

4.1.1 REGLEMENT ECRIT

Modifié le 6 février 2023

LIVRE 2

REGLEMENT DE ZONE

Titre 2 - Zones de renouvellement urbain et de projet



SOMMAIRE

I. ZONES DE RENOUVELLEMENT URBAIN ET DE PROJET MIXTES A DOMINANTE HABITAT5

ZONE UR1	7
ZONE UR2	13
ZONE UR3	21
ZONE UR4	27
ZONE UR5	33
ZONE UR6	41
ZONE UR7	51
ZONE UR9	61
ZONE URP1	67
ZONE URP2	75
ZONE URP3	83
ZONE URP4	91
ZONE URP5	97
ZONE URP6	105
ZONE URP7	113
ZONE URP8	121
ZONE URP9	129
ZONE URP10	137
ZONE URP11	145
ZONE URP12	153

ZONE URP13	161
ZONE URP14	169
ZONE URP15	177
ZONE URP16	185
ZONE URP17	193
ZONE URP18	201
ZONE URP19	209
ZONE URP20	217
ZONE URP21	223
ZONE URP24	231
ZONE URP25	237
ZONE URP26	245
ZONE URP27	253
ZONE URP28	261
ZONE URP29	269
ZONE URP30	277
ZONE URP31	285
ZONE URP32	293
ZONE URP33	301
ZONE URP34	309
ZONE URP35	317

**II. ZONES DE PROJET A DOMINANTE D'ACTIVITES ECONOMIQUES Zones
URX.....322**

ZONE URX1 _____	326
ZONE URX2 _____	331
ZONE URX3 _____	339
ZONE URX4 _____	345
ZONE URX5 _____	351
ZONE URX6 _____	359

I. ZONES DE RENOUVELLEMENT URBAIN ET DE PROJET MIXTES A DOMINANTE HABITAT

Zones UR (n°) et URP (n°)

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION :

Les zones commençant par UR correspondent à des secteurs avec des formes urbaines et des fonctions variées. Ces zones visent à faciliter la réalisation de projets en renouvellement urbain ou de secteurs couverts par une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC). Les zones UR constituent un potentiel important de production de logements au sein de l'enveloppe urbaine. Chaque zone UR dispose d'un règlement spécifique adapté au projet.

- Les zones UR(n°) couvrent les secteurs de projet à vocation dominante d'habitat disposant d'un périmètre opérationnel de ZAC,
- Les zones URP(n°) identifient les secteurs de projet en renouvellement urbain à dominante résidentielle. Dans ce contexte de projet urbain, des secteurs avec un numéro spécifique ont été créés afin de disposer d'un règlement adapté au projet. Il s'agit notamment des grands secteurs concernés par des programmes de renouvellement urbain (exemple : NPNRU Les Feugrais, Cléon/Saint-Aubin-lès-Elbeuf),

ZONE UR1

CHAPITRE 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE 1 - Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités

1.1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les affouillements et exhaussements de sols sauf ceux nécessaires à une utilisation autorisée à l'article 2 et ceux nécessaires à la réalisation d'ouvrages de lutte contre l'incendie et les inondations, ainsi que les dépôts et stockage de matériaux ou de déchets.
- Les activités *industrielles* et les entrepôts.
- Le remblaiement des zones de ruissellement et inondation repérées par un tramage spécifique au plan de zonage et des zones situées aux abords du Cailly et de la Clairette, à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'ouvrages hydrauliques publics ou d'intérêt général visant à lutter contre les inondations.
- Les *constructions* de digues ou de détournements du lit des cours d'eau visant à empêcher les débordements des eaux.
- Les *constructions* à usage agricole et forestière.

1.2. Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés et autorisés sous conditions

Peuvent être autorisés :

- Les *constructions* principales à *destinations d'habitation, d'hébergement hôtelier et de bureaux.*
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics, les aires de jeux et de sport ouvertes au public.

Peuvent être autorisés sous conditions :

- Les commerces et activités de service à condition qu'ils soient utiles et nécessaires à la vie quotidienne urbaine et qu'ils offrent toute garantie de protection du voisinage contre les nuisances.

- Les affouillements et exhaussements de sols nécessaires à la réalisation d'un projet urbain ou architectural et aux ouvrages techniques.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- Toutes les nouvelles *constructions* situées dans les secteurs de ruissellement et inondation repérés au plan de zonage par un tramage spécifique, dès lors qu'elles ne sont pas interdites par l'article 1 et que le niveau fini de plancher à rez-de-chaussée, est rehaussé d'au moins 0,3 m par rapport au niveau du *terrain* naturel, les sous-sols étant interdits.

ARTICLE 2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones.

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE 3 - Volumétrie et implantation des constructions

3.1. Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies

Pour l'implantation le long des *voies*, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation publique et le long des *emprises publiques*, toute *construction*, installation ou aménagement nouveau doit respecter les indications graphiques figurant au règlement graphique – Planche 2.

En l'absence de celles-ci, les *constructions* doivent s'implanter à l'*alignement de fait*, des *emprises publiques* et *voies* ou des *façades des constructions existantes*.

En l'absence d'*alignement de fait emprises publiques* et *voies* ou des *façades des constructions existantes*, toute nouvelle *construction* doit être édifiée avec un recul minimum de 2 m.

La séparation entre le domaine public et le domaine privé doit être identifiée.

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants :

- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, à condition que leur fonction suppose une implantation différente pour répondre à des

besoins de fonctionnalité ou de sécurité, et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement.

3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute nouvelle *construction* doit être édifée soit sur les *limites séparatives*, soit avec un *retrait* au moins égal à la moitié de la hauteur de la *construction* au *faîtage*, en respectant un *retrait* minimum de 1,9 m pour conserver les vues et limiter les effets de couloirs (soit $L \geq H/2$ et $\geq 1,9$ m).

En cas d'implantation des *constructions existantes* à l'*alignement* des voies publiques et privées ou sur les *limites séparatives*, l'implantation en ordre continu d'une limite latérale à l'autre peut être imposée, pour satisfaire un souci d'intégration harmonieuse au paysage urbain.

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants :

- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, à condition que leur fonction suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalités ou de sécurité, et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement.

3.3. Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Sur une même propriété, les *constructions* peuvent être soit jointives, soit séparées d'une distance égale ou supérieure à la moitié de la hauteur du plus haut *bâtiment* au *faîtage* avec un minimum imposé de 1,9 m.

3.4. Emprise au sol

Article non réglementé.

3.5. Hauteur des constructions

Dans le cas d'une inscription indiquée au règlement graphique – Planche 2, les *constructions* doivent s'y conformer.

En l'absence d'inscription graphique :

- La hauteur à respecter est exprimée en niveaux.

- La hauteur au *faîtage* des *constructions* doit assurer la transition volumétrique harmonieuse avec les ensembles bâtis environnants ou éléments bâtis d'intérêt patrimonial existants repérés au plan de zonage, afin d'assurer la continuité ou le rythme volumétrique du front bâti.
- La *hauteur maximale* autorisée des nouvelles *constructions* est portée à R+3+combles aménagés.
- Une *hauteur maximale* supérieure peut être autorisée, pour respecter le *gabarit* d'immeubles adjacents à la nouvelle *construction* envisagée.

ARTICLE 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1. Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

4.1.1. Principes généraux

L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou subordonnée au respect de prescriptions spéciales si les *constructions*, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des *bâtiments* ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les volumes construits doivent être en prolongement et en harmonie avec ceux existants, notamment au niveau des toitures (formes, pentes, matériaux, teinte) afin de conserver l'homogénéité du paysage urbain.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics doivent s'intégrer à l'environnement par leur aspect et leur implantation. Leurs éléments techniques, telles que les antennes, doivent être masqués.

Les câbles de toute nature (électricité, téléphone, télévision...) et les éléments techniques divers (descentes d'eau, caissons de volets roulants, climatiseurs...) installés sur les *façades* ou/et les toitures des *constructions* doivent être masqués ou intégrés à celles-ci de façon discrète et harmonieuse.

4.1.2. Éléments techniques

Article non réglementé.

4.1.3. Aspect général des bâtiments et matériaux

Façades

Les *façades* doivent être ordonnées, notamment par le rythme et la proportion de leurs ouvertures, pour tenir compte des caractères dominants du bâti environnant.

Toutes les *façades* de la *construction*, notamment les *façades latérales* aveugles, doivent être traitées avec le même soin que la *façade* sur *voie* et en harmonie avec celle-ci.

L'isolation des *façades* de la *construction* par l'extérieur est interdite en surplomb du domaine public.

Les matériaux des *façades* doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de conserver de façon permanente, un aspect satisfaisant.

Les *façades* en brique, que celle-ci soit utilisée comme parement ou réservée à certains éléments de *façades* (encadrements des baies, chaînages...), ne doivent pas être couvertes d'enduit ou de peinture. Cependant, si celles-ci sont très dégradées ou de très médiocre facture, un enduit compatible avec la brique est admis.

Les garde-corps des balcons, des loggias et des terrasses situées en *attique* doivent être traités en matériaux opaques sur au moins 1 m de hauteur.

Les vitrines doivent s'intégrer dans l'harmonie générale des *bâtiments*. Leur *hauteur maximale* sur *façade* est limitée au niveau du plancher bas du premier étage de la *construction*.

4.1.4. Toitures

Les toitures terrasse doivent être végétalisées, à partir de 40 m².

Les débords de toiture peuvent être exigés pour des raisons architecturales et pour limiter l'action des eaux pluviales sur les *façades*.

Les installations techniques établies en toiture (gainés, canalisations, caissons, antennes, machineries, locaux techniques, panneaux solaires...), si elles ne peuvent être dissimulées, doivent être regroupées et faire l'objet d'un traitement soigné.

4.1.5. Façades des constructions composées de matériaux anciens

Article non réglementé.

4.1.6. Clôtures

Les *clôtures* sont réalisées en harmonie avec les *bâtiments*, les *clôtures* voisines et le caractère du quartier.

Hauteur : en *limites séparatives* et sur rue, les *clôtures* ne doivent pas dépasser une hauteur de 2 m, sauf dans les cas d'impératifs techniques tels que dénivelés, soutien de terres, protection contre les nuisances, problèmes particuliers de sécurité.

Aspect des *clôtures* : les *clôtures* opaques constituées d'un seul matériau en limite du domaine public sont interdites. Cependant, un soubassement plein d'une *hauteur maximale* de 1 m peut être autorisé.

Aires de dépôts des surfaces commerciales et des entreprises artisanales ou *industrielles* : les *clôtures* sont traitées de telle façon que les dépôts (tels que cageots,

caisses et emballages divers) ne soient pas visibles du voisinage. En cas de nécessité, la hauteur de 2 m de *clôture* peut être dépassée pour atteindre cet objectif.

