

Modification n°3 - Document de travail

Version 5 mars 2018

Texte ajouté

~~Texte supprimé~~



VILLE DE TARARE

Plan local d'urbanisme de Tarare - Novembre 2015

MODIFICATION N°3



# SOMMAIRE

DISPOSITIONS GÉNÉRALES D'ORDRE ADMINISTRATIF ET RÉGLEMENTAIRE	5
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	21
1-Dispositions applicables à la zone UA	22
2-Dispositions applicables à la zone UB	34
3-Dispositions applicables à la zone UC	46
4-Dispositions applicables à la zone UI	56 <sup>2</sup> / <sub>3</sub>
5-Dispositions applicables à la zone UL	62
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER	67
1-Dispositions applicables a la zone 1AU	68
2-Dispositions applicables a la zone 2AU	78
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	83
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	93
ANNEXE N°1 : LES ÉLÉMENTS DE PATRIMOINE À PRÉSERVER	101
ANNEXE N°2 : LES BÂTIMENTS AGRICOLES POUVANT CHANGER DE DESTINATION	107

DISPOSITIONS  
GÉNÉRALES D'ORDRE  
ADMINISTRATIF ET  
RÉGLEMENTAIRE

$\frac{4}{5}$

ARTICLE DG 1

CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement du plan local d'urbanisme (PLU) s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de TARARE. Il fixe, sous réserve des droits des tiers et du respect de toute autre réglementation en vigueur, les conditions d'utilisation des sols.

ARTICLE DG 2

PORTÉE JURIDIQUE DU RÈGLEMENT DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Les occupations et utilisations du sol doivent être conformes aux dispositions du règlement qu'il soit écrit ou graphique.

L'autorité chargée d'instruire les demandes doit donc procéder à l'instruction et délivrer les autorisations tant sur la base de ces deux documents que sur la base de prescriptions particulières édictées à partir d'autres législations et réglementations ayant des effets sur l'occupation et l'utilisation du sol. Ces servitudes d'utilité publiques sont annexées au PLU.

La charte des devantures et la charte des façades, situées en annexes non-réglementaires du PLU, sont des recommandations aux projets d'occupation et d'utilisation du sol. Leur respect permet l'embellissement et la sauvegarde du patrimoine de Tarare, et l'intégration qualitative des constructions nouvelles.

Tous les normes et documents opposables aux autorisations d'urbanisme et d'occupations du sol ne figurent pas exclusivement dans le Code de l'urbanisme. D'autres textes législatifs et d'autres codes (environnement, rural, minier, santé, civil ) sont opposables aux autorisations d'urbanisme et d'occupation des sols.

ADAPTATIONS MINEURES

ARTICLE DG 3

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Le plan local d'urbanisme doit, s'il y a lieu, être compatible avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale, du schéma de secteur, ainsi que du plan de déplacements urbains et du programme local de l'habitat. Il doit également être compatible avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux en application de l'article L. 212-1 du Code de l'environnement ainsi qu'avec les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux en application de l'article L. 212-3 du même code.

Lorsqu'un de ces documents est approuvé après l'approbation d'un plan local d'urbanisme, ce dernier doit, si nécessaire, être rendu compatible dans un délai de trois ans. Ce délai est ramené à un an pour permettre la réalisation d'un ou plusieurs programmes de logements prévus dans un secteur de la commune par le programme local de l'habitat et nécessitant une modification du plan.

Le plan local d'urbanisme prend en compte, lorsqu'ils existent, les schémas régionaux de cohérence écologique et les plans climat-énergie territoriaux.

LES RECONSTRUCTIONS EN CAS DE SINISTRE ET LES RESTAURATIONS DE CERTAINS BÂTIMENTS

ARTICLE DG 4

La reconstruction d'un bâtiment détruit ou démoli en cas de sinistre est autorisée, à la seule condition qu'il respecte les dispositions du plan local d'urbanisme en vigueur.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

ARTICLE DG 5

DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONE

Conformément aux dispositions du Code de l’urbanisme, les documents graphiques font apparaître des zones à l’intérieur desquelles s’appliquent les règles définies par le présent texte.

**LES ZONES URBAINES** dans lesquelles les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d’admettre immédiatement des constructions. Les règles d’urbanisme proposées sont liées au caractère central ou périphérique de la zone, ainsi qu’à son degré d’équipement :

- zone UA, zones correspondant au secteur central ancien
- zone UB, zone péricentrale comprenant deux secteurs : UB1 (prolongement du centre ancien) et UB2 (sur les contreforts du centre urbain),
- zone UC, secteur d’extension récente,
- zone UI, zone économique d’activité,
- zone UL, zone à usage de sport et loisir.

**LES ZONES À URBANISER.** Il s’agit de zones peu ou non équipées, dans lesquelles les règles définies peuvent exprimer l’interdiction de construire temporaire.

- zone AU différée : 2AU : zone fermée à l’urbanisation jusqu’à modification ou révision du PLU.
- zone AU sous conditions : 1AUB2 et 1AUC : zones ouvertes à l’urbanisation avec orientations d’aménagement et de programmation (OAP) auxquelles il faudra se conformer.

**LES ZONES AGRICOLES** à protéger, en raison notamment de la valeur agricole des terres.

- zone A : zone agricole,
- secteurs :
- AP : secteur agricole sans aucune construction nouvelle possible,

**LES ZONES NATURELLES** à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique:

- zone N : zone naturelle correspondant aux zones boisées ou à protéger pour des raisons d’esthétique ou d’environnement,
- secteurs :
- NF : secteur boisé.
  - NJ : secteur de jardins à préserver

PRESCRIPTION D’ACCÈS ET VOIRIES

ARTICLE DG 6

1-DÉFINITION

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

2-RÈGLES GÉNÉRALES

Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions existantes à la date d’approbation du plan local d’urbanisme dès lors qu’elles disposent d’une desserte automobile suffisante.

Ces dispositions sont cependant applicables en cas de changement d’affectation de terrains ou de locaux qui modifierait les conditions de circulation et de sécurité.

Les nouveaux accès privés (ou modifications d’usage d’accès) sur les routes et voies publiques seront soumis à une permission de voirie du service gestionnaire.

**2-1. Les accès doivent être adaptés** à l’opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Des reculs pour les garages et les portails pourront être imposés.

Une opération doit ainsi comporter un nombre d’accès sur les voies publiques, limité au strict nécessaire. En outre, les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :

- la topographie et la configuration des lieux dans lesquels s’insère l’opération,
- la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d’être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (distance de visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic...),
- le type de trafic généré par l’opération (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...),
- les conditions permettant l’entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

**2-2. Le nombre des accès** sur les voies publiques peut être limité dans l’intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet de construction peut n’être autorisé que sous réserve que l’accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

De part et d’autre de l’accès, les constructions ou végétaux seront implantés de manière à ne pas masquer la visibilité.

2-3. Servitudes de passage

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que le propriétaire ne produise une servitude de passage correspondant aux besoins du projet instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l’article 682 du Code civil.

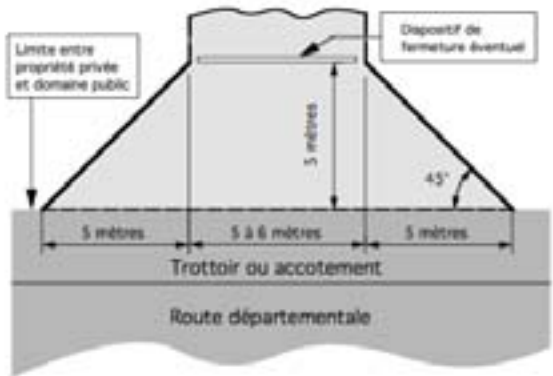


2-4. Prescriptions hors agglomération

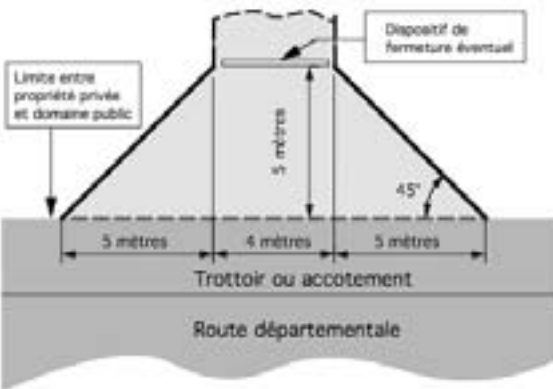
2-4-a. Prescriptions générales

En dehors de l'agglomération, les nouveaux accès devront être regroupés. L'accès doit être aménagé de sorte que son usager dispose du temps nécessaire pour s'informer de la présence d'un autre usager sur la route prioritaire, décider de sa manœuvre, démarrer et réaliser sa manœuvre de traversée, avant qu'un véhicule prioritaire initialement masqué ne survienne.

2-4-b. Prescriptions spécifiques pour les accès sur les routes départementales hors agglomération



*Accès collectif* (à plusieurs logements). L'accès à la construction projetée aura une largeur comprise entre 5 et 6 mètres. Elle se terminera par deux pans coupés inclinés à 45° sur l'alignement actuel ou projeté de la route départementale. Le dispositif de fermeture éventuel sera implanté avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à cet alignement.



*Accès individuel* (à un logement). La voie d'accès aura une largeur comprise de 4 mètres. Elle se terminera par deux pans coupés inclinés à 45° sur l'alignement actuel ou projeté de la route départementale. Le dispositif de fermeture éventuel sera implanté avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à cet alignement.

ARTICLE DG 7

DESSERTE PAR LES RÉSEAUX ET GESTION DES DÉCHETS

1. EAU POTABLE

Toute construction à usage d'habitation et toute installation nécessitant de l'eau destinée à la consommation humaine doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

En surplus du réseau public, des dispositions techniques telles que captage, forage ou puits particuliers peuvent être autorisées en conformité avec les réglementations en vigueur.

En cas d'utilisation d'eau en provenance d'un puits ou de la récupération d'eau de pluie, il est obligatoire d'en faire la déclaration en mairie suivant les dispositions de l'article L.2224-9 du Code général des collectivités territoriales. Cette démarche n'est pas exclusive de l'application de l'ensemble de la réglementation relative à la création et à l'utilisation du puits.

2 ASSAINISSEMENT :

2-1. Pour les zones d'assainissement collectif

- Toute construction à usage d'habitation ou d'activité produisant des eaux usées domestiques doit être raccordée au réseau public d'assainissement, lorsqu'il existe.
- Toute personne tenue de se raccorder au réseau d'assainissement et qui s'alimente en eau, totalement ou partiellement, à une source qui ne relève pas d'un service public doit en faire la déclaration à la mairie (article R.2224-19-4 du Code générale des collectivités territoriales).
- L'évacuation des eaux usées autres que domestiques est soumise à autorisation. Celle-ci peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement approprié conformément aux recommandations du Code de la santé publique.

2-2. Pour les zones d'assainissement non collectif

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité produisant des eaux usées domestiques doit être raccordée à un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux préconisations du zonage d'assainissement et à la réglementation en vigueur. Dans les secteurs soumis à un risque géologique l'infiltration des eaux usées est interdite.

2-3. Eaux pluviales

- Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe.
- Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
- Tout aménagement ou projet entraînant un rejet des eaux pluviales doit intégrer les prescriptions **du zonage pluvial opposable. du PPRNi jusqu'à l'adoption du zonage pluvial qui fera alors référence.**

**Les prescriptions du zonage pluvial consisteront à imposer par bassin versant un coefficient de ruissellement maximal, pour tout nouveau projet d'aménagement. En cas de dépassement de ce coefficient, des solutions de rétention devront être proposées et dimensionnées afin de permettre une non aggravation des débits rejetés jusqu'à l'occurrence de pluie centennale. Le débit de fuite des ouvrages de rétention ne pourra être supérieur au débit maximal par ruissellement sur la parcelle (ou le tènement) avant aménagement pour un évènement d'occurrence 5 ans.**

**L'entretien et le bon fonctionnement de ces ouvrages sont de la responsabilité**

~~du ou des propriétaires :~~

- ~~•~~

3. RÉSEAUX SECS :

3-1. Electricité :

Les réseaux de distribution électriques et branchement devront être réalisés en souterrain ou, à défaut, intégrés à l'aspect extérieur des façades, sauf en cas d'impossibilité technique.

3-2. Télécommunications :

L'ensemble des nouveaux réseaux et branchements (téléphone, réseau câblé ...) sera réalisé en souterrain, ou, à défaut, intégrés à l'aspect extérieur des façades, sauf en cas d'impossibilité technique.

3-3. Eclairage public :

L'ensemble des nouveaux réseaux et branchements sera réalisé en souterrain en câble passé sous gaine, sauf en cas d'impossibilité technique.

4. GESTION DES DÉCHETS :

~~Les nouvelles constructions devront intégrer un local ou un espace dédié aux déchets . Ce local ou cet espace, aménagé en Rez de Chaussée de préférence, sera propre et facile d'accès. Il devra respecter la réglementation et être conçu en fonction du nombre d'usagers concernés et des contraintes logistiques d'entretien et de manutention quotidienne.~~

Pour toute construction neuve, un local de stockage ou une aire de stockage devra être aménagé en fonction du mode de collecte (porte à porte ou point de collecte), du nombre d'usagers concernés et des contraintes logistiques

ARTICLE DG 8

AVERTISSEMENT SUR LES RISQUES NATURELS ET LES NUISANCES

Certains risques naturels et nuisances ont été identifiés.

Risques naturels :

Il s'agit de risques liés :

- aux inondations,
- aux mouvements de terrains,
- aux séismes,
- aux gonflements d'argiles.

Et de nuisances acoustiques.

Il existe aussi un risque technologique autours de l'incinérateur de la station d'épuration.

INONDATIONS :

La commune est concernée par le plan de prévention des risques d'inondation (PPRNi) du bassin de la Brévenne et de la Turdine approuvé le 22 mai 2012. Il constitue une servitude d'utilité publique annexée au PLU. Des zones sont inconstructibles ou soumises à des conditions spécifiques de constructibilité.

MOUVEMENTS DE TERRAINS :

Certain terrains compris dans cette zone sont soumis à des risques de mouvements de terrain. Selon le niveau d'aléa, des règles d'urbanisme et de construction complémentaires au présent règlement sont imposées. Les terrains concernés apparaissent sur le plan de zonage n°2. Les règles figurent dans le cahier des annexes non réglementaires à la page 69.

SÉISMES :

La commune est classée dans la zone 2, dite de sismicité faible. Dans ce cadre, de nouvelles normes de construction sont imposées (Eurocode 8).

GONFLEMENTS D'ARGILES :

Ce risque fait l'objet d'un porter à connaissance en date du 05 août 2010. Une étude a été réalisée par le BRGM. Elle définit 3 degrés d'aléas (aléa fort, aléa moyen et aléa nul). Sur la commune, certains secteurs ont été identifiés en aléa faible.

Des règles constructives préventives, qui figurent dans les annexes non réglementaires, permettent de réduire considérablement les désordres causés au bâti. Même si ces dispositions ne sont pas réglementairement obligatoires, il est recommandé de s'y référer pour tout nouveau projet. Aucun plan de prévention des risques (PPR) n'a été programmé.

NUISANCES ACOUSTIQUES :

Le bruit se définit comme « toute sensation auditive désagréable ou gênante, tout phénomène acoustique produisant cette sensation, tout son ayant un caractère aléatoire qui n'a pas de composantes définies ».

L'arrêté préfectoral du 02 juillet 2009 précise les voies concernées par les nuisances acoustiques et les normes de construction applicables. Pour la commune de Tarare, il s'agit :

- Des nuisances au droit de la voie ferrée,
- Des nuisances au droit de la RN7,
- Des nuisances au droit de l'autoroute A89.

RISQUES TECHNOLOGIQUES :

Ce risque fait l'objet d'un porter à connaissance en date du 12 septembre 2012. Il concerne le risque d'explosion de l'incinérateur de boues de la station d'épuration. Des seuils de risques sont définis.

ARTICLE DG 9

LEXIQUE DU RÈGLEMENT

acrotère	Un acrotère est un muret de faible hauteur (moins de 20 cm) situé en bordure d'une toiture terrasse. Il assure le relevé de l'étanchéité de la couverture. Plus élevé, (à hauteur d'appui, au moins 1 mètre), il peut constituer le parapet dans le cas d'une terrasse accessible.
activité agricole	<p>La définition retenue de l'activité agricole est celle donnée dans l'article L.311 du Code rural.</p> <p>« Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation(...). Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle. »</p> <p>L'exploitation agricole individuelle est une unité économique dirigée par un exploitant mettant en valeur des moyens de production qui s'évaluent au regard du critère de surface minimum d'installation (SMI) fixé dans le Schéma directeur départemental des structures agricoles par arrêté préfectoral.</p> <p>Dans le cas d'une association d'exploitants (GAEC), la surface mise en valeur doit être au moins égale au produit : surface minimum d'installation X nombre d'associés.</p> <p>Les bâtiments nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole sont :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• les bâtiments d'exploitation,</li><li>• les bâtiments d'habitation, dans la limite d'une construction par ménage d'exploitants si les contraintes le nécessitent.</li></ul>
affouillement et exhaussement du sol	A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol concernés par le présent règlement sont ceux dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés.
alignement	<p>L'alignement est la détermination, par l'autorité administrative compétente, de la limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines.</p> <p>Le domaine public routier comprend l'ensemble des biens du domaine public de l'État, des départements et des communes, affectés aux besoins de la circulation terrestre, à l'exception des voies ferrées. (art. L 111.1 et L 112.1 du Code de la voirie routière).</p> <p>L'alignement permet également de déterminer la forme urbaine d'une rue ou d'un quartier en privilégiant la continuité du bâti.</p>
annexe	Il s'agit d'un accessoire et non d'une extension de la construction principale. De faible dimension (en général inférieure à 40 m² d'emprise au sol) par rapport à la construction principale (voir définition ci-dessous) , elle en est séparée matériellement et ne communique pas avec elle.

L'annexe est destinée à un usage complémentaire par rapport à la construction principale (garage, stockage, abri, réserve, cellier, ateliers non professionnels..). Une piscine n'est pas considérée comme une annexe, si elle ne comporte pas d'éléments couverts au dessus de 1,80 m.

Les bandes de constructibilité peuvent définir les règles d'implantation des constructions. Ces bandes sont mesurées parallèlement à la limite de référence (voir ci-dessous). Première bande de 18 m dans la zone UA. Bande secondaire au delà.

L'emprise au sol des constructions correspond à leur projection verticale sur un plan horizontal. Le coefficient d'emprise au sol est le quotient de la surface construite au sol par la surface du terrain d'assiette.

Sont compris dans l'emprise au sol des constructions, les saillies de plus de 0,40 mètres, balcons, oriels et constructions annexes.

Ne sont pas compris dans l'emprise au sol :

- les débords de toiture dont la profondeur est au plus égale à 0,60 mètre,
- les saillies, les éléments architecturaux dont la profondeur est au plus égale à 0,40 mètres,
- les constructions ou parties de construction ayant une hauteur maximale de 0,60 mètres par rapport au sol naturel.

~~Le coefficient d'occupation du sol est le rapport exprimant le nombre de mètres carré de plancher susceptibles d'être construits par mètre carré de sol. Par exemple un COS de 0,4 affecté à un terrain de 500 m² permet de construire 500 x 0,4 = 200 m² de surface de plancher, si le plan local d'urbanisme le permet.~~

Constitue une construction principale toute construction qui présente une

Sont identifiés des éléments de paysage et des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique (article L.123-1-5.7 du Code de l'urbanisme).

Un emplacement réservé permet de réserver des terrains pour la réalisation : de voies et ouvrages publics, d'installations d'intérêt général, d'espaces verts mais également des programmes de logements dans un but de mixité sociale (dans les zones urbaines ou à urbaniser).

