui pourra porter sur une surface moindre de façon à couvrir l'ensemble de la zone 1AUC.**

### 1-1-Destinations et sous-destinations interdites

Sont interdites les destinations et sous-destinations suivantes :

La destination exploitation agricole et forestière

Les sous-destinations : industrie, entrepôt s'il s'agit de construction nouvelle

La destination de construction « commerce et activité de service »

Les autres occupations suivantes :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation et à enregistrement.
- Les dépôts de matériaux, les affouillements et exhaussements non nécessaires à l'assise des constructions et aménagements autorisées, les déblais, remblais, dépôts de terre.
- Les parcs d'attractions permanents ouverts au public,
- Les terrains de camping, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs.

### 1-2-Destinations et sous-destinations autorisées

Toutes les destinations, sous-destinations et utilisations de sol sont admises, sauf celles interdites à l'article 1.1

Sont admis sous conditions :

- Les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont liés aux constructions et aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- Les extensions des ICPE existantes soumises à autorisation
- Les extensions des constructions existantes des sous-destinations suivantes : entrepôts, industries dans la limite de 30 % de la surface de plancher existante avant travaux
- Pour les habitations existantes :
  - les annexes aux habitations à l'exception des piscines sont limitées à 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol au total des annexes et à 2 annexes par tènement.
  - les piscines situées à proximité de la construction principale.
- Les garages collectifs de caravanes et de véhicules non liés à des habitations et non ouverts au stationnement public sont limités à 5 emplacements.

## 1-3 mixité fonctionnelle et sociale

L'ensemble des zones 1AUC est soumis dans son intégralité à l'article L151-15 du code de l'urbanisme: à ce titre dans tout programme collectif à partir 20 logements construits 25 % maximum du nombre de logements devront être affectés à des logements tels que décrits à l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation en vigueur. Cette proportion de logements sociaux est arrondie à l'entier supérieur.

## 1AUC 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère

### 2-1- Volumétrie et implantations des constructions

#### 2-1-1- hauteur des constructions

La hauteur des constructions est réglementée de la façon suivante :

- La hauteur maximale à l'égout du toit ou au bas de l'acrotère est de 9m et de 12 m au faîtage,
- En cas de toiture terrasse, la hauteur maximale est limitée à 9 m au bas de l'acrotère.

La hauteur des constructions à usage d'annexes aux habitations est limitée à 3.50m

#### Dispositions particulières

La hauteur n'est pas réglementée pour les équipements d'intérêt collectif.

En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie ci-dessus, cette hauteur peut être portée à la hauteur du bâtiment existant.

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

### **2-1-2 – implantation par rapport aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation**

Les constructions doivent s'implanter :

- Avec un retrait minimal de 3 m de l'alignement.
- En cas d'extension d'une construction implantée avec un retrait inférieur à 3 m, l'extension sera soit en continuité de l'existant, soit à l'alignement de la voie.
- Pour les piscines il est exigé un retrait minimal de 5 m mesurée à partir du bord du bassin.

### **Dispositions particulières**

Dans certains cas, lorsque la parcelle est située à l'angle de deux voies par exemple, un recul peut être imposé pour dégager la visibilité ou permettre un aménagement ultérieur.

D'autre part, des implantations différentes sont autorisées lorsqu'il s'agit d'équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

### **2-1-3– implantation par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent s'implanter :

- Soit sur limite séparative avec une hauteur maximale mesurée sur la limite à 3.50 m à l'égout du toit ou au bas de l'acrotère
- Soit à une distance d'au moins 4 mètres.
- Pour les piscines : un retrait minimal de 3 m mesuré à partir du bassin est imposé

Les annexes aux habitations s'implanteront soit sur limite séparative avec un linéaire maximal de 8 m sur la limite séparative, soit avec un retrait minimal de 3 m.

### **Dispositions particulières :**

Ces dispositions peuvent être adaptées dans le cas d'extension, de surélévation, d'aménagement ou de réhabilitation d'immeubles existants qui ne respecteraient pas déjà ces règles d'implantation ou en fonction du site.

D'autre part, des implantations différentes sont autorisées lorsqu'il s'agit d'équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif

#### 2.1.4 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Les annexes à l'habitation dont les piscines ne sont pas concernées par cet article.

Si les constructions ne sont pas contiguës, il est imposé une distance au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre tout point du bâtiment et les constructions les plus proches. Cette distance ne peut pas être inférieure à 5 m.

#### 2.1.5 Emprise au sol

Non réglementé

### 2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

#### Règles générales :

Se reporter à l'article commun à toutes les zones en fin de règlement.

### 2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les aires de stationnement doivent comporter des plantations, à raison d'au moins un arbre pour 5 places, à l'emplacement des stationnements.

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales en plein air seront intégrés dans un espace paysager planté d'arbres et arbustes. Les ouvrages de rétention des eaux pluviales seront végétalisés.

Les espèces végétales utilisées seront variées et constituées de plusieurs espèces et choisies en cohérence avec la palette végétale établie pour la commune et figurant en annexe du PLU.

Le tènement de l'opération devra réserver des espaces libres de pleine terre plantés. Ces espaces sont exigés à hauteur d'au moins 20 % de la superficie du tènement de l'opération dont la moitié d'un seul tenant.

