

# **Modification simplifiée n° 1**

## **4. Règlement**

### **4.1 Règlement et ses annexes**

**Nuancier**

**Liste des essences de végétaux recommandées**

En vue de remplacer les chapitres I du Titre II et III du Titre III  
de la pièce 4.1 opposable

## Chapitre I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U

### « à vocation principale d'habitat »

La zone U correspond aux secteurs déjà urbanisés et aux secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions nouvelles.

Elle comprend les secteurs :

- Ua correspondant aux zones urbanisées denses du centre-ville, dont les sous-secteurs Uaa lié au centre historique, Uab coïncidant avec son extension ancienne dénommée « faubourg », et, Uac pour les cœurs de hameaux,
- Ub correspondant au confortement du centre-ville,
- Uc correspondant à des zones d'extension pavillonnaire,
- Ud correspondant au développement des hameaux,
- Ue pour les équipements collectifs ou services publics,
- Uh correspondant au hameau de Charbonnières et quartier de Comberadix,
- Ur correspondant aux barrières de péages et autres installations nécessaires au fonctionnement de l'activité autoroutière liée à l'autoroute A 43.

Les secteurs concernés par des « orientations d'aménagement et de programmation » pour la requalification de quartier correspondent aux indices OA suivant le nom de la zone (liste des secteurs présentée en pièce « annexe 4.1a » du Règlement du PLU).

Deux autres sous-secteurs sont identifiés par un indice en fin de nom de secteur ou zone :

- Co correspondant à une continuité écologique,
- Zh correspondant à une zone humide.

La zone comprend également les sous-secteurs exposés à des risques naturels indicés :

- sous-secteurs soumis à des prescriptions spéciales :
  - Bf liés à des risques faibles de suffosion,
  - Bg liés à des risques faibles de glissement de terrain,
  - Bf'1 liés à des risques faibles d'inondation de pied de versant,
  - Bt liés à des risques faibles de crue torrentielle,
  - Bv liés à des risques faibles de ravinement ou ruissellement sur versant,
- sous-secteurs inconstructibles sauf exceptions :
  - RC liés à des risques forts de crue rapide rivière,
  - RG liés à des risques moyens ou forts de glissement de terrain,
  - RI' liés à des risques forts d'inondation de pied de versant,
  - RT liés à des risques moyens ou forts de crue torrentielle,
  - RV liés à des risques forts de ravinement ou ruissellement sur versant.

A noter, la zone U est ponctuellement affectée par les zones des dangers graves (zones des premiers effets létaux) et les zones des dangers très graves (zones des effets létaux significatifs) liées aux canalisations de transport de matières dangereuses.

Il est rappelé que :

- le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'inondation de la Bourbre moyenne constitue une servitude d'utilité publique opposable au présent document. Il convient en zone de risque de se reporter au PPRi et d'appliquer le règlement correspondant (pièce 5.1) ;

- la carte des aléas, présentée en annexe du PLU (pièce 5.3), affiche l'existence de risques naturels justifiant que les constructions ou installations autorisées ci-après soient soumises à des conditions spéciales ; les projets de constructions devront respecter les documents risques en vigueur.

Il est également rappelé que tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié au zonage du P.L.U. en application de l'article L.123-1-5 III. 2° du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

Outre les dispositions du présent règlement de zone s'appliquent également :

- les définitions et dispositions communes prévues dans le Titre I du règlement ;
- les dispositions graphiques figurant aux documents graphiques du règlement (4.2.a, 4.2.b et 4.2.c).

## SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

### Article U 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

1. Les terrains de camping et de caravanages, sauf aires d'accueil des gens du voyage dans la zone Ue.
2. Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
3. Les dépôts de véhicules.
4. Les résidences mobiles de loisirs.
5. Les parcs d'attraction.
6. Les entrepôts.
7. Les hébergements hôteliers\* sauf en Ua et Ub.
8. Les démolitions et surélévations des bâtiments à préserver identifiés « éléments bâtis remarquables » de catégorie C1 (repérés en « annexe 4.1b »), ainsi que leurs extensions sauf pour les équipements et services publics ou d'intérêt collectif\*.
9. Les démolitions et surélévations des bâtiments à préserver identifiés « éléments bâtis remarquables » de catégorie C2 (repérés en « annexe 4.1b »).
10. Les surélévations des constructions principales concernées par un « ensemble urbain remarquable » de catégorie C3 (repérés en « annexe 4.1b »).
11. **Au droit des rues identifiées en linéaire commercial ou toutes activités au document graphique 4.2b**, le changement de destination des locaux situés en rez-de-chaussée ayant leur accès\* public sur rue :
  - à usage artisanal\* ou de commerce\*, pour une destination de bureaux\* ou d'habitation\*,
  - à usage de bureaux\*, pour une destination d'habitation\*.
12. **Dans le secteur Ub<sub>OA2</sub>**, les nouvelles constructions à destination de commerce\* et le changement de destination des locaux situés en rez-de-chaussée en commerce\*.
13. Dans les secteurs Ue et Uh, les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article U 2.
14. Dans le secteur Ur, toutes les constructions et utilisations du sol non liées à l'activité autoroutière.

15. **Dans les secteurs indicés Co**, tous travaux, y compris constructions et aménagements, constituant un obstacle ou une barrière aux déplacements de la faune et à la propagation de la flore, non compatibles avec la préservation des continuités écologiques.
16. **Dans les sous-secteurs indicés Bt et RT**, les affouillements et exhaussements, sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou d'infrastructures de desserte après étude d'incidence.
17. **Dans les sous-secteurs indicés RC, RG, RI', RT et RV**, tous les projets nouveaux à l'exception de ceux admis à l'article U 2.

## **Article U 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières**

### Sont admises sous conditions :

1. Les affouillements et exhaussements de sol sous réserve d'être compatibles avec le caractère de la zone.
2. Les constructions, extensions et installations sous condition d'être compatibles avec le voisinage des zones habitées :
  - à usage d'artisanat\*,
  - à usage industriel\* sous réserve d'être liées et nécessaires à une activité industrielle existante,
  - à usage agricole\* sous réserve d'être liées et nécessaires à une exploitation agricole existante.
3. Les modifications de façades des bâtiments à préserver, identifiés « éléments bâtis remarquables » de catégorie C1 (repérés en « annexe 4.1b »), sous réserve de sauvegarder les caractéristiques originelles du bâtiment.
4. Les modifications de façades et les extensions des bâtiments à préserver, identifiés « éléments bâtis remarquables » de catégorie C2 (repérés en « annexe 4.1b »), sous réserve de sauvegarder les caractéristiques originelles du bâtiment.
5. Les modifications de façades et les extensions des bâtiments à préserver, implantés dans un « ensemble urbain remarquable » de catégorie C3 (repérés en « annexe 4.1b »), sous réserve de sauvegarder les caractéristiques originelles du bâtiment et/ou de l'îlot, et en particulier que les extensions se situent à l'arrière de la construction principale par rapport à la rue.
6. Les constructions nouvelles dans un « ensemble urbain remarquable » de catégorie C3 (repérés en « annexe 4.1b »), sous réserve de sauvegarder les caractéristiques originelles de l'îlot, en particulier le pianotement des hauteurs de façade en limite de référence.
7. Dans les secteurs identifiés en « renouvellement urbain » (repérés en « annexe 4.1b »), les constructions nouvelles sous réserve d'un permis de démolir des bâtiments identifiés.
8. **Dans le secteur Ue**, seuls sont autorisés les équipements et services publics ou d'intérêt collectif\*, y compris leurs constructions et installations d'accompagnement.
9. **Dans le secteur Uh**, seuls sont autorisés pour les bâtiments existants\* sous réserve de préserver le patrimoine architectural :
  - l'aménagement dans le volume existant avec ou sans changement de destination, pour un usage :
    - d'habitation\* limité à 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher y compris l'existant,
    - de bureaux\*, d'activités artisanales\*, ou d'hébergement\* compatibles avec le voisinage,
  - leur extension limitée à 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher y compris l'existant,
  - leurs annexes\* limitées à 20 m<sup>2</sup> au total,
  - la piscine\*.

10. **Dans les secteurs** **Ub<sub>OA2</sub>, Uab<sub>OA4</sub>, AUaboa4, AUboa4, Ub<sub>OA5</sub>, AUc-0a6, AU0a6, Ub<sub>OA7</sub>, Uaa<sub>OA8</sub>, Ua<sub>OA9</sub>, Uac<sub>OA9</sub>, Ub<sub>OA9</sub>, Uab<sub>OA10</sub>**, et concernés par les « orientations d'aménagement et de programmation », définis également « secteurs de mixité sociale »\* sauf pour le secteur **Ue<sub>OA1</sub>**, les aménagements et constructions devront respecter les schémas et principes inscrits aux « orientations d'aménagement et de programmation » du PLU, ainsi que les servitudes liées au programme de logements à réaliser conformément au « carnet des secteurs de mixité sociale **article L.123-1-5 II. 4° du code de l'urbanisme** » (pièce du PLU « annexe 4.1a »).
11. **Excepté dans les secteurs visés à l'alinéa précédent**, toute opération ou tout projet comportant plus de 1500 m<sup>2</sup> de surface de plancher à usage d'habitation\* doit prévoir d'affecter à des catégories de logement social\* dans le respect des objectifs de mixité sociale :
  - en Ua, Ub et leurs sous-secteurs, 30 % des surfaces de plancher d'habitation\* destinés à des logements locatifs sociaux\*,
  - en Uc, 25 % des lots ou logements correspondant à des logements locatifs sociaux\* ou à des logements en accession sociale\*.
12. **Dans les « secteurs d'attente de projet »**, seule l'extension des constructions existantes est admise sous réserve d'être limitée à 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher au total (cf pièce « annexe 4.1a » du PLU).
13. **Dans le secteur Ur**, seules sont admises les constructions et utilisations de sol liées à l'activité autoroutière et aux besoins des usagers de l'autoroute.
14. **Au droit des rues identifiées en linéaire commercial ou toutes activités au document graphique 4.2.b**, les « nouvelles » constructions à usage de bureaux\* ou d'habitation\*, sous réserve que des locaux à usage artisanal\* ou de commerce\* soient aménagés en rez-de-chaussée, avec leur accès\* public sur la rue et dans une profondeur d'au moins 10 mètres.
15. **Dans les secteurs indicés Zh**, seuls pourront être admis les projets prenant en compte la zone humide.
16. **Dans les sous-secteurs indicés Bf**, à condition d'être admis aux alinéas précédents, sont autorisés :
  - la construction sous réserve de se prémunir contre les tassements différentiels,
  - l'exhaussement sous réserve de ne pas aggraver le risque d'instabilité.
17. **Dans les sous-secteurs indicés Bg**, à condition d'être autorisés précédemment :
  - la construction sous réserve de :
    - rejets des eaux usées, pluviales et de drainage soit dans des réseaux les conduisant hors zones de risque de glissement, soit dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques ou en provoquer de nouveaux,
    - adaptation à la nature du terrain,
  - l'affouillement et l'exhaussement compatibles avec la zone sous réserve de ne pas aggraver le risque d'instabilité.
18. **Dans les sous-secteurs indicés Bi'1**, à condition d'être admis aux alinéas précédents :
  - les constructions sous réserve que le niveau habitable ou utilisable soit situé à + 0,50 mètre par rapport au terrain naturel. Toutefois, pour les modifications de bâtiments existants\* et extensions de moins de 20 m<sup>2</sup>, la surélévation à + 0,50 mètre n'est imposée que pour des équipements et matériels vulnérables.
  - les projets dont le RESI\*, tel que défini dans les « dispositions générales », est :
    - inférieur ou égale à 0,30 pour les constructions individuelles et leurs annexes,
    - inférieur ou égale à 0,50 pour les permis groupés, les lotissements (globalement pour infrastructures et bâtiments).
  - les remblais si strictement limités à la mise en œuvre de l'aménagement,
  - les clôtures\*, plantations\* et espaces verts effectués sans remblaiement.

19. **Dans les sous-secteurs indicés Bt**, à condition d'être admis dans la zone, sont autorisés :

- les projets dont le RESI\*, tel que défini dans les « dispositions générales », est :
  - inférieur ou égale à 0,30 pour les constructions individuelles à usage d'habitation\* et leurs annexes,
  - inférieur ou égale à 0,50 pour :
    - ✓ les permis groupés,
    - ✓ les lotissements (globalement pour infrastructures et bâtiments),
    - ✓ les opérations d'aménagement d'ensemble nouvelles (globalement pour infrastructures et bâtiments),
    - ✓ les bâtiments d'activités artisanales\* ou commerciales\*, ou de bureaux\*,
- les constructions à condition de :
  - surélévation du premier niveau utilisable de 0,50 mètre au-dessus du terrain naturel\*. Toutefois, pour les modifications de bâtiments existants\* et extensions de moins de 20 m<sup>2</sup>, la surélévation à + 0,50 mètre n'est imposée que pour des équipements et matériels vulnérables,
  - adaptation de la construction à la nature du risque, notamment accès par une façade non exposée.
- les affouillements et exhaussements sous réserve d'être liés à des travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou d'infrastructures de desserte après étude d'incidence.

19. **En bordure de fossé, canal ou chantourne**, pour tout projet autorisé précédemment à défaut de précision particulière des prescriptions ou des plans, les marges de recul à respecter sont égales :

- pour les canaux et chantournes : à 10 mètres par rapport à l'axe du lit, avec un minimum de 4 m par rapport au sommet des berges,
- pour les fossés : à 5 mètres par rapport à l'axe du lit, avec un minimum de 4 mètres par rapport au sommet des berges.

Le long de ces cours d'eau, une bande de 4 mètres comptée à partir du sommet des berges doit rester dépourvue d'obstacle pour permettre l'entretien et l'intervention d'urgence en situation de crise. La marge de recul de 4 mètres n'est cependant pas applicable aux ouvrages de protection contre les inondations, implantés sans retrait par rapport au sommet des berges et comportant une crête circulaire de largeur égale à 4 mètres minimum.

20. **Dans les sous-secteurs indicés Bv**, les constructions sont autorisées sous réserve que les ouvertures de la façade amont et/ou des façades latérales soient situées à + 0,50 mètre au-dessus du terrain naturel ou soient protégées par des ouvrages déflecteurs.

21. **Dans les sous-secteurs indicés RC**, sous réserve de l'absence de remblaiement :

- les clôtures\* à fils superposés avec poteaux sans fondation faisant saillie sur le sol naturel,
- les espaces verts, les aires de jeux et de sport et, dans la limite d'une emprise au sol\* totale de 20 m<sup>2</sup>, les installations sanitaires nécessaires à ces équipements.