Dans le cas de grilles anciennes présentant un intérêt architectural, elles peuvent être réutilisées, même si leur hauteur est supérieure à 2 m.

Dans les secteurs de ruissellement et inondation repérés au plan de zonage par un tramage spécifique et en bordures de rivières, les *clôtures* doivent être ajourées et ne pas faire obstacles aux ruissellements.

ARTICLE 5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

5.1. Traitement des espaces libres

Les *espaces libres* sont les espaces non bâtis hormis les *voies* de desserte et les aires de stationnement.

Les marges de recul et les abords des *constructions* doivent être parfaitement entretenues et ne peuvent être occupés, même à titre provisoire, par des installations ou dépôts quelconques.

Les marges libres par rapport aux berges des rivières doivent uniquement être plantées en espèces locales.

5.2. Part minimale de surfaces non imperméabilisées

Au moins 20% de la surface du *terrain* doivent être traités en *espaces verts*.

ARTICLE 6 – Stationnement

Les dispositions communes du Livre 1 ne s'appliquent pas. Seules les dispositions réglementaires qui suivent s'appliquent.

6.1. Stationnement des véhicules à moteur

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

L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou subordonnée au respect de prescriptions spéciales si les dimensions des places de stationnement ainsi que le tracé en plan et en profil de leurs *accès* ne garantissent pas leur fonctionnalité ou la sécurité de leurs usagers. En particulier, les places de stationnement doivent présenter des dimensions minimales de 5 m de longueur et de 2,5 m de largeur. Les places de

UR1

stationnement enclavées, ou accessibles par une autre place, ne sont pas prises en compte dans l'application des normes chiffrées définies ci-dessous.

En cas de changement de *destination* de tout ou partie d'un *bâtiment* existant, le nombre minimum de places afférentes à la nouvelle *destination* doit correspondre aux normes chiffrées définies ci-dessous.

Le stationnement existant sur le surplus de parcelle restant après division en vue de construire doit être conservé.

Afin d'assurer, en dehors des *voies* publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des *constructions* et installations, il est exigé les normes de stationnement suivantes pour les **véhicules particuliers** (arrondir au chiffre entier supérieur):

Habitat

Lors de la création de *logements*, il doit être réalisé au minimum : 1 place par *logement* inférieure à 50 m² de *surface de plancher*, 1,5 place par *logement* dont la superficie est comprise entre 50 et 100 m² de *surface de plancher* et 2 places par *logement* supérieur à 100 m² de *surface de plancher*.

Lors de la construction de *logements* à usage d'habitat locatif financé par un prêt de l'Etat, il doit être réalisé une aire de stationnement par *logement* au minimum.

Dans les opérations de plus de 10 *logements*, 10% de places supplémentaires calculés sur le total des places sont demandées en surface afin d'accueillir les visiteurs. Ces places doivent être réalisées en dehors de l'espace clos de la résidence et accessibles depuis le domaine public.

En cas de division de *logements*, les places de stationnement correspondant au nombre total de *logements* doivent être créés.

La transformation de garage en *logement* est interdite lorsque ce garage est le seul moyen de stationnement d'un *logement*.

Commerces

Surface de vente isolée inférieure ou égale à 50 m², pas de place exigée.

Plus de 50 m² : 1 place par tranche de 40 m² de surface de vente.

Hébergements hôteliers

1 place pour 10 m² de *surface de plancher*.

Bureaux et activités tertiaires

2 places au minimum par tranches de 100 m² de *surface de plancher*.

Activités artisanales

Stationnement hors *voies* publiques.

1 place au minimum pour 40 m² de *surface de plancher*.

Constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif

Le nombre de places de parking doit être apprécié en fonction de l'effectif et des horaires de fréquentation des dits établissements.

6.2. Stationnement des vélos

Les *logements*, les *bureaux* et les *constructions* et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent disposer de places de stationnement pour bicyclettes. Le nombre de places requis (arrondi au nombre entier supérieur) est fixé comme suit :

Habitat

Dans les opérations de plus de 2 *logements* : 1 place minimum par *logement*.

Bureaux et activités tertiaires

1 place minimum pour 60 m² de *surface de plancher*.

Constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif

Le nombre de places de stationnement est déterminé en considération de leur nature et de leur *destination*.

Les places de stationnement pour bicyclettes doivent être abritées, équipées d'un système d'attache (arceaux...) et facilement accessibles. L'emplacement destiné au stationnement des bicyclettes doit prévoir une surface équivalente à 1 m² par place requise. L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou subordonnée au respect de prescriptions spéciales si les caractéristiques des places de stationnement prévues ne garantissent pas leur fonctionnalité.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le *terrain* de l'opération, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre *terrain* situé à moins de 300 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places. Les mouvements d'entrée et de sortie des véhicules, ainsi que le stationnement de desserte, ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des *voies* environnantes, quels que soient le sens de la circulation autorisé dans la *voie* desservant le *terrain*.

Sauf contre-indications liées à la nature du *terrain* ou liées à la nature du stationnement réservé pour les personnes à mobilité réduite, les aires de stationnement doivent être

UR1

réalisées en matériaux absorbants, hors enrobé drainant, afin de limiter les rejets d'eau de pluie sur l'*emprise publique* ou dans les réseaux d'assainissement pluvial.

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 7 – Desserte par les voies publiques ou privées

Les *constructions* doivent respecter les conditions prévues au sein du Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones. Ces conditions sont complétées par les dispositions suivantes :

Dans les opérations de plus de 10 *logements*, les *accès* doivent présenter une largeur et un recul de 5 m de la voirie publique afin de ne pas engorger et perturber la circulation publique.

ARTICLE 8 – Desserte par les réseaux

Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones.

ZONE UR2

CHAPITRE 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE 1 - Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités

1.1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Toutes installations publiques ou privées susceptibles d'occasionner pour le voisinage des risques pour la sécurité ou la santé des personnes et de créer des nuisances liées aux bruits, poussières, émanations d'odeurs ou de fumées.
- Les *terrains* ou parcs résidentiels aménagés pour l'accueil résidentiel des campeurs, des caravanes, des *habitations légères de loisirs* et des résidences mobiles de loisirs, à l'exception de ceux, dûment autorisés, réservés à l'usage exclusif des gens du voyage.
- Le stationnement de toute(s) caravane(s) ou résidence(s) mobile(s) de loisirs pendant plus de trois mois par an, consécutifs ou non, en dehors des *terrains* aménagés à cet effet.
- Lorsque l'occupation ou l'utilisation du *terrain* doit se poursuivre durant plus de 3 mois :
 - o Les parcs d'attractions,
 - o Les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités et qu'ils sont soumis à autorisation,
 - o Les garages collectifs de caravanes.
- Les affouillements et exhaussements du sol d'une superficie supérieure à 100 m² et d'une hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou d'une profondeur dans le cas d'un affouillement, excédant 2 m, à l'exception de ceux nécessaires à l'aménagement de la zone.
- Les dépôts à l'air libre de ferrailles, déchets, vieux véhicules et produits toxiques.

1.2. Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés et autorisés sous conditions

Peuvent être autorisées :

- Les *constructions* à usage d'*habitation*, l'*hébergement hôtelier et touristique*, les *bureaux*, les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Peuvent être autorisées sous conditions :

- Les activités d'artisanat et de commerces de détail, de *bureaux* et les activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle à condition qu'elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec la vocation de la zone.

Sont autorisées à déroger aux règles générales de l'article 3 (à condition qu'une règle particulière y soit mentionnée), les *constructions* suivantes :

- L'*extension mesurée* (inférieures ou égales à 30% de *surface de plancher* et d'*emprise au sol*) des *bâtiments* existants.
- Les *annexes* jointives ou non de faible importance (inférieures ou égales à 30% de *surface de plancher* et d'*emprise au sol*) des *bâtiments* existants.
- La *reconstruction à l'identique* (même volumétrie et même *surface de plancher*), de tout *bâtiment* détruit à la suite d'un sinistre, y compris son *extension mesurée*, sauf si celui-ci a pour origine un phénomène géologique ou d'inondation, et sans changement de *destination* ou création de *logements* supplémentaires.
- La réhabilitation, redistribution, changement d'usage d'un *bâtiment* ou d'un local, au sein du volume construit préexistant, y compris son *extension mesurée*.

Lorsqu'une *construction* existante régulièrement réalisée avant l'entrée en vigueur du présent règlement n'est pas conforme à une ou plusieurs dispositions de ce règlement, sont admises les réhabilitations, *reconstructions*, adaptations, *extensions* et changements de *destination* qui doivent rendre la *construction* plus conforme à ces dispositions, ou n'aggravent pas la non-conformité.

ARTICLE 2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE 3 - Volumétrie et implantation des constructions

3.1. Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies

Pour l'implantation le long des *voies*, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation publique et le long des *emprises publiques*, toute *construction*, installation ou aménagement nouveau doit respecter les indications graphiques figurant au règlement graphique – Planche 2.

En l'absence de celles-ci, Les *constructions* et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics doivent s'implanter soit à l'*alignement* de l'*emprise publique* soit en *retrait* de 2 m minimum

Les autres *constructions*, quelle que soit leur *destination*, doivent s'implanter soit à l'*alignement* de l'*emprise publique*, soit avec un recul de 5 m minimum.

Des *retraits* différents pourront être acceptés, préconisés par le respect du projet d'aménagement de la zone.

Dans tous les cas, la limite au sol indiquant la séparation entre le domaine public et privé doit être matérialisée sans ambiguïté.

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Des *retraits* ponctuels inférieurs à 2 m sont admis dans l'*alignement* des *constructions* implantées majoritairement à l'*alignement*.

Des pans coupés à l'angle de deux *voies* sont autorisés.

Des balcons, oriels et autres avancées sont autorisés sous réserve que leur saillie par rapport à l'*alignement* :

- soit au plus égale à 1 m,
- se situe à plus de 3 m de haut, par rapport au sol.

Ces 2 dispositions se cumulent.

3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les *constructions* devront respecter le projet d'aménagement de la zone.

Des dérogations aux implantations imposées pourront être mises en œuvre sur la base d'une servitude de « cour commune ». Lorsqu'une telle servitude sera établie, la distance d'implantation d'un *bâtiment* ne se calcule plus par rapport à la *limite séparative* mais par rapport à la limite opposée de la « cour commune ».

3.3. Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Article non réglementé.

3.4. Emprise au sol

Article non réglementé.

3.5. Hauteur des constructions

Dans le cas d'une inscription indiquée au règlement graphique – Planche 2, les *constructions* doivent s'y conformer.