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales peuvent être intégrés dans ce pourcentage s'ils sont plantés (noues...).

Pour les opérations d'aménagement au-delà de 5 logements ou de 5 lots, des espaces collectifs devront être aménagés de la façon suivante :

- Aménagement d'allées plantées intégrant des parcours en modes doux

- Et/ou aires de jeux, aires récréatives aménagées
- En complément des espaces libres plantés sont possibles

## 2. 4 Stationnement

La sous destination hébergement : article non réglementé

Pour les autres destinations et sous destinations, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des activités doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il est exigé au moins :

- 2 places de stationnement sur le tènement de l'opération par unité de logement créé

Concernant les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il est exigé une place de stationnement par logement.

Pour les opérations de construction neuve à partir de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher de logements créés, des stationnements sécurisés et abrités pour deux roues sont obligatoires, avec un minimum d'1m<sup>2</sup> de stationnement deux roues par logement.

Pour tout établissement, autre que les logements, les stationnements sont exigés de la façon suivante :

- Pour les activités autorisées dans la zone : une place au minimum pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- Pour la destination de construction « équipements d'intérêt collectif et services publics »: 1 place pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Destination des constructions	Normes
Commerces et activités de service	- 2 places par logement créé - 1 place pour les LLS
Équipement d'intérêts collectifs et services publics	- 1 place pour 100 m <sup>2</sup> de SP
Autres activités des secteurs secondaires	- 1 place pour 50 m <sup>2</sup> SP

### Dispositions particulières

En cas de réhabilitation ou de changement de destination de locaux, sans augmentation de surface, le nombre de places redevables est calculé en fonction de la différence, si elle est positive, entre la situation ancienne et la situation nouvelle.

## 1AUC 3 Equipement et réseaux

### 3.1 Desserte par les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique

#### ACCES :

L'accès des constructions doit être assuré par une voie, publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risques pour la sécurité des biens et des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Le nombre des accès sur les voies publiques est limité à un accès par unité foncière et par voie.

En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie. Le gestionnaire de la voie devra être consulté pour tout aménagement.

#### VOIRIE :

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, comme aux véhicules de service.

Pour les voies nouvelles il est exigé une emprise minimale de 7m dont au moins 1.50 m dédié à l'aménagement d'un parcours matérialisé adapté aux modes doux de déplacement.

### 3.2 Desserte par les réseaux

#### **1 - Eau :**

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

#### **2 - Assainissement :**

##### **Eaux usées :**

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire pour les eaux usées domestiques.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe,

suivant la nature du réseau, les caractéristiques que les effluents doivent présenter pour être reçus. Elle donne lieu à une convention de rejet.

Le déversement des eaux de piscine dans le réseau d'assainissement et le réseau d'eaux pluviales est soumis à autorisation du gestionnaire du réseau. Le déversement des eaux de piscine est interdit dans les fossés, et sur les voiries.

### **Eaux pluviales :**

Les réseaux internes aux opérations d'aménagements et de constructions doivent obligatoirement être de type séparatif.

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe.

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

### **3- Electricité, téléphone et réseaux numériques :**

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

Sur fonds privés, les réseaux d'électricité, de téléphone et les réseaux numériques doivent être enterrés.

Les immeubles collectifs doivent être équipés d'antennes ou paraboles communes auxquelles les différents logements seront raccordés.

Afin de faciliter le déploiement des réseaux numériques, des fourreaux permettant le passage de la fibre optique ont exigés. Ces fourreaux doivent être compatibles avec les contraintes techniques de la fibre.

## Chapitre 7 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

### CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE

Il s'agit des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

*NB- on rappellera que dans les zones A: les occupations non listées comme autorisées et soumises à conditions sont interdites.*

NB : la zone A intègre un secteur Ap n'autorisant aucune construction pour préserver les qualités paysagères.

# A1- Destination des **constructions**, usage des sols et natures d'activité

## 1-1-Destinations et sous-destinations interdites

Sont interdites les destinations et sous-destination non autorisées à l'article 1-2

## 1-2-Destinations et sous-destinations autorisées

**Dans la zone A** sont admis :

Les constructions et installations, y compris classées, nécessaires à l'exploitation agricole et forestière telle que définie dans les dispositions générales.

Les locaux de surveillance nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles professionnelles sous les conditions cumulatives suivantes :

- Etre implantés, dans l'enceinte du bâtiment agricole ou en extension du bâtiment agricole.
- Dans la limite de 40m<sup>2</sup> de surface de plancher par local de surveillance.

Les installations et ouvrages techniques nécessaires à la destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés », ainsi que les accès, canalisations, assainissements.

Les affouillements et exhaussements de sol liés aux constructions et aménagements compatibles avec la vocation de la zone. Les déblais, remblais, dépôts de terre sont interdits.

L'adaptation, la réfection et l'aménagement des constructions existantes sans changement de destination.

L'extension des habitations existantes dans les conditions cumulatives suivantes :

- dans la limite de 30 % de la surface de plancher existante avant l'extension, et de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale (existant + extension)
- et si la construction avant extension présente une surface minimale de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Pour les habitations existantes :

- les annexes aux habitations à l'exception des piscines sont limitées à 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol au total des annexes et à 2 annexes par tènement. Elles s'implanteront à une distance inférieure à 10m de la construction principale (distance mesurée en tout point de l'annexe).