22. **Dans les sous-secteurs indicés RC, RI', RG, RT et RV**, sous réserve d'être admis aux alinéas précédents, seuls peuvent être autorisés sous réserve de ne pas aggraver les risques et de ne pas en créer de nouveaux, avec la condition supplémentaire en RC de répondre à des travaux prévus aux articles L211-7 et suivants du code de l'environnement :

- a) sous réserve complémentaire qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée :
  - les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes, notamment,
  - les aménagements internes, les traitements de façades, la réfection des toitures,
- b) sous réserve complémentaire d'un renforcement de la sécurité des personnes et de réduction de la vulnérabilité des biens :
  - les extensions limitées nécessaires à des mises aux normes, notamment d'habitabilité ou de sécurité,
  - la reconstruction ou la réparation de bâtiments sinistrés dans le cas où les dommages n'ont pas de lien avec le risque à l'origine du classement en zone interdite, s'ils ne sont pas situés dans un secteur où toute construction est prohibée,

- c) les changements de destination sous réserve de l'absence d'augmentation de la vulnérabilité des personnes exposées,
- d) sous réserve complémentaire qu'ils ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et que la sécurité des personnes soit assurée :
  - les abris légers, annexes des bâtiments d'habitation\* d'une surface inférieure à 20 m<sup>2</sup>, ainsi que les bassins et les piscines\* non couvertes et liées à des habitations existantes. Les bassins et piscines\* ne sont pas autorisés en RG,
  - les constructions et installations nécessaires à l'activité culturelle, touristique, sportive et de loisirs, si leur implantation est liée à leur fonctionnalité,
- e) sous réserve complémentaire que le maître d'ouvrage prenne les dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux :
  - les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ou général déjà implantés dans la zone,
  - les infrastructures et les équipements et ouvrages techniques qui s'y rattachent,
- f) tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques.

## SECTION II - Conditions de l'occupation du sol

### Article U 3 - Desserte par voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès\* présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès\*. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès\*, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès\* véhicules sur les voies publiques est limité à un par voie. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès\* ou les accès soient établis sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

#### 3.1 – Accès\*

Dans les secteurs Ua et Ub, y compris leurs sous-secteurs, le ou les accès automobiles (portail ou porte de garage) seront obligatoirement à l'alignement des bâtiments. Les rampes d'accès aux ouvrages de stationnement devront être intégrées aux bâtiments.

Dans les secteurs Uc et Ud, les accès\* automobiles (portails, portes de garage) devront respecter un recul de 5 mètres minimum par rapport à la limite de référence\* ou être aménagés de façon à permettre l'arrêt hors du domaine public. Toutefois, pour des raisons d'urbanisme, d'architecture ou de configuration de la parcelle (pente supérieure à 15 % notamment) ou sous réserve d'un système automatisé, ce recul pourra être réduit ou supprimé.

A l'exception des rampes d'accès des ouvrages de stationnement, les accès\* et voies d'accès auront une pente inférieure à 12 %, avec un maximum de 5 % sur les 5 premiers mètres à compter de la voie de desserte. Dans le secteur UaaOA8, cette disposition ne s'applique pas aux équipements publics.

La continuité des circulations des piétons, lorsqu'elle est matérialisée (trottoir par exemple), doit être traitée en continu, sans interruption de dénivellation.



### **3.2 – La voirie\***

#### 3.2.1 - Voirie nouvelle publique ou privée

Les voiries\* nouvelles doivent disposer d'une largeur de chaussée, hors stationnement, d'au moins 4,50 mètres. Une largeur inférieure peut être admise sans toutefois être inférieure à 4 mètres dès lors que la voie est en sens unique ou dessert au plus cinq logements.

#### 3.2.2 - Voirie existante publique ou privée

Lorsqu'un projet d'aménagement ou de construction est desservi par une voirie existante d'une largeur inférieure à quatre mètres, celle-ci ne peut accueillir aucun espace de stationnement pour véhicules.

#### 3.2.3 - Voirie en impasse

L'aménagement d'une voirie\* en impasse n'est admis qu'en cas d'impossibilité technique démontrée, ou liée à la configuration des lieux. Au-delà de 50 mètres de voie en impasse, et tous les 50 mètres (ou équivalent), une demi-aire de retournement sera obligatoirement aménagée.

## **Article U 4 - Desserte par les réseaux**

### ***I - Eau***

Toute construction à usage d'habitation\* ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Toute construction, travail, ouvrage ou installation dont la destination ou la nature peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public doit être équipé d'un dispositif de protection contre les retours d'eau conforme à la réglementation en vigueur.

Lorsque les besoins industriels ne peuvent être assurés par le réseau public d'eau potable, il est possible de recourir au pompage autonome dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

### ***II – Assainissement***

Les installations doivent être réalisées en réseaux séparatifs.

#### **1 - Eaux usées**

##### Eaux domestiques ou assimilées

En zone définie en assainissement collectif au zonage d'assainissement (document présenté en pièce 5.2 « Annexes » du PLU), toute construction doit être raccordée au réseau d'assainissement conformément à l'article L 1331-1 du Code de la Santé Publique. En zone définie en assainissement non-collectif au zonage d'assainissement, un dispositif d'assainissement non-collectif conforme au zonage d'assainissement est obligatoire.

Il est précisé que les locaux, abris et emplacements des bacs à ordures ménagères et conteneurs pour le tri sélectif seront raccordés au réseau ou dispositif d'assainissement



### Eaux usées non domestiques

Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents pré-épurés conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur et autorisés par le gestionnaire en application de l'article L.1331.10 du Code de la Santé Publique.

Les eaux de refroidissement ou liées à un système de pompe à chaleur seront en priorité rejetées au milieu naturel (ruisseau ou nappe) après autorisation, et en cas d'impossibilité, au réseau public d'assainissement.

## **2 - Eaux pluviales**

L'assainissement des eaux pluviales doit être conforme à la réglementation en vigueur et au zonage d'assainissement (document présenté en pièce 5.2 « Annexes » du PLU).

La gestion des eaux pluviales doit être réalisée à la parcelle ou unité foncière avec un rejet dans le sous-sol après traitement visant à assurer la qualité des rejets et dimensionnement suffisant du système d'infiltration sous réserve de la faisabilité technique de l'infiltration et/ou de la possibilité réglementaire d'infiltrer (PPRi ou risques de glissement de terrain).

Lorsque l'infiltration n'est techniquement pas possible, le rejet des eaux pluviales doit être effectué dans le milieu naturel superficiel (fossé, cours d'eau...) sous réserve de compatibilité avec le milieu récepteur avec un traitement préalable visant à assurer la qualité des rejets, un débit de fuite limité et une rétention conformément au zonage d'assainissement.

Lorsque l'infiltration n'est techniquement pas possible et en cas d'impossibilité de rejet au milieu superficiel, un rejet dans un réseau de collecte sera admis sous réserve que le raccordement soit gravitairement possible, d'un traitement préalable visant à assurer la qualité des rejets, d'une rétention et d'un débit de fuite limité.

Des prescriptions techniques particulières, notamment l'utilisation des eaux pluviales de toiture pour l'arrosage par exemple ou l'usage domestique réservé aux sanitaires et électroménagers hors équipements et services publics ou d'intérêt collectif\*, pourront être recommandées afin de limiter les incidences des raccordements sur les ouvrages publics ou privés et de ne pas aggraver la servitude naturelle d'écoulement des eaux pluviales instituée par les articles 640 et 641 du Code Civil.

### Eaux de vidange des piscines

Les eaux de vidange des piscines\* privées ne sont admises au réseau d'eaux pluviales que de manière exceptionnelle après avis technique de service : le principe du rejet au milieu naturel est à privilégier après élimination naturelle des produits de traitement et suivant un débit limité.

Dans les secteurs exposés à un risque de glissement de terrain (Bg et RG), les constructions sont autorisées sous réserve que les rejets d'eaux (usées, pluviales ou de drainage) soient possibles dans les réseaux existants ou dans un exutoire compatible avec le projet et capable de les recevoir.

## **III – Electricité**

Les réseaux seront réalisés en souterrain.

## **Article U 5 - Superficie minimale des terrains constructibles**

Non réglementé.

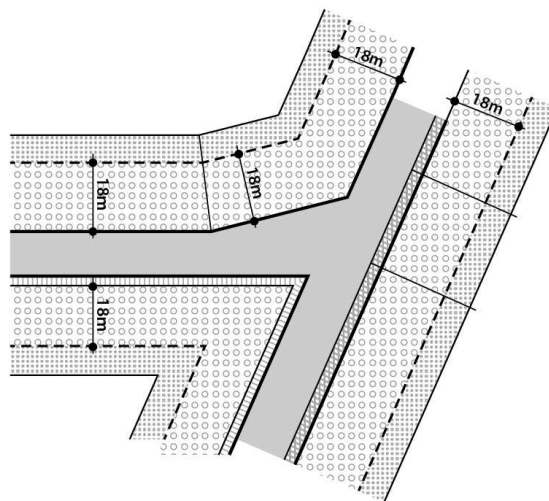
## Article U 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

### 6.1 Champ d'application

Chaque terrain est divisé en plusieurs bandes constructibles parallèles à la limite de référence, dites bandes de constructibilité, à l'intérieur desquelles les règles peuvent être distinctes.

Ces bandes sont ainsi déterminées :

- bande de constructibilité principale (BCP) : profondeur de 18 mètres comptée depuis la limite de référence ;
- bande de constructibilité secondaire (BCS) : au-delà de la bande de constructibilité principale. Cette BCS peut comporter plusieurs rangs de constructions, sous réserve du respect des conditions fixées aux autres articles du présent règlement.



LEGENDE	
	Voie existante
	Bande de constructibilité principale
	Bande de constructibilité secondaire
	Emplacement réservé
	Marge de recul
	Limite de référence
	Limite parcellaire
	Limite de bande de constructibilité

### 6.2 Règles générales

Sauf dispositions contraires portées aux documents graphiques ou ci-après :

#### **Dans la bande de constructibilité principale (BCP) :**

- **Dans le secteur Ua et les sous-secteurs Uaa, Uab et Uac**, les bâtiments devront être implantés à la limite de référence\*.

Pour des raisons liées à l'intégration dans la trame urbaine ou à la présence d'« éléments naturels remarquables du paysage », un recul de 3 mètres maximum peut être autorisé pour implanter le projet en continuité d'un bâtiment existant en retrait de la limite de référence\*.

Ce recul est porté à 5 mètres minimum le long de la rue de la Rivoire (dans sa section Nord / avenue des Nations Unies) et de la rue de l'Hôtel de Ville.

En cas de retrait, l'espace de recul doit être traité suivant les caractéristiques de la typologie urbaine environnante et intégrer une majorité d'espaces verts (avant-cour délimitée par un mur ou muret en Uab et Uac en particulier, ou jardinnet par exemple).

- **Dans le sous-secteur Uab<sub>OA10</sub>**, les bâtiments pourront être implantés en recul vis-à-vis de la limite de référence.
  - **Dans le secteur Ub**, l'orientation générale des bâtiments se fera suivant la limite de référence\*.
- Les bâtiments devront être implantés soit en limite de référence\*, soit avec un recul maximum de 5 mètres. Toutefois, en bordure des voies où la hauteur des constructions\* est admise jusqu'à 18,50 mètres, les nouvelles constructions devront s'implanter obligatoirement à la limite de référence\*.
- **Dans les autres secteurs**, les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite de référence\*, existante, modifiée ou à créer.

### **Dans la bande de constructibilité secondaire (BCS) :**

- Un espace libre (défini à l'article U 13) doit être respecté à l'arrière de la BCP. Il est défini :
  - dans le secteur Ua, par un recul minimum fixé à 10 mètres, soit 28 mètres depuis la limite de référence (LR) ;
  - dans les sous-secteurs Uaa, Uab, Uac, par un recul minimum fixé à 10 mètres, sans être inférieur à la hauteur maximale de la construction implantée dans la BCP moins 4 mètres :  $D \geq H - 4m \geq 10m$ .
    - En Uaa, cette disposition ne s'applique pas lorsque la construction s'inscrit en continuité d'une construction existante dans la BCP et sous réserve d'une hauteur limitée à 10m dans la BCS.
    - En secteur UaaOA8, cette disposition ne s'applique pas lorsque la construction s'inscrit en continuité d'une construction existante ou projetée dans la BCP et sous réserve d'une hauteur limitée à 10 mètres dans la BCS.
  - dans le secteur Ub, par un recul minimum fixé à 15 mètres, soit 33 mètres depuis la limite de référence (LR).
- Au-delà de la bande d'espace libre, un premier rang de construction peut être autorisé au sein de la BCS. La profondeur de ces constructions n'excédera pas 40 mètres.
- Un deuxième rang de construction peut être autorisé, à condition de respecter un espace libre à l'arrière des constructions édifiées en premier rang de la BCS. Cet espace libre est défini :
  - dans les secteurs Ua et sous-secteurs Uaa, Uab et Uac, par un recul minimum fixé à 10 mètres ;
  - dans le secteur Ub, par un recul minimum fixé à 15 mètres.

Les dispositions réglementaires énoncées ci-dessus sont appliquées selon les schémas suivants :

**ZONE Ua**

Le schéma illustre les règles d'implantation des constructions dans une zone Ua. Les dimensions et contraintes sont les suivantes :

- H** désigne la hauteur d'une construction.
- D** désigne une distance de retrait.
- Espace libre agrémenté de plantations (indiqué par un motif pointillé).
- Espace libre planté sur toiture jardin (indiqué par un motif hachuré).
- Continuité à l'alignement d'un bâtiment existant (indiquée par une flèche courbe).
- Distances de retrait :  $D \geq 5m$ ,  $D \geq 10m$ ,  $D \geq H-4m$  et  $\geq 10m$ .
- Hauteur maximale :  $H \leq 4,5m$ .
- Largeur minimale :  $L \geq 3m$  LR.
- Distance entre constructions :  $D \leq 10m$  et  $D \leq 40m$ .
- Alignement : BCP 1er rang, BCS 2ème rang, BCS 3ème rang, BCP 18m H max 17m.
- Longueur maximale : LdFP.