En l'absence d'inscription graphique, la *hauteur maximale* hors tout de toutes nouvelles *constructions* ne doit pas excéder 24 m à l'*acrotère* auxquels peuvent être ajoutés 3 m pour un étage en *attique*.

Des éléments techniques de faible emprise (souches de cheminée, machineries d'ascenseur...) peuvent dépasser la *hauteur maximale*, sous réserve que leur aspect ne portent pas atteinte aux dispositions de l'article 4 ci-après.

ARTICLE 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1. Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

4.1.1. Principes généraux

Tous travaux exécutés sur une *construction* existante doivent utiliser des techniques permettant le maintien et la mise en valeur des caractéristiques constituant son intérêt esthétique et participant à sa qualité patrimoniale.

Les prescriptions concernant l'aspect des *constructions* devront respecter le cahier des clauses techniques, urbanistiques et architecturales, joint au cahier des charges de cession de *terrain*.

Les travaux sur les *bâtiments* existants pourront intégrer des adaptations, réfections, *extensions* ou changements de *destinations* sans rompre leur cohérence architecturale et leur caractère patrimonial. Le traitement des *façades* devra respecter l'ordonnancement, le rythme et les proportions des ouvertures pour tenir compte du caractère historique du *bâtiment*.

4.1.2. Éléments techniques

Article non réglementé.

4.1.3. Aspect général des bâtiments et matériaux

Intégration des constructions dans le paysage

La mise en œuvre des matériaux, doit garantir la pérennité et la durabilité de la *construction*. Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents.

Les *constructions*, par leur implantation, leur *gabarit* (hauteur, largeur, profondeur) et le traitement des *façades*, doivent s'insérer harmonieusement dans le paysage urbain compte tenu des caractères dominants de celui-ci.

Les *extensions mesurées* des *bâtiments* existants et les locaux *annexes* doivent être réalisés en harmonie avec le *bâtiment* principal.

Les câbles de toute nature (électricité, téléphone, télédistribution) et les éléments techniques divers (descentes d'eau, climatiseurs, coffrets de comptage et de raccordement, etc.), lorsqu'ils sont installés sur les *façades*, doivent être masqués ou intégrés à celles-ci de façon discrète et harmonieuse.

Les antennes de téléphonie mobile, les antennes paraboliques et tous autres dispositifs d'émission et de réception, doivent être implantés de telle manière qu'ils ne soient pas visibles depuis la *voie* publique la plus proche. Dans le cas où cela s'avère impossible, pour des raisons techniques qu'il convient de démontrer, leur impact visuel depuis la *voie* doit être limité au maximum. Les antennes collectives seront placées en toiture.

Façades

Toutes les *façades* doivent être traitées avec le même soin que les *façades principales*. Il en est ainsi notamment des pignons apparents en limite de propriété.

Des prescriptions particulières peuvent être édictées si le traitement des *façades* visibles depuis une *voie* est de nature à nuire à l'ambiance de la rue ou à son animation, notamment concernant les *façades* « aveugles ».

Les *façades* doivent être ordonnées : respect d'un rythme et de proportions des *façades* et des ouvertures. Le marquage de l'ordonnancement peut notamment être réalisé par la mise en œuvre de modénatures. Lorsqu'elles existent, elles doivent être conservées ou restituées.

En cas de changement de *destination* d'un commerce, les travaux devront faire l'objet d'un traitement préservant la physionomie initiale de la devanture.

Devantures

Les devantures commerciales et autres activités doivent être composées en harmonie (prise en compte du rythme des ouvertures, de leur proportion, de la nature et de la couleur des matériaux,...) avec les *façades* sur lesquelles elles s'intègrent. D'autres conceptions de devantures (ex : *façades* commerciales sur plusieurs niveaux,...) peuvent être autorisées sous réserve d'être en harmonie avec leur environnement. Si le commerce occupe un ou des niveaux supérieurs, les percements d'origine, ne seront pas modifiés.

Lorsqu'une même devanture s'étend sur plusieurs *façades* distinctes, elle doit être décomposée en autant de séquences.

Les rideaux de sécurité des vitrines commerciales doivent être placés à l'intérieur du local et doivent être ajourés, sauf nécessité technique ou architecturale qu'il convient de démontrer.

Les enseignes parallèles et perpendiculaires des devantures commerciales seront placées en dessous des appuis de fenêtres du premier étage. Les enseignes parallèles seront de préférence en lettres découpées. Les caissons

4.1.4. Toitures

Les toitures doivent être traitées en harmonie avec les *façades* et le *gabarit* des *constructions*. Les matériaux et les couleurs utilisés doivent être en harmonie avec le caractère dominant des *constructions* environnantes.

Les lucarnes et châssis de toiture doivent être axés sur les ouvertures des *façades* sur lesquelles elles se situent. Les châssis de toit seront encastrés.

Pour les *constructions* neuves, les installations techniques susceptibles de faire saillie en toiture doivent être regroupées et dissimulées au moins partiellement, si elles ne peuvent l'être totalement. Pour les *constructions* anciennes, les souches de cheminées

UR2

existantes seront conservées dans leur proportion et leurs matériaux (sauf prescription technique particulière).

Les dispositifs solaires posés en toiture devront être intégrés harmonieusement à la toiture.

Les toitures végétalisées pourront être acceptées indépendamment de la pente des toitures.

Les installations techniques établies en toiture (gainés, canalisations, caissons, antennes, locaux techniques...) doivent être regroupées et faire l'objet d'un traitement soigné permettant une bonne intégration dans le paysage.

4.1.5. Façades des constructions composées de matériaux anciens

Article non réglementé.

4.1.6. Clôtures

Lorsque la *clôture* intègre une séquence déjà bâtie, présentant une unité architecturale, il peut être imposé un type de *clôture* en harmonie avec l'environnement immédiat de la *construction*.

Les *clôtures* constituées de panneaux de béton préfabriqués apparents entre poteaux de béton ou d'un matériau brut (béton brut de décoffrage, parpaing de béton, brique destiné à être enduite, panneau en tôle ou en plastique...) sont interdites. De même sont interdits tout revêtement rapporté sur les murs constitués de brique, silex, moellon, bloc de pierre etc. (...) sauf nécessité technique le justifiant, notamment si l'ensemble de la *clôture* est en très mauvais état.

Lorsqu'ils sont apposés sur la *clôture*, les boîtes aux lettres et coffrets contenant les compteurs, interphones, etc., devront être composés avec celle-ci. Les coffrets devront impérativement être situés sous le couronnement des murs bahuts.

4.2. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Les dispositions de l'article 4, qui rendrait l'opération impossible, pourront être adaptées ou ne pas être appliquées, en cas de recours aux techniques de *construction* bioclimatiques.

Article 5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

5.1. Traitement des espaces libres

Les prescriptions concernant les *espaces verts* et plantations devront respecter le cahier des clauses techniques, urbanistiques et architecturales, joint au cahier des charges de cession de *terrain*.

Les surfaces libres de toute *construction* ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en *espaces verts* d'agrément. Les arbres de haute tige doivent être conservés ou remplacés par des arbres de section minimale 18/20.

Les jardins potagers sont interdits.

Composition des espaces verts

- Couverture végétale au sol, de gazon ou de plantes couvrantes (plantes de potagers incluses),
- Arbres de haute tige : au moins 1 arbre pour 200 m² d'espaces vert,
- Arbustes d'essences diverses, 1 arbuste pour 50 m² d'*espaces verts*.

Ces dispositions se cumulent.

Aires de stationnement

Les aires de stationnement publiques ou privées, à l'air libre, accueillant plus de 8 places de stationnement, doivent être plantées.

Les dispositions minimales de plantation sont les suivantes :

- plantation d'au moins 1 *arbre de haute tige* pour 8 places de stationnement
- plantation d'au moins 2 arbustes pour 1 place de stationnement.

Ces dispositions se cumulent.

5.2. Part minimale de surfaces non imperméabilisées

Les prescriptions concernant les *espaces verts* et plantations devront respecter le cahier des clauses techniques, urbanistiques et architecturales, joint au cahier des charges de cession de *terrain*.

ARTICLE 6 – Stationnement

Les dispositions communes du Livre 1 ne s'appliquent pas. Seules les dispositions réglementaires qui suivent s'appliquent.

6.1. Stationnement des véhicules à moteur

Le stationnement des véhicules à moteur correspondant aux besoins nouveaux engendrés par les *constructions* et installations nouvelles, par les réhabilitations, changements d'affectation ou d'usage, et par les *reconstructions* après démolitions (concomitantes) sur un même *terrain*, doit être assuré en dehors des *voies* publiques et sur le *terrain* de l'opération, par application des normes et prescriptions du présent article.

Si tel n'est pas le cas, les places doivent être réalisées à moins de 400 m dudit *terrain* (concession à long terme dans un parc public existant ou en cours de réalisation, acquisition dans un parc privé, ou participation à la commune, si elle est instituée, en vue de la réalisation de parcs publics).

Les aires de stationnement des véhicules à moteur sont exigées à raison de (arrondi au nombre entier inférieur) :

Habitations

Au moins 1 place par *logement* nouveau créé.

Cette règle générale ne s'applique pas dans les cas suivants :

- *Reconstruction à l'identique* de tout *bâtiment* détruit par un sinistre,
- Lorsqu'une *construction* existante régulièrement réalisée avant l'entrée en vigueur du présent règlement n'est pas conforme à une ou plusieurs dispositions de ce règlement, et pour laquelle sont admises les réhabilitations, *reconstructions*, adaptations, *extensions* et changements de *destination*.

Dans ces cas, le nombre d'aires de stationnement exigé ci-dessus, est réduit de 50%.

Habitations à destination d'hébergements et hébergements hôteliers et touristiques

Au moins 0,5 place par chambre

Cette règle générale ne s'applique pas dans les cas suivants :

- *Reconstruction à l'identique* de tout *bâtiment* détruit par un sinistre,

- Lorsqu'une *construction* existante régulièrement réalisée avant l'entrée en vigueur du présent règlement n'est pas conforme à une ou plusieurs dispositions de ce règlement, et pour laquelle sont admises les réhabilitations, *reconstructions*, adaptations, *extensions* et changements de *destination*.

Dans ces cas, le nombre d'aires de stationnement exigé ci-dessus, est réduit de 50%.

Artisanat et commerce de détail

Au moins une place pour 70 m² de *surface de plancher*, pour les surfaces hors œuvre nettes supérieures à 200 m².

Cette règle générale ne s'applique pas dans les cas suivants :

- *Reconstruction à l'identique* de tout *bâtiment* détruit par un sinistre,
- Lorsqu'une *construction* existante régulièrement réalisée avant l'entrée en vigueur du présent règlement n'est pas conforme à une ou plusieurs dispositions de ce règlement, et pour laquelle sont admises les réhabilitations, *reconstructions*, adaptations, *extensions* et changements de *destination*.