- les piscines situées à une distance inférieure à 10m de la construction principale (distance mesurée en tout point du bassin).

**Dans la zone Ap** sont admis :

Les installations et ouvrages techniques nécessaires à la destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés », ainsi que les accès, canalisations, assainissements.

L'adaptation, la réfection et l'aménagement des constructions existantes sans changement de destination.

## 1-3 mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementée

## A2 - Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère

### 2-1- Volumétrie et implantations des constructions

#### 2-1-1- hauteur des constructions

La hauteur des constructions est réglementée de la façon suivante :

Pour les habitations :

- La hauteur maximale à l'égout du toit ou au bas de l'acrotère est de 6m et de 10m au faîtage,
- En cas de toiture terrasse, la hauteur maximale est limitée à 6 m au bas de l'acrotère.

La hauteur des constructions à usage d'annexes aux habitations est limitée à 3.50m

Pour les constructions techniques agricoles ou forestières :

- La hauteur est limitée à 12 m au faîtage ou au bas de l'acrotère en cas de toiture terrasse.

#### Dispositions particulières

La hauteur n'est pas réglementée pour les équipements d'intérêt collectif.

En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie ci-dessus, cette hauteur peut être portée à la hauteur du bâtiment existant.

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

### **2-1-2 – implantation par rapport aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation**

Les constructions devront s'implanter avec un retrait minimal de la construction de 5 m par rapport à l'alignement des voies existantes ou à créer.

Pour les piscines cette distance est mesurée à partir du bord du bassin.

#### **Dispositions particulières**

Des implantations différentes sont autorisées en cas d'extension, d'aménagement, de surélévation, de constructions édifiées avec un retrait inférieur à 5 m dans la recherche d'une harmonie du bâti. Dans ce cas les implantations seront en continuité de l'existant.

D'autre part, des implantations différentes sont autorisées lorsqu'il s'agit d'équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

### **2-1-3– implantation par rapport aux limites séparatives**

Les constructions devront s'implanter avec un retrait minimal de la construction de 5 m par rapport aux limites séparatives.

Les annexes aux habitations s'implanteront soit sur limite séparative avec un linéaire maximal de 8 m sur la limite séparative, soit avec un retrait minimal de 3 m.

Pour les piscines cette distance est mesurée à partir du bord du bassin.

#### **Dispositions particulières**

Des implantations différentes sont autorisées en cas d'extension, d'aménagement, de surélévation, de constructions édifiées avec un retrait inférieur à 5 m dans la recherche d'une harmonie du bâti. Dans ce cas les implantations seront en continuité de l'existant.

D'autre part, des implantations différentes sont autorisées lorsqu'il s'agit d'équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

### **2.1.4 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres**

Les annexes à l'habitation dont les piscines ne sont pas concernées par cet article.

Si les constructions ne sont pas contiguës, il est imposé une distance au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre tout point du bâtiment et les constructions les plus proches. Cette distance ne peut pas être inférieure à 5 m.

### 2.1.5 Emprise au sol

Non réglementée

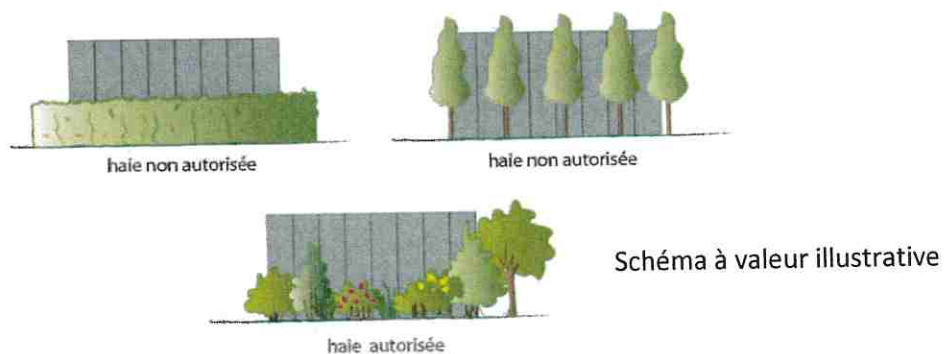
## 2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Règles générales :

Se reporter à l'article commun à toutes les zones en fin de règlement.

## 2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les bâtiments à grande volumétrie (à partir de 20 m de long), les stockages de plein air, les tunnels agricoles et les installations agricoles à usage d'élevage devront être accompagnés de plantations de hauteurs variées (avec deux strates : strate arborée et strate arborescente) et d'espèces panachées pour fragmenter la perception sur le volume ou sur les stockages ou sur les installations.



Les clôtures végétalisées seront constituées d'essences variées composées préférentiellement d'espèces caduques.

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales en plein air seront intégrés dans un espace végétalisé et paysagé.

## 2. 4 Stationnement

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

Il est exigé au moins 2 places de stationnement par unité de logement créé.

## A3 Equipement et réseaux

### 3.1 Desserte par les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique

#### ACCES :

L'accès des constructions doit être assuré par une voie, publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risques pour la sécurité des biens et des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Le nombre des accès sur les voies publiques est limité à un accès par unité foncière et par voie.

En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie. Le gestionnaire de la voie devra être consulté pour tout aménagement.