**ZONE Ua - Parkings souterrains surélevés**




**Legende :**

- H désigne la hauteur d'une construction
- D désigne une distance de retrait
- espace libre agrémenté de plantations
- espace libre planté sur toiture jardin
- continuité à l'alignement d'un bâtiment existant



[illegible]

H désigne la hauteur d'une construction  
D désigne une distance de retrait

 espace libre agrémenté de plantations  
 espace libre planté sur toiture jardin  
 continuité à l'alignement d'un bâtiment existant



**ZONE Uaa - Parkings souterrains surélevés**


**Uaa**

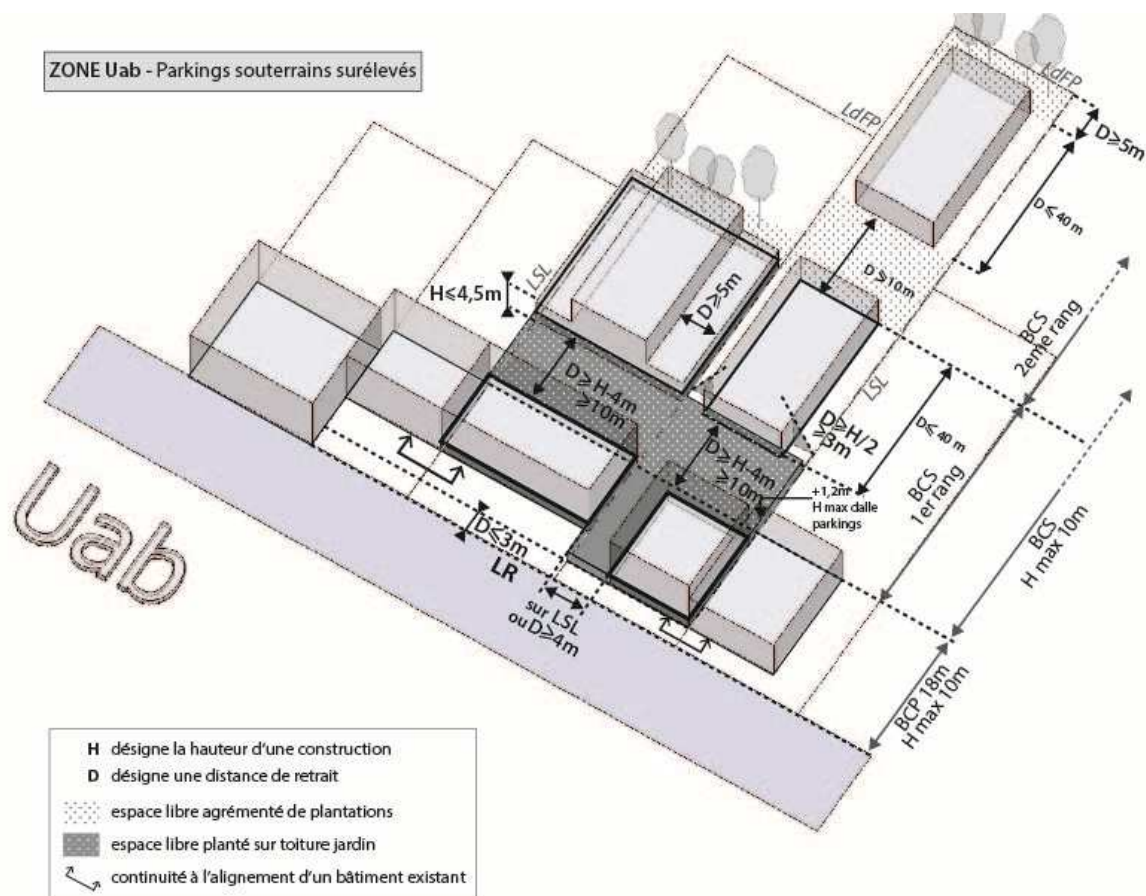
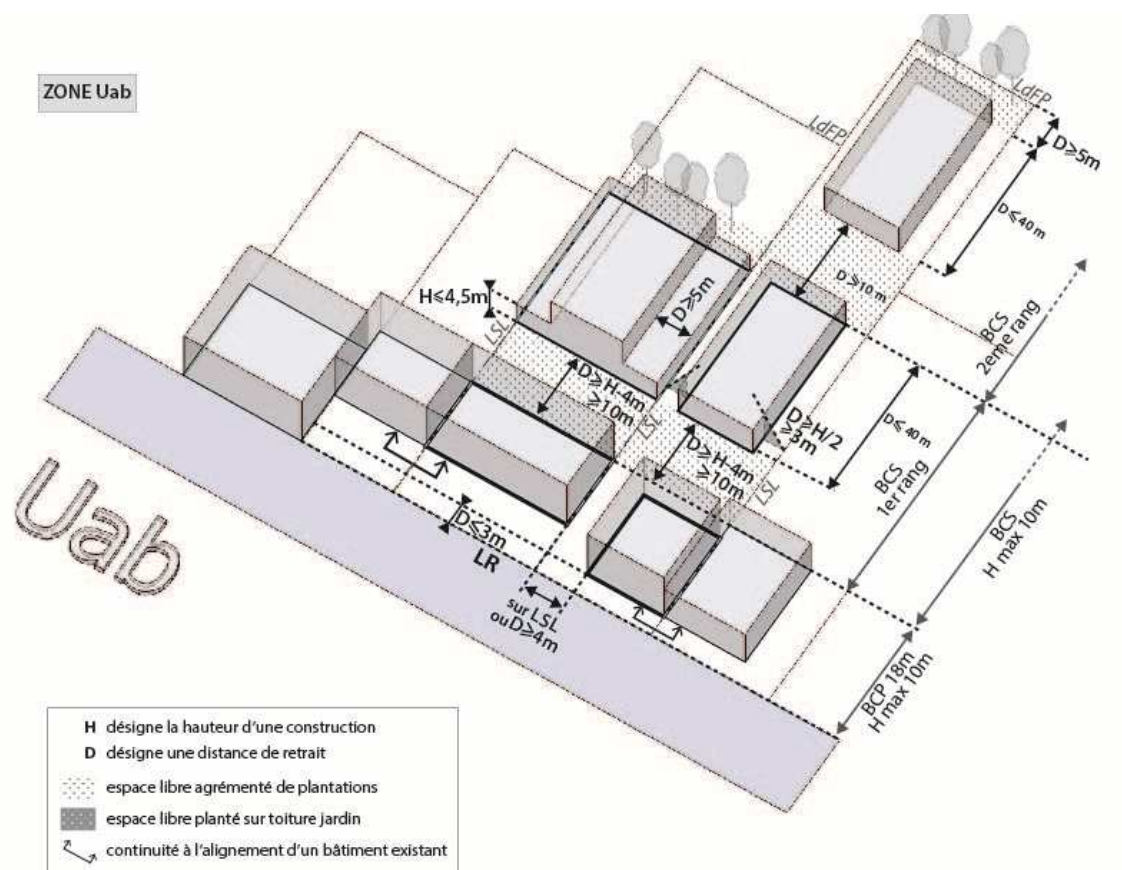
**Legend:**

- H** désigne la hauteur d'une construction
- D** désigne une distance de retrait
- espace libre agrémenté de plantations
- espace libre planté sur toiture jardin
- continuité à l'alignement d'un bâtiment existant

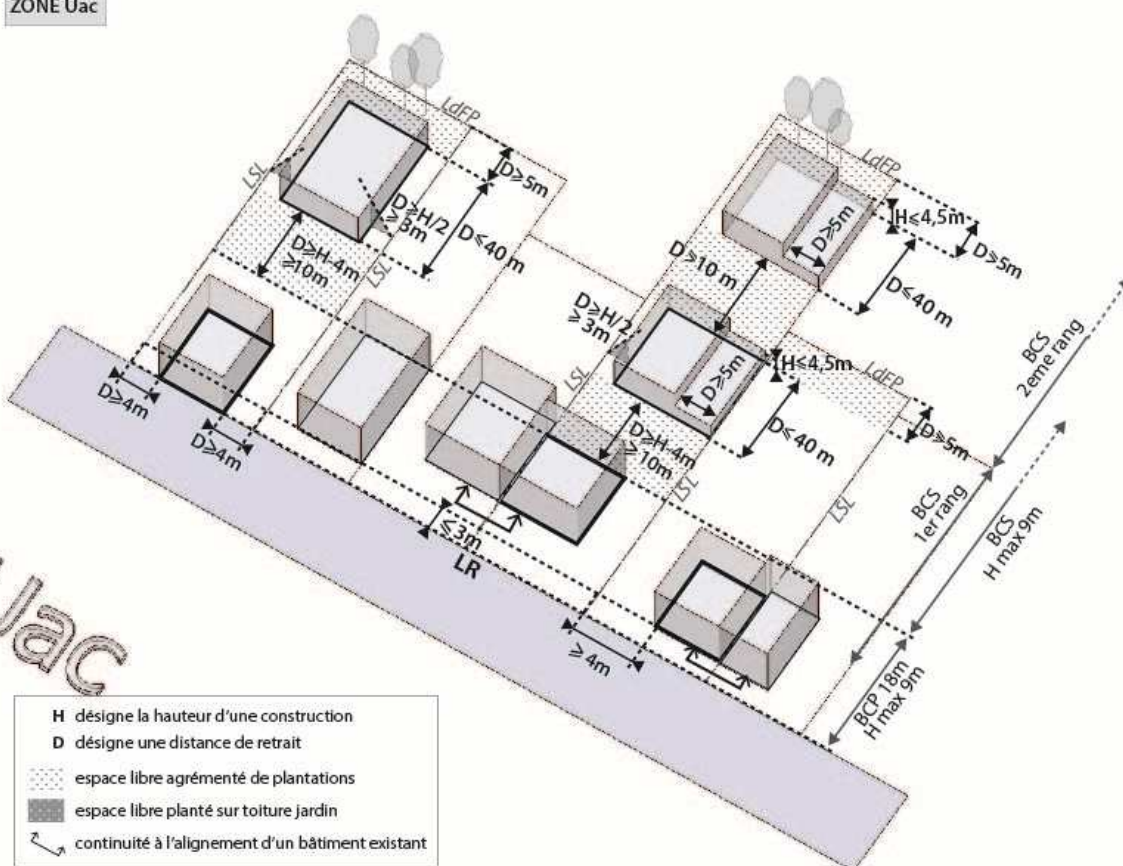
H désigne la hauteur d'une construction  
D désigne une distance de retrait

 espace libre agrémenté de plantations  
 espace libre planté sur toiture jardin

 continuité à l'alignement d'un bâtiment existant

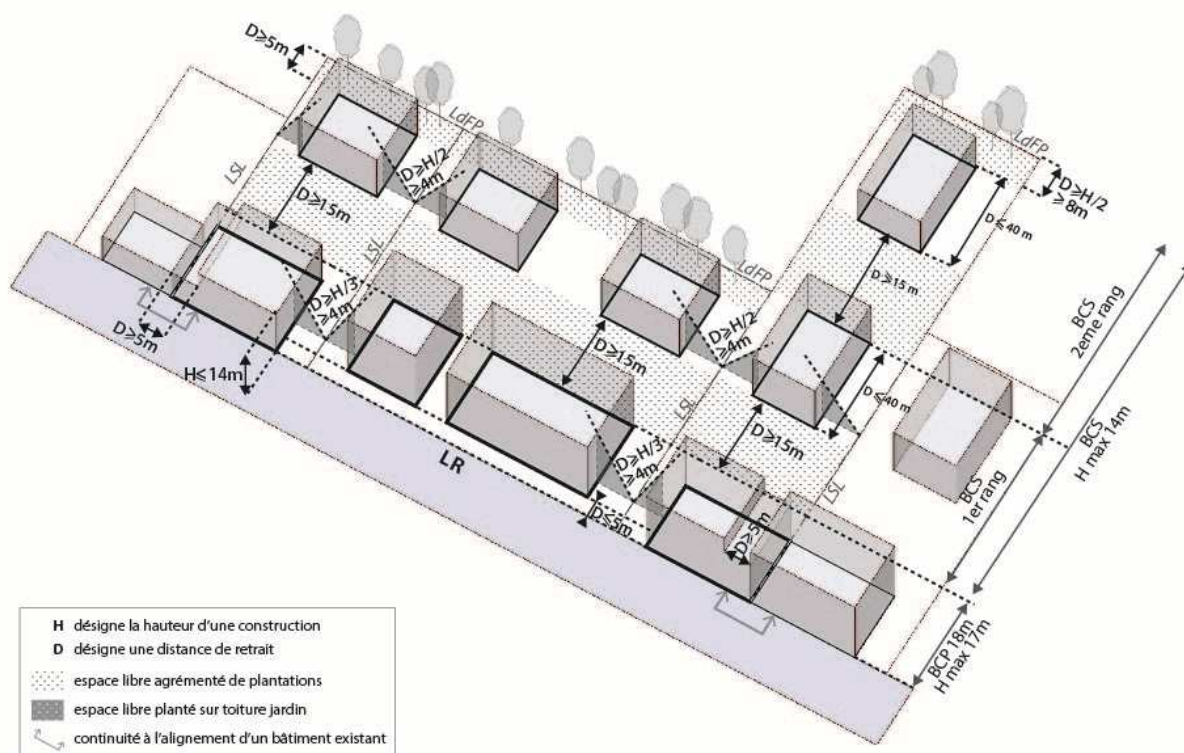


UAC

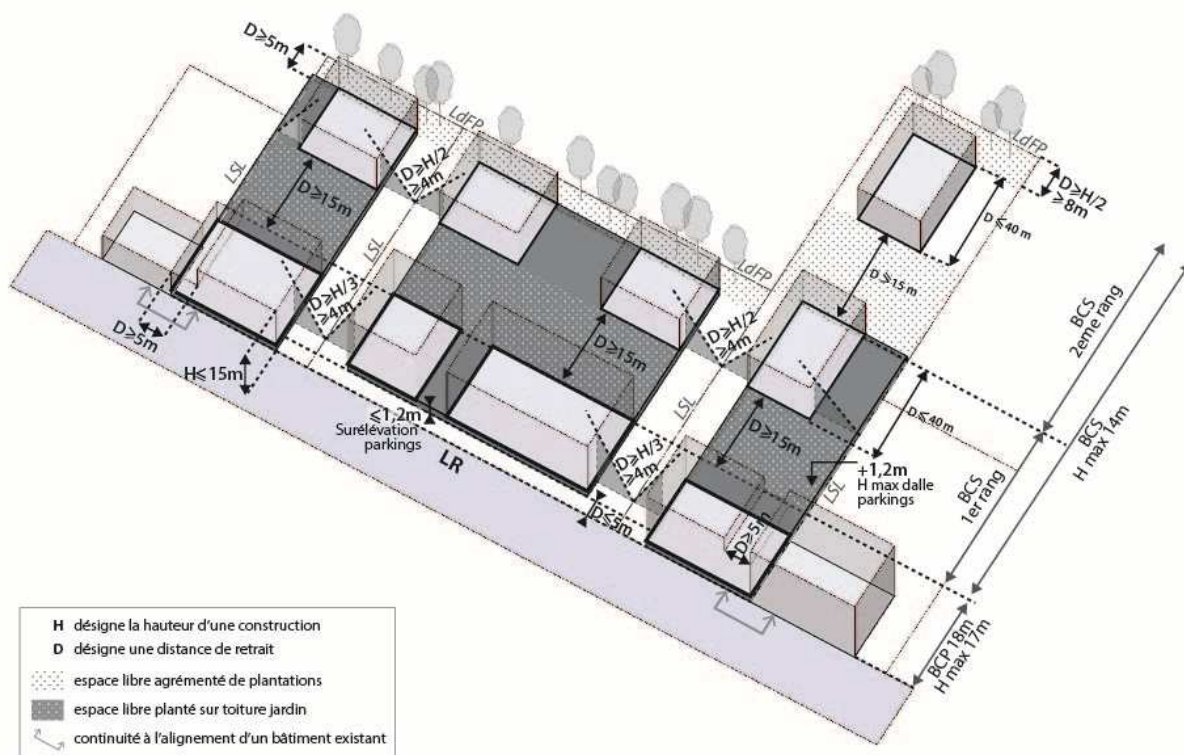




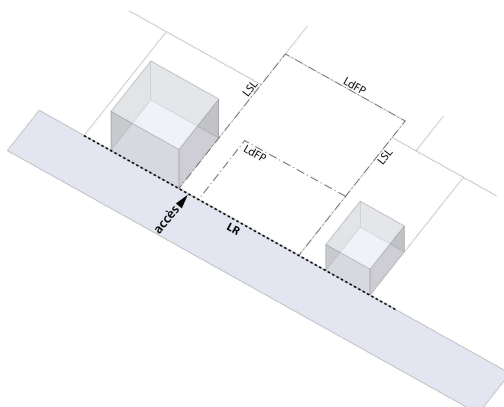
## ZONE Ub



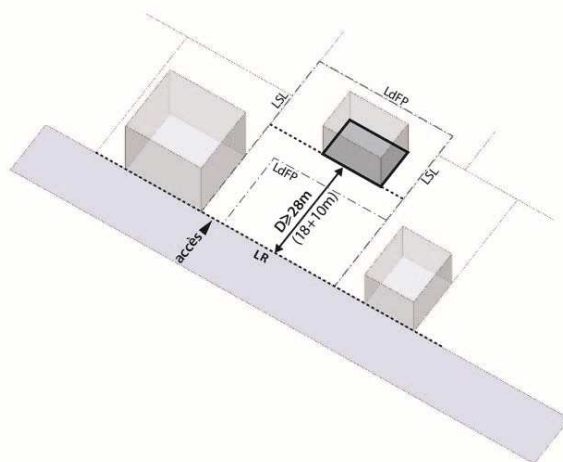
## ZONE Ub - Parkings souterrains surélevés