Dans ces cas, le nombre d'aires de stationnement exigé ci-dessus, est réduit de 50%.

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

Au moins 1 place pour 60 m² de *surface de plancher*.

Cette règle générale ne s'applique pas dans les cas suivants :

- *Reconstruction à l'identique* de tout *bâtiment* détruit par un sinistre,
- Lorsqu'une *construction* existante régulièrement réalisée avant l'entrée en vigueur du présent règlement n'est pas conforme à une ou plusieurs dispositions de ce règlement, et pour laquelle sont admises les réhabilitations, *reconstructions*, adaptations, *extensions* et changements de *destination*.

Dans ces cas, le nombre d'aires de stationnement exigé ci-dessus, est réduit de 50%.

Equipements d'intérêt collectif et services publics (services publics, culture, sports, enseignement)

Il n'est pas fixé de norme.

Le nombre de places autorisé ou imposé tiendra compte des caractéristiques de l'établissement (notamment en cas de reconversion d'un *bâtiment*) et de sa situation par rapport aux réseaux de transports collectifs et aux parkings publics (polyvalence d'utilisation des aires de stationnement).

Autres constructions

Au moins 1 place par tranche de 60 m² de *surface de plancher*.

Cette règle générale ne s'applique pas dans les cas suivants :

- *Reconstruction à l'identique* de tout *bâtiment* détruit par un sinistre
- Lorsqu'une *construction* existante régulièrement réalisée avant l'entrée en vigueur du présent règlement n'est pas conforme à une ou plusieurs dispositions de ce règlement, et pour laquelle sont admises les réhabilitations, *reconstructions*, adaptations, *extensions* et changements de *destination*.

Dans ces cas, le nombre d'aires de stationnement exigé ci-dessus, est réduit de 50%.

6.2. Stationnement des vélos

Il doit être aménagé des aires ou locaux pour le stationnement des cycles, pour les *constructions* à usage d'*habitation*, de *bureaux* et les équipements d'intérêt collectif et services publics, dans le cas de création de plus de 250m² de *surface de plancher* nouvelle à raison de :

Destinations	Nombre de places minimum requises
Logement <i>(Pour une opération égale ou supérieure à 2 logements)</i>	<ul style="list-style-type: none"> - 1 place par <i>logement</i> pour un <i>logement</i> inférieur ou égal à 2 pièces - 1,5 place par <i>logement</i> pour un <i>logement</i> supérieur à 2 pièces
Bureau	1 place par tranche de 100 m ² de <i>surface de plancher</i>
Autres destinations de constructions	En considération de leur nature et de leur <i>destination</i> , il est demandé la réalisation de places de stationnement permettant de satisfaire les besoins des employés et/ou des clients et/ou des usagers.

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 7 – Desserte par les voies publiques ou privées

Les *constructions*, installations et aménagements doivent respecter les conditions prévues au sein du Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones. Ces conditions sont complétées par les dispositions suivantes : seuls pourront être réalisés les *accès* prévus dans le projet d'aménagement de la ZAC, situés au droit des *sheds* conservés.

ARTICLE 8 – Desserte par les réseaux

Les *constructions*, installations et aménagements doivent respecter les conditions prévues au sein du Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones. Ces conditions sont complétées par les dispositions suivantes : compte tenu de l'étude d'impact réalisée dans le cadre du dossier de création, des aménagements permettant l'écoulement des eaux pluviales en milieux naturels pourront être acceptés, dans le respect des réglementations en vigueur.

ZONE UR3

CHAPITRE 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE 1 - Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités

1.1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Le remblaiement des mares.
- Toutes installations publiques ou privées soumises à autorisation ou à déclaration, au titre des installations classées pour la protection de l'environnement, lorsqu'elles engendrent des nuisances incompatibles avec la santé et l'environnement urbain existant et à venir.
- Les *terrains* aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes.
- Les *alignements* sur rue de garages individuels en batterie (plus de deux), sauf s'ils sont intégrés à un immeuble et les garages collectifs de caravanes.
- Les lignes aériennes de quelque nature que ce soit, pour toute création de nouvelles voiries.
- Les dépôts de ferrailles, déchets, vieux véhicules et produits toxiques.
- Les *constructions* destinées à un usage agricole.
- Les parcs d'attractions dès lors qu'ils sont ouverts au public
- Les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 10 unités et qu'ils ne sont pas soumis à une autorisation
- Les affouillements et exhaussements du sol, si leur superficie est supérieure à 100 m² et leur hauteur dans le cas d'exhaussement est supérieure à 2 m *sauf ceux nécessaires à l'urbanisation de la zone ou liés aux équipements d'infrastructures ou liés à la lutte contre les inondations.*

1.2. Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

Peuvent être autorisées sous conditions :

- Les *constructions* à usage d'*habitation*, les *constructions* à usage de *bureaux*, les équipements d'intérêt collectif et services publics, les commerces et activités de service, sous condition qu'ils respectent l'environnement architectural et urbain dans lesquels ils s'inscrivent.

En cas de réalisation d'un programme de 20 *logements* ou plus, au moins 20% des *logements* doivent être des *logements locatifs sociaux*. Le nombre résultant de l'application de ce pourcentage est, le cas échéant, arrondi au nombre entier supérieur. Dans les zones d'aménagement concerté, le respect des règles ci-dessus est apprécié à l'échelle de l'ensemble de la zone.

- Les affouillements et exhaussements de sol à conditions qu'ils soient nécessaires à l'urbanisation de la zone ou liés aux équipements d'infrastructures ou liés à la lutte contre les inondations.

En plus des règles précitées, **dans le secteur UR3-1 :**

- Les *surfaces de plancher* dédiées aux usages de commerces ou de services représenteront au moins 2/3 des *surfaces de plancher* de chaque *construction*.

ARTICLE 2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Les dispositions fixées à l'article 2.2 de la section 4 du Livre 1 du règlement écrit s'appliquent à l'échelle de l'*opération d'aménagement d'ensemble*.

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 3 - Volumétrie et implantation des constructions

3.1. Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies

Pour l'implantation le long des *voies*, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation publique et le long des *emprises publiques* : toute *construction*, installation ou aménagement nouveau (hors débord) doit respecter les indications graphiques figurant au règlement graphique – Planche 2.

En l'absence de celles-ci :

- Le long de la RD928, les *constructions* observeront, un recul minimum de 10m (hors débords) par rapport à la limite d'*emprise publique*.
- Dans les autres cas, les *constructions* autorisées seront implantées soit en limite de l'emprise des *voies* publiques ou privées existantes (hors débords), à modifier ou à créer, soit avec un *retrait* minimum de 1 m (hors débords) par rapport à l'emprise de la *voie* publique ou privée existante, à modifier ou à créer

3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les *constructions* s'implanteront soit en *limite séparative* soit avec un *retrait* au moins égal à 1,9 m de la *limite séparative*.

3.3. Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Article non réglementé.

3.4. Emprise au sol

Article non réglementé.

3.5. Hauteur des constructions

Dans le cas d'une inscription indiquée au règlement graphique – Planche 2, les *constructions* doivent s'y conformer.

En l'absence d'inscription graphique :

- Dans le secteur **UR3-1**, la *hauteur maximale* hors tout de toute nouvelle *construction* ne doit pas excéder 10 m mesurés à partir du *point le plus haut* du *terrain* naturel. Pour les *constructions* en *attiques*, ces derniers représenteront 70 % maximum de l'emprise du niveau inférieur.
- Dans le reste de la zone, la *hauteur maximale* hors tout de toutes nouvelles *constructions* ne doit pas excéder 13 m maximum.

ARTICLE 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1. Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

4.1.1. Principes généraux

Le permis de construire peut être refusé, ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales, si les *constructions*, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des *bâtiments* à édifier et de leurs abords, sont de nature à porter atteinte au site et aux paysages.

Pour les *constructions* nouvelles, les affouillements et les remblaiements, hors emprise de la *construction*, dès lors que ceux-ci modifient les niveaux topographiques initiaux d'une valeur supérieure à 50 cm en plus ou 100 cm en moins, sont interdits.

L'appréciation des dénivelés est définie sur les pièces graphiques réglementaires. Des adaptations peuvent être admises en cas de construction sur *terrain* en pente.

4.1.2. Éléments techniques

Le traitement des éléments de superstructure (cheminée, ventilation, capteurs solaires, dispositifs d'éoliennes etc...) sera réalisé en harmonie avec la *construction* qui les porte.

Les paraboles de réception hertzienne ne sont pas autorisées sur les toitures, cheminées ou *façades* donnant sur le domaine public.

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires ne doivent pas être visibles de la *voie* publique, ou être masquées par un écran de verdure.

4.1.3. Aspect général des bâtiments et matériaux

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit. Les enduits ou peintures imitant des matériaux, tels que faux moellons, fausses briques, faux pans de bois ou faux marbre, sont interdits.

Pour les *constructions* anciennes, les matériaux traditionnels, éléments d'architecture et décors de *façades*, chaque fois que cela est techniquement possible, ne pourront être démolis ou supprimés et devront être restaurés.

L'emploi en parements extérieurs de matériaux d'aspect médiocre, notamment de parpaings ou briques creuses non revêtus d'enduits est interdit.

Tant sur les *bâtiments* que sur les *clôtures*, les matériaux doivent présenter des teintes en harmonie avec celles des matériaux rencontrés sur les *bâtiments* environnants.

Pour les abris de jardin, l'utilisation de revêtements métalliques ou plastiques sur les *façades* ou les couvertures, est interdite.

4.1.4. Toitures

Pour le secteur **UR3-1**, les toitures à pentes devront être comprises entre 25° et 45°.

Dans le reste de la zone, les toitures à pentes devront être comprises entre 35° et 45°.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les *annexes* jointives ou non, pour lesquelles il n'est pas fixé de pente minimum, mais qui devront s'intégrer de façon harmonieuse à la *construction* principale.

Les toitures peuvent être de forme libre, sous réserve de ne pas porter atteinte au site et aux paysages.

UR3

Pour les *constructions* supérieures à 7 m à l'égout ou à l'acrotère, le niveau le plus haut sera traité soit en comble, aménagé ou non, soit en *attique*.

Les lucarnes et châssis de toiture seront composés avec les *façades*.

4.1.5. Façades des constructions composées de matériaux anciens

Article non réglementé.

4.1.6. Clôtures

Généralités

Dans les zones se trouvant dans le parcours des ruissellements, les *clôtures* devront être ajourées afin de permettre la libre circulation des eaux. - Les *clôtures* constituées de panneaux de béton préfabriqués apparents entre poteaux de béton ou d'un matériau nu destiné à être recouvert d'un revêtement ou d'un enduit, sont interdits.