**Objectifs** : Son application permet de geler tout projet de construction privée. La collectivité met une option sur des terrains qu'elle envisage d'acquérir pour un usage d'intérêt général.

**Bénéficiaires** : Le bénéficiaire d'un emplacement réservé est une collectivité publique (État, département, commune, groupement de communes) ou bien encore des organismes concessionnaires ou gestionnaires d'un service public.

**Champ d'application** : Ces emplacements sont situés selon les besoins et les moyens appréciés par la collectivité. Il s'agira indifféremment de secteurs bâtis ou non. La superficie des emplacements réservés n'est pas limitée, elle est déterminée par l'emprise nécessaire à la réalisation du ou des projets. Aucune limite dans le temps n'est fixée.

Il s'agit d'un espace libre qui résulte d'une composition d'éléments végétaux ou/et minéraux.

Une extension est une modification de la volumétrie de la construction, soit en surélévation, soit à l'horizontal. Dans ce cas, l'extension est en continuité du bâtiment, sauf impossibilité technique. Une extension n'a pas pour objet de créer un logement supplémentaire.

bandes de constructibilité

coefficient d'emprise au sol (CES)

~~coefficient d'occupation du sol (COS)~~

construction principale

éléments de paysage identifiés

emplacement réservé

espace paysager

extension



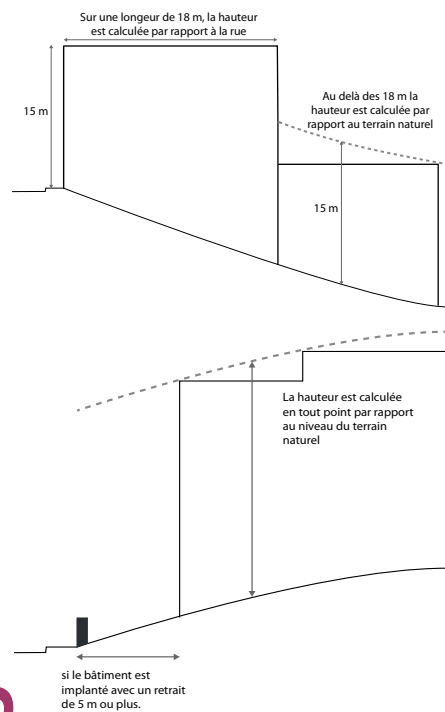
**façade** Il s'agit des faces extérieurs des bâtiments. Les socles ne supportant ni logement ni activité ne sont pas compris comme des façades.

**habitat collectif** Forme d'habitat comportant plusieurs logements (appartements) desservis par une entrée collective dans un même immeuble, par opposition à l'habitat individuel.

**habitat individuel** Forme d'habitat isolé ou groupé, où chaque logement est desservi par une entrée individuelle, par opposition à l'habitat collectif.

**habitat intermédiaire** Forme d'habitat comportant plusieurs logements, accolés ou superposés, disposant chacun d'un accès individuel et dont la hauteur n'excède pas 3 niveaux (dont le rez-de-chaussée).

hauteur

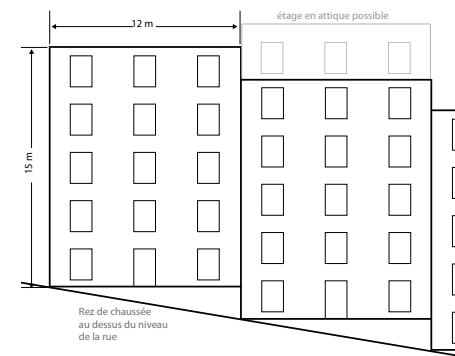


Pour les bâtiments implantés à l'alignement du domaine public jusqu'à un retrait de 5 m, la hauteur des constructions est mesurée verticalement entre l'égout de toiture au droit de la façade ou le niveau supérieur de la terrasse et le niveau du fond de trottoir.

Cette prescription est valable sur une épaisseur de 18 m.

Dans les autres cas, la hauteur des constructions est mesurée verticalement entre l'égout de toiture ou le niveau supérieur de la terrasse et le niveau du terrain naturel mesuré en tout point de la construction.

Ne sont pas pris en compte dans ces calculs, les toitures (avec combles aménageables), les attiques, les équipements techniques, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels les capteurs d'énergies solaires..., les dispositifs nécessaires à la végétalisation des toitures terrasses, les ouvrages indispensables de faible emprise tels les antennes de télétransmission, les paratonnerres, les souches de cheminées, les rambardes ou autres éléments sécuritaires et les machineries, toute saillie de 1,20 m et tout acrotère de moins de 1,20 m compté à partir de l'étanchéité sur dalle.



Dans le cas d'une rue en pente, la hauteur est calculée par séquence de 12m, à partir du point haut de la séquence.

**dispositions concernant les matériaux ou procédés favorisant les économies d'énergie et énergies nouvelles**

Conformément à l'article L.111-6-2 du Code de l'urbanisme, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés, est fixée par voie réglementaire.

Cependant tout projet doit permettre d'assurer la bonne intégration architecturale des équipements dans le bâti existant et dans le milieu environnant. Ces procédés et dispositifs favorisant les économies d'énergie doivent être intégrés de façon harmonieuse à l'architecture des constructions.

Les limites d'agglomération sont déterminées par la forme urbaine située dans l'espace bâti le long d'une voirie d'entrée de ville. Elles servent à gérer à la fois ; la sécurité routière, la police, la publicité et l'urbanisme.

Le terme « **LIMITES DE RÉFÉRENCE** » désigne les limites :

- A - des voies publiques ou privées ouvertes ou non à la circulation générale,
- B - des places,
- C - des emplacements réservés nécessaires à la création, à l'élargissement ou à l'extension des dites voies et places.
- D - des voies privées ouvertes ou non à la circulation générale, aménagées à partir de la date d'approbation du plan local d'urbanisme, dès lors que leur emprise (circulations spécialisées incluses), est égale ou supérieure à 5 mètres et qu'elles sont réalisées :

- soit à l'occasion de construction d'ensemble comportant au moins 15 logements ou d'une procédure d'aménagement,
- soit en application d'un « débouché de voirie » inscrit dans des orientations d'aménagement du secteur considéré,
- soit à l'occasion de l'ouverture à l'urbanisation d'une zone AU.

Le calcul de retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite de référence.

Les saillies, balcons, et oriels ainsi que les parties enterrées de la construction sont compris dans le calcul de retrait, aucun débord n'est autorisé sauf les modénatures de façades ne dépassant pas 0,20 mètre.

Les débords de toiture dont la profondeur est au plus égale à 0,60 mètre ne sont pas compris dans le calcul de retrait.

Les servitudes de passage, les cheminements piétons et cyclistes peuvent constituer une limite de référence.

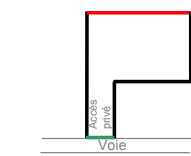
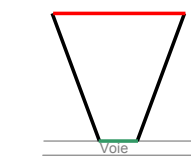
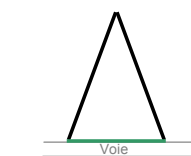
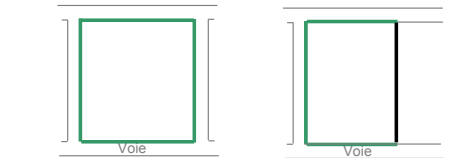
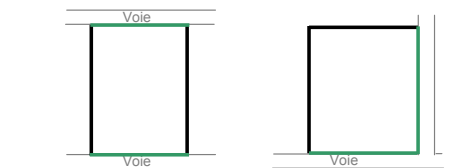
UNE **LIMITE SÉPARATIVE** sépare deux terrains privés. Il peut soit s'agir d'une limite latérale, soit d'une limite de fond de parcelle.

- La limite latérale est la limite qui sépare deux propriétés et qui a un contact en un point avec la limite riveraine d'une voie ou d'une emprise publique.
- Limite de fond de parcelle : par opposition à la limite latérale, est considérée comme limite de fond de parcelle toute limite séparative dont aucune extrémité n'aboutit à une voie ou à une emprise publique. Elle est, le plus souvent, opposée à celle par laquelle s'effectue l'accès principal de la construction.
- Dans le cas de terrains de forme non quadrilatère, le fond de parcelle est constitué par la limite opposée la plus éloignée de celle supportant cet accès principal, à l'exception des terrains de forme triangulaire pour lesquels il n'y a pas de fond de parcelle.

Dès lors qu'une limite ou partie de limite séparative peut être qualifiée à la fois de limite latérale ou de limite de fond de parcelle, c'est cette dernière qui est retenue. Toutefois, pour les terrains situés à l'angle de deux limites de référence, les limites séparatives aboutissant aux limites de référence sont assimilées à des limites latérales.

**limite d'agglomération**

**limites de références et séparatives**



- Limite de référence
- Limite latérale
- Limite de fond de parcelle

linéaire commercial

Le linéaire commercial est défini comme une continuité physique de locaux qui assurent à une rue sa spécificité commerciale. La protection de ces linéaires permet le maintien d'un tissu commercial continu en interdisant des changements de destination (logements ou garages par exemple) qui seraient de nature à rompre cette continuité.

~~Il existe deux types de linéaires commerciaux :~~  
• ~~les linéaires artisanal et commercial (1+2).~~  
• ~~les linéaires toutes activités (1+2+3)~~  
**Ces linéaires commerciaux regroupent les types d'activités relevant de l'artisanat, du commerce et des bureaux tels que définis aux 1, 2 et 3 ci-dessous.**

**1-ARTISANAT** (non alimentaire et ouvert au public) :

- coiffure, soins esthétiques et soins corporels ,
- cordonnerie,
- photo,
- reprographie, imprimerie, photocopie,
- optique,
- fleuriste,
- serrurerie,
- pressing, retouches, repassage,
- toilettage,
- toute activité artisanale ouverte au public avec vente au détail en magasin : bâtiment, artisanat d'art,confection, réparation...

**2-COMMERCES :**

- commerce alimentaire :
  - > alimentation générale,
  - > boulangerie, pâtisserie, confiserie, viennoiserie,
  - > boucherie, charcuterie, traiteurs, volaillers, poissonnerie,
  - > caviste,
  - > produits diététiques,
  - > primeurs.
- café et restaurant ,
- commerce non alimentaire :
  - > équipement de la personne,
    - chaussure,
    - lingerie,
    - sports,
    - prêt à porter,
  - > équipement de la maison,
    - brocante,
    - électroménager,
    - mobilier,
    - quincaillerie,
    - tissus,vaisselle et listes de mariage,
  - > automobiles-motos-cycles :
    - concessions,agents,ventes de véhicules,etc.,
    - station d'essence,

> loisirs :

- sports hors vêtements (chasse, pêche,etc..),
- musique,
- jouets,jeux
- librairie, bouquiniste, papeterie,

> divers :

- pharmacie (hors CDEC),
- tabac,
- presse,
- cadeaux divers,
- fleuriste, graines plantes,
- horlogerie,bijouterie,
- mercerie,
- maroquinerie,
- galerie d'art,
- animalerie.

**3-BUREAUX** (activités tertiaires) et services :

- bureaux et activités tertiaires,
- médical et paramédical : laboratoires d'analyses, professions libérales médicales,
- sièges sociaux,
- autres professions libérales : architectes, avocat, notaire, expert comptable, écrivain public, éditeur etc...
- bureau d'étude : informatique, etc..
- agences : agences immobilières, banques, assurance, travail temporaire,bureau de vente, agence de voyage, auto-école, etc..
- prestation de services aux entreprises : nettoyage,
- établissement de services ou de location de matériel (laveries automatiques, stations de lavage automobile, vidéothèque, salle de jeux,etc..),
- locaux associatifs, activités sportives et culturelles, cinémas,

Les logements abordables sont les logements locatifs sociaux (PLAI, PLUS, PLS et logements conventionnés Anah) et les logements en accession aidée à la propriété (**PSLA, PTZ, PAS**).

logements abordables

Élément d'architecture appelé parfois également bow-window faisant saillie sur la façade.

oriel

Un plan de composition d'ensemble est un document graphique qui définit les principes d'accès, d'implantation des bâtiments et le parti architectural du projet pour les opérations d'une certaine ampleur. Ce n'est pas un document figé mais un outil qui met en évidence des intentions, un parti et qui permet d'envisager la connexion du territoire étudié avec son environnement immédiat et le contexte dans lequel il s'inscrit.

plan de composition d'ensemble

Une réhabilitation s'entend ici comme un ensemble de travaux lourds pour rendre propre à sa destination un bâtiment. Un ravalement et des changements de fenêtres ne suffisent pas à qualifier une réhabilitation.

réhabilitation

Un espace est qualifié de pleine terre lorsque son revêtement est perméable et lorsque les éventuels ouvrages ou installations existants ou à projeter n'entravent pas le raccordement du sous-sol du terrain concerné à la nappe phréatique.

pleine terre

La servitude de projet consiste à interdire, sous réserve d'une justification particulière, dans un périmètre qu'il délimite et pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés (voir Code de l'urbanisme article L.123-2-a) dans le respect des dispositions de la zone.

servitude de projet

L'ordonnance n°2011-1539 du 16 novembre 2011, publiée au JO du 17 novembre 2011, conformément aux objectifs fixés à l'article 25 de la loi Grenelle II, a confirmé la substitution de la « surface de plancher », à la fois à la surface de plancher hors œuvre brute (SHOB) et à la surface de plancher hors œuvre nette (SHON). Cette réforme de la surface de plancher de référence en urbanisme est entrée en vigueur à compter du 1<sup>er</sup> mars 2012. À compter de cette date, la « surface de plancher » sera l'unique référence pour l'application de l'ensemble des règles d'urbanisme nécessitant auparavant un calcul des surfaces des constructions en SHOB ou en SHON.

surface de plancher

La « surface de plancher » s'entend comme la somme des surfaces de plancher closes et couvertes sous une hauteur sous plafond supérieure à 1 mètre 80, calculée à partir du nu intérieur des murs. Le décret n°2011-2054 du 29 décembre 2011, publié au JO du 31 décembre 2011, fixe les conditions dans lesquelles pourront être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi que 10% des surfaces de plancher des immeubles collectifs.

# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

20  
21





# 1-DISPOSITIONS

## APPLICABLES À LA ZONE UA

### CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE

La **ZONE UA** correspond à la partie la plus intense du tissu urbain, celle qui cumule la plupart des fonctions indispensables à la vie de la commune (habitat, commerce, activités, services de proximité et services aux entreprises, **équipements publics**). C'est le lieu du centre historique et du patrimoine bâti identitaire (résidentiel et industriel principalement). Sa forme urbaine, collective, s'articule autour de la rue. L'alignement des bâtiments est strict. La continuité avec les immeubles mitoyens est systématique. La trame est souvent serrée. Cette zone est amenée à connaître un fort renouvellement soit par la réaffectation du bâti existant ou par changement de destination soit par démolition/reconstruction, associé à une requalification de l'espace public et à un paysagement des cœurs d'îlots.

## Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

### ARTICLE UA-1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les installations classées pour la protection de l'environnement non mentionnées à l'article UA-2,
- les constructions à usage agricole,
- l'ouverture et l'exploitation de toute carrière,
- les terrains de camping et les aires naturelles de camping,
- les habitations légères de loisirs,

- la création de garages et/ou de logements dans les rez-de-chaussée d'immeubles situés sur les linéaires ~~artisansaux et commerciaux et les linéaires toutes activités~~, **commerciaux**, dès lors que les bâtiments possèdent une vitrine. Lorsqu'ils n'en possèdent pas, la création de garages et/ou de logements peut être autorisé.
- les dépôts extérieurs permanents et diffus de déchets divers ainsi que les dépôts de véhicules hors d'usage,
- la démolition ou toute intervention qui risquerait de compromettre la protection des éléments paysagers identifiés au titre de l'article L 123-1-5-7 du code de l'urbanisme,
- l'installation de bureaux et services dans les linéaires ~~commerciaux artisansaux et commerce~~ **commerciaux**, dès lors que les bâtiments possèdent une vitrine. Lorsqu'ils n'en possèdent pas, l'installation de bureaux ou de services peut être autorisé.

### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

### ARTICLE UA-2

Les constructions nouvelles, changement de destination, modifications et extension de bâtiment existant, situés dans un secteur concerné par des risques (voir DG8) sous réserve de respecter les prescriptions et recommandations lorsqu'elles existent (se reporter aux cahiers des annexes réglementaires et non réglementaires).

Les ouvrages techniques à condition d'être nécessaires au fonctionnement des services publics.

Les installations classées nouvelles soumises à déclaration :

- à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone tels que : boulangeries, laveries, pressing, drogueries et dépôts d'hydrocarbures liés à des garages et stations-services, chaufferies, parcs de stationnement etc.
- à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.

L'extension ou la transformation des installations classées existantes, à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances liés au classement et que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans les milieux environnants.

La création de garages et/ou de logements dans les rez-de-chaussée d'immeubles à condition de ne pas être situés sur les linéaires **commerciaux** ~~artisansaux et commerciaux et les linéaire toutes activités~~.

L'extension et/ou l'aménagement des éléments identifiés au titre de l'article L. 123-1-5-7 à condition d'en respecter le caractère originel.

La division parcellaire ou la construction de plusieurs bâtiments sur une même parcelle est autorisée ~~à condition de garantir l'utilisation rationnelle de l'espace à urbaniser, notamment la mutualisation des accès~~. Dans ce cas la mutualisation des accès sera privilégiée.



Section 2 - Conditions d'occupation du sol

ARTICLE UA-3 ACCÈS ET VOIRIE

Voir DG6

UA 3-1. ACCÈS AUTOMOBILE

~~Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, un accès sera choisi sur la voie la plus favorable. L'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour les déplacements peut être interdit.~~

Les accès doivent être adaptés à l'opération, aménagés de façon à apporter la moindre gêne aux déplacements publics, et permettre l'accès des véhicules de secours et camions d'élimination des déchets.

Ils doivent permettre d'assurer l'accessibilité des personnes à mobilité réduite. ~~Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles de sécurité. Des reculs pour les garages et les portails pourront être imposés.~~

Les accès doivent respecter l'écoulement des eaux de la voie publique.

UA 3-2. VOIRIE

Les nouvelles voies ne doivent pas être réalisées en impasse, sauf impératif technique. Dans ce cas elles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour et doivent se poursuivre par un cheminement adapté aux modes doux.

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent satisfaire aux règles minimales de desserte : défense conte l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement.

ARTICLE UA-4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX - GESTION DES DÉCHETS

Voir DG7

ARTICLE UA-5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ARTICLE UA-6

DANS LA BANDE PRINCIPALE

Dans une première bande de 18 mètres par rapport au domaine public les constructions doivent être obligatoirement édifiées en alignement du domaine public. Le retrait est interdit.

Des implantations différentes peuvent être autorisées afin de prendre en compte :

- la configuration de la parcelle, notamment si elle est desservie par des voies publiques sur plusieurs côtés ou si elle est soumise à de fortes pentes,
- la morphologie urbaine environnante, la mise en scène de bâti remarquable et les perspectives urbaines,
- la présence, sur le tènement, d'un bâtiment existant implanté en recul de maximum 3 mètres vis-à-vis de la limite de référence. Dans ce cas, un recul équivalent peut être autorisé pour implanter le projet en continuité du bâtiment existant,
- Le fonctionnement des constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

En cas de recul, l'implantation d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics peut être également autorisée entre l'alignement et ce dit recul.