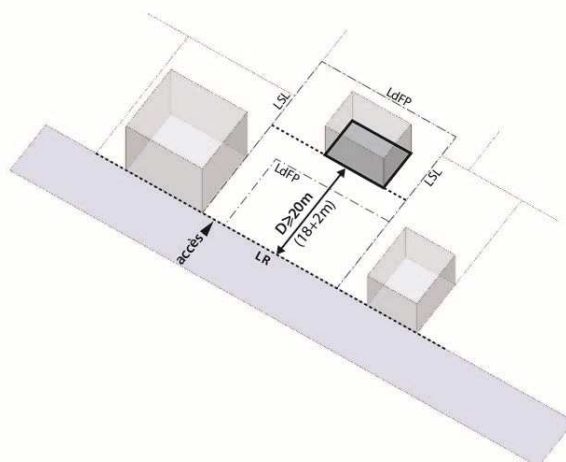
PARCELLE SANS LR - Etat initial



PARCELLE SANS LR - Ua Projet



PARCELLE SANS LR - Uaa Projet



### 6.3 Règles particulières

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus sont autorisées ou imposées dans les cas suivants :

#### 1. Constructions existantes

Lorsque par son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions des paragraphes ci-dessus, le projet ne sera accordé que :

- pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation de l'immeuble existant,
- pour son extension limitée en continuité du volume existant (recul identique à celui de la construction existante) sous réserve de ne pas aggraver la situation par rapport à la voie (visibilité, accès, élargissement éventuel, etc.), ou implantée conformément aux prescriptions du 6.1,

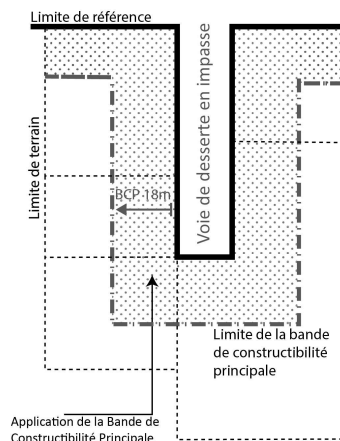
#### 2. Constructions nouvelles

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des dispositions autres que celles définies dans la règle générale pourront être exceptionnellement autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- en raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (ex : parcelles en angle) : lorsqu'une parcelle bénéficie de plusieurs limites de références, la voie constituant l'axe structurant sera prioritairement choisie comme limite de référence.
  - dans le cadre de la réalisation d'une opération d'ensemble
  - pour un bâtiment à construire en mitoyenneté suivant un recul identique à celui de la construction existante, sous réserve d'une cohérence urbaine (alignement des façades) ou être implanté conformément aux prescriptions du 6.1.
3. Pour des raisons de sécurité et/ou d'urbanisme, dans les secteurs Uc et Ud, l'implantation des annexes inférieures à 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol\* et de hauteur totale inférieure à 3 mètres pourra être autorisée avec un recul inférieur à deux mètres pour être adossées à un système de clôture\*, notamment une haie, afin de favoriser une meilleure intégration paysagère ou urbaine et tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées dans le parcellaire voisin.
4. Lorsqu'un espace boisé classé ou un « élément naturel remarquable du paysage » est inscrit le long d'une voie, les constructions doivent alors respecter un recul minimum au moins équivalent à l'espace boisé classé ou l'« élément naturel remarquable du paysage » sans toutefois être inférieur à 5 mètres par rapport à la limite de référence\*.
5. Pour des raisons d'urbanisme, dans un « ensemble urbain remarquable » de catégorie C3 (repérés en « annexe 4.1b »), une implantation différente pourra être admise sous réserve de cohérence avec la forme urbaine à préserver.
6. Les piscines\* devront être implantées avec un recul minimum de 1,50 mètre.
7. **En limite de l'emprise de la ligne SNCF**, les constructions devront être implantées avec un recul minimum de 10 mètres.
8. **En limite de l'emprise de l'autoroute A 43**, les constructions devront être implantées avec un recul minimum :
- par rapport à l'alignement de la voie, dans le seul secteur Ur, de 3 mètres, sauf contraintes techniques justifiant d'une implantation dans la bande de recul de 0 à 3 mètres,
  - par rapport à l'axe de l'autoroute A 43, dans les autres secteurs, de :
    - 40 mètres pour les hangars, les entrepôts\* sans occupation humaine,
    - 50 mètres pour les constructions abritant des activités industrielles\*, artisanales\*, des commerces\* et des bureaux\*,
    - 70 mètres pour les bâtiments à usage d'habitation\*.

Pour les bâtiments existants dans ses différentes bandes de recul, une extension limitée à 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou d'emprise au sol\* supplémentaire peut être admise sous réserve de justifier que le projet ne permet pas d'augmenter le nombre de personnes dans ce secteur.

9. Afin de favoriser une cohérence urbaine (alignement des façades), une implantation différente pourra être admise pour un bâtiment à construire en mitoyenneté d'un bâtiment existant sur la parcelle voisine sous réserve d'un recul identique.
10. Dans les secteurs Uc et Ud, si la pente du terrain naturel est supérieure à 15 %, l'implantation des constructions peut être admise dans la bande de recul de 5 mètres, y compris en limite de référence.
11. En bordure de la RD 312, une implantation des constructions en recul de 5 mètres peut être admise pour assurer une meilleure cohérence urbaine.
12. Pour tenir compte des contraintes liées aux risques naturels, en particulier des prescriptions du PPRI de la Bourbre moyenne, des implantations différentes pourront être autorisées ou imposées.
13. Dans les secteurs Ub et Ue, pour les équipements et services publics ou d'intérêt collectif, une implantation différente des bâtiments pourra être admise pour des raisons de cohérence avec la morphologie urbaine ou pour le bon fonctionnement de l'équipement.
14. Dans le secteur Uaa<sub>OA8</sub>, pour les équipements et services publics ou d'intérêt collectif\*, une implantation des bâtiments en recul de la limite de référence pourra être admise pour des raisons de mise en valeur du projet ou de fonctionnement (sécurité notamment).
15. Lorsque la construction doit être implantée le long d'une voie existante ou créée réalisée en impasse, la bande de constructibilité principale de 18 mètres est prolongée sur les terrains situés en fond d'impasse, tel qu'illustré par le schéma ci-contre :



## Article U 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions s'implanteront selon les règles suivantes.

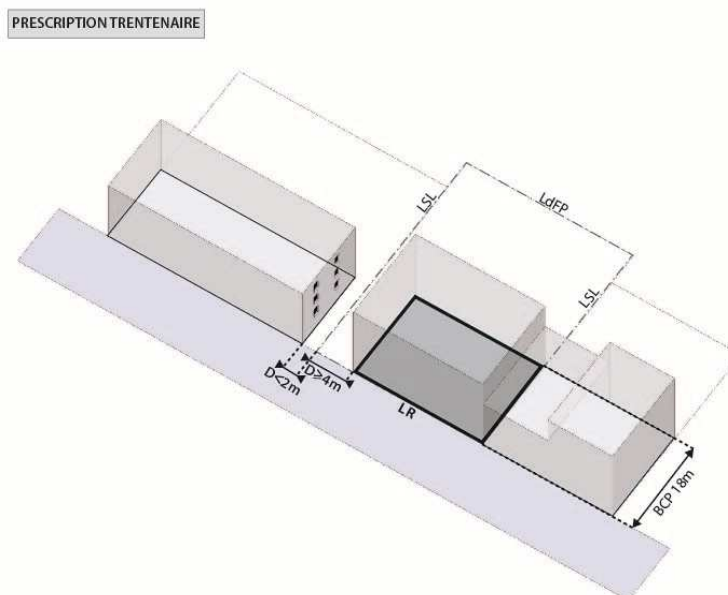
Les ouvertures sur les façades implantées en limite séparative sont interdites dans la bande de constructibilité des 18 mètres.

### 7.1 – Règles générales

#### Dans le sous-secteur Uaa,

- Dans la bande de constructibilité principale (BCP), la construction en ordre continu est obligatoire, d'une limite latérale à l'autre. La hauteur des constructions sur limite séparative sera au plus celle autorisée à l'article 10.

La construction en retrait de la limite séparative\* est autorisée lorsque le pignon d'une construction implantée sur le terrain mitoyen en recul de moins de 2 mètres par rapport à la limite séparative\* est percé d'ouverture(s). Dans ce cas, la distance (D) comptée horizontalement de tout point du bâtiment réalisé à tout point de la limite séparative\*, doit être au moins égale à 4 mètres ( $D \geq 4$  m).



- Dans la bande de constructibilité secondaire (BCS), la construction est autorisée :
  - sur limite séparative\*:
    - si la hauteur\* de la construction sur limite séparative\* n'excède pas 4,50 mètres sur la bande de 5 mètres définie depuis la limite séparative. Au-delà de la bande 5 mètres depuis la limite séparative, la hauteur du bâtiment à construire sera au plus égale à 10 mètres.
    - dans le cas de construction jointive à un bâtiment existant déjà implanté en limite sur le fonds mitoyen, ainsi que dans le cas d'un projet groupé ou mitoyen simultané. La hauteur du bâtiment à construire pourra alors excéder 4,50 mètres et sera au plus égale à celle du bâtiment existant sans toutefois dépasser 10 mètres.
  - en recul par rapport à la limite séparative\*, si la distance de recul (D) comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative\* qui en est le plus rapproché est au moins égale à 5 mètres ( $D \geq 5$  m).

### **Dans le secteur Ua,**

- Dans la bande de constructibilité principale (BCP), la construction en ordre continu est obligatoire, d'une limite latérale à l'autre. La hauteur des constructions sur limite séparative sera au plus celle autorisée à l'article 10.

La construction en retrait de la limite séparative\* est autorisée lorsque le pignon d'une construction implantée sur le terrain mitoyen en recul de moins de 2 mètres par rapport à la limite séparative\* est percé d'ouverture(s). Dans ce cas, la distance (D) comptée horizontalement de tout point du bâtiment réalisé à tout point de la limite séparative\*, doit être au moins égale à 4 mètres ( $D \geq 4$  m).

- Dans la bande de constructibilité secondaire (BCS), la construction est autorisée :
  - sur limite séparative latérale\*:
    - si la hauteur\* de la construction sur limite séparative\* n'excède pas 4,50 mètres et dans la bande de 5 mètres définie depuis la limite séparative latérale. Au-delà de la bande 5 mètres depuis la limite séparative latérale, la hauteur du bâtiment à construire sera au plus égale à 10 mètres.
    - dans le cas de construction jointive à un bâtiment existant déjà implanté en limite sur le fonds mitoyen, ainsi que dans le cas d'un projet groupé ou mitoyen simultané. La hauteur du bâtiment à construire pourra alors excéder 4,50 mètres et sera au plus égale à celle du bâtiment existant sans toutefois dépasser 10 mètres.
  - en recul par rapport à la limite séparative latérale\*, si la distance de recul (D) comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative\* qui en est le plus rapproché est au moins égale à 5 mètres ( $D \geq 5$  m).
  - En limite séparative de fond de parcelle, la distance de recul (D) par rapport à la limite séparative de fond de parcelle\*, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative\* qui en est le plus rapproché devra être au moins égale à 5 mètres.

### **Dans le sous-secteur Uab,**

- Dans la bande de constructibilité principale (BCP), la construction en ordre continu est admise, d'une limite latérale à l'autre, ou semi-continu. La hauteur des constructions\* sur limite séparative\* sera au plus celle autorisée à l'article 10.

Lorsque la construction est en retrait de la limite séparative\*, la distance (D) comptée horizontalement de tout point du bâtiment réalisé à tout point de la limite séparative\*, doit être au moins égale à 4 mètres ( $D \geq 4$  m).

- Dans la bande de constructibilité secondaire (BCS), la construction est autorisée :
  - sur limite séparative latérale\*, si la différence de niveau entre le point le plus bas du terrain naturel et l'égout de toit de la construction sur limite séparative\* n'excède pas 4,50 mètres sur la bande de 5 mètres définie depuis la limite séparative latérale. Au-delà de la bande 5 mètres depuis la limite séparative latérale, la hauteur du bâtiment à construire sera au plus égale à 10 mètres.
  - en recul par rapport à la limite séparative latérale\*, si la distance de recul (D) comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative latérale\* qui en est le plus rapproché est au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (H) entre ces deux points par rapport au terrain naturel d'assise du projet, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ( $D \geq H/2$  et  $D \geq 3$  m).
  - En limite séparative de fond de parcelle, la distance de recul (D) par rapport à la limite séparative de fond de parcelle\*, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative\* qui en est le plus rapproché devra être au moins égale à 5 mètres.

Dans les secteurs identifiés « ensembles urbains remarquables », la construction sur limite séparative latérale\* est autorisée seulement pour l'extension de la construction principale déjà implantée sur limite, et ce, sur cette même limite.



### **Dans le sous-secteur Uac,**

- Dans la bande de constructibilité principale (BCP), la construction en ordre discontinu ou en ordre semi-continu est admise, c'est-à-dire, au plus, sur une seule des limites séparatives latérales. La hauteur des constructions\* sur limite séparative\* sera au plus celle autorisée à l'article 10.

Lorsque la construction est en retrait de la limite séparative\*, la distance (D) comptée horizontalement de tout point du bâtiment réalisé à tout point de la limite séparative\*, doit être au moins égale à 4 mètres ( $D \geq 4$  m).

- Dans la bande de constructibilité secondaire (BCS), la construction est autorisée :
  - sur une seule des limites séparatives latérales\*, si la différence de niveau entre le point le plus bas du terrain naturel et l'égout de toit de la construction sur limite séparative\* n'excède pas 4,50 mètres sur la bande de 5 mètres définie depuis la limite séparative latérale. Au-delà de la bande 5 mètres depuis la limite séparative latérale, la hauteur du bâtiment à construire sera au plus égale à 9 mètres.
  - en recul par rapport à la limite séparative latérale\*, si la distance de recul (D) comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative latérale\* qui en est le plus rapproché est au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (H) entre ces deux points par rapport au terrain naturel d'assise du projet, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ( $D \geq H/2$  et  $D \geq 3$  m).
  - En limite séparative de fond de parcelle, la distance de recul (D) par rapport à la limite séparative de fond de parcelle\*, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative\* qui en est le plus rapproché devra être au moins égale à 5 mètres.