En limite de dessertes publiques ou privées

Les limites du *terrain* sur rue doivent être clôturées.

Lorsque la *clôture* intègre une séquence déjà bâtie, présentant une unité architecturale, l'autorité compétente peut imposer un type de *clôture* identique aux *clôtures* existantes ou présentant des caractéristiques similaires.

En limite de desserte publique ou privée :

- Les grillages seront doublés, côté voirie, de haies végétales d'une *hauteur maximale* de 2 m.
- Les *clôtures* minérales auront une *hauteur maximale* de 1,8 m.

Les portails implantés sur la *voie* publique ou privé respecteront les dispositions suivantes :

- Hauteur du portail équivalente ou inférieure à celle des *clôtures*,
- Portail d'aspect simple, opaque ou ajouré (les pastiches de toutes natures sont interdits),
- Piliers en briques rouges non flammées ou pierres locales, en bois si les *clôtures* sont végétales ou dans une maçonnerie similaire à celle de la *construction* principale.

En limite de dessertes publiques ou privées

Les *limites séparatives* entre parcelles peuvent ou non être clôturées.

4.2. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Article non réglementé.

ARTICLE 5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

5.1. Traitement des espaces libres

Les surfaces libres de toute *construction* ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en *espaces verts* d'agrément et ne peuvent être occupés, même à titre provisoire, par des dépôts d'objets, emballages, matériaux et matériels de rebut. Les arbres de haute tige doivent être conservés ou remplacés.

Composition des espaces verts

- couverture végétale au sol, de gazon ou de plantes couvrantes (plantes de potagers incluses),
- arbres de haute tige, à raison d'1 arbre minimum pour 200 m² d'*espaces verts*,
- arbustes d'essences diverses, à raison d'1 arbuste pour 50 m² d'*espaces verts*,
- haies champêtres composées d'essences diverses.

Parcs de stationnement

Les parcs de stationnement publics ou privés, à l'air libre, accueillant plus de 8 places de stationnement, doivent faire l'objet d'une composition paysagère, sous forme de haie ou de brise vent.

En dehors du secteur UR3-1, les dispositions minimales de plantation sont les suivantes :

- plantation d'au moins 1 arbre à haute tige pour 3 places de stationnement
- plantation d'au moins 1 arbuste pour 1 place de stationnement

Limites de parcelles

Les limites des parcelles jouxtant les zones naturelles doivent être plantées d'un rideau d'arbres ou d'arbustes d'essence locale.

5.2. Part minimale de surfaces non imperméabilisées

Pour toute *construction* nouvelle, la surface aménagée en *espace vert* ne pourra être inférieure à 30% de la surface non bâtie de la propriété.

Dans les opérations d'aménagement de plus de quatre lots, une surface d'au moins 10% de l'ensemble de la propriété avant division sera aménagée en *espaces verts* publics ; cette surface sera d'un seul tenant.

ARTICLE 6 – Stationnement

Les dispositions communes du Livre 1 ne s'appliquent pas. Seules les dispositions réglementaires qui suivent s'appliquent.

6.1. Stationnement des véhicules à moteur

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des services, doit être assuré en nombre suffisant en dehors des *voies* de circulation.

Les aires de stationnement sont notamment exigées à raison d'un minimum de :

- *habitation* : 1,5 place par *logement*
- commerces : 1 place pour 100 m² de surface de vente.
- autres *constructions* : 1 place par tranche de 30 m² de *Surface de plancher*.

La règle applicable aux *constructions* ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables. Dans le cas d'une impossibilité technique ou architecturale de réaliser le nombre de places nécessaires au stationnement, sur le *terrain* de l'opération, le constructeur peut s'affranchir de ses obligations par la réalisation de ces emplacements sur un *terrain* situé à moins de 300 m de l'opération.

La construction de plus de deux garages successifs en *façade* sur l'espace public et sur un même *terrain*, est interdite.

6.2. Stationnement des deux roues

Des espaces de correspondant aux besoins et selon leur usage doivent être réalisés à raison d'un minimum de :

- *habitation* : 1 m² de stationnement deux roues par *logement* avec un minimum de 3 m²

- activités de *bureaux*, de commerces et services : 1 m² de stationnement deux roues pour 50 m² de *surface de plancher*
- établissements d'enseignement : 40 m² de stationnement deux roues pour 100 élèves
- autres *constructions* d'intérêt collectif : 1,5 m² de stationnement deux roues pour 30 personnes accueillies

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

Article 7 – Desserte par les voies publiques ou privées

Les *constructions* doivent respecter les conditions prévues au sein du Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones. Ces conditions sont complétées par les dispositions suivantes :

7.1. Conditions de desserte des terrains par les voies

Les *voies en impasse* et les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre aux véhicules de la sécurité incendie de faire demi-tour.

La création de nouvelle voie en *impasse* est autorisée si une possibilité de continuité est préservée, et à condition qu'elles ne desservent pas plus de 5 *logements*.

7.2. Dispositions relatives aux conditions d'accès

Tout *terrain* enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins.

En cas de garage en sous-sol, une surface plane d'au moins 5 m doit impérativement être créée sur le *terrain*, avant le départ de la rampe dont la pente ne doit pas excéder 12%.

Article 8 – Desserte par les réseaux

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones

ZONE UR4

CHAPITRE 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE 1 - Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités

1.1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les *constructions*, installations et ouvrages destinés à l'*industrie* à l'exception de ceux mentionnés à l'article 1.2 ;
- Les *constructions*, installations et ouvrages destinés à l'*exploitation agricole* ou forestière ;
- Les *constructions*, installations et ouvrages à destination d'entrepôt à l'exception de ceux mentionnés à l'article 1.2 ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, ainsi que toute exploitation du sous-sol;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles mentionnées à l'article 1.2 ;
- Les dépôts sauvages de ferraille, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules ainsi que des combustibles solides, liquides et gazeux ;
- Le stationnement de caravanes/camping-cars, les campings et les *habitations légères de loisirs*.

1.2. Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

Peuvent être autorisés sous conditions :

- la création d'installations classées soumises à autorisation ou déclaration, à condition :
 - o qu'elles correspondent aux besoins et à la vie des habitants,
 - o que leur implantation en milieu urbain ne présente pas de risque pour la sécurité,
 - o qu'elles n'entraînent pas de dangers ou de nuisances pour le voisinage occasionnées par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion,

- o que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures et autres équipements collectifs existants,
- o que leur aspect extérieur soit compatible avec le bâti environnant.
- la création, le maintien et l'*extension* des *constructions* à usage de commerce et d'activités de service, sous les mêmes réserves ;
- les affouillements et exhaussements des sols dès lors qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux ou portent atteinte au caractère du site, ou lorsqu'ils sont liés à un projet déclaré d'utilité publique.
- Les appareils de climatisation, les pompes à chaleurs et autres appareillages mécanisés, sous réserve que le seuil d'émergence ne dépasse pas 5 décibels le jour et 3 décibels la nuit

ARTICLE 2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE 3 - Volumétrie et implantation des constructions

3.1. Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies

Pour l'implantation le long des *voies*, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation publique et le long des *emprises publiques* : toute *construction*, installation ou aménagement nouveau doit respecter les indications graphiques figurant au règlement graphique – Planche 2.

En l'absence de celles-ci :

- Les *constructions* doivent être implantées soit en limite ou avec un *retrait* minimum de 5 m par rapport aux limites des *emprises publiques* et *voies*, sauf s'il existe une architecture constituant un *alignement* visuel *de fait* qu'il conviendra de respecter.

Les agrandissements des *constructions existantes* qui ne sont pas implantés conformément aux dispositions précédemment édictées, pourront, outre les dispositions de cet article, être implantés avec un recul au moins égal à celui de la *construction* existante.

Les *annexes*, jointives ou non, de faible importance, et les *constructions* et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pourront, outre les dispositions du premier alinéa de l'article 3.1., être implantées avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la *construction*.

3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les *constructions* peuvent s'implanter soit en *limites séparatives*, soit en *retrait*. En cas de *retrait*, celui-ci doit être au moins égal à 3m.

La nouvelle *construction* par rapport à la *limite séparative de fond* de parcelle peut s'implanter au 1/10^{ème} de la moyenne des deux longueurs de *limites séparatives latérales* avec un *retrait* jamais inférieur à 3m.

Les abris de jardins d'une surface maximale de 20 m² et d'une hauteur maximale au faitage de 3m, peuvent s'implanter sur *les limites séparatives latérales et de fond de parcelle*.

3.3. Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Article non réglementé.

3.4. Emprise au sol

Le coefficient d'*emprise au sol* maximum est fixé à 50% du *terrain*.

Il n'est pas fixé de prescriptions pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

3.5. Hauteur des constructions

Dans le cas d'une inscription indiquée au règlement graphique – Planche 2, les *constructions* doivent s'y conformer.

En l'absence d'inscription graphique, la *hauteur maximale* des *constructions* est limitée à 15 m au *faitage* ou à l'*acrotère*.

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

La hauteur fixée au 3.5 peut être dépassée pour les *locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés* (pylônes, châteaux d'eau, etc.), aux *autres équipements recevant du public*, aux éoliennes.

Il n'est pas fixé de prescriptions pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

ARTICLE 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1. Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

4.1.1. Principes généraux

Le choix du lieu d'implantation, de la disposition sur le *terrain* se fera de façon à privilégier une bonne insertion paysagère. Les remblais/déblais devront être réduits au minimum. Ils devront figurer sur les coupes et plans de *façades* du permis de construire.

Les travaux de terrassement seront compatibles avec le site et seront limités au strict nécessaire.

Sur les *terrains* de pente inférieure à 4%, les exhaussements supérieurs à 0,50m sont interdits.

4.1.2. Éléments techniques

Raccordement des *constructions* : les raccordements aux réseaux publics, coffrets techniques (électricité, gaz, téléphone et autres) seront intégrés selon les principes définis pour chaque secteur.

Ouvrages techniques des concessionnaires : les ouvrages techniques des concessionnaires seront installés en dehors des trottoirs et cheminements piétonniers. Ils seront intégrés à des murets techniques de façon à ce qu'ils soient les moins visibles depuis l'espace public. Les transformateurs seront entièrement revêtus en *façade* de parement de pierre de couleur similaire aux murets de soutènement (gabions). Les portes et grilles de ventilation seront peintes dans la même tonalité.

4.1.3. Aspect général des bâtiments et matériaux

Aspect des constructions et volumétrie

Les *constructions*, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des *bâtiments* ou ouvrages à édifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Les *constructions* ou successions de *constructions* d'un linéaire de *façade* supérieur à 25 m devront affirmer des dessins, des parements ou coloris de *façades* rythmant leur linéarité.