DANS LA BANDE SECONDAIRE

Sont autorisés au-delà de la bande de 18 mètres et seulement une fois la première bande construite :

- l'extension, le changement de destination, la reconstruction des bâtiments existants dans le respect des règles pour le stationnement et les espaces verts des articles UA 12 et UA 13,
- une construction à usage de commerce, de services publics ou privés, d'artisanat, de parkings, uniquement en rez-de-chaussée et en continuité du bâtiment en première bande,
- les annexes sont autorisées au-delà d'une bande d'espace libre dont la profondeur entre la construction nouvelle et les bâtiments implantés dans la bande principale est d'au moins 10 mètres.

DANS TOUS LES CAS

Si une construction existante ne respecte pas les dites règles, les extensions et aménagements ultérieurs devront se conformer à la règle sauf si cela pose des problèmes de fonctionnement ou rompt l'harmonie de la construction existante.

ARTICLE UA-7

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent être implantées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre.

Des discontinuités de faible importance peuvent être admises pour des motifs architecturaux, paysagers ou de liaisons piétonnières.

Les constructions autorisées au-delà de la bande de 18 mètres devront être implantées :

- sur la limite latérale, dans la limite d'une hauteur de 4,25 mètres au droit de cette limite
- en retrait par rapport à la limite latérale. Dans ce cas, le retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans jamais être inférieur à 3 mètres.

Des implantations différentes peuvent être autorisées afin de prendre en compte :

- la configuration de la parcelle, notamment si elle est desservie par des voies publiques sur plusieurs côtés ou si elle est soumise à de fortes pentes,
- la morphologie urbaine environnante, la mise en scène de bâti remarquable et les perspectives urbaines,
- Le fonctionnement des constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

Si une construction existante ne respecte pas les dites règles, les extensions et aménagements ultérieurs devront se conformer à la règle sauf si cela pose des problèmes de fonctionnement ou rompt l'harmonie de la construction existante.

ARTICLE UA-8

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

EMPRISE AU SOL

ARTICLE UA-9

Dans la bande de constructibilité principale (voir DG6), le coefficient d'emprise au sol n'est pas limité.

Dans la bande secondaire le coefficient d'emprise au sol est :

- non limité pour les commerces, services et parkings, situés en rez-de-chaussée,
- 10% du bâti présent sur cette même bande par rapport à la situation constatée au dépôt de l'autorisation d'urbanisme. (Cette autorisation d'extension de 10% ne pourra être obtenue qu'une fois),
- Néant dans les autres cas.

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UA-10

Voir définition à l'article DG 9

Dans la première bande de 18 mètres par rapport au domaine public, la hauteur maximale des constructions est limitée à deux fois la largeur de la voie latérale. Elle est plafonnée à 15 mètres.

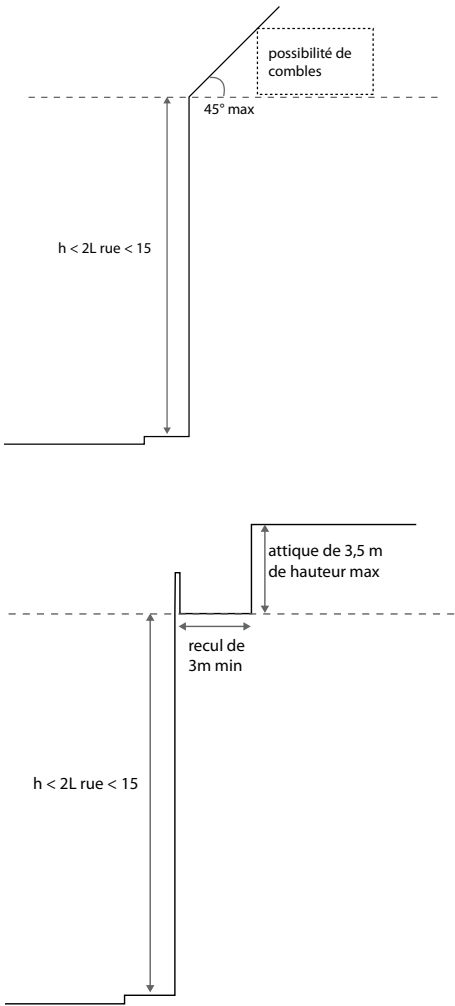
Pour permettre l'harmonie avec les bâtiments limitrophes ou la réalisation d'un nombre entier d'étages droits ou la nécessité d'une surélévation du RDC liée aux risques d'inondation, une tolérance de plus ou moins un mètre existe. Une hauteur différente peut cependant être exigée afin de respecter l'harmonie du cadre dans lequel les constructions sont intégrées.

Pour les constructions bordées de voies d'inégale largeur, la partie de la construction édifiée sur la portion la plus étroite de la voie pourra être de même hauteur que la partie édifiée sur la portion la plus large. Cette disposition est applicable dans la limite d'un linéaire bâti de 12 mètres de long.

Dans le cas d'un dernier niveau réalisé en attique, sa hauteur maximum est limitée à 3,50 mètres.

Une hauteur minimum de 3 mètres est exigée pour les rez-de-chaussée. Lorsque la construction est édifiée en limite de référence, le niveau de plancher du rez-de-chaussée sera toujours égal ou supérieur au niveau de la rue. Cette règle ne s'applique pas dans les cas d'implantation différente de l'alignement énoncés à l'article UA6.

Au-delà de la première bande de 18 mètres par rapport au domaine public, la hauteur des annexes ne devra pas dépasser 4 mètres.



ARTICLE UA-11 ASPECT EXTÉRIEUR, ARCHITECTURE, CLÔTURES

UA-11-1 RÈGLES GÉNÉRALES

Dans tous les cas, les travaux engagés, que ce soit pour des modifications extérieures, des ravalements, des réhabilitations ou rénovations ou pour des bâtiments neufs devront s'appuyer sur les chartes des devantures et des façades adoptées par la commune et aux palettes de couleurs indiquées dans ces documents qui sont annexés au PLU. Toutefois, en cas de modification ponctuelle, l'harmonie avec la façade ou la devanture existante peut conduire à accepter des matériaux et couleurs ne figurant pas dans les chartes.

Les constructions et installations nouvelles, les aménagements et les extensions, doivent par leur implantation, leur volumétrie, leur aspect extérieur, leur architecture respecter le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants. Les modifications extérieures et les ravalements sont soumis à la même obligation.

Les réhabilitations, adjonctions, extensions, surélévations devront présenter un aspect tel que l'architecture initiale de la construction puisse transparaître après les travaux et respecter les règles de l'architecture d'origine. En ce qui concerne la transformation des bâtiments initialement à usage d'activité économique, l'architecture primitive du bâtiment devra transparaître à travers les modifications envisagées (conservation d'éléments caractéristiques portails, sheds, cheminée, ouvertures, montoirs etc.).

Les anciennes devantures en bois seront conservées et restaurées, ou remplacées à l'identique, y compris en cas de changement de destination du local. Sur les linéaires commerciaux, les vitrines existantes pourront être restaurées ou remplacées, si elles sont en mauvais état, mais non supprimées.

Nonobstant les dispositions ci-dessus et sous réserve de respecter les règles d'urbanisme en vigueur, les constructions qui présentent une recherche ou une créativité évidente au titre de la qualité architecturale, du développement durable, de la qualité environnementale des matériaux et des techniques mis en œuvre ou de la maîtrise de l'énergie pourront être autorisées. Pour ces constructions, ainsi que pour les bâtiments publics et d'intérêt général, des matériaux ou des traitements extérieurs différents de ceux prévus à l'article 11 pourront être admis.

Rappel : l'insertion de la construction ou de l'aménagement projeté dans son environnement naturel et bâti, doit être démontrée conformément aux dispositions du présent article dans le respect des conditions de forme du Code de l'urbanisme (volet paysager).

Adaptation au sol et terrassements

~~Les constructions s'adapteront au profil du terrain naturel.~~

L'implantation de la construction devra respecter la topographie existante avant la construction.

Le recours aux procédés d'exhaussements ou d'affouillements de sol sera strictement limité au besoin de réalisation des constructions, travaux ou ouvrages autorisés, ou à leur nécessité pour l'amélioration de l'écoulement des eaux.

Les aires de stationnement seront implantées, sauf impossibilité technique, au plus près des voies d'accès.

La réalisation de travaux de terrassements ou de soutènements rendus nécessaires par la topographie du site seront adaptés à l'échelle du projet. ~~Les blocs de rochers de grande taille sont interdits.~~

Les talus devront être plantés.

Façades

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits est interdit.

Il est recommandé d'employer des peintures minérales et des badigeons à la chaux présentant le moins d'aspérités possibles pour éviter l'encrassement et favoriser l'évacuation de l'humidité.

~~Les revêtements en bois ou les bardages métalliques sont interdits pour les façades sur rue.~~

Toitures

En cas de toiture terrasse, la réalisation d'un niveau en attique est autorisée, sous condition d'une insertion cohérente avec le bâti environnant. La façade de ce niveau en attique doit respecter un retrait de 3 mètres par rapport à la voie.

Dans le cas de toiture en pente ou arrondie, la pente de la toiture n'excédera pas 45 degrés sauf pour une valorisation solaire. Un niveau de combles aménageables est autorisé.

Couvertures

En dehors des éléments tels que châssis de toiture, panneaux solaires et revêtements végétaux, les couvertures des toits avec pentes seront en tuiles de terre cuite rouge. Des matériaux ou des couleurs différents pourront être admis dans les cas suivants, et sous condition d'insertion dans l'environnement : toitures à très faible pente, dépendances, et extensions de constructions non couvertes en tuile.

Équipements techniques

Les ventouses de chaudière individuelles seront placées en façade sur cour, sauf impossibilité technique.

Les installations techniques, les appareils de climatisation, les antennes paraboliques et divers équipements techniques devront être camouflés ou intégrés à l'architecture du bâtiment.

En cas d'impossibilité technique, des mesures architecturales compensatoires adaptées (volets, masques, coffres, écrans végétaux ) devront être obligatoirement réalisées.

Menuiseries

Les transformations ou créations de baies devront respecter la composition générale de la façade.

Les nouvelles menuiseries en remplacement des menuiseries anciennes doivent respecter les dessins d'origine.

Les systèmes d'occultation devront être identiques sur une même façade.

Performances énergétiques

Les formes simples et compactes, moins sujettes aux déperditions d'énergies, seront préférées aux volumes bâtis complexes.

Les baies vitrées et les grandes ouvertures sur les façades exposées au sud seront privilégiées afin de favoriser les apports solaires.

Clôtures

La restauration ou le remplacement des clôtures existantes respecteront les caractéristiques d'origine.

Les nouvelles clôtures devront s'harmoniser avec la construction principale et les caractéristiques dominantes des clôtures environnantes, par leur aspect, leurs proportions et le choix des matériaux :

- Les nouvelles clôtures implantées le long de la limite de référence auront une hauteur de 1,60 mètres. Elles peuvent être composées soit d'un mur plein soit d'un dispositif à claire-voie surmontant un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80 mètre.
- Les nouvelles clôtures implantées en limite séparative auront une hauteur limitée à 2 mètres.

La hauteur des clôtures est adaptée à la nécessaire préservation des dégagements visuels dès lors que, compte-tenu de la topographie des lieux, des vues intéressantes peuvent être observés depuis des espaces publics.

Pour des constructions autres que destinées à l'habitation, des clôtures de type différent peuvent être autorisées.

UA-11-2 MODIFICATIONS ET INTERVENTION PORTANT SUR DES BÂTIMENTS AYANT VALEUR DE PATRIMOINE

Ces bâtiments sont identifiés au titre de l'article L123-1-5-7 du Code de l'urbanisme. Ils sont répertoriés sur le plan de zonage et figurent dans une liste annexée au présent règlement.

En application de l'article R.421-28, la démolition totale ou partielle d'un élément, d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments repéré au titre de l'article L123-1-5-7 du Code de l'urbanisme, doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

En cas de travaux sur le bâtiment, les volumes principaux seront mis en valeur ; les orientations d'origine seront respectées.

Les éléments d'architecture anciens présentant un caractère technologique ou architectural ayant valeur de patrimoine devront être conservés ou remis en valeur à l'occasion de travaux de restauration.

Les modifications pourront être traitées dans un esprit contemporain à la condition qu'elles aient pour effet de mettre en valeur ou de protéger les éléments ou le volume général du bâti existant.

UA 11-3 AUTRES CONSTRUCTIONS

- tous les stockages de gaz et les pompes à chaleur devront être dissimulés et répondre à la réglementation en vigueur
- les serres et vérandas devront être en harmonie avec le bâti existant du tènement sur lequel elles sont implantées, notamment par le respect des pentes de toitures et des proportions du bâtiment principal,
- les serres de jardin à ossature bois ou métallique sont autorisées ; leur hauteur est cependant limitée à 2,50 mètres,
- les coffrets électriques seront intégrés aux bâtiments ou aux murs de clôture,
- les transformateurs électriques seront intégrés aux constructions neuves. À défaut, un traitement architecturale sera réalisé.

STATIONNEMENT ARTICLE UA-12

STATIONNEMENT AUTOMOBILE

Constructions neuves

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions neuves doit être assuré en dehors des voies publiques et sous un parking couvert.

Le stationnement à l'air libre des véhicules en dehors des voies et parkings publics est interdit. En cas d'impossibilité de réaliser un garage couvert, un auvent peut être admis. Les aires de stationnement peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

- Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé une place de stationnement par tranche de 80 m² de surface de plancher (le calcul s'effectue sur la base de la somme des surfaces de planchers dédiées à l'usage d'habitation), ou une place par logement si le nombre de places calculé précédemment est inférieur au nombre de logements dans l'opération,
- Pour les autres constructions notamment celles à usage de bureaux, services, commerces et artisanat, il est exigé une place pour 100 m² de surface de plancher dédiée à ces usages,
- ~~Pour les structures d'hébergement : hébergement pour personnes âgées, handicapés, étudiants, jeunes travailleurs, structures de soins avec hébergements, une place minimum par 200 m² de plancher dédié à cet usage,~~
- Pour les structures d'hébergement pour personnes âgées et/ou handicapées, et pour les structures de soins avec hébergements : une place minimum par 300 m² de plancher dédié à cet usage,
- Pour les structures d'hébergement pour étudiants et jeunes travailleurs : une



place minimum par 100 m<sup>2</sup> de plancher dédié à cet usage,

- Pour les résidences hôtelières services ou de tourisme : une place pour trois chambres.

Pour les opérations de plus de 15 logements un accès piéton permettra un accès indépendant aux stationnements.

En cas de division parcellaire ou de construction de plusieurs bâtiments sur une même parcelle, la réalisation d'une aire de stationnement commune sera privilégiée dont le nombre d'emplacements sera déterminé par les normes applicables aux constructions. Si les constructions préexistantes à la division n'ont pas d'emplacemement propre, leur besoin sera pris en compte.

Réhabilitation ou changement de destination

- Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé une place de stationnement par tranche de 160 m<sup>2</sup> de surface de plancher (le calcul s'effectue sur la base de la somme des surfaces de planchers dédiées à l'usage d'habitation);
- Pour les constructions à usage d'habitation, le maintien du nombre de places existantes est exigé a minima.
- Pour les autres constructions notamment celles à usage de bureaux, services, commerces et artisanat, il est exigé une place pour 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher dédiée à ces usages,
- Pour les structures d'hébergement: hébergement pour personnes âgées, handicapés, étudiants, jeunes travailleurs : une place minimum par 400 m<sup>2</sup> de plancher dédié à cet usage,
- Pour les résidences hôtelières services ou de tourisme : une place pour six chambres.

La réalisation d'un parking à l'air libre peut être autorisée sous réserve d'un aménagement paysager.

Dans tous les cas.

En cas d'impossibilité technique, le porteur de projet peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit :

- de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,
- de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

STATIONNEMENT VÉLO

Constructions neuves

- Pour l'habitat collectif et individuel en étage : un emplacement de vélo par logement dans un local couvert directement accessible sur l'extérieur;
- Pour les bureaux, services, activités, à partir de 100 m<sup>2</sup> de plancher ou de surface de vente : deux places par tranche de 100 m<sup>2</sup> dans la limite de 20 places. L'emplacement sera protégé des intempéries.

- Ces disposition s'appliquent également en cas de réaménagement des bâtiments

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS ARTICLE UA-13

L'espace libre doit recevoir un aménagement paysager. Les stationnements, même arborés, ne peuvent pas être considérés comme un espace à paysager.

~~Les nouvelles plantations de haute tige seront mises en oeuvre à une distance minimum de 4 mètres par rapport à la limite mitoyenne du terrain.~~

Les plantations de 2 mètres de hauteur ou plus seront plantées à au moins 2 mètres de la limite séparative. Pour les plantations de moins de deux mètres de hauteur, la distance minimum est de 0,5 mètre.

Dans les opérations neuves, cet aménagement doit comporter des éléments végétaux en pleine terre.

Pour les opérations nouvelles dégageant une superficie d'au moins 800m<sup>2</sup> de surface de plancher, lorsque le rez-de-chaussée est entièrement bâti pour favoriser une activité ou le stationnement, la toiture de la construction devra recevoir un aménagement paysager.

Dans le cadre d'un nouvel aménagement ou d'une réhabilitation, l'abattage d'arbres rendu nécessaire par le projet doit être compensé sur le terrain.

Les parties de terrain libres de toute construction qui résultent d'une implantation en retrait de l'alignement doivent participer à la qualité de l'espace public de la ville.

Au titre de l'article L 123-1-5-7° du Code de l'urbanisme, des arbres remarquables, isolés ou situés dans un parc, sont préservés. Ils doivent être conservés. S'ils doivent être coupés pour des raisons sanitaires ou de sécurité, ils seront remplacés par une essence identique sauf si le motif d'abattage est lié à l'essence: Ils sont identifiés

Section 3 - Possibilité maximum d'occupation du sol

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL ARTICLE UA-14

Non réglementé

DÉPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL ARTICLE UA-15

Non réglementé



## 2-DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB

### CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE

La **ZONE UB** correspond à un ensemble péricentral de quartiers construits avant l'urbanisation extensive des années 1960-2000. Ces quartiers possèdent les ingrédients urbains du centre-ville sans en avoir la même intensité. Ils accueillent des écoles, la cité scolaire, la gare, l'hôpital...

Ils se sont constitués selon un maillage urbain traditionnel formant îlots et une organisation du bâti implanté par rapport à la voirie. Les typologies d'habitat présentes sont extrêmement diversifiées allant de la villa à la maison de ville avec jardin jusqu'au grand collectif.

Cette zone possède le principal potentiel d'évolution de la ville. Elle est la plus à même de répondre au développement urbain, par une densification du secteur résidentiel, un renforcement de l'offre de services, de commerces et d'équipements, tout en gardant une ambiance de quartier. La conservation de sa diversité morphologique et fonctionnelle sera recherchée.

Deux secteurs ont été identifiés à partir de deux caractéristiques différentes :

- un secteur UB1 qui correspond à une structure urbaine organisée par rapport à la rue. C'est dans ce secteur que ce sont installées les manufactures et les principaux équipements qui ont permis l'extension de la ville.
- un secteur UB2 qui se différencie par rapport au précédent du fait de sa topographie plus accentuée et d'une forme urbaine plus hétérogène (pavillons résidentiels et ensembles collectifs s'y côtoient).

Les secteurs UB1 et UB2 sont en partie soumis à des orientations d'aménagement et de programmation, et également grevés en partie d'une servitude de projet (de part et d'autre du viaduc).

## Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

#### ARTICLE UB-1

- les installations classées pour la protection de l'environnement non mentionnées à l'article UB-2,
- les constructions à usage agricole,
- l'ouverture et l'exploitation de toute carrière.,
- les terrains de camping et les aires naturelles de camping,
- les habitations légères de loisirs,
- les dépôts de véhicules hors d'usage,
- la démolition ou toute intervention qui risquerait de compromettre la protection des éléments identifiés au titre de l'article L 123-1-5-7,
- la création de garages et/ou de logements dans les rez-de-chaussée d'immeubles situés sur les linéaires artisanaux et commerciaux et les linéaire toutes activités, dès lors que les bâtiments possèdent une vitrine. Lorsqu'ils n'en possèdent pas, la création de garages et/ou logements peut être autorisé.
- dans le périmètre de servitude de projet et dans la durée de la servitude de projet qui est d'au plus 5 ans à compter de la date d'approbation du PLU, toute nouvelle construction, extension qui dépassent 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

#### ARTICLE UB-2

La construction, l'extension des bâtiments existants et les constructions nouvelles dans les sites soumis à des orientations d'aménagement et de programmation, à condition d'en respecter les prescriptions. Dans ces secteurs, les opérations de plus de trentes logements devront consacrer au moins un tiers de la surface de plancher à du logement abordable **au sens du PLH**.

Les constructions nouvelles, changement de destination, modifications et extension de bâtiment existant, situés dans un secteur concerné par des risques (voir DG8) sous réserve de respecter les prescriptions et recommandations lorsqu'elles existent. (se reporter aux cahiers des annexes réglementaires et non réglementaires).

Les ouvrages techniques sont autorisés à condition d'être nécessaires au fonctionnement des services publics.

Les installations classées nouvelles soumises à déclaration sont autorisées :

- à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zones tels que : boulangeries, laveries, pressing, drogueries et dépôts d'hydrocarbures liés à des garages et stations-services, chaufferies, parcs de stationnement etc,
- à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.

Servitude sur l'Îlot Thivel , Montée Pierre Barnoud : un emplacement réservé pour logement qui devra comporter au moins 25 % de logements abordables. Cette disposition s'appliquera à chaque permis de construire.

Le changement de destination des établissements industriels à condition de prendre en compte l'environnement urbain du site et la sécurité des accès automobiles.

L'extension ou la transformation des installations classées existantes sont autorisées, à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances liés au classement et que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans les milieux environnants.

L'extension et/ou l'aménagement des éléments identifiés au titre de l'article L123-1-5-7 à condition d'en respecter le caractère.  
La division parcellaire ou la construction de plusieurs bâtiments sur une même parcelle est autorisée à condition de garantir l'utilisation rationnelle de l'espace à urbaniser, notamment la mutualisation des accès.

Section 2 - Conditions d'occupation du sol

ARTICLE UB-3 ACCÈS ET VOIRIE

Voir DG6

UB 3-1. ACCÈS AUTOMOBILE

Voir DG6

UB 3-2. VOIRIE

Les nouvelles voies ne doivent pas être réalisées en impasse, sauf impératif technique. Dans ce cas elles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour et se poursuivre par un cheminement adapté aux modes doux.

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent satisfaire aux règles minimales de desserte : défense conte l'incendie,protection civile,brancardage, stationnement.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou des opérations qu'elles doivent desservir.

ARTICLE UB-4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX - GESTION DES DÉCHETS

Voir DG7

CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS ARTICLE UB-5

Non réglementé

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ARTICLE UB-6

En UB1, les bâtiments sont implantés à l'alignement sur la limite de référence ou en retrait de 3m, avec une discontinuité possible entre eux. La continuité doit être assurée soit par les façades des constructions, soit, dans le cas d'une discontinuité, par une clôture construite ou un élément architectural exprimant la continuité.

En UB2, au moins 50% de la façade donnant sur la limite de référence devra être implantée à au plus 5 m de la limite de référence. Les socles de stationnement ne supportant pas de volumes en étage ne sont pas comptabilisés dans le calcul du pourcentage.

Une discontinuité entre les bâtiments est possible.

Une fois au moins un bâtiment à usage d'habitation et/ou d'activités réalisé à l'alignement ou au-delà de 3m (UB1) ou en retrait d'au plus 5m (UB2), d'autres bâtiments peuvent être édifiés sur le tènement sous réserve des autres règles de la zone.

Des implantations différentes peuvent être autorisées afin de prendre en compte :

- la configuration de la parcelle, notamment si elle est desservie par des voies publiques sur plusieurs côtés ou si elle est soumise à de fortes pentes,
- la présence, sur le tènement, d'un bâtiment existant implanté en recul vis-à-vis de la limite de référence. Dans ce cas, un recul équivalent peut être autorisé pour implanter le projet en continuité du bâtiment.
- la morphologie urbaine environnante, la mise en scène de bâti remarquable et les perspectives urbaines.
- Le fonctionnement des constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.
- Un dégagement d'au plus 5m devant les garages.

En cas de recul, l'implantation d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics peut être également autorisée entre l'alignement et ce dit recul.

Si une construction existante ne respecte pas les dites règles, les extensions et aménagements ultérieurs devront se conformer à la règle sauf si cela pose des problèmes de fonctionnement ou rompt l'harmonie de la construction existante.



ARTICLE UB-7

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent être édifiées :  
Pour le SECTEUR INDICE 1, au minimum sur une limite séparative latérale, la distance par rapport à l'autre limite ne peut être inférieure à 3 mètres.  
Pour le SECTEUR INDICE 2, soit :

- en limites séparatives latérales
- en retrait par rapport aux limites séparatives latérales. Dans ce cas, le retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment sans jamais être inférieur à 3 mètres.

DANS TOUS LES CAS :  
S'il n'y a qu'une seule limite latérale, l'implantation se fait soit sur celle-ci soit à au moins 3 mètres.  
Des implantations différentes peuvent être autorisées afin de prendre en compte :

- la configuration de la parcelle, notamment si elle est desservie par des voies publiques sur plusieurs côtés ou si elle est soumise à de fortes pentes,
- la morphologie urbaine environnante, la mise en scène de bâti remarquable et les perspectives urbaines,
- Le fonctionnement des constructions et installations nécessaires aux services publics.

Si une construction existante ne respecte pas les dites règles, les extensions et aménagements ultérieurs devront se conformer à la règle sauf si cela pose des problèmes de fonctionnement ou rompt l'harmonie de la construction existante.

ARTICLE UB-8

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

EMPRISE AU SOL

ARTICLE UB-9

Non réglementé.

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UB-10

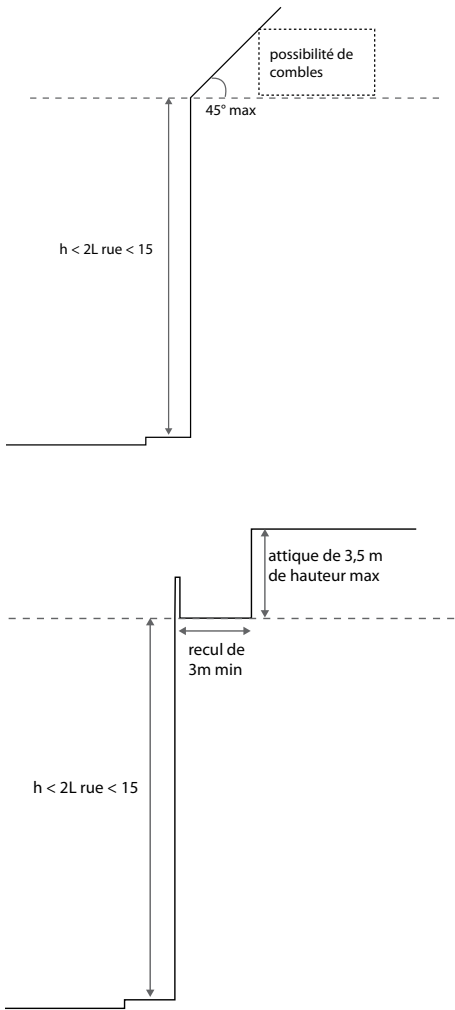
Voir définition à l'article DG 9

Dans la première bande de 18 mètres par rapport au domaine public, la hauteur maximale des constructions est limitée à deux fois la largeur de la voie latérale. Elle est plafonnée à 15 mètres.  
Pour permettre l'harmonie avec les bâtiments limitrophes ou la réalisation d'un nombre entier d'étages droits ou la nécessité d'une surélévation du RDC liée aux risques d'inondation, une tolérance de plus ou moins un mètre existe.  
~~Une hauteur différente peut cependant être exigée afin de respecter l'harmonie du cadre dans lequel les constructions sont intégrées.~~  
Pour les constructions bordées de voies d'inégale largeur, la partie de la construction édifiée sur la portion la plus étroite de la voie pourra être de même hauteur que la partie édifiée sur la portion la plus large. Cette disposition est applicable dans la limite d'un linéaire bâti de 12 mètres de long.  
~~Dans le cas de toiture en pente ou arrondie, la pente de la toiture n'excédera pas 45 degrés sauf pour une valorisation solaire. Un niveau de combles aménageables est autorisé.~~  
~~Dans le cas de toiture terrasse, une tolérance d'un niveau en attique est autorisée, dès lors qu'il est d'un retrait minimum de 3 mètres pour ne pas être visible de la rue. La hauteur du niveau de l'attique n'excédera pas 3,50 mètres.~~  
~~Le plancher du rez-de-chaussée sera toujours égal ou supérieur au niveau de la rue. Cette règle ne s'applique pas aux cas d'implantation différente de l'alignement énoncés à l'article UA6.~~

Dans le cas d'un dernier niveau réalisé en attique, sa hauteur maximum est limitée à 3,50 mètres.

Une hauteur minimum de 3 mètres est exigée pour les rez-de-chaussée. Lorsque la construction est édifiée en limite de référence, le niveau de plancher du rez-de-chaussée sera toujours égal ou supérieur au niveau de la rue.

Au-delà de la première bande de 18 mètres par rapport au domaine public, la hauteur des constructions, qu'elles soient réalisées en continuité ou en recul de cette première bande, devra être équivalente à la hauteur de la construction édifiée en première bande de constructibilité moins 4 mètres.





UB-11-1 RÈGLES GÉNÉRALES

Dans tous les cas, les travaux engagés, que ce soit pour des modifications extérieures, des ravalements, des réhabilitations ou rénovations ou pour des bâtiments neufs devront s'appuyer sur les chartes des devantures et des façades adoptées par la commune et aux palettes de couleurs inscrites dans ces documents qui sont annexés au PLU. Toutefois, en cas de modification ponctuelle, l'harmonie avec la façade ou la devanture existante peut conduire à accepter des matériaux et couleurs ne figurant pas dans les chartes.

Les constructions et installations nouvelles, les aménagements et les extensions, doivent par leur implantation, leur volumétrie, leur aspect extérieur, leur architecture respecter le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants. Les modifications extérieures et les ravalements sont soumis à la même obligation.

Les réhabilitations, adjonctions, extensions, surélévations devront présenter un aspect tel que l'architecture initiale de la construction puisse transparaître après les travaux et respecter les règles de l'architecture d'origine. En ce qui concerne la transformation des bâtiments initialement à usage d'activité économique, l'architecture primitive du bâtiment devra transparaître à travers les modifications envisagées (conservation d'éléments caractéristiques portails, sheds, cheminée, ouvertures, montoirs etc.).

Les anciennes devantures en bois seront conservées et restaurées, ou remplacées à l'identique, y compris en cas de changement de destination du local. Sur les linéaires commerciaux, les vitrines existantes pourront être restaurées ou remplacées, si elles sont en mauvais état, mais non supprimées.

Nonobstant les dispositions ci-dessus et sous réserve de respecter les règles d'urbanisme en vigueur, les constructions qui présentent une recherche ou une créativité évidente au titre de la qualité architecturale, du développement durable, de la qualité environnementale des matériaux et des techniques mis en œuvre ou de la maîtrise de l'énergie pourront être autorisées. Pour ces constructions, ainsi que pour les bâtiments publics et d'intérêt général, des matériaux ou des traitements extérieurs différents de ceux prévus à l'article 11 pourront être admis.

Rappel : l'insertion de la construction ou de l'aménagement projeté dans son environnement naturel et bâti, doit être démontrée conformément aux dispositions du présent article dans le respect des conditions de forme du Code de l'Urbanisme (volet paysager ).

Adaptation au sol et terrassements

~~Les constructions s'adapteront au profil du terrain naturel.~~  
~~Les aires de stationnement seront implantées, sauf impossibilité technique, au plus près des voies d'accès.~~  
~~La réalisation de travaux de terrassements ou de soutènements rendus nécessaires par la topographie du site seront adaptés à l'échelle du projet. Les blocs de rochers de grande taille sont interdits.~~

L'implantation de la construction devra respecter la topographie existante avant la construction.

Le recours aux procédés d'exhaussements ou d'affouillements de sol sera strictement limité au besoin de réalisation des constructions, travaux ou

ouvrages autorisés, ou à leur nécessité pour l'amélioration de l'écoulement des eaux.

Si la pente de terrain naturel est de 15% ou plus, l'implantation des constructions peut être admise dans la bande de recul de 5 mètres, y compris en limite de référence.

Les aires de stationnement seront implantées, sauf impossibilité technique, au plus près des voies d'accès.

La réalisation de travaux de terrassements ou de soutènements rendus nécessaires par la topographie du site seront adaptés à l'échelle du projet. Les talus devront être plantés.

Façades

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits est interdit.

Il est recommandé d'employer des peintures minérales et des badigeons à la chaux présentant le moins d'aspérités possibles pour éviter l'encrassement et favoriser l'évacuation de l'humidité.

Toitures

En cas de toiture terrasse, la réalisation d'un niveau en attique est autorisée, sous condition d'une insertion cohérente avec le bâti environnant. La façade de ce niveau en attique doit respecter un retrait de 3 mètres par rapport à la voie.

Dans le cas de toiture en pente ou arrondie, la pente de la toiture n'excédera pas 45 degrés sauf pour une valorisation solaire. Un niveau de combles aménageables est autorisé.

Couvertures

En dehors des éléments tels que châssis de toiture, panneaux solaires et revêtements végétaux, les couvertures des toits avec pentes seront en tuiles de terre cuite rouge. Des matériaux ou des couleurs différents pourront être admis dans les cas suivants, et sous condition d'insertion dans l'environnement : toitures à très faible pente, dépendances, et extensions de constructions non couvertes en tuile.

Équipements techniques

Les ventouses de chaudière individuelles seront placées en façade sur cour, sauf impossibilité technique.

Les installations techniques, les appareils de climatisation, les antennes paraboliques et divers équipements techniques devront être camouflés ou intégrés à l'architecture du bâtiment.

En cas d'impossibilités techniques des mesures architecturales compensatoires adaptées (volets, masques, coffres, écrans végétaux ) devront être obligatoirement réalisées.

Menuiseries

Les transformations ou créations de baies devront respecter la composition générale de la façade.

Les nouvelles menuiseries en remplacement des menuiseries anciennes doivent respecter les dessins d'origine.

Les systèmes d'occultation devront être identiques sur une même façade.

Performances énergétiques

Les formes simples et compactes, moins sujettes aux déperditions d'énergies, seront préférées aux volumes bâtis complexes.  
Les baies vitrées et les grandes ouvertures sur les façades exposées au Sud seront privilégiées afin de favoriser les apports solaires.

Clôtures

La restauration des clôtures existantes respectera les caractéristiques d'origine.

Les nouvelles clôtures devront s'harmoniser avec la construction principale et les caractéristiques dominantes des clôtures environnantes, par leur aspect, leurs proportions et le choix des matériaux :

- Les nouvelles clôtures implantées le long de la limite de référence auront une hauteur de 1,60 mètres. Une hauteur différente pourra être exigée ou acceptée afin de respecter l'harmonie du cadre dans lequel elles sont intégrées.
- Les nouvelles clôtures implantées en limite séparative auront une hauteur limitée à 2 mètres.

Quatre types de clôtures sont autorisés :

- clôture par grillage galvanisé (ou autre matériau : bois) éventuellement doublé d'une haie végétale (comportant au minimum 2 espèces : 1 feuillage caduc et 1 feuillage persistant) au plus de même hauteur ;
- mur bahut (hauteur minimum 50 cm, surmonté d'un grillage – ou autre matériau : rambarde PVC/bois) traité comme les façades des bâtiments, éventuellement doublé en cas de garde corps d'une haie végétale ;
- mur haut traité comme les façades des bâtiments.
- haie naturelle comportant au minimum 2 espèces (1 feuillage caduc et 1 feuillage persistant- exemple Charmille et Troène).

Les surélévations en parpaings béton non enduits ne sont pas autorisées.

En cas de discontinuité, l'alignement devra être conservé par un mur de clôture plein.

Dans le cas d'une rue en pente, la hauteur est calculée par séquence de 12 m à partir du point le plus haut de la séquence. En tout état de cause, elle est limitée à 2,5 m.

UB-11- 2 MODIFICATIONS ET INTERVENTION PORTANT SUR DES BÂTIMENTS AYANT VALEUR DE PATRIMOINE

Ces bâtiments sont identifiés au titre de l'article L 123 .1.5.7 du Code de l'Urbanisme. Ils sont répertoriés sur le plan de zonage et figurent dans une liste annexée au présent règlement.  
En application de l'article R 421-28, la démolition totale ou partielle d'un élément, d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments repéré au titre de l'article L 123 .1.5.7 du Code de l'Urbanisme, doit faire l'objet d'une autorisation

préalable.  
En cas de travaux sur le bâtiment, les volumes principaux seront mis en valeur ; les orientations d'origine seront respectées.  
Les éléments d'architecture anciens présentant un caractère technologique ou architectural ayant valeur de patrimoine devront être mis en valeur à l'occasion de travaux de restauration.  
Les modifications pourront être traitées dans un esprit contemporain à la condition qu'elles aient pour effet de mettre en valeur ou de protéger les éléments ou le volume général du bâti existant.

UB 11-3. AUTRES CONSTRUCTIONS

- tous les stockages de gaz et les pompes à chaleur devront être dissimulés et répondre à la réglementation en vigueur,
- les serres et vérandas devront être en harmonie avec le bâti existant du tènement sur lequel elles sont implantées, notamment par le respect des pentes de toitures et des proportions du bâtiment principal,

STATIONNEMENT ARTICLE UB-12

- les serres de jardin à ossature bois ou métallique sont autorisées ; leur hauteur est cependant limitée à 2,50 m,
- les coffrets électriques seront intégrés aux bâtiments ou aux murs de clôture,
- les transformateurs électriques seront intégrés aux constructions neuves. À défaut, un traitement architectural sera réalisé.

STATIONNEMENT AUTOMOBILE

Constructions neuves :  
Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions neuves doit être assuré en dehors des voies publiques. Les aires de stationnement peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

- Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 80 m2 de surface de plancher (le calcul s'effectue sur la base de la somme des surfaces de planchers dédiées à l'usage d'habitation), ou une place par logement si le nombre de places calculé précédemment est inférieur au nombre de logements dans l'opération,
- Pour les autres constructions notamment celles à usage de bureaux, services, commerces et artisanat, il est exigé 1 place pour 100 m2 de surface de plancher dédiée à ces usages,
- ~~Pour les structures d'hébergement: hébergement pour personnes âgées,~~

handicapés, étudiants, jeunes travailleurs, structures de soins avec hébergements : 1 place minimum par 200m<sup>2</sup> de plancher dédié à cet usage,

- Pour les structures d'hébergement pour personnes âgées et/ou handicapées, et pour les structures de soins avec hébergements : une place minimum par 300 m<sup>2</sup> de plancher dédié à cet usage,
- Pour les structures d'hébergement pour étudiants et jeunes travailleurs : une place minimum par 100 m<sup>2</sup> de plancher dédié à cet usage,
- Pour les résidences hôtelières services ou de tourisme : 1 place pour 3 chambres.

Pour les opérations de plus de 15 logements un accès piéton permettra un accès indépendant aux stationnements.