### **Dans le secteur Ub,**

- Dans la bande de constructibilité principale (BCP), la distance (D) comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale au tiers de la différence d'altitude (H) entre ces deux points par rapport au terrain naturel d'assise du projet, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ( $D \geq H/3$  et  $D \geq 4$  m).

Toutefois, la construction sur une seule des limites séparatives latérales\* pourra être admise sous réserve que le bâtiment à édifier soit adossé à un bâtiment déjà existant implanté en limite sur le fond voisin. Sur la bande de 5 mètres définie depuis la limite séparative latérale, la hauteur du bâtiment à édifier ne dépassera pas 14 mètres.

- Dans la bande de constructibilité secondaire (BCS), la distance de recul (D) comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative latérale\* qui en est le plus rapproché est au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (H) entre ces deux points par rapport au terrain naturel d'assise du projet, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ( $D \geq H/2$  et  $D \geq 4$  m).  
En limite séparative de fond de parcelle, la distance de recul (D) par rapport à la limite séparative de fond de parcelle\*, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative\* qui en est le plus rapproché devra être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (H) entre ces deux points par rapport au terrain naturel d'assise du projet, sans pouvoir être inférieure à 8 mètres ( $D \geq H/2$  et  $D \geq 8$  m).

**Dans les secteurs Uc, Ud et Uh,** la distance (D) comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (H) entre ces deux points par rapport au terrain naturel d'assise du projet, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ( $D \geq H/2$  et  $D \geq 3$  m).

Toutefois, la construction sur limite séparative\* est autorisée si la différence de niveau entre le point le plus bas du terrain naturel et l'égout de toit de la construction sur limite séparative\* et dans la bande de 3 mètres définie depuis la limite séparative, n'excède pas 3,50 mètres, hauteur majorée de la hauteur de surélévation exigée par les prescriptions liées au risque d'inondation le cas échéant.



**Dans les zones Ue et Ur**, les constructions devront s'implanter avec un retrait minimum de 3 mètres. Une implantation dans la bande de recul de 0 à 3 mètres est toutefois admise pour des contraintes techniques.

## 7.2 – Règles particulières

1. Lorsque par son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions des alinéas ci-dessus, le projet ne sera accordé que :
  - pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation de l'immeuble,
  - pour son extension limitée, en continuité du volume existant (recul identique à celui de la construction existante) sous réserve de ne pas aggraver la situation par rapport à la voie (visibilité, accès, etc.), ou implantée conformément aux prescriptions du 7.1.
2. L'implantation des petits ouvrages techniques liés au fonctionnement des équipements et services publics ou d'intérêt collectif et des annexes, sous réserve d'une emprise au sol\* inférieure à 10 m<sup>2</sup> et d'une hauteur inférieure à 3 mètres, pourra être autorisée avec un recul inférieur à 2 mètres pour être adossées à un système de clôture\*, notamment une haie, afin de favoriser une meilleure intégration paysagère ou urbaine et tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées dans le parcellaire voisin.
3. Les piscines\* devront respecter une distance minimum de 1,50 mètre par rapport à la limite séparative\*.
4. Dans le secteur Uaa<sub>OA8</sub>, des discontinuités de l'ordre continu sont autorisées pour respecter les ouvertures de cœur d'îlot végétalisé à créer.
5. Dans le seul secteur Ua (hors sous-secteurs), des discontinuités ponctuelles peuvent être autorisées pour l'aménagement d'un accès ou d'ouvertures de cœur d'îlot végétalisé à créer. La distance de recul (D) comptée horizontalement de tout point du bâtiment réalisé à tout point de la limite séparative\*, sera au moins égale à 4 mètres ( $D \geq 4$  m).
6. **Dans les secteurs Uaa<sub>OA8</sub>, Ub et Ue**, pour les équipements et services publics ou d'intérêt collectif\*, une implantation différente des bâtiments pourra être admise pour des raisons de cohérence avec la morphologie urbaine environnante ou pour le bon fonctionnement de l'équipement.

## Article U 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

## Article U 9 - Emprise au sol des constructions

Le Coefficient d'emprise au Sol\* (C.E.S.) est fixé à :

- 0,50 dans le secteur Uc,
- 0,40 dans le secteur Ud.

Dans les autres secteurs, il n'est pas fixé de Coefficient d'emprise au Sol\* (C.E.S.).

## Article U 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions mesurée à l'égout de toit (hors acrotère pour une toiture-terrasse), est limitée à :

- 17 mètres dans les secteurs Ua, Ub et Ue, ainsi que pour les équipements et services publics ou d'intérêt collectif\*, portée à 18,50 mètres le long des linéaires spécifiques identifiés au document graphique, dans la bande de constructibilité principale et sous réserve d'un linéaire de façade respectivement supérieur à 17 mètres ou à 18,50 mètres.  
A l'angle de rues où les hauteurs maximales admises sont différentes, la hauteur la plus haute sera autorisée dans la bande de constructibilité principale au droit de la limite de référence\*.
- 16 mètres dans le sous-secteur Uaa dans la bande de constructibilité principale, portée à 18,50 mètres le long des linéaires spécifiques identifiés au document graphique, sous réserve d'un linéaire de façade supérieur à 16 mètres.
- 14 mètres dans le secteur Ub pour les constructions implantées dans la bande de constructibilité secondaire ;
- 10 mètres dans le sous-secteur Uab ;
- 10 mètres pour les constructions implantées dans la bande de constructibilité secondaire :
  - dans le secteur Ua
  - dans le sous-secteur Uaa ;
- 3,50 mètres au moins pour le niveau de rez-de-chaussée\* (dessus du plancher du 1<sup>er</sup> étage) au droit des rues identifiées en linéaire commercial ou toutes activités, au document graphique 4.2b,
- 9 mètres dans le sous-secteur Uac ;
- 8 mètres dans les secteurs Uc, Ud et Ur ;
- 3 mètres dans le secteur Uh.

En Uaa, Ua et en Ub, une hauteur inférieure pourra être imposée si le linéaire de la façade implantée en limite de référence est inférieur à la hauteur maximale autorisée, notamment en vue d'une cohérence de la morphologie urbaine à terme. Dans ce cas, la hauteur ne dépassera pas 15 mètres à condition d'un niveau du rez-de chaussée\* surélevé à au moins 3,50 mètres (dessus du plancher du 1<sup>er</sup> étage), ou sera limitée à 14 mètres.

Une hauteur supérieure pourra être autorisée :

- pour une extension d'un bâtiment existant ; la hauteur ne dépassera pas celle du bâtiment existant,
- dans le cas d'un terrain présentant une pente supérieure à 20 % ; la hauteur maximale sera au plus majorée de 2 mètres du côté du point le plus bas,
- pour des constructions à valeur de signal architectural, ainsi que pour celles atténuant les nuisances sonores liées à la voie ferrée ou à l'autoroute A 43,

La hauteur des clôtures\* est limitée à 2 mètres. Néanmoins, une hauteur supérieure pourra être autorisée pour des raisons de sécurité publique.

## Article U 11 - Aspect extérieur des constructions, aménagement de leurs abords et protection des éléments remarquables

L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme visé dans les Dispositions Générales (Titre I) demeure applicable.

## **DISPOSITIONS GENERALES**

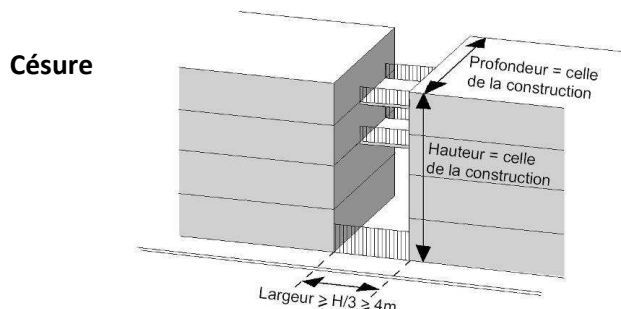
La construction par son aspect général ou certains détails architecturaux devra respecter la typologie et le style de la région, ainsi que l'orientation générale des bâtiments existants alentour. Le projet dans son ensemble devra s'intégrer au tissu urbain dans lequel il s'inscrit, ou s'inscrira dans le cas d'une opération plus large de renouvellement.

**Dans le secteur Uaa<sub>OA8</sub>, des dispositions différentes s'appliquent pour les constructions publiques à valeur de signal architectural.**

Les volumes seront simples. Les poteaux, piliers, arcades, porte-à-faux des façades, etc. implantés en limite de référence sont interdites. Dans le sous-secteur Uab, les saillies en façade sont interdites. Dans les sous-secteurs Uab et Uac, les attiques sont interdites.

*Dans les secteurs Ua et Ub, la longueur de chaque construction ne pourra être supérieure à 40 mètres linéaires.*

- *En BCP, il peut être imposé que les constructions nouvelles ayant un linéaire bâti implanté sur voie supérieur à 40 mètres fassent l'objet d'une césure\* afin de garantir une meilleure cohérence urbaine*
- *La césure respecte une largeur au moins égale au tiers de la hauteur de la construction la plus haute, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.*



**Dans le secteur Uaa<sub>OA8</sub>, cette disposition ne s'applique pas aux équipements publics.**

## **IMPLANTATIONS**

L'implantation de la construction devra respecter la topographie existante avant la construction. Les exhaussements ou affouillements seront limités à l'assise nécessaire à la construction avec une marge de + 1 mètre, et à une hauteur au plus égale à 1 mètre par rapport au terrain naturel avant construction dans les secteurs de faible pente, c'est-à-dire inférieure ou égale à 10 %. Lorsque la pente du terrain sur l'emprise de la construction est supérieure à 10 %, la construction devra être conçue et implantée de façon à respecter le terrain naturel et le site environnant (perceptions extérieures importantes). Dans ce dernier cas, la hauteur est portée à 1,20 mètre maximum et ne s'applique pas à l'accès de la parcelle, ni aux rampes d'accès aux garages. La pente des talus ne doit pas excéder + 40 % par rapport à la pente naturelle du terrain avant travaux. Les talus devront être plantés. Les enrochements sont interdits à l'exception d'aménagements ou ouvrages hydrauliques spécifiques, ou, sauf s'ils sont végétalisés.

**Dans le secteur Uaa<sub>OA8</sub>, ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.**

## **VOLUMES**

### **Les toitures**

Les toitures en terre cuite seront de teinte dominante rouge vieilli ou brune, sauf cas particuliers précisés au nuancier déposé en mairie. Elles auront des caractéristiques, adaptées au type de couverture retenu en lien avec les aspects des matériaux. Notamment, pour les toitures réalisées en tuiles, les débords de toitures devront être au minimum de 0,50 mètre en façade et de 0,30 mètre en pignon sauf pour les constructions sur limite séparative\*. Ces débords pourront être réduits au minimum à 0,30 mètre en façade et de 0,20 mètre en pignon pour des bâtiments inférieurs à 10 m<sup>2</sup> d'emprise au sol\*.

La réalisation d'éléments de couverture ou de parois translucides pourra être autorisée sous réserve de s'intégrer à la construction principale. La couverture vitrée pourra alors avoir des débords autres que ceux demandés précédemment.

Les toitures en pointe de diamant sont interdites.

Les ouvertures ou capteurs solaires sont autorisés à condition de s'intégrer à la pente de toit et à la composition architecturale du bâtiment (positionnement cohérent avec le traitement des façades et notamment les ouvertures, en bandeau préférentiellement pour les capteurs solaires), ainsi qu'au site.

L'orientation des bâtiments et en particulier du faîtage principal sera prioritairement :

- soit parallèle à la voie ou à une des voies pour les parcelles situées en angle de rues, ou éventuellement perpendiculaire, en cohérence avec les orientations des constructions voisines,
- soit parallèle aux courbes de niveaux des terrains en pente.

Rue de Funas, les toitures n'auront qu'un seul sens de faîtage qui sera obligatoirement perpendiculaire ou parallèle à la limite de référence\*.

Les toitures-terrasses sont admises sous réserve d'être végétalisées\*, ou d'être utilisable c'est-à-dire accessible pour un usage d'agrément (non compris pour des dispositifs techniques), ou de répondre à une conception architecturale de type contemporaine. Cette disposition ne s'applique pas aux annexes (non accolées) de moins de 40m<sup>2</sup> de Surface de Plancher ou d'Emprise au sol.

Les autres types de couverture peuvent être admis sous conditions d'une architecture contemporaine et d'une bonne insertion urbaine.

Les toitures à une pente sont autorisées pour les volumes accolés à une construction de taille plus importante ou pour les volumes inférieurs à 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol\* implantés sur limite séparative\*. Dans le premier cas, la pente doit être identique à celle de la toiture principale. Dans le second cas, le faîtage doit être sur limite séparative\*. Les toitures à une pente pourront être également admises pour les équipements et services publics ou d'intérêt collectif à condition d'assurer leur intégration urbaine dans l'environnement existant.

### Les façades et murs

Pour toute nouvelle construction comprenant au moins trois niveaux (R+2 minimum) et implantée dans la bande de constructibilité des 18 mètres définie à l'article 6, il est exigé une hauteur minimale du niveau du rez-de-chaussée\* (dessus du plancher du 1<sup>er</sup> étage) fixée à 3,5 mètres mesurée par rapport à la cote altimétrique de la limite de référence au droit des rues identifiées en linéaire commercial ou toutes activités au document graphique 4.2b.

Les saillies en façade liées à l'aménagement de terrasse, balcon ou loggia seront limitées ou traitées dans la composition architecturale de façon à garantir une intimité d'usage.

Les matériaux et couleurs utilisés devront s'harmoniser avec les éléments du voisinage (bâtiments existants et campagne environnante) et donc s'inscrire dans la même gamme de teintes et la même tonalité, conformément au nuancier présenté en mairie et en annexe A du présent règlement.

Est interdit l'emploi extérieur à nu de matériaux notoirement fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, moellons, etc.) exception faite pour le béton "brut de décoffrage" à condition que sa qualité et la qualité de sa mise en œuvre et de son coffrage, aient été recherchées en vue de cet aspect, exception faite aussi pour d'autres matériaux non mentionnés, sous les mêmes réserves de qualité.

Dans le sous-secteur Uaa, les volets roulants sont interdits en remplacement des volets originels (battants, persiennes...) lorsqu'ils sont apposés sur des façades visibles depuis le domaine public.

Les installations et ouvrages techniques sont interdits en façades et en toiture lorsqu'ils sont visibles depuis le domaine public sauf s'ils sont intégrés à la conception architecturale du projet.

Les annexes à l'habitation\* devront être traitées en harmonie avec la construction principale ou avoir un « aspect » bois.

## **LES CLOTURES**

Les clôtures\* seront d'une hauteur maximale de 2,00 mètres (ou plus pour des raisons de sécurité publique) qu'il s'agisse de haies végétales et/ou d'autres dispositifs. Leur traitement devra respecter les modèles de clôtures\* alentours, mais aussi le milieu environnant urbain, agro-naturel ou naturel. Les grilles ou autre système à barreaudage sont recommandés pour les opérations d'ensemble, plutôt que les grillages. Les plantations\* utilisées devront être choisies parmi les espèces buissonnantes locales dont une majorité à feuillage caduque.