#### VOIRIE :

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, comme aux véhicules de service.

### 3.2 Desserte par les réseaux

#### **1 - Eau :**

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

#### **2 - Assainissement :**

##### **Eaux usées :**

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire pour les eaux usées domestiques.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques que les effluents doivent présenter pour être reçus. Elle donne lieu à une convention de rejet.

Le déversement des eaux de piscine dans le réseau d'assainissement et le réseau d'eaux pluviales est soumis à autorisation du gestionnaire du réseau. Le déversement des eaux de piscine est interdit dans les fossés, et sur les voiries.

### **Eaux pluviales :**

Les réseaux internes aux opérations d'aménagements et de constructions doivent obligatoirement être de type séparatif.

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe.

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

### **3- Electricité, téléphone et réseaux numériques :**

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

Dans le cadre de création de nouveau réseau, la solution, par câbles souterrains, sera privilégiée.

Sur fonds privés, les réseaux d'électricité, de téléphone et les réseaux numériques doivent être enterrés.

# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES

## Chapitre 8 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

### CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone naturelle et forestière, à protéger en raison notamment de la valeur des espaces forestiers et naturels, de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages, et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Elle comporte un secteur NI, correspondant au parc des Esserts, cette zone est concernée par des périmètres de protection des captages d'eau potable.

*NB- on rappellera que dans les zones N : les occupations non listées comme autorisées et soumises à conditions sont interdites.*

# N1- Destination des **constructions**, usage des sols et natures d'activité

## 1-1-Destinations et sous-destinations interdites

Sont interdites les destinations et sous-destination non autorisées à l'article 1-2

## 1-2-Destinations et sous-destinations autorisées

### **Dans la zone N**

Les installations et ouvrages techniques nécessaires à la destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés », ainsi que les accès, canalisations, assainissements.

Les affouillements et exhaussements de sol liés aux constructions et aménagements compatibles avec la vocation de la zone. Les déblais, remblais, dépôts de terre sont interdits.

L'adaptation, la réfection et l'aménagement des constructions existantes sans changement de destination.

L'extension des habitations existantes dans les conditions cumulatives suivantes :

- dans la limite de 30 % de la surface de plancher existante avant l'extension, et de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale (existant + extension)
- et si la construction avant extension présente une surface minimale de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Pour les habitations existantes :

- les annexes aux habitations à l'exception des piscines sont limitées à 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol au total des annexes et à 2 annexes par tènement. Elles s'implanteront à une distance inférieure à 10m de la construction principale (distance mesurée en tout point de l'annexe).
- les piscines situées à une distance inférieure à 10m de la construction principale (distance mesurée en tout point du bassin).

### **Dans la zone NI**

Les installations, aménagements et ouvrages techniques nécessaires à la destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés », ainsi que les accès, canalisations, assainissements.

Les installations, aménagements et ouvrages techniques nécessaires à la pratique des loisirs et des sports.

Les affouillements et exhaussements de sol liés aux constructions et aménagements compatibles avec la vocation de la zone. Les déblais, remblais, dépôts de terre sont interdits.

L'adaptation, la réfection et l'aménagement des constructions existantes sans changement de destination.

L'extension des constructions existantes dans la limite de 30 % de la surface de plancher existante avant l'extension.

## 1-3 mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementée

## N2 - Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère

### 2-1- Volumétrie et implantations des constructions

#### 2-1-1- hauteur des constructions

La hauteur des constructions est réglementée de la façon suivante :

Pour les habitations :

- La hauteur maximale à l'égout du toit ou au bas de l'acrotère est de 6m et de 10m au faîtage,
- En cas de toiture terrasse, la hauteur maximale est limitée à 6 m au bas de l'acrotère.

La hauteur des constructions à usage d'annexes aux habitations est limitée à 3.50m

#### Dispositions particulières

La hauteur n'est pas réglementée pour les équipements d'intérêt collectif.

En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie ci-dessus, cette hauteur peut être portée à la hauteur du bâtiment existant.

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

## **2-1-2 – implantation par rapport aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation**

Les constructions devront s'implanter avec un retrait minimal de la construction de 5 m par rapport à l'alignement des voies existantes ou à créer.

Pour les piscines cette distance est mesurée à partir du bord du bassin.

### **Dispositions particulières**

Des implantations différentes sont autorisées en cas d'extension, d'aménagement, de surélévation, de constructions édifiées avec un retrait inférieur à 5 m dans la recherche d'une harmonie du bâti. Dans ce cas les implantations seront en continuité de l'existant.

D'autre part, des implantations différentes sont autorisées lorsqu'il s'agit d'équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

## **2-1-3– implantation par rapport aux limites séparatives**

Les constructions devront s'implanter avec un retrait minimal de la construction de 5 m par rapport aux limites séparatives.

Les annexes aux habitations s'implanteront soit sur limite séparative avec un linéaire maximal de 8 m sur la limite séparative, soit avec un retrait minimal de 3 m.

Pour les piscines cette distance est mesurée à partir du bord du bassin.

### **Dispositions particulières**

Des implantations différentes sont autorisées en cas d'extension, d'aménagement, de surélévation, de constructions édifiées avec un retrait inférieur à 5 m dans la recherche d'une harmonie du bâti. Dans ce cas les implantations seront en continuité de l'existant.