En cas de *constructions* groupées, les *façades* devront exprimer le découpage parcellaire réel ou d'usage (*constructions* mitoyennes)

Traitement des façades et matériaux

Les *façades* des *constructions* donnant sur l'accès au terrain devront être composées d'au moins deux matériaux.

Les pignons aveugles devront être composés de deux teintes d'enduits (ton sur ton), de deux matériaux différents ou recouverts d'un bardage bois.

Les portes de garages lorsqu'elles sont visibles depuis l'espace public devront être de couleur claire.

Les coffres des volets roulants des baies seront installés à l'intérieur des *constructions*.

Les fenêtres de toit sont autorisées si elles sont non débordantes (encastrées.) Les lucarnes sont de préférence à deux versants.

Sans obligation de respect de la proportion des matériaux naturels imposé, les pignons devront néanmoins être traités avec le même soin que les *façades principales*.

Les matériaux et techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale ou de l'utilisation d'énergies renouvelables devront s'intégrer à la composition architecturale d'ensemble.

4.1.4. Toitures

Les toitures à deux pentes auront une pente minimum de 30°. Des dispositions différentes peuvent être autorisées à condition qu'elles participent à la cohérence architecturale d'ensemble de la construction.

Les toitures seront de couleur ardoise. Les toitures terrasses sont autorisées et pourront être végétalisées.

Les toitures monopentes sont autorisées uniquement pour les *extensions* des *constructions existantes*, toutefois, elles pourront être autorisées dans le cas d'architecture contemporaine de qualité s'intégrant au site.

Les capteurs solaires en toiture seront intégrés à celle-ci sans sur épaisseur et devront avoir la même inclinaison. L'implantation de ces capteurs solaires devra respecter les volumes, ouvertures, matériaux et couleurs pour s'intégrer de manière harmonieuse.

4.1.5. Façades des constructions composées de matériaux anciens

Article non réglementé.

4.1.6. Clôtures

La pose de *clôture* n'a aucun caractère obligatoire, toutefois en cas de *clôture* :

Les *clôtures* sur rue doivent présenter une simplicité d'aspect (forme, matériaux, couleur) en harmonie avec son environnement et la rue.

Les *clôtures* sur rue devront assurer une continuité visuelle à l'*alignement* de la voie. Les *clôtures* ont une *hauteur maximale* de 1,5 m et peuvent être constituées soit :

- par une haie vive dense composée d'essences locales, doublée ou non d'un grillage, située à l'intérieur de la propriété et qui ne doit pas empiéter sur le domaine public.
- par un soubassement d'une *hauteur maximale* de 0,5 m surmonté d'une partie et/ou d'une haie vive dense composée d'essences locales.
- par un grillage constitué de treillis soudés rigides plastifiés verts sombres derrière la haie, côté jardin.

L'emploi en *clôture* de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus à cet usage sont interdites.

Les *clôtures*, en *alignement* sur la rue, réalisées en plaques de béton armé lisses sont interdites. Seul le grillage vert ou galvanisé sera autorisé.

Les portails et portillons donnant sur l'espace public devront obligatoirement être d'aspect et matériaux simple (pvc, bois, alu...), opaque ou ajouré (les pastiches de toute nature sont interdits) et d'une couleur en harmonie avec la façade de la construction principale et d'une hauteur maximale de 1,6 m.

La constitution des haies situées en limite d'espace public seront composées d'essences locales (Cf. liste en annexe réglementaire.)

Les haies mitoyennes situées entre les parcelles seront réalisées en haies vives bocagères de la même essence que celle de la rue. Elles seront composées d'essences locales (Cf. liste en annexe réglementaire.) La *hauteur maximale* des haies est de 2 m. Elles seront composées d'essences locales (Cf. liste en annexe réglementaire.)

Les haies en fond de parcelle, à proximité de fossés, sont situées à 3 m du fond de fossés. Leur *hauteur maximale* est de 3 m. Elles seront composées d'essences locales (Cf. liste en annexe réglementaire.)

Les murs de soutènement ne sont pas soumis à ces dispositions.

ARTICLE 5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

5.1. Traitement des espaces libres

Article non règlementé.

5.2. Part minimale de surfaces non imperméabilisées

Les *espaces verts* doivent représenter au moins 20% de la superficie du *terrain*.

ARTICLE 6 – Stationnement

Les dispositions communes du Livre 1 ne s'appliquent pas. Seules les dispositions réglementaires qui suivent s'appliquent.

Les aires de stationnement, y compris pour les deux-roues, et leurs zones de manœuvre doivent être réalisées en dehors des *voies* publiques ouvertes à la circulation, sur le *terrain d'assiette* de l'opération.

Pour les *constructions* nouvelles ou les changements d'affectation dans les rues piétonnes, les *accès* aux emplacements de stationnement doivent être réalisés en dehors des *voies* piétonnes.

La règle applicable aux *constructions* ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables. Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des *constructions* admises dans la zone.

Le calcul du nombre de places de stationnement doit tenir compte des besoins existants.

Le nombre de place doit être arrondi au nombre entier supérieur et dans tous les cas ne peut être inférieur à 1 place.

Normes de places de stationnement automobile exigées par catégories de *construction* :

Catégories	Normes de stationnement des véhicules	Normes de stationnement des vélos
<i>Logement</i>	1 place par <i>logement</i>	1 place par <i>logement</i>
Écoles, collèges et lycées	1 place par classe + 1 place par emploi administratif (Le nombre de places à réaliser peut être révisé compte tenu de leur situation géographique au regard des transports en commun structurant)	3 places pour 10 élèves
<i>Hébergement hôtelier et touristiques</i>	1 place pour 2 chambres	1 place pour 4 chambres
<i>Restauration</i>	1 place pour 50m ² de <i>surface de plancher</i> de salle de restaurant	
<i>Artisanat et de commerce de détail</i>	1 place pour 50m ² de <i>surface de plancher</i> de surface de vente	1 place pour 25m ² de <i>surface de plancher</i> de surface de vente
<i>Industrie, bureau</i>	1 place pour 100m ² de plancher (Le nombre de places à réaliser peut être révisé compte tenu de leur situation géographique au regard des transports en commun structurants.)	1 lace pour 25m ² de <i>surface de plancher</i>
<i>Hébergement</i>	1 place pour 2 lits (Le nombre de places à réaliser peut être révisé compte tenu de leur situation géographique au regard des transports en commun structurants.)	1 place pour 30 personnes employées

UR4

En cas de division de *logements*, les places de stationnement doivent être créées en fonction du nombre de *logements* de l'ensemble.

En cas d'incapacité technique de pouvoir aménager le nombre de places de stationnement nécessaire, le constructeur peut être autorisé à reporter sur un autre *terrain* situé à moins de 200 m du premier les places de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places ou qu'il conclut un accord avec la puissance publique ou son concédant, créant un droit de jouissance du nombre d'emplacements de stationnement à construire.

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 7 – Desserte par les voies publiques ou privées

Les *constructions* doivent respecter les conditions prévues au sein du Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones. Ces conditions sont complétées par les dispositions suivantes :

7.1. Conditions de desserte des terrains par les voies

Article non réglementé.

7.2. Dispositions relatives aux conditions d'accès

Pour être constructible, un *terrain* doit avoir *accès* à une *voie* publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. Un seul *accès* véhicule est autorisé sauf pour les équipements publics et les *logements* collectifs.

Les garages situés en contrebas de la *voie d'accès* devront être aménagés de telle façon qu'il soit réservé une aire horizontale de 3 m de profondeur. Les *alignements* de plus de deux garages ouvrant sur rue, intégrés ou non dans les *constructions* à usage d'*habitation*, sont interdits.

ARTICLE 8 – Desserte par les réseaux

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones.

ZONE UR5

CHAPITRE 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE 1 - Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités

1.1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Toutes installations publiques ou privées soumises à autorisation ou à déclaration relevant de la législation sur les installations classées, à l'exception :
 - o des installations relevant de la législation des « installations classées pour la protection de l'environnement » sous réserve qu'elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec la vocation de la zone.
 - o De la *reconstruction à l'identique* (même volumétrie et même *surface de plancher*), de tout *bâtiment* détruit à la suite d'un sinistre (y compris ceux à vocation d'*industrie*), sauf si celui-ci a pour origine un phénomène géologique ou d'inondation.
- Les *terrains* aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes.
- Le stationnement de toute(s) caravane(s) pendant plus de trois mois par an, consécutifs ou non.
- Les *alignements* sur *voie* publique d'entrées de garages individuels contigus (plus de deux), sauf s'ils sont intégrés dans un immeuble.
- Lorsque l'occupation ou l'utilisation du *terrain* doit se poursuivre durant plus de trois mois :
 - o Les parcs d'attractions,
 - o Les garages collectifs de caravanes.
- Les dépôts à l'air libre de ferrailles, déchets, vieux véhicules et produits toxiques.
- Les *constructions* et installations à usage d'*industrie*, sauf :
 - o Les installations relevant de la législation des « installations classées pour la protection de l'environnement » sous réserve qu'elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec la vocation de la zone.

- o La *reconstruction à l'identique* (même volumétrie et même *surface de plancher*), de tout *bâtiment* détruit à la suite d'un sinistre (y compris ceux à vocation d'*industrie*), sauf si celui-ci a pour origine un phénomène géologique ou d'inondation.
- o Les *extensions* inférieures à 100 m² de *surface de plancher* et d'*emprise au sol*, des *bâtiments* existants à usage d'*industrie*, sous réserve qu'elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec la vocation de la zone.

- Les établissements recevant du public (ERP) difficiles à évacuer situés dans le périmètre de risques technologiques tel que figurant sur le règlement graphique – Planche 3.

1.2. Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés et autorisés sous conditions

Peuvent être autorisés :

- Les *constructions* à usage d'habitat, de commerce et d'activités de service, de *bureaux*, les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Peuvent être autorisés sous conditions :

- Les installations relevant de la législation des « installations classées pour la protection de l'environnement » sous réserve qu'elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec la vocation de la zone.
- Les *extensions* inférieures à 100 m² de *surface de plancher* et d'*emprise au sol*, des *bâtiments* existants à usage d'*industrie*, sous réserve qu'elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec la vocation de la zone.

Sont autorisées à déroger aux règles générales des chapitres 2 et 3 du règlement de la présente zone (à condition qu'une règle particulière y soit mentionnée), les *constructions* suivantes :

- L'*extension mesurée* (inférieures ou égales à 20m² de *surface de plancher* et à 20m² d'*emprise au sol*) des *bâtiments* existants.
- Les *annexes* jointives ou non de faible importance (inférieures ou égales à 20m² de *surface de plancher* et à 20m² d'*emprise au sol*) des *bâtiments* existants.
- La *reconstruction à l'identique* (même volumétrie et même *surface de plancher*), de tout *bâtiment* détruit à la suite d'un sinistre (y compris ceux à vocation d'*industrie*), sauf si celui-ci a pour origine un phénomène géologique ou d'inondation.