Les canisses et autres systèmes occultants rapportés sur une clôture\* à claire-voie sont admis seulement dans les cas où une haie aura été plantée et en l'attente du développement de l'écran végétal.

Les murs de clôture en pierre devront être sauvegardés, **sauf pour les équipements publics dans le secteur UaaOAg.**

## **DISPOSITIONS CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS TRADITIONNELLES ANCIENNES EXISTANTES (BATIMENTS ANTERIEURS A 1930 ET « ELEMENTS BATIS (C1 ET C2) OU ENSEMBLES URBAINS (C3) REMARQUABLES »)**

Les bâtiments repérés au plan de zonage et identifiés « éléments bâtis remarquables du paysage » et « ensembles urbains remarquables » doivent être préservés et gérés de façon à conserver leur aspect initial comme les types de volets et formes de fenêtres, éventuellement à croisillons.

Pour ces bâtiments ainsi que ceux non identifiés mais anciens et caractéristiques d'une architecture traditionnelle, leurs aménagements, extensions et surélévations sont admis sous réserve de préserver les caractéristiques originelles. Ils doivent notamment respecter la simplicité des volumes, la forme du bâtiment, le type de toitures et les modénatures, tels que les décorations de façades et ornements garde-corps, lambrequins, génoises...), les devantures commerciales anciennes ou leurs remplacements sous réserve de respecter la composition de la façade, les types d'enduit ou d'appareillage, les lucarnes ou chiens assis, les saillies traditionnelles.

Les maçonneries en pierres doivent être sauvegardées, ainsi que les autres éléments identitaires. Notamment, les clôtures\* des « ensembles urbains remarquables » de Pré-Bénit, L'Oiselet et Boussieu seront constituées par un soubassement maçonné d'une hauteur comprise entre 0,60 et 0,80 mètre éventuellement surmonté d'un système à claire-voie, et, par une haie en doublement. Le muret sera obligatoirement recouvert d'un enduit blanc sur l'îlot Pré-Bénit.

Les ouvertures dans les façades doivent présenter une certaine harmonie quant à leur disposition et à leur dimension préservant les caractéristiques originelles.

Les volets roulants sont interdits en remplacement des volets originels (battants, persiennes...) lorsqu'ils sont apposés sur des façades visibles depuis le domaine public.

## **DISPOSITIONS PARTICULIERES**

### **ENERGIE ET DEVELOPPEMENT DURABLE**

Les dispositions énoncées précédemment pourront être adaptées pour favoriser les constructions et extensions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable, ou dont la conception vise un objectif de développement durable, sous réserve d'une bonne insertion dans le site (forme et couleur des constructions environnantes, traitement paysager...).

Les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, photovoltaïques, vérandas etc.) doivent être intégrés et adaptés à la logique et à la composition architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager.

Pour les constructions contemporaines, ces équipements feront partie du projet architectural global du bâtiment qui sera apprécié en tant que tel.

Pour le bâti ancien, ces équipements, entre autres les capteurs solaires, ne devront pas apparaître comme des éléments rapportés ou en contradiction avec l'harmonie générale du bâti et plus particulièrement des toitures. Il sera recherché une implantation non perceptible depuis l'espace public (par exemple : toiture donnant sur cour, masqué visuellement par le bâti ou des masses végétales proches, capteurs posés au sol, etc...).

## Article U 12 - Stationnement

Il est rappelé que la règle générale et les modalités d'application sont définies dans le sous-titre 2 du titre I – Dispositions générales.

Le stationnement\* des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet doit être assuré par des installations propres hors des voies publiques.

Dans les secteurs Ua, Uaa et Ub, et/ou dans les secteurs concernés par les « orientations d'aménagement et de programmation », les espaces de stationnement seront préférentiellement aménagés en sous-sol, en particulier pour les projets comportant au moins trois niveaux (R+2 minimum). Une surélévation des rez-de-chaussée, notamment dans le cas de logements, est alors admise, limitée à 1,20 mètre.

Toutefois, des places pourront être recherchées à niveau à l'arrière du bâtiment édifié en limite de référence :

- pour les bâtiments comprenant des locaux de commerces ou d'artisanat en rez-de-chaussée,
- pour des raisons techniques liées à la prise en compte des phénomènes hydrauliques (inondations, remontée de nappe ou nappe affleurante par exemple).

### Il est exigé pour les véhicules motorisés :

#### a) Pour les constructions à usage de logement :

- une place de stationnement pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée sans qu'il ne puisse être exigé plus de 2 places par logement, sauf en zone Ua, y compris sous-secteurs, où ce plafond est abaissé à 1 place et à 1,5 place en zone Ub.

En cas d'impossibilité technique démontrée en Ua, y compris sous-secteurs, et en cas d'aménagement d'un bâtiment existant avec ou sans changement de destination, la présente disposition sera adaptée avec, au minimum, le maintien des places existantes et la création, autant que possible, de places complémentaires en cohérence avec l'importance du projet. Un nombre de places supérieur à celui existant ne sera imposé que lorsque le projet visera à produire au moins deux logements.

De plus, en cas d'impossibilité technique démontrée en secteur Uab, les exigences en matière de places de stationnement pourront être abaissées à une place de stationnement pour 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée, y compris pour une construction nouvelle.

- une place supplémentaire banalisée\* pour 5 lots et/ou logements, sauf en zone Ua, y compris sous-secteurs.
- une place de stationnement par logement pour les programmes de logements locatifs financés par des prêts aidés par l'Etat.

#### b) Pour les constructions à usage de bureaux\*, une place pour 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher toutes surfaces comprises, portée à 40 m<sup>2</sup> en Ue et à 50 m<sup>2</sup> en Ua et Ub.

#### c) Pour les commerces\*, une place pour 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée de surface de vente, portée à 50 m<sup>2</sup> en Ua et sous-secteurs et en Ub. En cas d'impossibilité technique démontrée, la présente disposition sera adaptée avec, au minimum, le maintien des places existantes et la création, autant que possible, de places complémentaires en cohérence avec l'importance du projet.

- d) Pour les constructions à usage d'activités artisanales\* et industrielles\*, une place pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher toutes surfaces comprises. Toutefois, le nombre de places ainsi défini pourra être adapté sous réserve de démontrer que les besoins liés au stationnement des véhicules du personnel, de fonctionnement et des visiteurs sont satisfaits, y compris dans le cadre d'un aménagement mutualisant les places.
- e) Pour les autres destinations\*, selon les besoins de l'opération.

Les places de stationnement seront réalisées en ouvrage (souterrain et silo) dès lors que le nombre de places à réaliser sera supérieur à 50 pour un projet développant des surfaces de plancher affectées à de l'habitation\* et/ou à des bureaux\*, commerces\*, activités artisanales\* et industrielles\*. Dans ce cas, 50 % des places nécessaires au projet seront réalisées en ouvrage sans que le nombre de places en surface n'excède toutefois 50.

Il est exigé, pour tout projet de plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher créés, un local ou emplacement couvert, d'une surface de plancher au moins égale à 8 m<sup>2</sup>, affecté aux vélos et poussettes et spécialement aménagé à cet effet, réalisé au rez-de-chaussée prioritairement et dans l'enceinte du bâtiment ou éventuellement dans le bâtiment existant dans le cas d'une extension d'un équipement public dans le secteur UaaOA8, de :

- a) Pour les constructions à usage de logement, 1,5 m<sup>2</sup> pour 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée.
- b) Pour les constructions à usage de bureaux\*, 1,5 m<sup>2</sup> pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée.
- c) Pour les commerces\* supérieurs à 300 m<sup>2</sup> de surface de vente, 0,5 m<sup>2</sup> pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée.
- d) Pour les autres destinations\*, selon les besoins de l'opération.

## Article U 13 - Espaces libres et plantations

Il est rappelé que la règle générale et les modalités d'application sont définies dans le sous-titre 2 du titre I – Dispositions générales.

### 13.1 Objectifs

Les aménagements des abords des constructions et l'implantation du projet doivent prendre en compte les aires de manœuvre et de fonctionnement.

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

Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :

- a. de la composition des espaces libres environnants, afin de participer à une mise en valeur globale de la zone ;
- b. de la topographie et de la configuration du terrain, afin que leur composition soit adaptée ;
- c. de la composition végétale du terrain préexistante dès lors qu'elle est de qualité, afin de la préserver et de la mettre en valeur ;
- d. de la situation du bâti sur le terrain, afin de constituer un accompagnement.

### 13.2 Paysagement des espaces libres

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise des constructions.

Ces espaces libres nécessitent un traitement paysager, composé d'aménagements végétaux et minéraux, pouvant accueillir des cheminements piétons, des aires de jeux et de détente et servir pour la gestion des eaux pluviales.



Sont interdits les gazons synthétiques et surfaces en textile vert sauf pour les équipements et services publics ou d'intérêt collectif\*.

#### 13.2.1 En ce qui concerne l'aspect quantitatif

La superficie du terrain doit être aménagée avec un minimum de **20 % d'espaces plantés**, d'un seul tenant sauf en cas d'impossibilité démontrée, et comporter des arbres de haute tige et des arbustes. Cette superficie de 20 % est portée à **30 % en Uc et Ud**. Elle est réduite à **10 % en Uab et Uac**. Ces dispositions ne s'appliquent pas en Ua et Uaa.

En Uc et Ud, il est exigé un arbre de haute-tige ou cépée par tranche de 0 à 500 m<sup>2</sup> de terrain.

#### 13.2.2 En ce qui concerne l'aspect qualitatif

En cas de retrait des constructions par rapport à la limite de référence\* définie à l'article 6 du présent règlement, cet espace de retrait doit faire l'objet d'un traitement paysager végétal cohérent et en harmonie avec le paysage de la rue. Des parties minérales ponctuelles ne seront autorisées que pour l'aménagement des accès et voies, ou, également autres sous réserve de démontrer l'impossibilité de les réaliser en dehors de cette bande de retrait.

Ces aménagements paysagers doivent intégrer et mettre en valeur les plantations repérées aux documents graphiques sous la légende « espaces boisés classés », « espaces boisés classés ponctuels – arbre remarquable » ou sous la légende « espaces naturels remarquables du paysage », ou les plantations de qualité existantes sur le terrain.

### **13.3 Dispositions particulières**

#### 13.3.1 Opérations d'ensemble

Outre les dispositions du présent article, des espaces communs végétalisés\* doivent être réalisés. Leur superficie, d'un seul tenant, ou non dès lors qu'un premier espace est aménagé sur 1000 m<sup>2</sup>, doit être au moins égale à 10 % du terrain d'assiette de l'opération. Elle doit constituer un élément structurant central dans la composition urbaine de l'ensemble, planté d'arbres et arbustes pour moitié au moins. Toutefois, cette disposition n'est pas applicable dès lors que l'opération d'ensemble n'excède pas 5 lots ou 5 constructions, comprenant 10 logements au plus.

#### 13.3.2 Les haies et arbres

Lorsque les haies végétales tiennent lieu de clôtures\*, celles-ci doivent être vives et mixtes, c'est-à-dire constituées d'au moins trois espèces buissonnantes, dont une majorité à feuilles caduques. Il est recommandé de choisir des espèces dans la liste présentée en annexe B du présent règlement. En secteur Uc, les haies doivent être entretenues et maintenues dans cette fonction de clôture.

#### 13.3.3 Les aires de stationnement\* plantées

Les places de stationnement à l'air libre ne seront autorisées que si elles bénéficient d'un traitement paysager et limitent l'imperméabilisation des sols. Pour les constructions à usage résidentiel ou tertiaire, le traitement du sol des aires de stationnement à l'air libre devra permettre l'infiltration des eaux pluviales (sauf pour les zones de circulation et le stationnement sur ouvrage bâti).

Dans les zones de stationnement aménagées en aérien (sauf en toiture-terrasse), il est exigé un arbre de haute tige pour six places de stationnement.

#### 13.3.4 L'espace libre imposé à l'article 6

A l'arrière des constructions implantées dans la bande de constructibilité, principale ou secondaire, un espace libre doit être respecté, d'une largeur minimum définie à l'article 6, sans bâtiment et ouvrage en superstructure (autre que les constructions réalisées en sous-sol ≤ 1,20 mètre), ni aire de stationnement en surface. Il doit être agrémenté de plantations.

Toutefois, pour tout bâtiment à implanter dans la bande de constructibilité comprenant au moins trois niveaux (R+2 minimum), une construction (ou ouvrage) nécessaire au besoin de stationnement du projet peut y être autorisée sous réserve d'être dotée d'une toiture-terrasse végétalisée (jardin) réalisée avec une épaisseur de terre au moins égale à 0,50 mètre et munie d'un arrosage automatique. La hauteur maximale de cette construction est fixée à 1,20 mètre mesurée par rapport à la cote altimétrique de la limite de référence conformément aux modalités définies pour la hauteur minimale des rez-de-chaussée\*.

En outre, dans le secteur Uab, l'aménagement de places de stationnements peut être autorisé sous réserve que cet espace soit planté à raison d'un arbre de haute tige pour six places de stationnement.

### **13.4 Ensembles à protéger**

#### **13.4.1 Espaces boisés classés**

*Voir Titre I - Dispositions générales – Sous-titre II/ Définitions - Élément naturel remarquable du paysage.*

Au titre de l'article L.113-1 et L.113-2 du Code de l'urbanisme, les espaces boisés classés repérés aux documents graphiques doivent faire l'objet d'une conservation, d'une préservation ou d'une création des boisements. Par référence à cet article, « 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 ».

#### **13.4.2 Éléments remarquables du paysage**

*Voir Titre I - Dispositions générales – Sous-titre II/ Définitions - Élément naturel remarquable du paysage.*

Les haies, parcs ou arbres identifiés en éléments remarquables du paysage aux documents graphiques sont protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. Aussi, les constructions, les aménagements de voirie\*, les travaux réalisés sur les terrains concernés doivent être conçus pour garantir la conservation de ces ensembles paysagers. Toutefois, pour des raisons de sécurité, d'urbanisme ou sanitaires, ces éléments paysagers pourront être supprimés à condition d'être reconstitués dans un voisinage immédiat en veillant au respect de son intérêt initial.

Tout projet réalisé sur un terrain concerné par l'inscription d'un ENRP doit appliquer le principe « éviter/réduire/compenser » en fonction des caractéristiques paysagères ou la sensibilité écologique du lieu.

En premier lieu, les travaux doivent être conçus pour garantir la conservation des éléments végétalisés. Le projet devra adapter sa composition urbaine et architecturale, prévoir l'aménagement qualitatif des espaces libres préférentiellement au niveau de l'emprise de l'ENRP.

En second lieu, si la suppression d'un ENRP ne peut être évitée, le projet pourra les modéliser par rapport à leur état initial, à condition de :

- préserver, tant que possible, les éléments végétalisés de qualité au sein de ces ENRP. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 du code de l'urbanisme pour les coupes et abattages d'arbres.
- proposer une recomposition paysagère, dont la qualité sera appréciée au regard de sa cohérence avec le site, le choix des espèces plantées et de leur dimensionnement ;

Ces dispositions ne sont pas applicables aux travaux ou ouvrages relatifs aux voiries et réseaux d'intérêt public dès lors qu'ils poursuivent un objectif d'intérêt général et qu'ils sont incompatibles, du fait de leur nature ou de leur importance, avec la conservation des éléments naturels remarquables du paysage.