D'autre part, des implantations différentes sont autorisées lorsqu'il s'agit d'équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

## **2.1.4 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres**

Les annexes à l'habitation dont les piscines ne sont pas concernées par cet article.

Si les constructions ne sont pas contiguës, il est imposé une distance au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre tout point du bâtiment et les constructions les plus proches. Cette distance ne peut pas être inférieure à 5 m.

## **2.1.5 Emprise au sol**

Non réglementée

## 2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Règles générales :

Se reporter à l'article commun à toutes les zones en fin de règlement.

## 2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les clôtures végétalisées seront constituées d'essences variées composées préférentiellement d'au moins deux tiers d'espèces caduques excluant les conifères.

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales en plein air seront intégrés dans un espace végétalisé et paysagé.

## 2.4 Stationnement

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

Il est exigé au moins 2 places de stationnement par unité de logement créé.

## N3 Equipement et réseaux

### 3.1 Desserte par les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique

#### ACCES :

L'accès des constructions doit être assuré par une voie, publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risques pour la sécurité des biens et des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Le nombre des accès sur les voies publiques est limité à un accès par unité foncière et par voie.

En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie. Le gestionnaire de la voie devra être consulté pour tout aménagement.

#### VOIRIE :

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre

l'incendie, comme aux véhicules de service.

## 3.2 Desserte par les réseaux

### 1 - Eau :

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

### 2 - Assainissement :

#### Eaux usées :

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire pour les eaux usées domestiques.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques que les effluents doivent présenter pour être reçus. Elle donne lieu à une convention de rejet.

Le déversement des eaux de piscine dans le réseau d'assainissement et le réseau d'eaux pluviales est soumis à autorisation du gestionnaire du réseau. Le déversement des eaux de piscine est interdit dans les fossés, et sur les voiries.

#### Eaux pluviales :

Les réseaux internes aux opérations d'aménagements et de constructions doivent obligatoirement être de type séparatif.

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe.

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

### 3- Electricité, téléphone et réseaux numériques :

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

Dans le cadre de création de nouveau réseau, la solution, par câbles souterrains, sera privilégiée.

Sur fonds privés, les réseaux d'électricité, de téléphone et les réseaux numériques doivent être enterrés.

# Chapitre 9 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (article commun à toutes les zones)

## 1 - Prescriptions générales applicables à toutes les constructions

### 1.1/ Aspect

Les constructions, dont l'aspect général ou dont les détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région, sont interdites (exemples : architectures néo-classiques, maisons provençales, haciendas...). L'architecture contemporaine est admise. Elle n'est pas considérée comme extérieure à la région et doit suivre les règles suivantes.

***Illustrations de constructions d'aspects étrangers à la région ou néoclassiques à proscrire :***



Photos à valeur illustrative



*Recommandation : La volumétrie des constructions sera simple et composée, même dans le cas de bâtiments importants. L'articulation des volumes respectera de préférence un plan orthogonal.*

## 1.2/ Enduits et couleurs et des façades

Doivent être recouverts d'un enduit ou d'un bardage, tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc.

Les enduits devront respecter par leur couleur les tons des enduits et badigeons traditionnels locaux. La couleur blanche et les couleurs primaires sont interdites en grande surface. On privilégiera les enduits à finition lisse.

Les façades bois et végétalisées sont admises ponctuelles dans le cadre d'une architecture d'expression contemporaine.

L'utilisation des bardages doit s'inscrire dans un projet architectural de qualité. Leurs couleurs devront respecter les tons de bois châtaigner, Noyer, Chêne, Sapin, Pin, Mélèze, ou des couleurs neutres (gris bruns) de finition mate.

La couleur blanche, les couleurs primaires et les couleurs vives sont interdites.

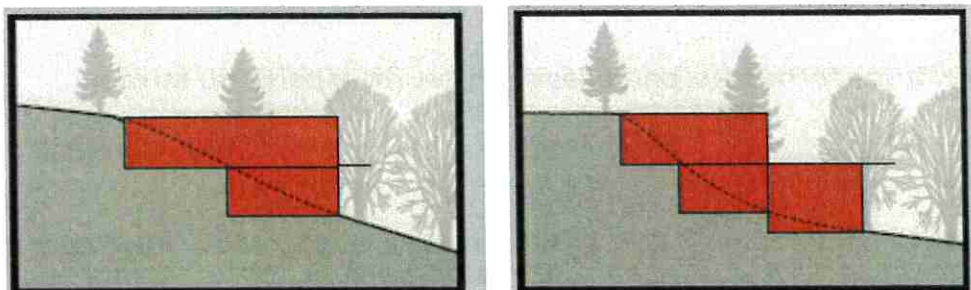
## 1.3/ Mouvements de sol et talus, et implantation des bâtiments

Les constructions doivent s'adapter au terrain naturel, par conséquent sont interdits :

- Les exhaussements de sol sans lien avec des constructions ou des aménagements susceptibles de s'intégrer dans le paysage naturel ou bâti (exemple : buttes de terres interdites).