En cas de division parcellaire ou de construction de plusieurs bâtiments sur une même parcelle, la réalisation d'une aire de stationnement commune sera privilégiée dont le nombre d'emplacements sera déterminé par les normes applicables aux constructions. Si les constructions préexistantes à la division n'ont pas d'emplacemement propre, leur besoin sera pris en compte.

Réhabilitation ou changement de destination,

- Pour les constructions à usage d'habitation, le maintien du nombre de places existantes est exigé *a minima*.
- Pour les autres constructions notamment celles à usage de bureaux, services, commerces et artisanat, il est exigé 1 place pour 200 m2 de surface de plancher dédiée à ces usages,
- Pour les structures d'hébergement: hébergement pour personnes âgées, handicapés, étudiants, jeunes travailleurs : 1 place minimum par 400m<sup>2</sup> de plancher dédié à cet usage.,
- Pour les résidences hôtelières services ou de tourisme : 1 place pour 6 chambres.

La réalisation d'un parking à l'air libre peut être autorisée sous réserve d'un aménagement paysager.

Dans tous les cas.

En cas d'impossibilité technique, le porteur de projet peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit ;  
-de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,  
-de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

~~En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la non opposition à~~ déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

STATIONNEMENT VÉLOS

Constructions neuves :

- Pour l'habitat collectif et individuel en étage : un emplacement de vélo par logement dans un local couvert ~~directement accessible sur l'extérieur,~~
- Pour les bureaux, services, activités et commerces, à partir de 100m<sup>2</sup> de plancher ou de 100m<sup>2</sup> surface de vente : 2 places par tranche de 100m<sup>2</sup> dans la limite de 20 places. L'emplacement sera protégé des intempéries.

Ces dispositions s'appliquent également en cas de réaménagement de bâtiments existants, ou de changement de destination sauf si leurs caractéristiques ne l'empêchent.

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

ARTICLE UB-13

L'espace libre doit recevoir un aménagement paysager.  
Dans les opérations neuves de 8 logements ou plus, il sera obligatoirement réalisé des aménagements paysagers communs sur une superficie couvrant 15 % du terrain d'assiette de l'opération avec des éléments végétaux en pleine terre. Lorsque le rez-de-chaussée est entièrement bâti pour favoriser une activité ou le stationnement, la toiture de la construction devra recevoir un aménagement paysager.

Les aires de stationnement à l'air libre seront plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement. Les stationnements, même arborés, ne doivent pas être comptabilisés dans le calcul du pourcentage de l'espace à paysager

Les nouvelles plantations de haute tige seront mises en œuvre à une distance minimum de 4 mètres par rapport à la limite mitoyenne du terrain.  
Dans le cadre d'un nouvel aménagement ou d'une réhabilitation les plantations existantes de qualité doivent être maintenues ou remplacées par des éléments de qualité similaire.

Les parties de terrain libres de toute construction qui résultent d'une implantation en retrait de l'alignement doivent participer à la qualité de l'espace public de la ville. La plantation de ces espaces est recherchée.

Au titre de l'article L 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme, des arbres remarquables, isolés ou situés dans un parc, sont préservés. Ils doivent être conservés. S'ils doivent être coupés pour des raisons sanitaires ou de sécurité, ils seront remplacés par une essence identique sauf si l'essence est à l'origine de l'abattage. Ils sont identifiés dans une liste annexée au présent règlement.

Section 3 - Possibilité maximum d'occupation du sol

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB-14

Non réglementé

DÉPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB-15

Non réglementé





# APPLICABLES À LA ZONE UC

## CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE

LA ZONE UC correspond à des quartiers majoritairement occupés par des maisons individuelles construites en milieu de parcelle et installées sur les pentes en ordre discontinu. Il est souhaité de favoriser une meilleure intégration paysagère et une légère densification de ces quartiers afin de leur permettre de jouer un rôle complémentaire dans la diversification de l'offre de logements par l'implantation de formes d'habitat autres que la maison individuelle (maisons mitoyennes, intermédiaires, petits collectifs...).

## Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

#### ARTICLE UC-1

- Les installations classées pour la protection de l'environnement,
- ~~Toute occupation ou utilisation du sol entraînant pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers;~~
- Les constructions à usage agricole,
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière,
- Les terrains de camping et les aires naturelles de camping,
- Le stationnement de caravanes isolées ou en groupe,
- Les habitations légères de loisir,
- Les dépôts extérieurs permanents et diffus de déchets divers ainsi que les dépôts de véhicules hors d'usage,
- La démolition ou toute intervention qui risquerait de compromettre la protection des éléments paysagers identifiés au titre de l'article L123-1-5-7.

### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

#### ARTICLE UC-2

Les constructions nouvelles, changement de destination, modifications et extension de bâtiment existant, situés dans un secteur concerné par des risques (voir DG8) sous réserve de respecter les prescriptions et recommandations lorsqu'elles existent. (se reporter aux cahiers des annexes réglementaires et non réglementaires).

La construction des ouvrages techniques est autorisée à condition d'être nécessaire au fonctionnement des services et équipements publics.

Les annexes sont autorisées aux conditions suivantes :

- ne pas représenter au total une surface supérieure à 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol,
- se situer à proximité immédiate des habitations sauf impératif technique.

La division parcellaire ou la construction de plusieurs bâtiments sur une même parcelle est autorisée à condition de garantir l'utilisation rationnelle de l'espace à urbaniser, notamment la mutualisation des accès.



Section 2 - Conditions d'occupation du sol

ARTICLE UC-3 ACCÈS ET VOIRIE

Voir DG6

UC 3-1. ACCÈS AUTOMOBILES

Voir DG6

UC 3-2. VOIRIES

Les nouvelles voies ne doivent pas être réalisées en impasse, sauf impératif technique. Dans ce cas elles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour et se poursuivre par un cheminement adapté aux modes doux.

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent satisfaire aux règles minimales de desserte : défense conte l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou des opérations qu'elles doivent desservir.

ARTICLE UC-4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX - GESTION DES DÉCHETS

Voir DG7

ARTICLE UC-5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ARTICLE UC-6

Les constructions doivent être édifiées :  
• Soit sur la limite de référence, avec une possible discontinuité entre elles.  
• Soit en retrait maximal de 5 mètres par rapport à limite de référence.  
Les constructions devront être édifiées en retrait minimum de 3 mètres par rapport à la limite de référence.

Une fois au moins un bâtiment à usage d'habitation et/ou d'activités réalisé à l'alignement ou en retrait d'au plus 5m, d'autres bâtiments peuvent être édifiés sur le tènement sous réserve des autres règles de la zone.

Des implantations différentes peuvent être autorisées afin de prendre en compte :  
• la configuration de la parcelle, notamment si elle est desservie par des voies publiques sur plusieurs côtés ou si elle est soumise à de fortes pentes,  
• la morphologie urbaine environnante, la mise en scène de bâti remarquable et les perspectives urbaines.  
Si une construction existante ne respecte pas les dites règles, les extensions et aménagements ultérieurs devront se conformer à la règle sauf si cela pose des problèmes de fonctionnement ou rompt l'harmonie de la construction existante.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES ARTICLE UC-7

Les constructions peuvent être édifiées :  
• Soit en limites séparatives latérales  
• Soit en retrait par rapport aux limites séparatives latérales. Dans ce cas, le retrait sera au moins égal à la hauteur du bâtiment sans jamais être inférieur à 3 mètres.

Des implantations différentes peuvent être autorisées afin de prendre en compte :  
• la configuration de la parcelle, notamment si elle est desservie par des voies publiques sur plusieurs côtés ou si elle est soumise à de fortes pentes,  
• la morphologie urbaine environnante, la mise en scène de bâti remarquable et les perspectives urbaines,  
• Le fonctionnement des constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

En cas de recul, l'implantation d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics peut être également autorisée entre l'alignement et ce dit recul.

Si une construction existante ne respecte pas les dites règles, les extensions et aménagements ultérieurs devront se conformer à la règle sauf si cela pose des problèmes de fonctionnement ou rompt l'harmonie de la construction existante.

ARTICLE UC-8

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Les constructions non contiguës doivent être édifiées à une distance qui ne sera jamais inférieure à 4 mètres. Cette disposition ne s'applique qu'aux bâtiments à usage d'habitation. Pour les annexes il ne sera pas imposé de minimum.

Si une construction existante ne respecte pas les dites règles, les extensions et aménagements ultérieurs devront se conformer à la règle sauf si cela pose des problèmes de fonctionnement ou rompt l'harmonie de la construction existante.

ARTICLE UC-9

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des bâtiments ne peut pas excéder 50 % de la superficie du terrain (CES 0.50)

ARTICLE UC-10

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Voir définition à l'article DG 9

La hauteur maximum des constructions est fixée à 9 mètres.

Dans le cas de toiture terrasse, une tolérance d'un niveau en attique est autorisé, dès lors que l'ensemble de ses faces est en retrait et que son emprise n'excède pas les 2/3 de la surface du dernier niveau. La hauteur du niveau de l'attique n'excédera pas 3,50 mètres.

ASPECT EXTÉRIEUR, ARCHITECTURE, CLÔTURES

ARTICLE UC-11

UC-11-1 RÈGLES GÉNÉRALES

Les constructions et installations nouvelles, les aménagements et les extensions doivent par leur implantation, leur volumétrie, leur aspect extérieur, leur architecture respecter le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants. Les modifications extérieures et les ravalements sont soumis à la même obligation.

Nonobstant les dispositions ci-dessus et sous réserve de respecter les règles d'urbanisme en vigueur, les constructions qui présentent une recherche ou une créativité évidente au titre de la qualité architecturale, du développement durable, de la qualité environnementale des matériaux et des techniques mis en œuvre ou de la maîtrise de l'énergie pourront être autorisées. Pour ces constructions, ainsi que pour les bâtiments publics et d'intérêt général des matériaux ou des traitements extérieurs différents de ceux prévus à l'article 11 pourront être admis.

Rappel : l'insertion de la construction ou de l'aménagement projeté dans son environnement naturel et bâti, doit être démontrée conformément aux dispositions du présent article dans le respect des conditions de forme du code de l'urbanisme (volet paysager).

Adaptation au sol et terrassements

~~Les constructions s'adapteront au profil du terrain naturel.~~

L'implantation de la construction devra respecter la topographie existante avant la construction.

Le recours aux procédés d'exhaussements ou d'affouillements de sol sera strictement limité au besoin de réalisation des constructions, travaux ou ouvrages autorisés, ou à leur nécessité pour l'amélioration de l'écoulement des eaux.

Si la pente de terrain naturel est de 15% ou plus, l'implantation des constructions peut être admise dans la bande de recul de 4 mètres, y compris en limite de référence.

Les aires de stationnement seront implantées, sauf impossibilité technique, au plus près des voies d'accès.

La réalisation de travaux de terrassements ou de soutènements rendus nécessaires par la topographie du site sera adaptée à l'échelle du projet. ~~Les blocs de rochers de grande taille sont interdits.~~

Les talus devront être plantés.

Façades

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits est interdit.

Il est recommandé d'employer des peintures minérales et des badigeons à la chaux présentant le moins d'aspérités possibles pour éviter l'encrassement et favoriser l'évacuation de l'humidité.

Toitures

Dans le cas de toitures en pente ou arrondie, la pente de la toiture n'excédera pas 45 degrés sauf pour une valorisation solaire. Un niveau de combles aménageables est autorisé.

Couvertures

En dehors des éléments tels que châssis de toiture, panneaux solaires et revêtements végétaux, les couvertures des toits avec pentes seront en tuiles de terre cuite rouge. Des matériaux ou des couleurs différents pourront être admis dans les cas suivants, et sous condition d'insertion dans l'environnement : toitures à très faible pente, dépendances, et extensions de constructions non couvertes en tuile.

Equipements techniques

Les ventouses de chaudière individuelles seront placées en façade sur cour, sauf impossibilité technique.

Les installations techniques, les appareils de climatisation, les antennes paraboliques et divers équipements techniques devront être camouflés ou intégrés à l'architecture du bâtiment.

En cas d'impossibilités techniques des mesures architecturales compensatoires adaptées (volets, masques, coffres, écrans végétaux ) devront être obligatoirement réalisées.

Menuiseries

Les transformations ou créations de baies devront respecter la composition générale de la façade.

Les nouvelles menuiseries en remplacement des menuiseries anciennes doivent respecter les dessins d'origine.

Les systèmes d'occultation devront être identiques sur une même façade.

Performances énergétiques

Les formes simples et compactes, moins sujettes aux déperditions d'énergies, seront préférées aux volumes bâtis complexes.

Les baies vitrées et les grandes ouvertures sur les façades exposées au sud seront privilégiées afin de favoriser les apports solaires.

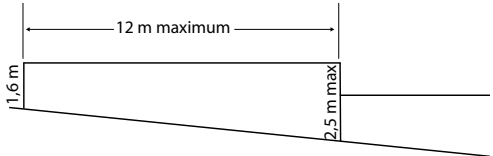
Clôtures

Toute clôture ne devra pas dépasser une hauteur de 1,6 mètres au delà de l'éventuelle partie de soutènement. Une hauteur différente pourra être exigée ou acceptée afin de respecter l'harmonie du cadre dans lequel elle est intégrée. Les surélévations en parpaings béton non enduits ne sont pas autorisées. La restauration des clôtures existantes respectera les caractéristiques d'origine.

Quatre types de clôtures sont autorisés :

- clôture en grillage galvanisé ou en bois éventuellement doublée d'une haie végétale (comportant au minimum 2 espèces : 1 feuillage caduc et 1 feuillage persistant) au plus de même hauteur ;
- mur bahut (hauteur minimum 50 cm, surmonté d'un grillage – ou autre matériau : rambarde PVC/bois) traité comme les façades des bâtiments, éventuellement doublé en cas de garde corps d'une haie végétale ;
- mur haut traité comme les façades des bâtiments.
- haie naturelle (hauteur maxi de 1,6 mètres) comportant au minimum 2 espèces (1 feuillage caduc et 1 feuillage persistant- exemple Charmille et Troène).

Dans le cas d'une rue en pente, la hauteur est calculée par séquence de 12 m à partir du point le plus haut de la séquence. En tout état de cause, elle est limitée à 2,5 m.



UC 11-2 AUTRES CONSTRUCTIONS

- tous les stockages de gaz et les pompes à chaleur devront être dissimulés et répondre à la réglementation en vigueur,
- les serres et vérandas devront être en harmonie avec le bâti existant du tènement sur lequel elles sont implantées, notamment par le respect des pentes de toitures et des proportions du bâtiment principal,
- les serres de jardin à ossature bois ou métallique sont autorisées ; leur hauteur est cependant limitée à 2,50 m,
- les coffrets électriques seront intégrés aux bâtiments ou aux murs de clôture,
- les transformateurs électriques seront intégrés aux constructions neuves. À défaut, un traitement architectural sera réalisé.

ARTICLE UC-12 STATIONNEMENT

STATIONNEMENT AUTOMOBILE

Constructions neuves

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions neuves doit être assuré en dehors des voies publiques. Les aires de stationnement peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 100 m2 de surface de plancher (le calcul s'effectue sur la base de la somme des surfaces de planchers dédiées à l'usage d'habitation), ou une place par logement si le nombre de places calculé précédemment est inférieur au nombre de logements dans l'opération.

Pour les construction à usage de bureaux, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 200 m2 de surface de plancher (le calcul s'effectue sur la base de la somme des surfaces de planchers dédiées à l'usage de bureaux).

En cas de division parcellaire ou de construction de plusieurs bâtiments sur une même parcelle, la réalisation d'une aire de stationnement commune sera privilégiée dont le nombre d'emplacements sera déterminé par les normes applicables aux constructions. Si les constructions préexistantes n'ont pas d'emplacemement propre, leur besoin sera pris en compte.

Réhabilitation ou changement de destination,

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 200 m² de surface de plancher (le calcul s'effectue sur la base de la somme des surfaces de planchers dédiées à l'usage d'habitation).

Dans tous les cas

En cas d'impossibilité technique, le porteur de projet peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit :

- de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,
- de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

STATIONNEMENT VÉLOS

Constructions neuves

- Pour l'habitat collectif et individuel en étage : un emplacement de vélo par logement dans un local couvert ~~directement accessible sur l'extérieur~~.
- Pour les bureaux, services, activités et commerces, à partir de 100m² de plancher ou de 100m² surface de vente : 2 places par tranche de 100m² dans la limite de 20 places. L'emplacement sera protégé des intempéries.

Ces dispositions s'appliquent également en cas de réaménagement de bâtiments existants, ou de changement de destination sauf si leurs caractéristiques ne l'empêchent.

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS ARTICLE UC-13

L'espace libre doit recevoir un aménagement paysager.  
Dans les opérations neuves 30% du terrain d'assiette de l'opération devra recevoir un aménagement paysager avec des éléments végétaux en pleine terre. Les aires de stationnement à l'air libre seront plantées à raison d'un arbre pour quatre places de stationnement.  
Les stationnements, même arborés, ne doivent pas être comptabilisés dans le calcul du pourcentage de l'espace à paysager.

Les nouvelles plantations de haute tige seront réalisées à une distance minimum de 4 mètres par rapport à la limite mitoyenne du terrain.

Dans le cadre d'un nouvel aménagement ou d'une réhabilitation les plantations existantes de qualité doivent être maintenues ou remplacées par des éléments de qualité similaire.

Les parties de terrain libres de toute construction qui résultent d'une implantation en retrait de l'alignement doivent participer à la qualité de l'espace public de la ville. La plantation de ces espaces est recherchée.

Au titre de l'article L 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme, des arbres remarquables, isolés ou situés dans un parc, sont préservés. Ils doivent être conservés. S'ils doivent être coupés pour des raisons sanitaires ou de sécurité, ils seront remplacés par une essence identique sauf si l'essence est à l'origine de l'abattage. Ils sont identifiés dans une liste annexée au présent règlement.-

Section 3 - Possibilité maximum d'occupation du sol

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL ARTICLE UC-14

Non réglementé

DÉPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL ARTICLE UC-15

Non réglementé





# 4-Dispositions APPLICABLES À LA ZONE UI

## CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE

La ZONE UI correspond à des espaces réservés exclusivement aux activités économiques (artisanat, tertiaire, industrie) et équipements publics. Seul le sous-secteur UIc peut accueillir des activités commerciales. Les zones d'activités sont toutes implantées aux entrées de la ville. La Ville de Tarare souhaite améliorer la qualité paysagère et architecturale de ces ensembles tout en restant suffisamment souple pour ne pas entraver ou contraindre exagérément les investisseurs et les aménageurs.

On distingue deux sous-secteurs :

- UIa : sous-secteur à dominante artisanale et industrielle (Cantubas)
- UIc : sous-secteur économique acceptant des activités commerciales (ZI du boulevard de La Turdine).

Les terrains à proximité de la station d'épurations sont susceptibles d'être impactés par des zones d'inconstructibilités.

## Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

#### ARTICLE UI-1

- Les constructions à usage d'habitation sauf celles décrites à l'article UI2,
- Les constructions à usage agricole,
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière,
- Les terrains de camping et les aires naturelles de camping,
- Les habitations légères de loisir,
- La démolition ou toute intervention qui risquerait de compromettre la protection des éléments identifiés au titre de l'article L 123-1-5,7°,
- Dans le périmètre de servitude de projet, toute nouvelle construction ou extension qui dépassent 40m<sup>2</sup> de surface de plancher pendant la durée de la servitude de projet qui ne peut excéder 5 ans,
- En UI et UIa les points de livraison de vente aux particuliers (drive) sont interdits.

### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

#### ARTICLE UI-2

Les constructions nouvelles, changement de destination, modifications et extension de bâtiment existant, situés dans un secteur concerné par des risques (voir DG8) sous réserve de respecter les prescriptions et recommandations lorsqu'elles existent. (se reporter aux cahiers des annexes réglementaires et non réglementaires)

Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient directement liées au fonctionnement et au gardiennage des établissements et construites postérieurement à l'activité ou en même temps.

L'extension et/ou l'aménagement des éléments paysagers identifiés au titre de l'article L 123-1-5,7° sont autorisés à condition d'en respecter le caractère.

Dans les secteurs UI et UIa, les installations commerciales seulement en complément d'une activité principale présente sur le site et dans la limite du quart de la surface totale de l'établissement. L'aménagement des locaux commerciaux existants est autorisé dans le volume du bâtiment.

Section 2 - Conditions d'occupation du sol

ARTICLE UI-3 ACCÈS ET VOIRIE

Voir DG6

UI 3-1. ACCÈS

Voir dispositions générales DG 6.  
La distance du garage ou portail à l'alignement doit être au minimum de 5 mètres pour les activités recevant des poids lourds.  
Les circulations des piétons devront être aménagées à l'intérieur du site.

UI 3-2. VOIRIES

Les nouvelles voiries doivent être adaptées à l'opération et aménagées pour permettre l'accès des poids lourds, véhicules de secours, la collecte des ordures ménagères et la circulation des piétons et deux roues.  
  
Des cheminements piétons directs et sécurisés pourront être imposés en liaison avec les arrêts de transports collectifs.

ARTICLE UI-4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX - GESTION DES DÉCHETS

Voir DG7

ARTICLE UI-5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE UI-6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées en retrait d'au moins 5 mètres du bord de la voie communale de desserte.  
  
Des implantations différentes peuvent être autorisées afin de prendre en compte :

- la configuration de la parcelle, notamment si elle est desservie par des voies publiques sur plusieurs côtés ou si elle est soumise à de fortes pentes,
- la morphologie urbaine environnante, la mise en scène de bâti remarquable et les perspectives urbaines,
- Le fonctionnement des constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

Une fois au moins un bâtiment à usage d'activités réalisé à 5m, d'autres bâtiments peuvent être édifiés sur le tènement sous réserve des autres règles de la zone.

En cas de recul, l'implantation d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics peut être également autorisée entre l'alignement et ce dit recul.

Si une construction existante ne respecte pas les dites règles, les extensions et aménagements ultérieurs devront se conformer à la règle sauf si cela pose des problèmes de fonctionnement ou rompt l'harmonie de la construction existante.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport à la limite séparative. Ce retrait ne pourra être inférieur à 4 mètres. Cependant, en cas de talus ou de haie plantée, le recul devra être augmenté de façon à permettre une distance effective de 4 mètres pour assurer le passage des véhicules de secours.

Des implantations différentes peuvent être autorisées afin de prendre en compte :

- la configuration de la parcelle, notamment si elle est desservie par des voies publiques sur plusieurs côtés ou si elle est soumise à de fortes pentes,
- la morphologie urbaine environnante, la mise en scène de bâti remarquable et les perspectives urbaines,
- Le fonctionnement des constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

EMPRISE AU SOL

Non réglementé

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Voir définition à l'article DG 9.

La hauteur maximum des constructions depuis le niveau du terrain naturel est fixée à 13 mètres.

Cette hauteur maximale peut être portée à 15 mètres pour des raisons techniques liées à l'activité de l'établissement ou pour des raisons de sécurité.

ARTICLE UI-7

ARTICLE UI-8

ARTICLE UI-9

ARTICLE UI-10

ARTICLE UI-11 ASPECT EXTÉRIEUR, ARCHITECTURE, CLÔTURES

RÈGLES GÉNÉRALES

Les constructions s'adapteront au profil du terrain naturel.

Les aires de stationnement seront implantées, sauf impossibilité technique, au plus près des voies d'accès.

Les choix en matière d'implantation, de volumes et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel.

Nonobstant les dispositions ci-dessus et sous réserve de respecter les règles d'urbanisme en vigueur, les constructions qui présentent une recherche ou une créativité évidente au titre de la qualité architecturale, du développement durable, de la qualité environnementale des matériaux et des techniques mis en œuvre ou de la maîtrise de l'énergie pourront être autorisées.

Rappel : l'insertion de la construction ou de l'aménagement projeté dans son environnement naturel et bâti, doit être démontrée conformément aux dispositions du présent article dans le respect des conditions de forme de l'article R 421-2 du Code de l'Urbanisme (volet paysager ).

Adaptation au sol et terrassements

La réalisation de travaux de terrassements ou de soutènements rendus nécessaires par la topographie du site sera adaptée à l'échelle du projet.

Toitures

Les toitures terrasses sont autorisées. Pour les toitures inclinées, elles devront respecter une inclinaison limitée à un maximum de 45 % sauf dans le cas d'une valorisation solaire.

Les matériaux de couverture des toitures ainsi que les équipements situés sur toiture devront être étudiés de manière à tenir compte de la co-visibilité depuis les hauteurs environnantes.

Couvertures et façades

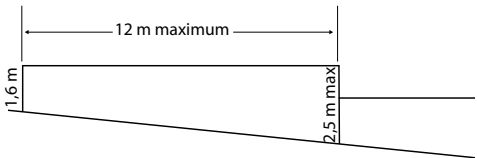
Les matériaux et les couleurs devront être en harmonie avec ceux du bâti environnant. Toutefois, lors de l'utilisation de matériaux différents sur une même façade, des contrastes de couleurs complémentaires, peu éloignées en intensité, sont autorisés et notamment en cas d'utilisation du bois.

Clôtures

Les clôtures tant à l'alignement que sur les limites séparatives devront s'insérer dans l'environnement de façon harmonieuse. Elles seront assurées par des haies vives (deux espèces arbustives minimum) ou par un grillage ou de tout autre dispositif à claire-voie, comportant ou non un mur bahut. Elles ne dépasseront pas 2 mètres au delà d'une éventuelle partie de soutènement.

Une hauteur différente pourra être exigée ou acceptée afin de respecter l'harmonie du cadre dans lequel elles sont intégrées , pour des raisons techniques ou de sécurité.

Dans le cas d'une rue en pente, la hauteur est calculée par séquence de 12 m à partir du point le plus haut de la séquence. En tout état de cause, elle est limitée à 2,5 m.



Déchets

Se reporter à l'article DG 7

STATIONNEMENT

ARTICLE UI-12

STATIONNEMENT AUTOMOBILE

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

- Il est exigé au minimum 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher pour les bureaux,
- Pour les activités industrielles et artisanales, il est exigé 1 place pour 100 m² de surface de plancher,
- Pour les activités commerciales, il est exigé 1 place pour 50 m² de surface de plancher-vente,
- Pour les activités hôtelières, il est exigé 1 place pour 3 chambres,
- Les aires de stationnement créées pour les activités commerciales devront être localisées de manière à limiter leur impact visuel depuis la voie publique.

STATIONNEMENT VÉLO

Un stationnement abrité doit permettre d'accueillir, dans la limite de 20 places :

- 2 emplacements pour 100 m² de surface de plancher pour les activités de services et de commerce,
- 1 emplacement pour 100 m² de surface de plancher pour l'artisanat et l'industrie.

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

ARTICLE UI-13

Les plantations existantes de qualité doivent être maintenues.  
20 % du terrain d'assiette recevant le projet devra prévoir un aménagement paysager avec des éléments végétaux en pleine terre.

Les nouvelles plantations de haute tige seront mises en œuvre à une distance minimum de 4 mètres par rapport à la limite mitoyenne du terrain.

Les aires de stationnement à l'air libre seront plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.  
Les stationnements, même arborés, ne doivent pas être comptabilisés dans le calcul du pourcentage de l'espace à paysager

Les parties de terrain libres de toute construction qui résultent d'une implantation en retrait de l'alignement doivent participer à la qualité de l'espace public de la ville. La plantation de ces espaces est recherchée.

Section 3 - Possibilité maximum d'occupation du sol

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UI-14

Non réglementé

DÉPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UI-15

Non réglementé





# 5-DISPOSITIONS

## APPLICABLES À LA ZONE UL

### CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE

LA ZONE UL est une zone dédiée exclusivement aux activités de sport et de loisir.

### Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

#### ARTICLE UL-1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toutes les occupations ou utilisation du sol non prévues à l'article UL-2 et notamment le stationnement des caravanes isolées, les dépôts extérieurs permanents et déchets divers,
- Les constructions à usage d'habitation sauf celles décrites à l'article UL-2.

#### ARTICLE UL-2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les constructions nouvelles, changement de destination, modifications et extension de bâtiment existant, situés dans un secteur concerné par des risques (voir DG8) sous réserve de respecter les prescriptions et recommandations lorsqu'elles existent. (se reporter aux cahiers des annexes réglementaires et non réglementaires)

Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics, à condition qu'ils soient intégrés au site.

Seuls les aménagements et constructions liés aux activités de sport et de loisir sont autorisés.

Les constructions à usage d'habitation sont autorisées à condition qu'elles soient directement liées au fonctionnement et au gardiennage des établissements.

### Section 2 - Conditions d'occupation du sol

#### ACCÈS ET VOIRIE ARTICLE UL-3

Voir DG6

#### DESSERTE PAR LES RÉSEAUX - GESTION DES DÉCHETS ARTICLE UL-4

Voir DG7

#### CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS ARTICLE UL-5

Non réglementé

#### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ARTICLE UL-6

Voir DG 7  
Les constructions peuvent être implantées soit en alignement soit en retrait par rapport à la limite de référence.

#### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES ARTICLE UL-7

Les constructions nouvelles ou extensions autorisées doivent s'implanter avec un recul minimum de 3 mètres sauf pour les ouvrages nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, qui peuvent avoir une implantation différente.

#### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ ARTICLE UL-8

Non réglementé

#### EMPRISE AU SOL ARTICLE UL-9

Non réglementé



ARTICLE UL-10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Voir définition à l'article DG 9

La hauteur maximum des constructions depuis le niveau du terrain naturel est fixée à 9 mètres.

Cette hauteur maximale peut être dépassée pour des raisons techniques liées à l'activité de l'établissement ou pour des raisons de sécurité.

ARTICLE UL-11 ASPECT EXTÉRIEUR, ARCHITECTURE, CLÔTURES

RÈGLES GÉNÉRALES:

Les constructions nouvelles, les extensions, les modifications extérieures et les ravalements ne doivent pas porter atteinte au caractère des bâtiments existants sur le site et aux lieux dans lesquels ils doivent s'intégrer.

Nobstant les dispositions ci-dessus et sous réserve de respecter les règlements d'urbanisme en vigueur, les constructions, extensions, et aménagements qui présentent une recherche ou une créativité évidente au titre de la qualité architecturale, du développement durable, de la qualité environnementale des matériaux et des techniques mis en œuvre ou de la maîtrise de l'énergie pourront être autorisés.

Rappel : l'insertion de la construction ou de l'aménagement projeté dans son environnement naturel et bâti, doit être démontrée conformément aux dispositions du présent article dans le respect des conditions de forme du Code de l'Urbanisme (volet paysager ).

Adaptation au sol et terrassements

Les constructions, extensions ou aménagements s'adapteront au profil du terrain naturel.

Les aires de stationnement seront implantées, sauf impossibilité technique, au plus près des voies d'accès.

La réalisation de travaux de terrassements ou de soutènements rendus nécessaires par la topographie du site sera adaptée à l'échelle du projet. Les enrochements, murs « cyclopéens » (blocs de rochers de grande taille) ou gabions (casiers métalliques) seront interdits.

Clôtures

Les clôtures tant à l'alignement que sur les limites séparatives devront s'insérer dans l'environnement de façon harmonieuse.

STATIONNEMENT ARTICLE UL-12

STATIONNEMENT AUTOMOBILE

Les constructions et installations nouvelles doivent tenir compte des possibilités de stationnement existantes sur la voirie publique.

Des stationnements en nombre suffisant par rapport à l'activité pour les vélos doivent être réalisés.

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS ARTICLE UL-13

Les plantations existantes de qualité seront conservées.

Section 3 - Possibilité maximum d'occupation du sol

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL ARTICLE UL-14

Non réglementé

DÉPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL ARTICLE UL-15

Non réglementé

DISPOSITIONS  
APPLICABLES AUX  
ZONES À URBANISER

66  
67



# 2-DISPOSITIONS

## APPLICABLES A LA

### ZONE 1AU

#### CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE

LES ZONES 1AU sont des secteurs d'urbanisation future dont la vocation principale sera d'accueillir des constructions à usage d'habitation. Toutefois, les activités, qui sont le complément naturel de l'habitat, non bruyantes, non polluantes et ne gênant pas le voisinage (commerce, services, artisanat, équipement), n'en sont pas exclues.

Elles peuvent être urbanisées à condition de respecter des orientations d'aménagement et de programmation prescrites pour chaque secteur, que les projets s'inscrivent dans une opération d'ensemble comprenant la réalisation des réseaux nécessaires.

Il s'agit :

- de deux secteurs 1AUB2, l'un dans le quartier PROVIDENCE, l'autre dans le quartier FAUBOURG DE VALSONNE. Ces zones sont destinées à devenir à terme des zones UB2.
- d'un troisième secteur, 1AUC, LE VERDAT, est destiné à devenir à terme une zone UC

## Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

#### ARTICLE 1AU-1

Sont interdits :

- ~~Toute occupation ou utilisation du sol entraînant pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers,~~
- Les constructions à usage agricole,
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière,
- Les terrains de camping et les aires naturelles de camping,
- Les habitations légères de loisirs,
- Les dépôts extérieurs permanents et diffus de déchets divers ainsi que les dépôts de véhicules hors d'usage.

### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

#### ARTICLE 1AU-2

Les constructions nouvelles, changement de destination, modifications et extension de bâtiment existant, situés dans un secteur concerné par des risques (voir DG8) sous réserve de respecter les prescriptions et recommandations lorsqu'elles existent. (se reporter aux cahiers des annexes réglementaires et non réglementaires)

Tout aménagement d'ensemble, nouvelles constructions, ou réhabilitation est autorisée à la seule condition de respecter les orientations d'aménagement et de programmation prescrites sur ces secteurs.

Des autorisations ponctuelles d'aménagement ou de construction, peuvent être autorisées à condition d'être compatibles avec ces orientations d'aménagement et de programmation.

Servitude de mixité sociale dans les secteurs soumis à OAP : les opérations de plus de trente logements devront cosnacrer au moins un tiers de la surface de plancher à du logement abordable.

Section 2 - Conditions d'occupation du sol

ARTICLE 1AU-3 ACCÈS ET VOIRIE

Voir DG6

1AU 3-1. ACCÈS AUTOMOBILE

Voir dispositions générales DG 6.

1AU 3-2. VOIRIES

Les nouvelles voies doivent être obligatoirement connectées à un réseau viaire aux deux extrémités. En cas d'impossibilité de deux débouchés pour la circulation automobile, elles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Les caractéristiques des voies publiques ou privées desservant des bâtiments doivent satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées et publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou des opérations qu'elles doivent desservir.

ARTICLE 1AU-4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX - GESTION DES DÉCHETS

Voir article DG 7

ARTICLE 1AU-5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE 1AU-6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées :

- Soit à l'alignement des voies,
- Soit en retrait maximal de 5 mètres à l'alignement.

Des implantations différentes peuvent être autorisées afin de prendre en compte :

- la configuration de la parcelle, notamment si elle est desservie par des voies publiques sur plusieurs côtés ou si elle est soumise à de fortes pentes,
- la morphologie urbaine environnante, la mise en scène de bâti remarquable et les perspectives urbaines,
- Le fonctionnement des constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

En cas de recul, l'implantation d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics peut être également autorisée entre l'alignement et ce dit recul.

Si une construction existante ne respecte pas les dites règles, les extensions et aménagements ultérieurs devront se conformer à la règle sauf si cela pose des problèmes de fonctionnement ou rompt l'harmonie de la construction existante.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES ARTICLE 1AU-7

Les constructions autorisées doivent être édifiées :

- soit en limites séparatives,
- soit en retrait par rapport aux limites séparatives,

Ces retraits ne seront jamais inférieurs à 3 mètres.

S'il n'y a qu'une seule limite latérale, l'implantation se fait soit sur celle-ci soit à au moins 3 mètres.

Des implantations différentes peuvent être autorisées afin de prendre en compte :

- la configuration de la parcelle, notamment si elle est desservie par des voies publiques sur plusieurs côtés ou si elle est soumise à de fortes pentes,
- la morphologie urbaine environnante, la mise en scène de bâti remarquable et les perspectives urbaines,
- Le fonctionnement des constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif

Si une construction existante ne respecte pas les dites règles, les extensions et aménagements ultérieurs devront se conformer à la règle sauf si cela pose des problèmes de fonctionnement ou rompt l'harmonie de la construction existante.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE ARTICLE 1AU-8

Non réglementé

EMPRISE AU SOL ARTICLE 1AU-9

L'emprise au sol des bâtiments ne peut pas excéder 50% de la superficie du terrain (CES 0.50).



ARTICLE 1AU-10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Voir définition à l'article DG 9

EN 1AUB2

La hauteur maximale des constructions est plafonnée à 15 mètres.

Pour permettre l'harmonie avec les bâtiments limitrophes ou la réalisation d'un nombre entier d'étages droits ou la nécessité d'une surélévation du RDC liée aux risques d'inondation une tolérance de plus ou moins un mètre existe.

Une hauteur différente peut cependant être exigée afin de respecter l'harmonie du cadre dans lequel les constructions sont intégrées.

Pour les constructions bordées de voies d'inégale largeur, la partie de la construction édifiée sur la portion la plus étroite de la voie pourra être de même hauteur que la partie édifiée sur la portion la plus large. Cette disposition est applicable dans la limite d'un linéaire bâti de 12 mètres de long.

Dans le cas de toiture terrasse, une tolérance d'un niveau en attique est autorisée, dès lors qu'il est d'un retrait minimum de 3 mètres pour ne pas être visible de la rue. La hauteur du niveau de l'attique n'excédera pas 3,50 mètres.

Le plancher du rez-de-chaussée sera toujours égal ou supérieur au niveau de la rue.

EN 1AUC

La hauteur maximum des constructions est fixée à 9 mètres.

~~Dans le cas de toitures en pente ou arrondie, la pente de la toiture n'excédera pas 45 degrés sauf pour une valorisation solaire. Un niveau de combles aménageables est autorisé.~~

Dans le cas de toiture terrasse, une tolérance d'un niveau en attique est autorisé, dès lors que l'ensemble de ses faces est en retrait et que son emprise n'excède pas les 2/3 de la surface du dernier niveau. La hauteur du niveau de l'attique n'excédera pas 3m.

Le plancher du rez-de-chaussée sera toujours égal ou supérieur au niveau de la rue.

ARTICLE 1AU-11 ASPECT EXTÉRIEUR, ARCHITECTURE, CLÔTURES

1AU-11-1 RÈGLES GÉNÉRALES

Les constructions et installations nouvelles, les aménagements et les extensions doivent par leur implantation, leur volumétrie, leur aspect extérieur, leur architecture respecter le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants. Les modifications extérieures et les ravalements sont soumis à la même obligation.

Nonobstant les dispositions ci-dessus et sous réserve de respecter les règles d'urbanisme en vigueur, les constructions qui présentent une recherche ou une créativité évidente au titre de la qualité architecturale, du développement durable, de la qualité environnementale des matériaux et des techniques mis en œuvre ou de la maîtrise de l'énergie pourront être autorisées. Pour ces constructions, ainsi que pour les bâtiments publics ou d'intérêt général, des matériaux ou des traitements extérieurs différents de ceux prévus à l'article 11 pourront être admis.