ARTICLE 2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones.

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE 3 - Volumétrie et implantation des constructions

3.1. Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies

Pour l'implantation le long des *voies*, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation publique et le long des *emprises publiques*, toute *construction*, installation ou aménagement nouveau doit respecter les indications graphiques figurant au règlement graphique – Planche 2.

En l'absence de celles-ci, les *constructions* doivent être implantées soit majoritairement à l'*alignement* de l'*emprise publique*, soit respecter un *retrait* de 5 m minimum, comptés à partir de la limite d'*emprise publique*. Quand il existe un *alignement de fait*, il doit être respecté.

Un *alignement de fait* se définit par la constitution, à l'issue de la nouvelle *construction*, d'un même *alignement* de *constructions* (hormis les *annexes*) sur au moins 4 parcelles contiguës.

Les balcons sont autorisés dans les conditions suivantes :

- Dans le cas de *constructions* implantées majoritairement à l'*alignement* de l'*emprise publique* les balcons sont autorisés en surplomb de l'*emprise publique* sous réserve que leur saillie par rapport à l'*alignement* :
 - o Soit au plus égale à 1,2 m de profondeur, sans pouvoir dépasser la largeur du trottoir surplombé, réduite de 20 cm,
 - o Se situe à plus de 3 m de haut, calculé au niveau du sol définitif correspondant au trottoir surplombé réduit de 20 cm de la limite de l'*emprise publique*.

Ces 2 dispositions se cumulent.

Dans ce cas, le rejet direct des eaux pluviales des balcons par barbacane n'est pas autorisé. Le constructeur devra nécessairement procéder à la collecte des eaux pluviales pour l'ensemble des balcons situés sur l'immeuble.

Dans le cas de *constructions* respectant un *retrait* de 5 m minimum de l'*emprise publique* ou dans le cas de *constructions* en *alignement de fait*, les balcons sont autorisés sans pouvoir surplomber l'*emprise publique*.

Les bow-windows (oriels), loggias et autres avancées (excepté les balcons) :

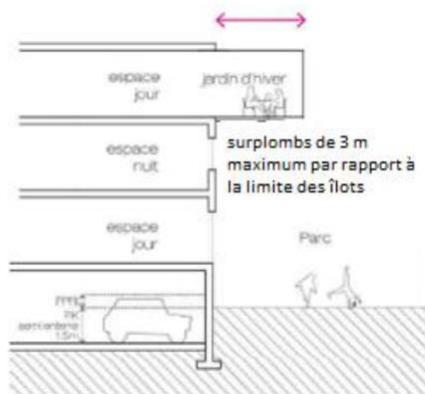
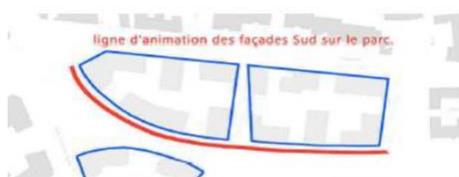
- Sont autorisées, dans le cas de *constructions* implantées majoritairement à l'*alignement* de l'*emprise publique*, à condition de ne pas surplomber l'*emprise publique* ;
- Sont autorisés dans le cas de *constructions* respectant un *retrait* de 5 m minimum de l'*emprise publique*, ou dans le cas de *constructions* en *alignement de fait*, seulement pour les niveaux d'étages, sans pouvoir toutefois surplomber l'*emprise publique*.

Les modénatures, saillies et débords de toiture sont autorisés en surplomb de l'*emprise publique* dans le cas de *constructions* implantées majoritairement à l'*alignement*.

Tout élément technique pourra être interdit en surplomb du domaine public pour cause de contrainte technique de type incidence sur le mobilier urbain, problème de sécurité routière, etc.

Lorsqu'une ligne d'implantation obligatoire figure au règlement graphique – Planche 2, seules les saillies sont autorisées sur cette limite (balcons, bow-windows (oriels) loggias et autres avancées, situés à plus de 3 m de haut, (hauteur calculée au niveau du sol définitif correspondant à l'*emprise publique* surplombée).

Ces saillies, sont autorisées dans la limite d'un linéaire total correspondant à 25 % du linéaire de la *façade* (voir schémas et document graphique ci-après).



Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Les règles ci-dessus (à l'exception des règles sur les balcons, les bow-windows, loggias et autres avancées, les modénatures, saillies et débords de toiture et éléments techniques) ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

- Pour les *extensions mesurées* et les *annexes* de faible importance visées à l'article 1.2. étant autorisées à déroger aux règles générales des chapitres 2 et 3, ainsi que les *constructions* ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que pour toute autre *extension*, pour lesquelles l'implantation est soit majoritairement à l'*alignement* de l'*emprise publique*, soit en *retrait* de 5 m minimum, comptés à partir de la limite de l'*emprise publique*, soit en continuité du bâti existant (au nu ou à l'aplomb des *façades*), sous réserve de ne pas se rapprocher de la limite d'*emprise publique* ;
- Pour les nouvelles *constructions* situées en extrémité de l'*alignement de fait*, pour lesquelles l'implantation est soit l'*alignement de fait*, soit à l'*alignement* de l'*emprise publique*, soit en *retrait* de 5 m minimum, comptés à partir de la limite de l'*emprise publique* ;
- Pour les *reconstructions à l'identique* après sinistre visées à l'article 1.2., pour lesquelles l'implantation initiale doit être respectée.

3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les *constructions*, quel que soit leur usage, doivent être implantées soit en limite (s) séparative (s) soit respecter un *retrait* au moins égal à la moitié de la hauteur de la

construction ($L \geq H/2$) avec un minimum de 3 m, comptés à partir de la (les) limite (s) séparative (s).

L'implantation sur au moins une des *limites séparatives* peut être imposée afin de respecter l'ordonnement du bâti environnant.

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

La règle ci-dessus ne s'applique pas dans les cas suivants :

- Pour les *extensions mesurées* et les *annexes* de faible importance visées à l'article 1.2. étant autorisées à déroger aux règles générales des chapitres 2 et 3, ainsi que pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, pour lesquelles l'implantation est soit en limite (s) séparative (s), soit en *retrait* de 2 m minimum, comptés à partir de la (les) limite (s) séparative (s), soit en contiguïté et dans le prolongement de la *construction* existante sur la parcelle ;
- Pour les *reconstructions à l'identique* après sinistre visées à l'article 1.2., pour lesquelles l'implantation initiale doit être respectée.

3.3. Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Article non réglementé.

3.4. Emprise au sol

Pour toutes les *constructions*, quel que soit leur usage, le coefficient d'*emprise au sol* est fixé au plus à 70% de la superficie totale de l'unité foncière.

Pour les *extensions mesurées* et les *annexes* de faible importance visées à l'article 1.2. étant autorisées à déroger aux règles générales des chapitres 2 et 3, le coefficient d'*emprise au sol* est fixé au plus à 80% de la superficie totale de l'unité foncière,

Pour les *reconstructions à l'identique* après sinistre visées à l'article 1.2., le coefficient d'*emprise au sol* initial doit être respecté.

Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, le coefficient d'*emprise au sol* est au plus égal à 100%.

3.5. Hauteur des constructions

Pour toutes les *constructions*, quel que soit leur usage, la *hauteur maximale* hors tout ne doit pas excéder 15 m, mesurés à l'aplomb de la *construction* à partir du *terrain*

naturel existant jusqu'au *point le plus haut* du *bâtiment* hors ouvrages techniques et/ou architecturaux.

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

La règle ci-dessus ne s'applique pas dans les cas suivants :

- Pour les *extensions mesurées* et les *annexes* de faible importance visées à l'article 1.2. étant autorisées à déroger aux règles générales des chapitres 2 et 3, pour lesquelles la *hauteur maximale* ne doit pas excéder la hauteur du *bâtiment* principal.
- Pour les *reconstructions à l'identique* après sinistre visées à l'article 1.2., pour lesquelles la hauteur initiale doit être respectée.
- Pour les *constructions* implantées en limite d'*emprise publique* et qui ont un rez-de-chaussée surélevé, majoritairement à vocation d'habitat. Dans ce cas la *hauteur maximale* ne devra pas excéder 16 m, dans la limite de *constructions* à R+4, afin de permettre de rehausser les allèges, percements, ouvertures (...) du rez-de-chaussée.
- Pour les parcelles présentant une topographie atypique de par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des *constructions* avoisinantes, pour lesquelles la *hauteur maximale* hors tout de toutes nouvelles *constructions* ne doit pas excéder 15 m, mesurés à l'aplomb de la *construction* à partir des *terrains* avoisinants existants jusqu'au *point le plus haut* du *bâtiment* hors ouvrages techniques et/ou architecturaux.
- Lorsqu'il existe un *alignement de fait* tel que défini à l'article 3.1. et que les *constructions* sont implantées en limite d'*emprise publique*, la hauteur de la *construction* ne doit pas excéder la hauteur de la *construction* la plus haute située sur l'une des parcelles contiguës. Cette règle ne s'applique pas pour les *reconstructions à l'identique* après sinistre visées à l'article 1.2.

ARTICLE 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1. Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

4.1.1. Principes généraux

Les *constructions*, par leur implantation, leur *gabarit* (hauteur, largeur, profondeur), le traitement des *façades* doivent s'insérer harmonieusement dans le paysage urbain compte tenu des caractères dominants de celui-ci.

Les *extensions mesurées* des *bâtiments* existants et les locaux *annexes* tels que garage, abri de jardin, bûcher, etc. (...) doivent être réalisés en harmonie avec le *bâtiment* principal.

4.1.2. Éléments techniques

Les installations techniques susceptibles de faire saillie en toiture doivent être regroupées et dissimulées au moins partiellement, si elles ne peuvent l'être totalement.

Les antennes de téléphonie mobile, les antennes paraboliques et tous autres dispositifs d'émission et de réception doivent être implantés de telle manière qu'ils ne sont pas visibles de la *voie* publique la plus proche. Dans le cas où cela s'avère impossible, pour des raisons techniques qu'il convient de démontrer, leur impact visuel depuis la *voie* doit être limité au maximum.

4.1.3. Aspect général des bâtiments et matériaux

Des prescriptions particulières peuvent être édictées :

- Si le traitement des *façades* visibles depuis une *voie* est de nature à nuire à l'ambiance de la rue ou à son animation. Les matériaux tels que brique, silex, moellon, bloc de pierre peuvent être imposés compte tenu du caractère des *constructions* environnantes. Par ailleurs, les *façades* « aveugles » peuvent être interdites. ;
- Si le niveau du rez-de-chaussée en limite d'*emprise publique* est surélevé, les rez-de-chaussée et leurs soubassements devront être traités de sorte à maintenir l'animation de la rue et à assurer la pérennité des matériaux mis en œuvre.