Dans les pentes, à partir de 10%, les constructions devront s'adapter à la pente selon les modes d'implantation suivants:

**Par encastrement dans le terrain :**



*En accompagnant la pente (étagement en cascade) :*

#### COMPOSITION DES TALUS :

La topographie du terrain naturel devra être respectée. Les niveaux de sol devront s'implanter le plus près possible du terrain naturel. Seuls les accès aux garages en sous-sol pourront faire l'objet de dispositions particulières.

Les talus doivent être plantés.

Les enrochements et les soutènements doivent rester limités et de taille adaptée à l'échelle du site paysager, dans une limite de 30% des talus.

#### 1.4/ Clôtures

Les murs et murets traditionnels doivent être conservés et restaurés dans le respect de l'aspect d'origine.

Pour les clôtures nouvelles, elles doivent être édifiées à l'alignement des voies sauf contrainte technique.

#### Pour l'ensemble des constructions :

- *La hauteur de la clôture le long des voies est mesurée par rapport au sol de l'espace public.*
- *La hauteur de la clôture entre deux parcelles est mesurée à partir du terrain*

### *naturel en limite séparative*

La hauteur des clôtures ne peut excéder 1.80 m, sauf en cas de reconstruction d'un mur de clôture pré- existant dépassant cette hauteur. Dans ce cas la hauteur sera identique à la hauteur préexistante.

En cas de réalisation d'un mur bahut, celui-ci ne pourra excéder 0.60 m.

Les brises vues imitant les haies, le bois, les paillages, et les bâches sont interdits.

Les haies seront d'espèces variées.

Les clôtures peuvent également être constituées par des haies

Les couleurs vives, les couleurs primaires et le blanc sont interdites sur les clôtures.

## 1.5/ Panneaux solaires, paraboles, climatiseurs, pompes à chaleur et autres éléments techniques

### Panneaux solaires sur les toitures à pentes :

- Pour les constructions neuves : les panneaux solaires doivent s'intégrer dans la façade ou dans l'épaisseur de la toiture (dans la limite de 50% de la surface totale de la toiture), de sorte à s'apparenter à un châssis de toit. Les panneaux devront être alignés entre eux.
- Pour les constructions existantes : les panneaux solaires doivent dans la mesure du possible s'intégrer dans l'épaisseur de la toiture (dans la limite de 50% de la surface de la toiture) qui leur sert de support de sorte à s'apparenter à un châssis de toit sauf en cas d'impossibilité technique. Sinon ils doivent être posés parallèlement à la pente du toit.

### Panneaux solaires sur les toitures-terrasses

Les panneaux solaires disposés sur les toitures-terrasses ne devront pas dépasser le niveau haut de l'acrotère.

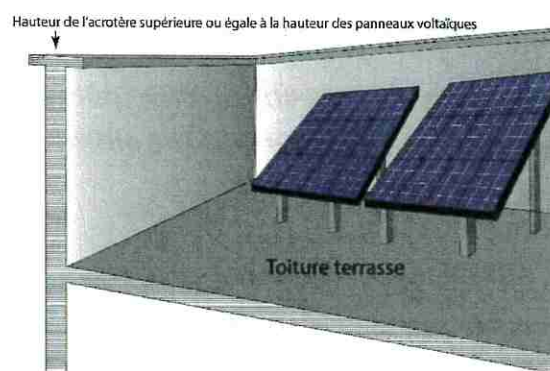


Schéma à valeur illustrative

### Les paraboles et antennes de toit

Elles devront être le moins possible, perceptibles depuis l'espace public. Elles seront

implantées sur le toit et dans la mesure du possible près d'une cheminée. Leur implantation en débord des loggias et balcons est interdite.

### Climatiseurs et pompes à chaleur

Pour les nouvelles constructions : les climatiseurs, pompes à chaleur devront être implantés dans la mesure du possible sur les espaces privatifs (cours, jardins...) en débord ou à l'intérieur des constructions. Dans le cas où ils seraient disposés en façade donnant sur l'espace public, ils devront être intégrés à la façade et ne seront pas saillants. S'ils sont posés sur des toitures-terrasses, ils devront être intégrés à des éléments d'architecture.

## 1.6/ Autres éléments techniques

Les logettes de desserte et de comptage (eau, gaz, électricité, réseaux secs) devront être encastées dans les murs. En l'absence de murs, les logettes seront intégrées dans la clôture.

Les points de regroupement et de présentation réservés aux conteneurs de déchets qui seront aménagés seront situés hors du domaine public et à proximité de la voie publique. Ils seront habillés de façon à préserver les vues depuis la rue.

## 1.7/Locaux annexes, extensions :

Les annexes et les extensions des bâtiments existants devront être réalisés, dans la mesure du possible, avec les mêmes matériaux que ceux du bâtiment ou à défaut avec des matériaux à dominante naturelle (bois, pierre...).

Les façades de ces annexes et extensions devront être recouvertes d'un enduit ou d'une couleur en harmonie avec le bâtiment.

***(Attention des prescriptions spécifiques supplémentaires sont mises en place dans la zone Uca ; se référer au règlement de la zone)***

## 1-8 Menuiseries extérieures

Les couleurs des menuiseries extérieures devront respecter les tons des couleurs locales et seront de finition mate. Les couleurs primaires et les couleurs vives sont interdites.

Les caissons de volets roulants seront non saillants en façade.