## **SECTION III - Possibilités maximales d'occupation du sol**

### **Article U 14 - Coefficient d'Occupation du Sol**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols\* ; il résulte de l'application des articles U 3 à U 13.

## **SECTION IV – Autres obligations**

### **Article U 15 - Performances énergétiques et environnementales**

#### **15.1 Imperméabilisation des sols limitée**

L'imperméabilisation des espaces libres ou non bâtis sera limitée au maximum.

L'utilisation de matériaux perméables et/ou semi-perméables sera favorisée en particulier sur les aires de stationnement aériennes où la majorité des places de stationnement devra intégrer ce principe.

Il est exigé une surface minimale d'espaces perméables proportionnelle à la surface du terrain du projet ou de l'opération :

- 20 % en Uac,
- 30 % en Uab et Ub,
- 50 % en Uc et Ud.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en Uaa et en Ua.

Pour cette surface minimale, sont notamment considérées comme espaces perméables :

- les surfaces végétalisées,
- les surfaces minérales dont les revêtements laissent traverser ou pénétrer l'eau (platelage bois, graviers, stabilisé, pavés joints enherbés, dalles alvéolées... éventuellement sur sol décaissé et remplacé par du sable ou des graviers en réservoir tampon avant infiltration),
- la surface d'une toiture végétalisée, pondérée par le coefficient de perméabilité du traitement choisi (à titre d'exemple, si le coefficient de perméabilité d'une toiture végétalisée de 100 m<sup>2</sup> est égal à 30 %, la surface prise en compte pour le calcul de la surface minimale d'espaces perméables sera égale à 30 m<sup>2</sup>).

#### **15.2 Bacs à ordures ménagères et conteneurs de tri sélectif**

En dehors des rues équipées de points de dépôt collectif des ordures ménagères, il est exigé un local, abri ou emplacement pour les bacs à ordures ménagères et les conteneurs de tri sélectif. Il devra être implanté en bordure du domaine public, à l'exception des rues faisant l'objet d'une prescription graphique « linéaire commercial » ou « linéaire toutes activités », pour lesquelles d'autres solutions de collecte doivent être recherchées avec le service gestionnaire, notamment à l'arrière des bâtiments.

La conception du local sera intégrée à la composition architecturale et/ou urbaine et prendra en compte sa perception depuis l'espace public et les contraintes de collecte. Dans le cas d'un emplacement, il est exigé que sa délimitation soit traitée par un mur ou système occultant d'une hauteur de 0,30 mètre supérieure à celle des bacs et conteneurs.

Il pourra, de plus, être demandé la création d'un ou plusieurs espaces collectifs enterrés de collecte des ordures ménagères et de tri sélectif, selon les normes et directives définies par l'EPCI en charge de la collecte des ordures ménagères.

## **Article U 16 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Toute construction nouvelle ou opération d'aménagement doit pouvoir être raccordée aux réseaux de communications électroniques très haut débit (THD), notamment à la fibre optique, et haut débit (HD) quand ils existent. En conséquence, des dispositifs de branchement seront installés depuis le domaine public jusqu'à la construction ou le lot à desservir.

Lorsque le développement des réseaux est programmé et permettra d'assurer la desserte à court terme, les dispositifs de raccordement seront prévus en attente pour les opérations d'aménagement.

## Chapitre III -DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AUe « équipement » et AUi-AUic « économie »

Il s'agit d'une zone nécessitant la réalisation d'équipements internes, réservée aux activités économiques qui peut être urbanisée à l'occasion de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de constructions compatibles avec un aménagement cohérent.

La zone AUe vise le développement des équipements publics et services d'intérêt collectif la réalisation d'une aire de stationnement de co-voiturage.

La zone AU<sub>IOA1</sub> correspond au Parc d'activités dénommé PER Parc des Energies Renouvelables. Elle est concernée par une « orientation d'aménagement et de programmation ».

La zone AU<sub>ICOA3</sub> dénommé « Parc des Sétives » poursuit le développement économique lié à la ZAC de La Maladière où sont admis les commerces, les bureaux et l'artisanat. Son aménagement et son urbanisation sont conditionnés à différentes mesures de compensation notamment des volumes de stockage des eaux de crues et des zones humides perdus dans le cadre du projet global mis en œuvre.

Un sous-secteur identifie avec l'indice Zh l'existence d'une zone humide.

*La zone comprend également les sous-secteurs exposés à des risques naturels indicés :*

- *sous-secteurs soumis à des prescriptions spéciales :*
  - *Bf liés à des risques faibles de suffosion,*
  - *Bc<sub>1</sub> liés à des risques faibles de crue rapide rivière,*
- *sous-secteurs inconstructibles sauf exceptions :*
  - *RC liés à des risques forts de crue rapide rivière.*

*A noter, la zone AU<sub>IOA1</sub> est ponctuellement affectée par les zones des dangers graves (zones des premiers effets létaux) et les zones des dangers très graves (zones des effets létaux significatifs) liées aux canalisations de transport de matières dangereuses et la zone AU<sub>ICOA3</sub> est concernée par le PPRT PCAS.*

***Il est rappelé que :***

- ***le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'inondation de la Bourbre moyenne constitue une servitude d'utilité publique opposable au présent document. Il convient en zone de risque de se reporter au PPRi et d'appliquer le règlement correspondant (pièce 5.1) ;***
- ***le Plan de Prévention des Risques Technologiques de l'établissement PCAS constitue une servitude d'utilité publique opposable au présent document. Il convient en zone de risque de se reporter au PPRT et d'appliquer le règlement correspondant (pièce 5.1) ;***

- *la carte des aléas, présentée en annexe du PLU (pièce 5.3), affiche l'existence de risques naturels justifiant que les constructions ou installations autorisées ci-après soient soumises à des conditions spéciales ; les projets de constructions devront respecter les documents risques en vigueur.*

Il est également rappelé que tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié au zonage du P.L.U. en application des articles L. 151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

## SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

### Article AUe-AUi 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article AUe-AUi 2 sont interdites.

**Dans le sous-secteur indicé Bc<sub>1</sub>,**

- les remblais autres que ceux strictement nécessaires à la mise en œuvre d'aménagements autorisés à l'article 2 ci-après,
- les aires de stationnement dans les bandes de recul le long des fossés, canaux, chantournes et petits cours d'eau.

**Dans les sous-secteurs indicés RC,** tous les projets nouveaux à l'exception de ceux admis à l'article AUe-AUi 2.

**Dans la zone AUic<sub>OA3</sub>,** le changement de destination.

### Article AUe-AUi 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

Sous réserve d'être compatibles avec leur proche environnement urbain et/ou naturel, sont admis sous conditions particulières :

- si par leur situation ou leur importance ils n'imposent pas, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux, soit un surcroît important de dépenses de fonctionnement des services publics.
  - si la commune est en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire les travaux nécessaires seront exécutés.
  - si l'opération respecte l'aménagement global et la cohérence de la zone :
1. Les affouillements et exhaussements de sol sous réserve d'être compatibles avec le caractère de la zone.
  2. Les équipements et services publics ou d'intérêt collectif\* d'infrastructure et de superstructure.
  3. Les constructions, ouvrages et installations à usage de stationnement.
  4. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

5. Dans la zone AU<sub>OA1</sub>, sous réserve de respecter les schémas et principes inscrits à l'« orientation d'aménagement et de programmation » du PLU, les constructions et installations à usage de :
- industrie\*,
  - artisanat\*,
  - bureaux\*,
  - entrepôt\*.

6. Dans la zone AU<sub>COA3</sub>, sous réserve de prendre en compte les principes inscrits pour le secteur 3 à l'« orientation d'aménagement et de programmation » du PLU, les constructions et installations à usage de :
- bureaux\*,
  - commerces\*,
  - artisanat\*.

Les aires de stockage sous réserve d'être comprises à l'intérieur d'un bâtiment.

7. **Dans les secteurs indicés Zh**, seuls pourront être admis les projets prenant en compte la zone humide.

8. **Dans les sous-secteurs indicés Bf**, à condition d'être admis aux alinéas précédents, sont autorisés :

- la construction sous réserve de se prémunir contre les tassements différentiels,
- l'exhaussement sous réserve de ne pas aggraver le risque d'instabilité.

9. **Dans les sous-secteurs indicés Bc<sub>1</sub>**, à condition d'être admis aux alinéas précédents, sont autorisés :

- les constructions sous réserve de :
  - surélévation du premier niveau utilisable à + 0,50 mètre par rapport au terrain naturel,
  - indication et mise en œuvre sous la responsabilité du maître d'ouvrage d'un ensemble de mesures de réduction de la vulnérabilité du bâtiment (bâtardeaux, cuvelage étanche, etc.) permettant d'apporter par leur mise en œuvre un niveau de protection équivalent à celui résultant d'une surélévation à + 0,50 mètre par rapport au terrain naturel.
- les projets dont le RESI\*, tel que défini dans les « dispositions générales », est inférieur ou égale à 0,50 pour :
  - les lotissements (globalement pour infrastructures et bâtiments) ;
  - les opérations d'aménagement d'ensemble nouvelles ou existantes (globalement pour infrastructures et bâtiments) ;
  - les zones d'activités existantes (globalement pour infrastructures et bâtiments) ;
  - les bâtiments d'activités artisanales\*, industrielles\*, commerciales\* ou de bureaux\*.

Pour les lotissements et opérations d'aménagement d'ensemble nouvelles, c'est le règlement du lotissement ou de la zone qui fixe, par lot, la surface occupée par le remblaiement et la construction.

Ces dispositions relatives au RESI ne sont pas applicables dans la zone AU<sub>COA3</sub> considérant la mise en œuvre des compensations au titre des remblais en zone inondable.

- les ouvertures des bâtiments doivent avoir leur base à + 0,50 mètre par rapport au terrain naturel,
  - les clôtures\*, plantations\* et espaces verts effectuées sans remblaiement.
10. **En bordure de fossé, canal ou chantourne**, pour tout projet autorisé précédemment à défaut de précision particulière des prescriptions ou des plans, les marges de recul à respecter sont égales :
- pour les canaux et chantournes : à 10 mètres par rapport à l'axe du lit, avec un minimum de 4 mètres par rapport au sommet des berges,
  - pour les fossés : à 5 mètres par rapport à l'axe du lit, avec un minimum de 4 mètres par rapport au sommet des berges.

Le long de ces cours d'eau, une bande de 4 mètres comptée à partir du sommet des berges doit rester dépourvue d'obstacle pour permettre l'entretien et l'intervention d'urgence en situation de crise. La marge de recul de 4 mètres n'est cependant pas applicable aux ouvrages de protection contre les inondations implantés sans retrait par rapport au sommet des berges et comportant une crête circulaire de largeur égale à 4 mètres minimum.



### 11. **Dans les sous-secteurs indicés RC du secteur AUE,**

- sous réserve de l'absence de remblaiement :
  - les clôtures\* à fils superposés avec poteaux sans fondation faisant saillie sur le sol naturel,
  - les espaces verts, et, dans la limite d'une emprise au sol\* totale de 20 m<sup>2</sup>, les installations sanitaires nécessaires au secteur.
- sous réserve d'être admis aux alinéas précédents, seuls peuvent être autorisés sous réserve de ne pas aggraver les risques et de ne pas en créer de nouveaux et à condition de répondre à des travaux prévus aux articles L211-7 et suivants du code de l'environnement :
  - a) sous réserve complémentaire que le maître d'ouvrage prenne les dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux :
    - les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ou général déjà implantés dans la zone,
    - les infrastructures et les équipements et ouvrages techniques qui s'y rattachent,
  - b) tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques.

## **SECTION II - Conditions de l'occupation du sol**

### **Article AUE-AUi 3 - Desserte par voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public**

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès\* présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès\*. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès\*, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès\* véhicules sur les voies publiques est limité à un par voie. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès\* ou les accès soient établis sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, ou dès lors que le terrain n'est pas contigu sur une longueur au moins égale à 8 mètres à une voie publique ou privée directement ou par une servitude.

#### **3.1 – Accès\***

Les accès\* automobiles directs sur la RD 1006 et la RD 522 sont interdits.

En l'absence de système automatisé ou pour des raisons d'urbanisme et d'architecture, les accès\* automobiles (portails, portes de garage) devront respecter un recul de 5 mètres minimum par rapport à la limite de référence\* ou être aménagés de façon à permettre l'arrêt hors du domaine public.

A l'exception des rampes d'accès des ouvrages de stationnement, les accès\* et voies d'accès auront une pente inférieure à 12 %, avec un maximum de 5 % sur les 5 premiers mètres à compter de la voie de desserte.

La continuité des circulations des piétons, lorsqu'elle est matérialisée (trottoir par exemple), doit être traitée en continu, sans interruption de dénivellation.

## **Article AUE-AUi 4 - Desserte par les réseaux**

### ***I - Alimentation en eau***

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Toute construction, travail, ouvrage ou installation dont la destination ou la nature peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public doit être équipé d'un dispositif de protection contre les retours d'eau conforme à la réglementation en vigueur.

Lorsque les besoins industriels ne peuvent être assurés par le réseau public d'eau potable, il est possible de recourir au pompage autonome dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

### ***II - Assainissement***

Les installations doivent être réalisées en réseaux séparatifs.

#### **1 - Eaux usées**

##### Eaux domestiques ou assimilées

En zone définie en assainissement collectif au zonage d'assainissement (document présenté en pièce 5.2 « Annexes » du PLU), toute construction doit être raccordée au réseau d'assainissement conformément à l'article L 1331-1 du Code de la Santé Publique.

Il est précisé que les locaux, abris et emplacements des bacs à ordures ménagères et conteneurs pour le tri sélectif seront raccordés au réseau ou dispositif d'assainissement

##### Eaux usées non domestiques

Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents pré-épurés conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur et autorisés par le gestionnaire en application de l'article L1331.10 du Code de la Santé Publique.

Les eaux de refroidissement ou liées à un système de pompe à chaleur seront en priorité rejetées au milieu naturel (ruisseau ou nappe) après autorisation, et en cas d'impossibilité, au réseau public d'assainissement.

#### **2 - Eaux pluviales**

L'assainissement des eaux pluviales doit être conforme à la réglementation en vigueur et au zonage d'assainissement (document présenté en pièce 5.2 « Annexes » du PLU).

La gestion des eaux pluviales doit être réalisée à la parcelle ou unité foncière avec un rejet dans le sous-sol après traitement visant à assurer la qualité des rejets et dimensionnement suffisant du système d'infiltration sous réserve de la faisabilité technique de l'infiltration et/ou de la possibilité réglementaire d'infiltrer (PPRi ou risques de glissement de terrain).

Lorsque l'infiltration n'est techniquement pas possible, le rejet des eaux pluviales doit être effectué dans le milieu naturel superficiel (fossé, cours d'eau...) sous réserve de compatibilité avec le milieu récepteur avec un traitement préalable visant à assurer la qualité des rejets, un débit de fuite limité et une rétention conformément au zonage d'assainissement.

Lorsque l'infiltration n'est techniquement pas possible et en cas d'impossibilité de rejet au milieu superficiel, un rejet dans un réseau de collecte sera admis sous réserve que le raccordement soit gravitairement possible, d'un traitement préalable visant à assurer la qualité des rejets, d'une rétention et d'un débit de fuite limité.