Rappel : l'insertion de la construction ou de l'aménagement projeté dans son environnement naturel et bâti, doit être démontrée conformément aux dispositions du présent article dans le respect des conditions de forme du Code de l'Urbanisme (volet paysager ).

Adaptation au sol et terrassements

Les constructions s'adapteront au profil du terrain naturel. Les aires de stationnement seront implantées, sauf impossibilité technique, au plus près des voies d'accès.

La réalisation de travaux de terrassements ou de soutènements rendus nécessaires par la topographie du site seront adaptés à l'échelle du projet. Les enrochements, murs « cyclopéens » (blocs de rochers de grande taille) ou gabions (casiers métalliques) seront interdits.

Façades

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits est interdit. Il est recommandé d'employer des peintures minérales et des badigeons à la chaux présentant le moins d'aspérités possibles pour éviter l'encrassement et favoriser l'évacuation de l'humidité.

Toitures

Dans le cas de toiture en pente ou arrondie, la pente de la toiture n'excédera pas 45 degrés sauf pour une valorisation solaire. Un niveau de combles aménageable est autorisé.

Couvertures

En dehors des éléments tels que châssis de toiture, panneaux solaires et revêtements végétaux, les couvertures des toits avec pentes seront en tuiles de terre cuite rouge. Des matériaux ou des couleurs différents pourront être admis dans les cas suivants, et sous condition d'insertion dans l'environnement : toitures à très faible pente, dépendances, et extensions de constructions non couvertes en tuile.

Equipements techniques

Les ventouses de chaudière individuelles seront placées en façade sur cour, sauf impossibilité technique. Les installations techniques, les appareils de climatisation, les antennes paraboliques et divers équipements techniques devront être camouflés ou intégrés à l'architecture du bâtiment. En cas d'impossibilités techniques des mesures architecturales compensatoires adaptées (volets, masques, coffres, écrans végétaux) devront être obligatoirement réalisées.

Menuiseries

Les transformations ou créations de baies devront respecter la composition générale de la façade.  
Les nouvelles menuiseries en remplacement des menuiseries anciennes doivent respecter les dessins d'origine.  
Les systèmes d'occultation devront être identiques sur une même façade.

Clôtures

Toute clôture ne devra pas dépasser une hauteur de 1,6 mètres au delà de l'éventuelle partie de soutènement. Une hauteur différente pourra être exigée ou acceptée afin de respecter l'harmonie du cadre dans lequel elles sont intégrées.

Les clôtures sur voirie devront s'insérer dans l'environnement de façon harmonieuse.  
En cas de discontinuité, l'alignement devra être conservé par un mur de clôture plein.  
Les surélévations en parpaings béton non enduits ne sont pas autorisées.  
La restauration des clôtures existantes respectera les caractéristiques d'origine.

Quatre types de clôtures sont autorisés :

- clôture par grillage galvanisé (ou autre matériau : bois) éventuellement doublé d'une haie végétale (comportant au minimum 2 espèces : 1 feuillage caduc et 1 feuillage persistant) au plus de même hauteur ;
- mur bahut (hauteur minimum 50 cm, surmonté d'un grillage – ou autre matériau : rambarde PVC/bois) traité comme les façades des bâtiments, éventuellement doublé en cas de garde corps d'une haie végétale ;
- mur haut traité comme les façades des bâtiments.
- haie naturelle comportant au minimum 2 espèces (1 feuillage caduc et 1 feuillage persistant- exemple Charmille et Troène).

Dans le cas d'une rue en pente, la hauteur est calculée par séquence de 12 m à partir du point le plus haut de la séquence. En tout état de cause, elle est limitée à 2,5 m.

Performances énergétiques

Les formes simples et compactes, moins sujettes aux déperditions d'énergies, seront préférées aux volumes bâtis complexes.  
Les baies vitrées et les grandes ouvertures sur les façades les mieux exposées seront privilégiées afin de favoriser les apports solaires.

1AU 11-2. AUTRES CONSTRUCTIONS

- tous les stockages de gaz devront être dissimulés et répondre à la réglementation en vigueur
- les serres et vérandas devront être en harmonie avec le bâti existant du tènement sur lequel elles sont implantées, notamment par le respect des pentes de toitures et des proportions du bâtiment principal.
- les serres de jardin à ossature bois ou métallique sont autorisées ; leur hauteur est cependant limitée à 2,50 m
- les coffrets électriques seront intégrés aux bâtiments ou aux murs de clôture
- les transformateurs électriques nécessaires aux activités économiques et de service seront intégrés aux constructions neuves.

STATIONNEMENT AUTOMOBILE

EN 1AUB2

Constructions neuves :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions neuves doit être assuré en dehors des voies publiques. Les aires de stationnement peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

- Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 80 m2 de surface de plancher (le calcul s'effectue sur la base de la somme des surfaces de planchers dédiées à l'usage d'habitation), ou une place par logement si le nombre de places calculé précédemment est inférieur au nombre de logements dans l'opération.
- Pour les autres constructions notamment celles à usage de bureaux, services, commerces et artisanat, il est exigé 1 place pour 100 m2 de surface de plancher dédiée à ces usages.
- Pour les structures d'hébergement: hébergement pour personnes âgées, handicapés, étudiants, jeunes travailleurs, structure de soins avec hébergements : 1 place minimum par 200m² de plancher dédié à cet usage
- Pour les résidences hôtelières services ou de tourisme : 1 place pour 3 chambres.

Pour les opérations de plus de 15 logements un accès piéton permettra un accès indépendant aux stationnements.

Réhabilitation ou changement de destination :

- Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 160 m² de surface de plancher (le calcul s'effectue sur la base de la somme des surfaces de plancher dédiées à l'usage d'habitation).-Pour les autres constructions notamment celles à usage de bureaux, services, commerces et artisanat, il est exigé 1 place pour 200 m² de surface de plancher dédiée à ces usages
- Pour les structures d'hébergement: hébergement pour personnes âgées, handicapés, étudiants, jeunes travailleurs : 1 place minimum par 400m² de plancher dédié à cet usage.
- Pour les résidences hôtelières services ou de tourisme : 1 place pour 6 chambres.

La réalisation d'un parking à l'air libre peut être autorisée sous réserve d'un aménagement paysager.

Dans tous les cas :

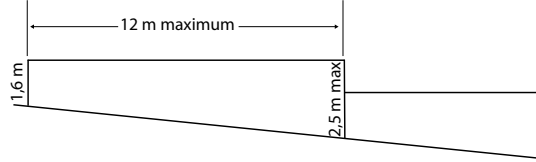
En cas d'impossibilité technique, le porteur de projet peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit ;

- de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,
- de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

~~En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la non opposition à déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.~~

Stationnement vélos

Pour l'habitat collectif et individuel en étage : deux un emplacements de vélo par logement dans un local couvert directement accessible sur l'extérieur.  
Pour les bureaux, services, activités et commerces, à partir de 100m² de plancher



EN 1AUC

ou de 300m<sup>2</sup> surface de vente : 2 places par tranche de 100m<sup>2</sup> dans la limite de 20 places. L'emplacement sera protégé des intempéries.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques. Les aires de stationnement peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher (le calcul s'effectue sur la base de la somme des surfaces de planchers dédiées à l'usage d'habitation).

Stationnement vélos

Pour l'habitat collectif et individuel en étage : Deux emplacements de vélo par logement dans un local couvert directement accessible sur l'extérieur.

EN 1AUB2

Dans les opérations neuves de 8 logements ou plus, il sera obligatoirement réalisé des aménagements paysagers communs sur une superficie d'un seul tenant couvrant 15 % du terrain d'assiette de l'opération avec des éléments végétaux en pleine terre.

EN 1AUC

Dans les opérations neuves, 30% du terrain d'assiette de l'opération devra recevoir un aménagement paysager avec des éléments végétaux en pleine terre.

Au titre de l'article L 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme, des arbres remarquables, isolés ou situés dans un parc, sont préservés. Ils doivent être conservés. S'ils doivent être coupés pour des raisons sanitaires ou de sécurité, ils seront remplacés par une essence identique sauf si l'abatage est motivé par l'essence. Ils sont identifiés dans une liste annexée au présent règlement.

ARTICLE 1AU-13

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

L'espace libre doit recevoir un aménagement paysager.  
Les aires de stationnement à l'air libre seront plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement. Les stationnements, même arborés, ne doivent pas être comptabilisés dans le calcul du pourcentage de l'espace à paysager.

Dans le cadre d'un nouvel aménagement ou d'une réhabilitation les plantations existantes de qualité doivent être maintenues ou remplacées par des éléments de qualité similaire.  
Les nouvelles plantations de haute tige seront mises en œuvre à une distance minimum de 4 mètres par rapport à la limite mitoyenne du terrain.  
Les parties de terrain libres de toute construction qui résultent d'une implantation en retrait de l'alignement doivent participer à la qualité de l'espace public de la ville. La plantation de ces espaces est recherchée.

Section 3 - Possibilité maximum d'occupation du sol

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU-14

Non réglementé

DÉPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU-15

Non réglementé



# 1-DISPOSITIONS

## APPLICABLES A LA

## ZONE 2AU

### CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE

La ZONE 2AU est une zone à caractère naturel, insuffisamment équipée pour recevoir un aménagement ou une extension de l'urbanisation. Elle est destinée à être ouverte à l'urbanisation après révision ou modification du PLU.

Cette zone est destinée à devenir à terme une zone UB.

Il s'agit de la zone 2AU située dans le quartier des « Ayets ».

### Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

#### ARTICLE 2AU-1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :  
toutes occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées à l'article 2AU-2.

#### ARTICLE 2AU-2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

~~Les constructions nouvelles, changement d'affectation, modifications et extension de bâtiment existant, situés dans un secteur concerné par des risques (voir DG8) sous réserve de respecter les prescriptions et recommandations lorsqu'elles existent. (se reporter aux cahiers des annexes réglementaires et non réglementaires)~~

~~La construction d'ouvrages et infrastructures techniques à condition d'être nécessaires au fonctionnement des services publics.~~  
Non réglementé

### Section 2 - Conditions d'occupation du sol

#### ACCÈS ET VOIRIE ARTICLE 2AU-3

Aucun nouvel accès ni nouvelle voirie ne sont autorisées.

#### DESSERTE PAR LES RÉSEAUX - GESTION DES DÉCHETS ARTICLE 2AU-4

Non réglementé

#### CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS ARTICLE 2AU-5

Non réglementé

#### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ARTICLE 2AU-6

~~Les constructions autorisées peuvent être implantées :~~

- ~~soit à l'alignement;~~
- ~~soit en retrait jusqu'à 5 mètres maximum.~~

~~Des implantations différentes peuvent être autorisées afin de prendre en compte :~~

- ~~la configuration de la parcelle, notamment si elle est desservie par des voies publiques sur plusieurs côtés ou si elle est soumise à de fortes pentes;~~
- ~~Le fonctionnement des constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.~~

~~En cas de recul, l'implantation d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics peut être également autorisée entre l'alignement et ce dit recul.~~

#### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES ARTICLE 2AU-7

~~Les constructions autorisées doivent être édifiées :~~

- ~~soit en limites séparatives;~~
- ~~soit en retrait par rapport aux limites séparatives. Ces retraits ne seront jamais inférieurs à 3 mètres.~~

~~Des implantations différentes peuvent être autorisées afin de prendre en compte :~~

- ~~la configuration de la parcelle, notamment si elle est desservie par des voies publiques sur plusieurs côtés ou si elle est soumise à de fortes pentes;~~
- ~~Le fonctionnement des constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.~~



ARTICLE 2AUUI-8

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES  
PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME  
PROPRIÉTÉ

Non réglementé

ARTICLE 2AU-9

EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE 2AU-10

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE 2AU-11

ASPECT EXTÉRIEUR, ARCHITECTURE, CLÔTURES

Non réglementé

STATIONNEMENT

ARTICLE 2AU-12

Non réglementé

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

ARTICLE 2AU-13

Non réglementé

Section 3 - Possibilité maximum  
d'occupation du sol

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU-14

Non réglementé

DÉPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION  
DU SOL

ARTICLE 2AU-15

Non réglementé

DISPOSITIONS  
APPLICABLES AUX  
ZONES AGRICOLES

82  
83

CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE

La zone A est une zone naturelle à protéger en raison notamment du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Cette zone est globalement inconstructible, seules les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont autorisées. Des activités touristiques peuvent être autorisées uniquement en complément de l'activité agricole. Ce secteur possède des bâtiments qui n'ont plus ou qui n'ont jamais eu de vocation agricole. Sous réserve d'une identification au titre des changements de destination de bâtiment agricole ou d'un zonage spécifique, des évolutions de ces bâtiments peuvent être autorisées.

Le zonage A définit une zone A réservée aux activités agricoles et un secteur AP non constructible, protégé pour des motifs de sensibilité paysagère,

D'autres bâtiments anciennement agricoles sont par ailleurs identifiés comme pouvant changer de destination. Ils sont repérés sur le plan de zonage et identifiés dans une liste annexée au présent règlement.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

ARTICLE A-1

Dans toute la zone : La démolition ou toute intervention qui risquerait de compromettre la protection des éléments paysagers identifiés au titre de l'article L 123-1-5-7,

DANS LES SECTEURS A

Toutes occupations et utilisations du sol autres que celles liées et nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif ou mentionnées à l'article A-2.

DANS LES SECTEURS AP

Toutes occupations et utilisations du sol autres que celles liées et nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

ARTICLE A-2

SONT AUTORISÉS DANS LA ZONE A

- Tous les bâtiments agricoles, installations et extensions, classés ou non, à condition d'être liés et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles,
- Les constructions à usage d'habitation ainsi que leurs annexes à condition d'être liées et nécessaires aux exploitations agricoles existantes,
- Les installations de tourisme à la ferme à condition d'être complémentaires à une exploitation agricole existante et uniquement par aménagement des bâtiments existants,
- Les travaux et aménagements liés aux changements de destination des bâtiments agricoles identifiés sur le zonage. Pour les bâtiments repérés de moins de 150m² de surface de plancher transformable, la création d'un seul logement est autorisée. Pour les bâtiments de 150m² ou plus de surface de plancher transformable, la création de deux logements est autorisée,
- Les équipements et ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics pour autant qu'ils ne compromettent pas le caractère agricole de la zone,
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition d'être nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles,
- Les pylônes ou antennes sous conditions que le terrain sur lequel ils sont implantés soit remis dans l'état d'origine en cas de cessation d'usage,
- Les aménagements des bâtiments existants dans leur volume initial
- L'extension et/ou l'aménagement des éléments paysagers identifiés au titre de l'article L 123-1-5,7° sont autorisés à condition d'en respecter le caractère.
- L'extension des habitations existantes dans la limite de 30% de la surface de plancher existante à la date de l'approbation de la modification n°1 du PLU.

SONT AUTORISÉS DANS LA ZONE AP

Uniquement les équipements et ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics pour autant qu'ils ne compromettent pas le caractère agricole de la zone.

Section 2 - Conditions d'occupation du sol

ARTICLE A-3 ACCÈS ET VOIRIE

A-3 1 ACCÈS AUTOMOBILES  
Voir DG 6

ARTICLE A-4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX - GESTION DES DÉCHETS

Voir article DG 7

ARTICLE A-5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE A-6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les nouvelles constructions s'implanteront à :

- 7 mètres de l'axe des voies communales
- 15 mètres de l'axe des voies départementales ou nationales.

Des implantations différentes peuvent être autorisées afin de prendre en compte :

- la configuration de la parcelle, notamment si elle est desservie par des voies publiques sur plusieurs côtés ou si elle est soumise à de fortes pentes,
- Le fonctionnement des constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

En cas de recul, l'implantation d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics peut être également autorisée entre l'alignement et ce dit recul.

Si une construction existante ne respecte pas les dites règles, les extensions et aménagements ultérieurs devront se conformer à la règle sauf si cela pose des problèmes de fonctionnement ou rompt l'harmonie de la construction existante.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

ARTICLE A-7

Les projets de constructions nouvelles doivent s'implanter :

- soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la ½ hauteur du bâtiment avec un minimum de 3m,
- soit en limite séparative s'il s'agit d'une construction annexe d'une hauteur inférieure à 4 mètres en limite.

Des implantations différentes peuvent être autorisées afin de prendre en compte :

- la configuration de la parcelle, notamment si elle est desservie par des voies publiques sur plusieurs côtés ou si elle est soumise à de fortes pentes,
- la morphologie urbaine environnante, la mise en scène de bâti remarquable et les perspectives urbaines,
- Le fonctionnement des constructions et installations nécessaires aux services publics.

Si une construction existante ne respecte pas les dites règles, les extensions et aménagements ultérieurs devront se conformer à la règle sauf si cela pose des problèmes de fonctionnement ou rompt l'harmonie de la construction existante.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉS

ARTICLE A-8

Les constructions doivent s'implanter à proximité immédiate du siège d'exploitation, en continuité ou en contiguïté du bâti existant, de manière à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation.

Toute construction à usage d'habitation, dont la nécessité à l'exploitation agricole est justifiée, devra être liée à la présence d'un bâtiment technique sur place et sera combinée ou contiguë au bâtiment technique.

En cas de contraintes particulières la distance entre l'habitation et les bâtiments techniques pourra être admise sur justifications, sans toutefois excéder 100 mètres. Par contraintes particulières, on entend soit des contraintes liées à la topographie du terrain, soit des contraintes liées à la nature de l'exploitation.

EMPRISE AU SOL

ARTICLE A-9

Non réglementé.

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE A-10

Se reporter aux définitions de l'article DG 9

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas dépasser 9 mètres. Cette hauteur maximale est portée à 15 mètres pour les bâtiments d'activité agricole, silos et autres éléments à caractère strictement agricole.



ARTICLE A-11

ASPECT EXTÉRIEUR, ARCHITECTURE, CLÔTURES

A-11-1 RÈGLES GÉNÉRALES

Les constructions nouvelles, les extensions autorisées, les modifications extérieures et les ravalements ne doivent pas porter atteinte au caractère des bâtiments existants sur le site et aux lieux dans lesquels ils doivent s’intégrer.

Nonobstant les dispositions ci-dessus et sous réserve de respecter les règles d’urbanisme en vigueur, les constructions qui présentent une recherche ou une créativité évidente au titre de la qualité architecturale, du développement durable, de la qualité environnementale des matériaux et des techniques mis en œuvre ou de la maîtrise de l’énergie pourront être autorisées.

Rappel : l’insertion de la construction ou de l’aménagement projeté dans son environnement naturel et bâti, doit être démontrée conformément aux dispositions du présent article dans le respect des conditions de forme du Code de l’Urbanisme (volet paysager ).

Adaptation au sol et terrassements

Les constructions, extensions ou aménagements s’adapteront au profil du terrain naturel.

Les aires de stationnement seront implantées, sauf impossibilité technique, au plus près des voies d’accès.

La réalisation de travaux de terrassements ou de soutènements rendus nécessaires par la topographie du site sera adaptée à l’échelle du projet.~~Les blocs de rochers de grande taille sont interdits.~~

Façades

L’emploi à nu des matériaux destinés à être enduits est interdit.

Il est recommandé d’employer des peintures minérales et des badigeons à la chaux présentant le moins d’aspérités possibles pour éviter l’encrassement et favoriser l’évacuation de l’humidité.

Couvertures

En dehors des éléments tels que châssis de toiture, panneaux solaires et revêtements végétaux, les couvertures des toits avec pentes seront en tuiles de terre cuite rouge. Des matériaux ou des couleurs différents pourront être admis dans les cas suivants, et sous condition d’insertion dans l’environnement : toitures à très faible pente, dépendances, et extensions de constructions non couvertes en tuile.