## 2 - Prescriptions applicables aux constructions neuves (hors constructions agricoles, industrielles, artisanales et de bureaux)

### 2.1/ Toitures (pentes)

Les toitures avec des pentes doivent être de disposition simple et composées au minimum de deux pans. Un pan est autorisé pour les volumes annexes accolés à la construction principale.

Pour les toitures en pente, la pente doit être au minimum de 35% sauf en Ua où elle est portée à 50% au minimum avec un faitage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction.

Les vérandas, annexes aux habitations, piscines, ne sont pas concernées par ces directives.

Les toitures-terrasses sont admises à condition que leur intégration dans le site soit établie. Elles seront de préférence végétalisées.

Ces prescriptions ne sont pas applicables à la zone Ubb qui correspond à la ZAC de la Boquette et pour laquelle un cahier des prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales sera rédigé.

### 2.2/ Débords

Les toitures à pentes doivent avoir un débord minimal de 0.8 m en façade et en pignon (sauf en limite de propriété).

Les casquettes solaires ne sont pas concernées par ce dimensionnement des débords.

### 2.3/ Type de couverture

Lorsque que les toitures à pentes sont couvertes de tuiles, celles-ci doivent être de type tuile locale.

En cas d'extension d'une construction les tuiles devront être de même nature que celles du bâtiment existant (sauf contrainte technique).

Les couvertures des vérandas et des annexes ne sont pas réglementées. Toutefois les couleurs vives, et les couleurs primaires sont interdites.

Les toitures en tôle sont interdites sauf pour les architectures d'expression contemporaine ou elles seront de tonalité neutre (gris, vert sombre, brun sombre...).

De plus quelle que soit la nature de la couverture, les couleurs vives, la couleur blanche et les couleurs primaires sont interdites en toiture.

## 2.4/ Balcons et galeries

Les garde-corps doivent être le plus simple possible et présenter une face plane. Les garde-corps préfabriqués de type balustre tournée sont proscrits.



Type de balustres interdits

## 2.5/ Cheminées

Les gaines de cheminées en saillie sur les murs, en pignon ou en façade donnant sur la rue sont interdites sauf si elles sont intégrées dans la rive du toit. Si elles sont maçonnées, elles doivent être enduites dans la même tonalité que la façade.

## 3 - Restauration des bâtiments anciens (construits avant 1950)

*Sont considérés comme bâtiments anciens les constructions réalisées avant 1950*

### 3.1/ Règles générales

La restauration des maisons anciennes devra respecter les dispositions originelles en conservant les éléments de décor architectural, les encadrements de pierre seront conservés.

Les volumes bâtis existants seront respectés. La création de décrochements en toiture, en façades est proscrite sauf pour les accès.

Dans le cas de fermeture des volumes ouverts (comme les remises), l'aspect originel devra être préservé (piliers de pierre, charpentes, transparence du volume...).

*Recommandation : on privilégiera les fermetures en arrière des piliers, ainsi que les éléments vitrés ou bois.*

### 3.2/ Murs

Les murs en pierre de taille (blocs taillés et disposés en assises régulières) seront laissés apparents sauf dans le cas d'un parement très dégradé, les briques en entourage de fenêtre seront conservées.

Les murs constitués de moellons de pierre seront enduits ou rejointés. Si les murs sont enduits : les enduits seront traités avec une finition homogène. Si les murs sont rejointés, les joints seront traités par « beurrage » jusqu'au nu des pierres, dit « enduit à pierres vues » qui ne laisse apparentes que les têtes saillantes des pierres.

Ces règles ne s'appliquent pas aux isolations extérieures. Le bardage est autorisé.

### 3.3/ Volets

Ils seront de préférence pleins ou persiennés. Les caissons des volets roulants ne seront pas saillants sauf en cas d'impossibilité technique et dans ce cas ils seront masqués par un élément de décor architectural (de type Lambrequin).

### 3.4/ Toitures (pentes)

Leur pente doit présenter une pente d'au minimum 35%. Des pentes différentes sont admises en cas d'extension ou de reconstruction de bâtiments ayant une pente

différente.

### 3.5/ Couvertures

Les toitures doivent être d'aspect traditionnel local à l'exception des extensions par un volume annexe qui pourront être différentes.

### 3.6/ Ouvertures dans les toitures

Les châssis de toitures, fenêtre de toit seront disposés de façon alignée sur la toiture sauf contrainte technique.

### 3.7/ Cheminées

Les gaines de cheminées en saillie, en pignon ou en façade sur rue sont interdites sauf impératif technique et sauf si elles sont intégrées dans la rive du toit. Si elles sont maçonnées, elles doivent être enduites dans la même tonalité que la façade.

### 3.8/ Traitement des portes de granges en cas de fermeture

Les ouvertures de granges ne seront pas murées. On ne créera pas non plus de fenêtre par murage partiel des portes de granges. On utilisera de préférence des fermetures vitrées (impostes et ouvrants vitrés). L'ouverture de la porte de grange représente un « vide » important, qui associée au mur (« plein ») compose la façade. Il est important que ces éléments conservent leur identité. Le vide devra rester d'aspect plus « fragile » : verre, bois.