Des prescriptions techniques particulières, notamment l'utilisation des eaux pluviales de toiture pour l'arrosage par exemple ou l'usage domestique réservé aux sanitaires et électroménagers hors équipements publics\*, pourront être recommandées afin de limiter les incidences des raccordements sur les ouvrages publics ou privés et de ne pas aggraver la servitude naturelle d'écoulement des eaux pluviales instituée par les articles 640 et 641 du Code Civil.

### **III – Electricité**

Les réseaux seront réalisés en souterrain.

## **Article AUe-AUi 5 - Superficie minimale des terrains constructibles**

Non réglementé.

## **Article AUe-AUi 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

### **6.1 Règles générales**

Sauf dispositions contraires portées aux documents graphiques, les constructions doivent être implantées avec un recul (D) minimum de 5 mètres par rapport à la limite de référence\* ( $D \geq 5$  m). Toutefois, ce recul minimum est porté à 10 mètres en bordure de la RD 522.

Dans la partie Sud de la zone AUicOA3, définie entre en bordure de la RD 1006 et la voie de desserte Est/Ouest, les façades Sud des bâtiments devront s'implanter en recul **minimum** de 5 mètres par rapport la limite de référence Sud des lots (avec le cheminement modes doux en site propre longeant la RD 1006) ~~afin de créer un alignement des façades Sud.~~

### **6.2 Règles particulières d'implantation**

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus sont autorisées ou imposées dans les cas suivants :

1. L'implantation des petits ouvrages techniques liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve d'une emprise au sol\* inférieure à 10 m<sup>2</sup> et d'une hauteur inférieure à 3 mètres, pourra être autorisée avec un recul inférieur à 2 mètres pour être adossées à un système de clôture\*, notamment une haie, afin de favoriser une meilleure intégration paysagère ou urbaine et tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées dans le parcellaire voisin.
2. Lorsqu'un « élément naturel remarquable du paysage » est inscrit le long d'une voie, les constructions doivent alors respecter un recul minimum au moins équivalent à l'« élément naturel remarquable du paysage » sans toutefois être inférieur à 5 mètres par rapport à la limite de référence\*.

## **Article AUe-AUi 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions s'implanteront selon les règles suivantes.

### **7.1 – Règles d'implantation**

A moins que le bâtiment ne jouxte la limite séparative\*, la distance (D) comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 5 mètres ( $D = 0$  ou  $D \geq 5$  m).

## 7.2 – Règles particulières

L'implantation des petits ouvrages techniques liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve d'une emprise au sol\* inférieure à 10 m<sup>2</sup> et d'une hauteur inférieure à 3 mètres, pourra être autorisée avec un recul inférieur à 2 mètres pour être adossées à un système de clôture\*, notamment une haie, afin de favoriser une meilleure intégration paysagère ou urbaine et tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées dans le parcellaire voisin.

### **Article AUe-AUi 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

### **Article AUe-AUi 9 - Emprise au sol des constructions**

Non réglementé.

### **Article AUe-AUi 10 - Hauteur maximale des constructions**

La hauteur maximale des constructions, sauf équipements et services publics ou d'intérêt collectif\*, mesurée en tout point par rapport au point correspondant à la plate-forme, est fixée à :

- 5 mètres AUe,
- 30 mètres en AUi,
- 20 mètres en AUicOA3.

La hauteur des clôtures\* est limitée à 2 mètres.

### **Article AUe-AUi 11 - Aspect extérieur des constructions, aménagement de leurs abords et protection des éléments remarquables**

L'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme visé dans les Dispositions Générales (Titre I) demeure applicable.

L'implantation de la construction devra respecter la topographie existante avant la construction. Les exhaussements ou affouillements seront limités à l'assise nécessaire au fonctionnement du projet et ne pas mettre en œuvre un talus de terre excédant 0,70 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel avant construction. Si la différence de hauteur devait dépasser 0,70 mètre, le projet devra justifier de sa conception et de son implantation en le limitant au plus, et en veillant à son intégration paysagère et/ou architecturale. La pente des talus ne doit pas excéder 40 %. Les talus devront être plantés. Les enrochements sont interdits à l'exception d'aménagements ou ouvrages hydrauliques spécifiques, ou, sauf s'ils sont végétalisés\*.

#### 1) Qualité architecturale des constructions

Les façades devront clairement exprimer leur appartenance à un secteur industriel à la fois par leur volume et l'expression des matériaux employés. Cette disposition ne s'applique pas à la zone AUicOA3.

Est interdit : le blanc en grande surface et l'emploi extérieur à nu de matériaux notoirement fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, moellons, etc.) exception faite pour le béton "brut de décoffrage" à condition que sa qualité, la qualité de sa mise en œuvre et de son coffrage, aient été recherchées en vue de cet aspect, exception faite aussi pour d'autres matériaux non mentionnés, sous les mêmes réserves de qualité.

Les bâtiments annexes, dépôts et les murs aveugles apparents devront être traités en harmonie avec les façades des constructions principales.

Les aires de stockage ne doivent pas être implantées dans les parties de terrains visibles depuis la route départementale 522. Les abords de ces installations feront l'objet de végétalisation en périphérie ou d'implantation de dispositifs appropriés pour les intégrer au projet et/ou au site.

## 2) Les clôtures

Les clôtures\* doivent présenter une unité d'ensemble à l'intérieur de la zone et respecter le milieu environnant urbain, agro-naturel ou naturel. Elles sont constituées préférentiellement de grillage en treillis soudé à maille orthogonale sans maçonnerie apparente. Les plantations utilisées devront être choisies parmi les espèces buissonnantes locales dont une majorité à feuillage caduque. Les canisses et autres systèmes occultants rapportés sur une clôture\* à claire-voie sont interdits.

Les murs en maçonnerie pleine toute hauteur sont autorisés à condition d'être réalisés en matériaux de bonne qualité et d'aspect fini comme indiqué au 1) ci-dessus et pour marquer des points particuliers (entrée, angle de parcelle, ...) ou masquer des zones techniques (livraisons, stockage des bacs à ordures ménagères et conteneurs pour le tri sélectif...).

Dans la zone AUicO43, les clôtures ne sont pas obligatoires. Dans le cas de réalisation de clôtures, elles seront constituées d'une haie vive implantée à minima aux abords des espaces de stationnement afin de créer des masques paysagers, éventuellement doublée par un grillage en treillis soudé à maille orthogonale de couleur verte, sans maçonnerie apparente. La hauteur de la haie sera comprise entre 1 mètre et 1,50 mètre au plus.

D'autres clôtures\* peuvent être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités techniques ou de sécurité, liées à l'activité autorisée dans la zone.

## Article AUE-AUi 12 - Stationnement

Il est rappelé que la règle générale et les modalités d'application sont définies dans le sous-titre 2 du titre I – Dispositions générales.

Le stationnement\* des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet doit être assuré par des installations propres hors des voies publiques, y compris le stationnement lié aux opérations de chargement et déchargement.

Le nombre des places de parking sera calculé pour les véhicules automobiles sur la base de la surface de plancher totale, toutes surfaces comprises :

- a) Pour les constructions à usage de bureaux\*, une place pour 30 m².
- b) Pour les constructions à usage d'activités artisanales\* et industrielles\*, une place pour 50 m².
- c) Pour les autres destinations\*, selon les besoins de l'opération.

Les places de stationnement seront réalisées en ouvrage (souterrain et silo) dès lors que le nombre de places à réaliser sera supérieur à 75 pour un projet développant des surfaces de plancher affectées à des bureaux\*, commerces\*, activités artisanales\* et industrielles\*. Dans ce cas, 50 % des places nécessaires au projet seront réalisées en ouvrage sans que le nombre de places en surface n'excède toutefois 75.

Il est exigé un local ou emplacement couvert, d'une surface de plancher au moins égale à 8 m², affecté aux vélos et spécialement aménagé à cet effet, réalisé au rez-de-chaussée prioritairement, de :

- a) Pour les constructions à usage de bureaux\*, 1,5 m² pour 40 m² de surface de plancher créée.

- b) Pour les autres destinations\*, selon les besoins de l'opération.

**Règles applicables à la zone AUic<sub>OA3</sub> :**

Des emplacements pour le stationnement des véhicules doivent être réservés et correspondre aux besoins des occupations et utilisations des sols indépendamment de toute division ultérieure.

Le nombre des places de parking sera calculé pour les véhicules automobiles sur la base de la surface de plancher totale, toutes surfaces comprises :

- a) Pour les constructions à usage de bureaux\*, commerces\* et services, une place pour 30 m<sup>2</sup>.
- b) Pour le commerce\* lié à la restauration, une place pour 10 m<sup>2</sup>.
- c) Pour les constructions à usage d'activités artisanales\* et d'équipement\*, une place pour 100 m<sup>2</sup>.

Le stationnement des deux roues s'il est prévu doit être réalisé dans un local couvert, d'accès aisé, permettant de satisfaire aux besoins de l'opération. Pour les constructions à usage de bureaux\*, il est exigé un local ou emplacement couvert, d'une surface de plancher au moins égale à 8 m<sup>2</sup>, affecté aux vélos et spécialement aménagé à cet effet, réalisé au rez-de-chaussée prioritairement, de 1,5 m<sup>2</sup> pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée.

## **Article AUe-AUi 13 - Espaces libres et plantations**

Il est rappelé que la règle générale et les modalités d'application sont définies dans le sous-titre 2 du titre I – Dispositions générales.

### **13.1 Objectifs**

Les aménagements des abords des constructions et l'implantation du projet doivent prendre en compte les aires de manœuvre et de fonctionnement.

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

Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :

- de la composition des espaces libres environnants, afin de participer à une mise en valeur globale de la zone ;
- de la topographie et de la configuration du terrain, afin que leur composition soit adaptée ;
- de la composition végétale du terrain préexistante dès lors qu'elle est de qualité, afin de la préserver et de la mettre en valeur ;
- de la situation du bâti sur le terrain, afin de constituer un accompagnement.

### **13.2 Paysagement des espaces libres**

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise des constructions.

Ces espaces libres nécessitent un traitement paysager, composé d'aménagements végétaux et minéraux, pouvant accueillir des cheminements piétons, des aires de jeux et de détente.

Sont interdits les gazons synthétiques et surfaces en textile vert sauf pour les équipements et services publics ou d'intérêt collectif\*.

#### 13.2.1 En ce qui concerne l'aspect quantitatif

La superficie du terrain doit être aménagée avec un minimum de 20 % d'espaces plantés, dont au moins 50 % (soit 10 %) d'un seul tenant, et comporter des arbres de haute tige et des arbustes.

Dans la zone AUic<sub>OA3</sub>, la superficie d'espaces plantés doit être d'au moins 10 %.



### 13.2.2 En ce qui concerne l'aspect qualitatif

La marge définie par le retrait des constructions par rapport à la limite de référence\* (article AUi 6) doit faire l'objet d'un traitement paysager végétal cohérent et en harmonie avec le paysage de la rue. L'espace vert à réaliser devra être d'une profondeur minimale de 5 mètres depuis la limite de référence\*. Toutefois, lorsque la marge de recul imposée à l'article 6.1 est supérieure à 5 mètres, celui-ci devra représenter au moins 65 % de la zone non aedificandi. Des parties minérales ponctuelles ne seront autorisées que pour l'aménagement des accès et voies.

Les espaces verts ne devront pas être remblayés.

Ces aménagements paysagers doivent intégrer et mettre en valeur les plantations repérées aux documents graphiques sous la légende « espaces naturels remarquables du paysage », ou les plantations de qualité existantes sur le terrain.

## **13.3 Dispositions particulières**

### 13.3.1 Les haies et arbres

Lorsque les haies végétales tiennent lieu de clôtures\*, celles-ci doivent être vives et mixtes, c'est-à-dire constituées d'au moins trois espèces buissonnantes, dont une majorité à feuilles caduques. Il est recommandé de choisir des espèces dans la liste présentée en annexe B du présent règlement.

Dans la zone AUicOA3, la liste des espèces sera définie au cahier des charges de cession de terrain.

### 13.3.2 Les aires de stationnement plantées

Les places de stationnement à l'air libre ne seront autorisées que si elles bénéficient d'un traitement paysager et limitent l'imperméabilisation des sols. Pour les constructions à usage résidentiel ou tertiaire, le traitement du sol des aires de stationnement à l'air libre devra permettre l'infiltration des eaux pluviales (sauf pour les zones de circulation et le stationnement sur ouvrage bâti). Ces dispositions ne s'appliquent pas dans la zone AUicOA3.

Dans les zones de stationnement aménagées en aérien (sauf en toiture-terrasse), il est exigé :

- un arbre de haute tige pour trois places de stationnement,
- un arbre de haute tige pour six places de stationnement dans la zone AUicOA3.

## **13.3 Ensembles à protéger**

### Éléments remarquables du paysage

Les haies ou arbres identifiés en éléments remarquables du paysage aux documents graphiques seront conservés. A ce titre, les constructions, les aménagements de voirie\*, les travaux réalisés sur les terrains concernés doivent être conçus pour garantir la conservation de ces ensembles paysagers. Toutefois, pour des raisons de sécurité, d'urbanisme ou sanitaires, ces éléments paysagers pourront être supprimés à condition d'être reconstitués dans un voisinage immédiat en veillant au respect de son intérêt initial.

## **SECTION III - Possibilités Maximales d'occupation du sol**

### **Article AUe-AUi 14 - Coefficient d'occupation du sol**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols\* ; il résulte de l'application des articles AUe-AUi 3 à AUe-AUi 13.

## **SECTION IV – Autres obligations**

### **Article AUe-AUi 15 - Performances énergétiques et environnementales**

#### 15.1 Imperméabilisation des sols limitée

L'imperméabilisation des espaces libres ou non bâtis sera limitée au maximum.

L'utilisation de matériaux perméables\* et/ou semi-perméables\* sera favorisée en particulier sur les aires de stationnement aériennes où la majorité des places de stationnement devra intégrer ce principe.

Il est exigé une surface minimale d'espaces perméables\* correspondant à 40 % de la surface du terrain du projet ou de l'opération.

Pour cette surface minimale, sont notamment considérées comme espaces perméables :

- les surfaces végétalisées,
- les surfaces minérales dont les revêtements laissent traverser ou pénétrer l'eau (platelage bois, graviers, stabilisé, pavés joints enherbés, dalles alvéolées... éventuellement sur sol décaissé et remplacé par du sable ou des graviers en réservoir tampon avant infiltration),
- la surface d'une toiture végétalisée, pondérée par le coefficient de perméabilité du traitement choisi (à titre d'exemple, si le coefficient de perméabilité d'une toiture végétalisée de 100 m<sup>2</sup> est égal à 30 %, la surface prise en compte pour le calcul de la surface minimale d'espaces perméables sera égale à 30 m<sup>2</sup>).

### **Article AUe-AUi 16 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Toute construction nouvelle ou opération d'aménagement doit être raccordée aux réseaux de communications électroniques très haut débit (THD), notamment à la fibre optique, et haut débit (HD). En conséquence, des dispositifs de branchement seront installés depuis le domaine public jusqu'à la construction ou le lot à desservir.