Equipements techniques

Les ventouses de chaudière individuelles seront placées en façade sur cour, sauf impossibilité technique.

Les installations techniques, les appareils de climatisation, les antennes paraboliques et divers équipements techniques devront être camouflés ou intégrés à l’architecture du bâtiment.

En cas d’impossibilités techniques des mesures architecturales compensatoires adaptées (volets, masques, coffres, écrans végétaux ) devront être obligatoirement réalisées.

Menuiseries

Les transformations ou créations de baies devront respecter la composition

générale de la façade.

Les nouvelles menuiseries en remplacement des menuiseries anciennes doivent respecter les dessins d’origine.

Les systèmes d’occultation devront être identiques sur une même façade.

Clôtures

Les clôtures tant à l’alignement que sur les limites séparatives devront s’insérer dans l’environnement de façon harmonieuse.

Rappel : l’insertion de la construction ou de l’aménagement projeté dans son environnement naturel et bâti, doit être démontrée conformément aux dispositions du présent article dans le respect des conditions de forme de l’article R 421-2 du Code de l’Urbanisme (volet paysager ).

A-11-2 MODIFICATIONS PORTANT SUR DES BÂTIMENTS AYANT VALEUR DE PATRIMOINE

Ces bâtiments sont identifiés au titre de l’article L123-1-5-7 du Code de l’Urbanisme. Ils sont répertoriés sur le plan de zonage et figurent dans une liste annexée au présent règlement.

En application de l’article R 421-28, la démolition totale ou partielle d’un élément, d’un bâtiment ou d’un ensemble de bâtiments repéré au titre de l’article L 123 .1.5.7 du Code de l’Urbanisme, doit faire l’objet d’une autorisation préalable.

Les réhabilitations, adjonctions, extensions, surélévations devront présenter un aspect tel que l’architecture initiale de la construction puisse transparaître après les travaux et respecter les règles de l’architecture d’origine.

Les modifications pourront être traitées dans un esprit contemporain à la condition qu’elles aient pour effet de mettre en valeur ou de protéger les éléments ou le volume général du bâti existant.

A-11-3 BÂTIMENTS AGRICOLES

a). Toitures

Les toitures devront respecter une inclinaison limitée à un maximum de 45 % sauf pour une valorisation solaire.

Les toitures terrasses sont autorisées à condition d’être végétalisées.

b). Couvertures et façades

L’aspect des matériaux utilisés (forme et texture) devra respecter le caractère du bâti environnant. Par exemple, les bardages et couvertures métalliques brillants et réfléchissants sont interdits

Les couleurs seront en harmonie avec celles du bâti environnant. Toutefois lors de l’utilisation de matériaux différents sur une même façade, des contrastes de couleurs complémentaires, peu éloignées en intensité, sont autorisés et notamment lors de l’utilisation du bois.

A 11-4. SERRES ET CHÂSSIS

Tous les bâtiments de ce type devront être adossés à un obstacle visuel plus important qu’eux mêmes (exemples : contrefort de terrain, lisière de forêt, haies importantes...) existant ou à créer.

Les couleurs des matériaux apparents devront s’harmoniser avec le fond général

ARTICLE A-12

STATIONNEMENT

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

ARTICLE A-13

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes de qualité doivent être maintenues ou remplacées par des plantations de qualité similaire.

Les dépôts extérieurs permanents et diffus de déchets divers sont interdits (rappel art A 1).

Section 3 - Possibilité maximum d'occupation du sol

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A-14

Non réglementé

DÉPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A-15

Non réglementé

DISPOSITIONS  
APPLICABLES AUX  
ZONES NATURELLES

92  
93

CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE

LA ZONE N est une zone naturelle qu'il convient de protéger soit en raison, de l'existence de risques naturels ou de nuisances, soit en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment esthétique ou écologique.

Sont classés en N les parcs des propriétés bourgeoises hérités du XIX<sup>ème</sup> siècle situés hors du centre urbain.

On distingue également deux secteurs :

- NF boisé.
- NJ qui correspond à des secteurs de jardins à protéger.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES ARTICLE N-1

Toutes les occupations ou utilisation du sol non prévues à l'article N-2 et notamment le stationnement des caravanes isolées, les dépôts extérieurs permanents et déchets divers.

La démolition ou toute intervention qui risquerait de compromettre la protection des éléments identifiés au titre de l'article L 123-1-5-7

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES ARTICLE N-2

Pour tous secteurs :

- les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics, à condition qu'ils soient intégrés au site.
- l'extension et/ou l'aménagement des éléments identifiés au titre de l'article L 123-1-5-7 à condition d'en respecter le caractère.
- l'extension des habitations existantes dans la limite de 30% de la surface de plancher existante à la date de l'approbation de la modification n°2 du PLU. Les extensions comprennent les piscines.

Pour le SECTEUR NF les aménagements et constructions pour les activités touristiques et de loisirs de taille et d'implantation limitées à 300 m² de plancher.



Section 2 - Conditions d’occupation du sol

ARTICLE N-3 ACCÈS ET VOIRIE

ACCÈS AUTOMOBILES

Voir DG 6

VOIRIES

Les nouvelles voiries doivent être adaptées à l’opération et aménagées pour permettre l’accès des véhicules de secours et de la collecte des ordures ménagères.

ARTICLE N-4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX - GESTION DES DÉCHETS

Voir article DG 7

ARTICLE N-5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE N-6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les nouvelles constructions s’implanteront à :

- 7 mètres de l’axe des voies communales
  - 15 mètres de l’axe des voies départementales ou nationales
- sauf pour les ouvrages techniques ou d’intérêt collectif.

Des implantations différentes peuvent être autorisées afin de prendre en compte :

- la configuration de la parcelle, notamment si elle est desservie par des voies publiques sur plusieurs côtés ou si elle est soumise à de fortes pentes,
- la morphologie urbaine environnante, la mise en scène de bâti remarquable et les perspectives urbaines.,
- Le fonctionnement des constructions et installations nécessaires aux services publics et d’intérêt collectif.
- Un dégagement d’au plus 5m devant les garages.

En cas de recul, l’implantation d’ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics peut être également autorisée entre l’alignement et ce dit recul.

Si une construction existante ne respecte pas les dites règles, les extensions et aménagements ultérieurs devront se conformer à la règle sauf si cela pose des problèmes de fonctionnement ou rompt l’harmonie de la construction existante.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

ARTICLE N-7

Les constructions et extensions autorisées devront s’implanter avec un recul minimum de 3 mètres sauf pour les ouvrages nécessaires aux services publics et d’intérêt collectif.

Des implantations différentes peuvent être autorisées afin de prendre en compte :

- la configuration de la parcelle, notamment si elle est desservie par des voies publiques sur plusieurs côtés ou si elle est soumise à de fortes pentes,
- la morphologie urbaine environnante, la mise en scène de bâti remarquable et les perspectives urbaines,
- Le fonctionnement des constructions et installations nécessaires aux services publics.

Si une construction existante ne respecte pas les dites règles, les extensions et aménagements ultérieurs devront se conformer à la règle sauf si cela pose des problèmes de fonctionnement ou rompt l’harmonie de la construction existante.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

ARTICLE N-8

Non réglementée.

EMPRISE AU SOL

ARTICLE N-9

Non réglementée.

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE N-10

Se reporter aux définitions de à l’article DG 9.

La hauteur maximum des constructions depuis le niveau du terrain naturel est fixée à 6 mètres.

Les extensions des bâtiments existants devront être en continuité avec le gabarit existant.

ARTICLE N-11 ASPECT EXTÉRIEUR, ARCHITECTURE, CLÔTURES

RÈGLES GÉNÉRALES :

Les constructions nouvelles, les extensions autorisées, les modifications extérieures et les ravalements ne doivent pas porter atteinte au caractère des bâtiments existants sur le site et aux lieux dans lesquels ils doivent s'intégrer.

Nonobstant les dispositions ci-dessus et sous réserve de respecter les règles d'urbanisme en vigueur, les constructions qui présentent une recherche ou une créativité évidente au titre de la qualité architecturale, du développement durable, de la qualité environnementale des matériaux et des techniques mis en œuvre ou de la maîtrise de l'énergie pourront être autorisées.

Rappel : l'insertion de la construction ou de l'aménagement projeté dans son environnement naturel et bâti, doit être démontrée conformément aux dispositions du présent article dans le respect des conditions de forme du Code de l'Urbanisme (volet paysager ).

Adaptation au sol et terrassements

Les constructions, extensions ou aménagements s'adapteront au profil du terrain naturel.

Les aires de stationnement seront implantées, sauf impossibilité technique, au plus près des voies d'accès.

La réalisation de travaux de terrassements ou de soutènements rendus nécessaires par la topographie du site sera adaptée à l'échelle du projet.~~Les blocs de rochers de grande taille sont interdits.~~

Façades

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits est interdit.  
Il est recommandé d'employer des peintures minérales et des badigeons à la chaux présentant le moins d'aspérités possibles pour éviter l'encrassement et favoriser l'évacuation de l'humidité.

Couvertures

En dehors des éléments tels que châssis de toiture, panneaux solaires et revêtements végétaux, les couvertures des toits avec pentes seront en tuiles de terre cuite rouge. Des matériaux ou des couleurs différents pourront être admis dans les cas suivants, et sous condition d'insertion dans l'environnement : toitures à très faible pente, dépendances, et extensions de constructions non couvertes en tuile.

Equipements techniques

Les ventouses de chaudière individuelles seront placées en façade sur cour, sauf impossibilité technique.

Les installations techniques, les appareils de climatisation, les antennes paraboliques et divers équipements techniques devront être camouflés ou intégrés à l'architecture du bâtiment.

En cas d'impossibilités techniques des mesures architecturales compensatoires adaptées (volets, masques, coffres, écrans végétaux ) devront être obligatoirement réalisées.

Menuiseries

Les transformations ou créations de baies devront respecter la composition générale de la façade.

Les nouvelles menuiseries en remplacement des menuiseries anciennes doivent respecter les dessins d'origine.

Les systèmes d'occultation devront être identiques sur une même façade.

Clôtures

STATIONNEMENT ARTICLE N-12

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

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS ARTICLE N-13

Les parcelles doivent être entretenues

Sont interdits les dépôts extérieurs permanents et diffus de déchets divers.

Les plantations existantes de qualité doivent être maintenues ou remplacées par des plantations de qualité similaire.

Au titre de l'article L 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme, des arbres remarquables, isolés ou situés dans un parc, sont préservés. Ils doivent être conservés. S'ils doivent être coupés pour des raisons sanitaires ou de sécurité ils seront remplacés par une essence identique. Ils sont identifiés par un numéro dans une liste annexée au présent règlement.

Section 3 - Possibilité maximum d'occupation du sol

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL ARTICLE N-14

Non réglementé

DÉPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL ARTICLE N-15

Non réglementé

# ANNEXE N°1 : LES ÉLÉMENTS DE PATRIMOINE À PRÉSERVER

100  
101

LE PATRIMOINE A PRESERVER AU TITRE DU L. 123-1-5-7

4 catégories	Eléments du paysage à préserver - Elément du paysage remarquable - Elément identitaire du paysage local Bâti d'intérêt historique - Elément architectural des époques médiévale et moderne - Elément architectural caractéristique de l'histoire industriel de Tarare  Ensembles urbains d'interêt historique  Eléments d'intérêt écologique	
1- LES ELEMENTS DU PAYSAGE A PRESERVER		
LES GRANDES PROPRIÉTÉS BOURGEOISES		
		Prescriptions
Château JB Martin et son parc	1 bd JB Martin AS 167	Pas de démolition du bâtiment principal, pas de division parcellaire pour construction (article 1) ;  Extension et modification extérieure sous condition du respect des caractéristiques originelles (article 2) ;  Conservation des éléments végétaux sauf nécessité (article 13) .
château de Chalamont et son parc	lieudit Chalamont AW 9	
Château César Delharpe et son parc	24 rue du Docteur Guffon AE 108	
restaurant Jean Brouilly et son parc	3ter rue de Paris AY 99	
Villa Ferrière et son parc	28 route de Feurs AV 161	
Château Bascoulard et son parc	50 route de Saint Clément AE 283	
Château de Fomblaise et son parc (non pris en compte sur le plan de zonage	Lieu dit Fomblaise BH 38	
Château Thivel et son parc	2 Bd du Cdt Thivel AM 116	
Hacienda	92 route de Feurs AT 109	
Maison Thivel et son parc	35 route de Feurs AW 39	
Maison Granger et son parc	4 rue Pierre Marie Faye AZ 302	
Maison Doligez	40 rue Gambetta AS 55	
Maison Rauch	102 boulevard de la Plata AP 276.277.281	
Maison Chetaille	54 rue Savoie AV 53	

LES FERMES TRADITIONNELLES		
		Prescriptions
Ferme	lieudit Valando AN 156	Idem grandes propriétés
Ferme	lieudit Le Magnin AX 8.10.12.53	
Ferme	lieu dit Chanelière BK93	
Ferme	lieu dit le Charpenay	
Ferme	lieu dit le Michollet BK 79	
Ferme	lieu dit lele Berthou BC 103	
Ferme	lieu dit le Passera BI 13	
Ferme	Rue des Ayets AI 53	
Ferme	L'Arquillère AW 49	
Ferme	lieu dit le Mouillatout BD 133	
Ferme	lieu dit Chalosset	
Ferme	lieu dit le Michollet	
ÉLÉMENTS IDENTITAIRES DU PAYSAGE LOCAL		
		Prescriptions
Eglise Saint André	Place du Château AB 31	Prise en compte des vues sur ces éléments dans les différents projets de construction (article 10)
Eglise Sainte Madeleine	Place de la Madeleine AD 61	
Chapelle notre dame de Bel Air	lieudit Bel Air BC 97	
Viaduc	Lieudit Bas de Chalamont AY 11.12.13	
2 - LE BATI D'INTERET HISTORIQUE		
		Prescriptions
Centre André Malraux Presbytère	8 rue du Château AB 32	Pas de démolition, pas de surélévation, pas d'extension sauf pour équipement public ou ouvrage d'intérêt général (article 1)
Tour Véline	33 rue de la République AZ 194	
Immeuble XVe	11 place du Marché AB 115	Changement d'affectation et modification extérieure sous condition de sauvegarder les caractéristiques originelles
Immeuble XVe	12 rue Mezelle AB 114	
Bourse du travail/tribunal de commerce	2/4 rue du Château AB 33/AB 34	



		Prescriptions
Usine Chatelard et son parc	4 rue de Thizy AH 390	Pas de démolition du bâtiment principal, pas de division parcellaire pour construction (article 1) ;  Extension et modification extérieure sous condition du respect des caractéristiques originelles (article 2) ;  Conservation des éléments végétaux sauf nécessité (article 13).
Les Teintureries	1 avenue Edouard Herriot AS 203	
		Prescriptions
	20 rue Etienne Dolet AD 30	Pas de démolition (article 1)  Changement de destination et modification extérieure sous condition de sauvegarder les caractéristiques originelles
Gendarmerie	15 rue Etienne Dolet AD 180	
usine Davray	9 et 11 Boulevard des Belges AS 223.295.296.297	
Lycée Bel Air (entreprise Entreprise Godde Bedin)	7 rue d'Arras AS 224	
Collège Saint André	30 avenue Charles de Gaulle AB 247	
Maison Lafarge	22 rue Etienne Dolet AD 31	
Maison Monnard et Guyot	1 et 30 rue de la République AZ 209.311	
Maison à colombage	8 rue Belfort AE 210	
Immeuble du Bon Patriote	Rue Gambetta AS 53	
Maison Perret-Madinier	17 rue Gambetta AD 73	
Immeuble du Bon-Patriote	33 rue Gambetta AS 53	
Usine Girardet	6 Rue Vauzelle AD 84	
escalier extérieur	77 rue de la République AC 127	
escalier extérieur	3 place de la République AZ 211	
Maison George Antoine Simonet	10 rue Anna Bibert AC 189	

3 - LES ENSEMBLES URBAINS D'INTERET HISTORIQUE		
		Prescriptions
Place du Marché	Place du Marché	Pas de démolition, sauf nécessité et le cas échéant reconstrucvtion à l'identique
Cité Jardin	BD Pasteur-Bresson-Souchon AH 122 - AH 171 à 177 - AH 250	
Cité Martin	Cité Martin AP 34 à 63	
Place du Théâtre	place GA Simonet AC 111.112 - AD 1.2	pas de division parcellaire pour construction
Rue Montagny	Rue Montagny Maison bordant la place	
		modification extérieure sous condition de respecter l'unité initiale
4 - LES ELEMENTS D'INTERET ECOLOGIQUE		
		Prescriptions
Ginkgo Biloba	20 rue Etienne Dolet AD 30	Conservation sauf nécessité sanitaire, d'urbanime, de sécurité et le cas échéant remplacement à l'identique (article 13)
2 pins	parc Bonnet AB 143	
Cèdres	Clos Charvet AV 166	
Magnolia	maison Chouvin - rue Montagny	Conservation sauf nécessité sanitaire, d'urbanime, de sécurité et le cas échéant remplacement à l'identique (article 13)
liquidembar	route de Saint Clément	
tamaris	parc Maison Pichat - 19 rue de la Chassagne AH 36	
Magnolias	place Madeleine	

ANNEXE N° 2 :  
LES BÂTIMENTS  
AGRICOLES  
POUVANT CHANGER  
DE DESTINATION

106  
107

LES CHANGEMENTS DE DESTINATION AUTORISÉS

- Le Michollet, BK 79, nord de la commune,
- Passera, BI 13, nord
- Chanellière, BK 93, le long RD 8, nord
- Le Berthou, BC 103, nord ouest
- Fomblaise, BH 69, nord ouest
- Rue des Ayets, AI 53, ouest
- Le Magnin, AX 8, AX 12, AX 12 et AX 53, ouest
- Le Robertin, BD 133, à l'ouest
- Valando, AN 156, est
- L'Arquillière, AW 49,sud
- Chalosset, AR 7, sud-est

57 rue de la République  
B.P 40149  
69173 Tarare Cedex  
Tel : 04 74 05 49 29  
Télécopie : 04 74 05 09 08  
**mairie@ville-tarare.fr**  
**www.ville-tarare.fr**



VILLE DE TARARE

Référents : **Gilles Sabaterie** 04 78 63 43 61 [g.sabaterie@urbalyon.org](mailto:g.sabaterie@urbalyon.org)  
**Élodie Langlumé** 04 74 05 49 01 [elanglume@ville-tarare.fr](mailto:elanglume@ville-tarare.fr)  
Infographie : Agence d'urbanisme et ville de Tarare

**Agence d'urbanisme**  
pour le développement  
de l'agglomération lyonnaise



Communauté urbaine de Lyon, Sepal, Etat, Département du Rhône, Région Rhône-Alpes, Villes de Lyon, Vénissieux, Villeurbanne, Vaulx-en-Velin, Bourgoin-Jallieu, Tarare, Communautés d'agglomération Porte de l'Isère, du Pays Viennois, Communautés de communes du Pays de l'Arbresle, des Vallons du Lyonnais, de la Vallée du Garon, du Pays Mornantais, du Pays de l'Ozon, Syndicats Mixtes des Scot du Beaujolais, de l'Ouest Lyonnais, des Rives du Rhône, des Monts du Lyonnais, du Nord-Isère, Sud Loire, Val de Saône-Dombes, Symalim, CCI de Lyon, Chambre de Métiers, Sytral, Epora, Ademe, VNF, Caisse des Dépôts et Consignations, Opac du Rhône, Grand Lyon Habitat.

18 rue du Lac - BP 3129 - 69402 Lyon Cedex 03  
Tél. 04 78 63 43 70 - Télécopie 04 78 63 40 83  
**www.urbalyon.org**