*Par exemple :*

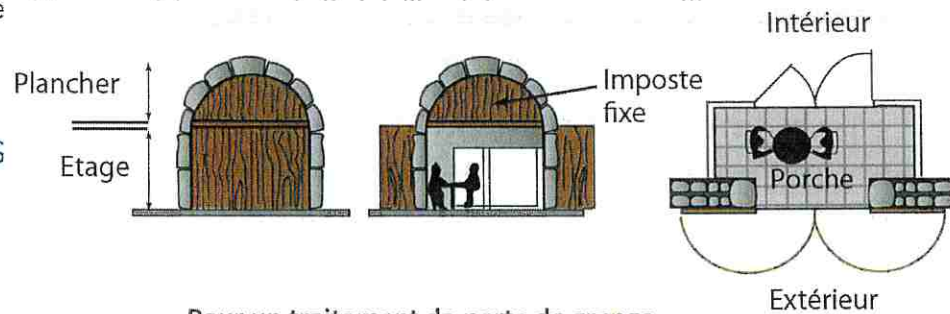


Illustration de fermetures vitrées de porte de grange à privilégier

La porte de Grange peut aussi permettre la création d'un porche : en reculant la paroi à l'intérieur de la grange pour dégager l'ouverture. La paroi qui se trouve ainsi localisée en arrière-plan aura moins d'impact sur l'aspect de la façade.

En cas de création d'un plancher à l'étage : on conservera l'arc de cercle de la voûte en créant une imposte (bois ou vitrage par exemple) qui permettra d'intégrer la poutre support du planche

## 4 - Bâtiments



### 4.1/ Rappel des

Pour un traitement de porte de grange

Il est rappelé que les dispositions de l'article 11.1 s'appliquent.

Schéma à valeur illustrative

De plus les façades arrière et latérales de chaque bâtiment seront traitées comme la façade principale.

### 4.2/ Toitures

Lorsque les toitures présentent une pente, le faîtage doit être réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction.

Les édifices (cheminée, ouvrages techniques, etc.) devront être limités en toiture. Quand pour des raisons de fonctionnement, la construction doit avoir plusieurs éléments techniques en toiture, ceux-ci seront masqués par un élément architectural.

Les toitures non constituées de tuiles ainsi que les tunnels, devront être de couleur neutre (gris, vert sombre, brun, bronze...). Les couleurs vives, la couleur blanche et les couleurs primaires sont interdites en toiture.

Lorsque que les toitures à pentes sont couvertes de tuiles, les tuiles seront de type traditionnel local.

Les matériaux utilisés pour les toitures ne devront pas être réfléchissants (aspect mat).

### 4.3/ Façades

L'utilisation de bardages est autorisée leur couleur respectera les tons neutres (gris, bruns) ou de bois. La couleur blanche, les couleurs primaires et les couleurs vives sont interdites.

Sinon les murs seront enduits ou d'aspect pierre.

## 5 - Bâtiments industriels, artisanaux et commerciaux

Il est rappelé que l'article 11.1 (Prescriptions générales applicables à toutes les constructions) s'applique.

Les aires de stockage seront disposées en arrière du bâtiment et non en front de voie. Les stockages seront accompagnés de plantations pour les masquer.

Les aires de stationnement quand elles ne sont pas intégrées à la construction, seront disposées de préférence sur les espaces latéraux et arrière de la parcelle. L'espace en front de voie sera traité en espace d'accueil planté dans un traitement paysager.

### 5.1/ Toitures

Leur pente doit être au maximum de 35% avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction. Le panachage de couleur de tuiles est interdit. Lorsque que les toitures à pentes sont couvertes de tuiles, les tuiles seront de type traditionnel local.

Les toitures-terrasses sont admises. Elles seront de préférence végétalisées.

Les ouvrages techniques en toiture seront intégrés ou masqués par un élément architectural.

### 5.2/ Façades

L'utilisation de bardages est autorisée leur couleur respectera les tons neutres (gris, bruns) ou de bois. La couleur blanche, les couleurs primaires et les couleurs vives sont interdites.

Sinon les murs seront enduits ou d'aspect pierre.

### 5.3/ Implantation des stockages et des stationnements

Les stockages de plein air ainsi que les stationnements sont à éviter le long des voies. Des espaces moins perceptibles (arrières, et secteurs latéraux des parcelles) leur seront réservés. Les espaces proches des voies et des accès seront traités en espaces d'accueil : engazonnement, plantations, etc.

Les aires de stockage feront l'objet d'un traitement soigné : plantations d'écrans végétaux autour des stockages de plein air (ces écrans végétaux comporteront des essences variées et au moins deux strates arbustive et arborescente).

#### 5.4/ Les entrées des parcelles d'activité économique

Les entrées seront soignées : l'entrée principale devra intégrer les éléments techniques : boîtes aux lettres, logettes électriques, télécommunication, gaz... Ces éléments seront de préférence intégrés à des murs techniques (les dispositions en retrait ou en avant du mur sont proscrites).

#### 5.5/ Enseignes

Les caissons, panneaux plaqués sur les façades ne dépasseront pas le niveau de l'acrotère. Les enseignes doivent être simples, bien proportionnées, et intégrées à l'ambiance générale. Une installation en saillie du bâtiment est à proscrire.

#### 5.6/ Les bâtiments techniques

Les transformateurs, installations techniques seront intégrés au volume des bâtiments. Des caches conteneurs seront intégrés à l'aménagement de l'entrée charretière.