Les *façades* doivent être ordonnées : respect d'un rythme et de proportions des *façades* et des ouvertures. Des éléments de modénature peuvent être mis en œuvre pour marquer l'ordonnancement. Ces dispositions ne s'appliquent pas quand les *constructions* environnantes ne présentent pas de caractères dominants.

Les enduits sont interdits sur les *constructions* anciennes en brique, silex, moellon, bloc de pierre, etc. (...) sauf nécessité technique le justifiant, notamment si l'ensemble de la *façade* est en très mauvais état.

Les devantures commerciales et autres activités doivent être composées en harmonie (prise en compte du rythme des ouvertures, de leur proportion, de la nature et de la couleur des matériaux,...) avec les *façades* sur lesquelles elles s'intègrent.

Les rideaux de sécurité des vitrines commerciales doivent être placés à l'intérieur du local, sauf impossibilité technique le justifiant, et ajourés.

4.1.4. Toitures

Les toitures et les baies qui s'y rapportent doivent être traitées en harmonie avec les *façades* et le *gabarit* des constructions. Les matériaux tels que tuiles, ardoises, zinc, cuivre peuvent être imposés compte tenu du caractère des constructions environnantes.

Les lucarnes et châssis de toiture doivent être axés soit sur les ouvertures existantes situées au niveau inférieur soit sur la *façade* sur laquelle ils se situent.

4.1.5. Façades des constructions composées de matériaux anciens

Article non réglementé.

4.1.6. Clôtures

Lorsque la *clôture* intègre une séquence déjà bâtie présentant une unité architecturale, il peut être imposé un type de *clôture* identique aux *clôtures* existantes ou présentant des caractéristiques similaires.

La hauteur totale des *clôtures*, qu'elles soient implantées en limite sur *voie* ou en *limites séparatives*, est au plus égale à 2 m avec une marge de 10% autorisée pour s'adapter à la topographie du *terrain* naturel existant.

Cette règle n'est pas applicable aux modifications partielles de *clôtures* existantes présentant un intérêt architectural et dont la hauteur est supérieure à 2 m. Dans ce cas, la nouvelle partie à édifier pourra avoir la même hauteur que la *clôture* à laquelle elle se rattache.

Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, la hauteur totale des *clôtures* est au plus égale à 9 m.

La hauteur des *clôtures* ponctuelles matérialisant les entrées des résidences est au plus égale à 3 m.

Les *clôtures* constituées de panneaux de béton préfabriqués apparents entre poteaux de béton ou d'un matériau brut (béton brut de décoffrage, parpaing de béton, brique destinée à être enduite, panneau en tôle ou en plastique...) sont interdites.

De même sont interdits les enduits sur les murs constitués de brique, silex, moellon, bloc de pierre, sauf nécessité technique le justifiant, notamment si le mur est en très mauvais état.

Les grillages constituant les *clôtures* doivent être en panneaux et mailles rigides, sauf s'ils sont doublés d'une haie composée ou champêtre.

En limite d'*emprise publique*, les *clôtures* doivent être conçues de manière à favoriser la transparence. Elles peuvent toutefois être constituées d'un soubassement en matériau opaque d'une *hauteur maximale* de 0,8 m, éventuellement surmonté d'une grille ou d'un grillage à panneaux et mailles rigides ou de tout autre dispositif à *claire-voie*.

La transparence peut être supprimée si les conditions suivantes sont réunies : les murs pleins doivent être édifiés en brique ou en silex ou en moellon ou en bloc de pierre ou en matériaux recouverts d'un parement en harmonie avec la *façade* de la *construction* principale existante sur la propriété et respecter une trame.

ARTICLE 5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

5.1. Traitement des espaces libres

Composition des espaces verts

Les *espaces verts* doivent contenir :

- Une couverture végétale au sol, de gazon ou de plantes couvrantes (plantes de potagers incluses) ou jardinières dans le cas de contrainte technique.
- Des dalles alvéolées ou toitures-terrasses végétalisées accessibles. Le cumul des dalles alvéolées et des toitures-terrasses végétalisées accessibles est autorisé dans la limite de 50%.
- Des arbres de haute tige : au moins 1 arbre pour 500 m² d'*espaces verts*
- Des arbustes d'essences diverses, en quantité significative pour assurer un couvert végétal satisfaisant et harmonieux avec l'ordonnancement général des *espaces verts* et plus généralement des *espaces libres*.

Ces dispositions se cumulent, les plantations devront donc être organisées selon un projet paysager adapté à la topographie et à la configuration des lieux.

Aires de stationnement

Les aires de stationnement publiques ou privées, à l'air libre, accueillant plus de 8 places de stationnement, doivent être plantées.

Les dispositions minimales de plantation sont les suivantes :

- plantation d'au moins 1 *arbre de haute tige* pour 8 places de stationnement ;
- plantation d'arbustes pour assurer un traitement végétal complémentaire aux arbres de haute tige.

Ces dispositions se cumulent.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux *reconstructions à l'identique* après sinistre visées à l'article 1.2.

5.2. Part minimale de surfaces non imperméabilisées

Pour toutes les *constructions*, sauf celles visées à l'alinéa ci-dessous, la surface aménagée en *espace vert* ne peut être inférieure à 20% de la superficie totale de l'unité foncière.

Le pourcentage ci-dessus est ramené à 10% minimum de la superficie totale de l'unité foncière pour les *extensions mesurées* et les *annexes* de faible importance visées à l'article 1.2. étant autorisées à déroger aux règles générales des chapitres 2 et 3, ainsi que pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

ARTICLE 6 – Stationnement

Les dispositions communes du Livre 1 ne s'appliquent pas. Seules les dispositions réglementaires qui suivent s'appliquent.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins futurs des usagers, des visiteurs et des services, doit être assuré en dehors des *voies* publiques et sur le *terrain* de l'opération. Si tel n'est pas le cas, les places doivent être réalisées à moins de 400 m dudit *terrain*.

Habitations

Au moins 1,2 place par *logement*. (Le nombre de places requis est arrondi au nombre entier inférieur pour les *terrains* dont la superficie est inférieure à 300 m².)

En cas réhabilitation ou de division de *logement*, doivent être créées les places de stationnement afférentes au nombre supplémentaire de *logements* créés.

Aucun stationnement supplémentaire n'est demandé pour les *extensions* ou les *surélévations*.

Hébergements et hébergement hôtelier et touristique

Au moins 0,2 place par chambre ou *logement*.

Commerces et activités de services :

- Pour les surfaces destinées à **l'artisanat et commerce de détail et aux activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle** au plus égales à 200 m², il n'est pas exigé de place de stationnement ;
- Pour les surfaces destinées à **l'artisanat et commerce de détail et aux activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle** comprises entre 200 m² et 1000 m² : au moins 1 place pour 80 m² de surface destinée à la vente ou à l'accueil du public ;
- Pour les surfaces destinées à **l'artisanat et commerce de détail et aux activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle** supérieures à 1000 m² : au moins une place pour 60 m² de surface destinée à la vente ou à l'accueil du public.

Bureaux

Au plus 1 place pour 60 m² de *surface de plancher* dans les périmètres du réseau structurant de transport en commun et des gares inscrits au règlement graphique – Planche 2, et au moins 1 place pour 60 m² de *surface de plancher* hors de ce périmètre.

Equipements d'intérêt collectif et services publics

Le nombre de places est déterminé en considération de la nature et de la localisation desdits services et des périmètres du réseau structurant de transport en commun et des gares.

Autres constructions

Au moins 1 place par tranche de 50 m² de *surface de plancher*.

Pour les *constructions* visées à l'article 1.2. étant autorisées à déroger aux règles générales des chapitres 2 et 3 (*extensions mesurées, annexes* de faible importance et *reconstructions à l'identique* après sinistre), le nombre de places de stationnement est au minimum celui de la *construction* initiale.

L'emprise minimale des places de stationnement créées est définie par les dimensions minimales suivantes : 2,3 x 5 m.

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 7 – Desserte par les voies publiques ou privées

Les *constructions* doivent respecter les conditions prévues au sein du Livre 1 : Des dispositions communes applicables à toutes les zones. Ces conditions sont complétées par les dispositions suivantes :

Toute *construction* ou installation doit être desservie par une *voie* publique ou privée, dont les caractéristiques correspondent à sa *destination* et permettent l'approche du matériel de défense contre l'incendie, de protection civile, de collecte des ordures ménagères, etc. (...), conformément aux prescriptions techniques imposées par les services concernés.

En cas d'aménagement d'une rampe au débouché sur les *voies* publiques ou privées, la pente de la rampe ne doit pas excéder 18%, et sur une distance de 4 m minimum en *retrait* des limites de *voies*, la pente de la rampe ne doit pas excéder 5%.

Lorsqu'un *terrain* est riverain de deux ou plusieurs *voies* publiques, l'*accès* sur celle de ces *voies* qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

ARTICLE 8 – Desserte par les réseaux

Les *constructions* doivent respecter les conditions prévues au sein du Livre 1 : Des dispositions communes applicables à toutes les zones. Ces conditions sont complétées par les dispositions suivantes :

Tous les réseaux internes (eau, assainissement, électricité...) doivent être enfouis et raccordés aux réseaux publics conformément aux règlements qui leur sont spécifiques.

Dans les espaces inondables figurant sur le document graphique intitulé « plan de zonage », les règles édictées au Titre III du présent règlement, relatives aux secteurs de risques naturels liés aux inondations doivent être impérativement respectées.

ZONE UR6

CHAPITRE 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE 1 - Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités

1.1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les *constructions* ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, serait incompatibles avec la sécurité ou la salubrité publique,
- les campings,
- le stationnement de caravanes, de résidences mobiles ou démontables,
- Les garages collectifs de caravanes et de mobil-homes,
- les dépôts de véhicules à l'air libre et les dépôts de ferraille et de matériaux divers,
- les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre,
- les *constructions* à usage de *commerce de gros*.

1.2. Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

Peuvent être autorisés sous conditions :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement aux conditions cumulatives suivantes :
 - o qu'elles ne puissent pas générer de périmètre de protection au-delà de leur site d'exploitation ;
 - o qu'elles correspondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants ;
 - o que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire, dans toute la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.

- L'*extension* ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement existantes et compatibles avec la vocation de la zone, selon les conditions cumulatives suivantes :
 - o qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des nuisances sonores ou olfactives ;
 - o que les installations nouvelles par leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.
- Les exhaussements et affouillements du sol à condition qu'ils ne portent pas atteinte à l'environnement et à l'aspect paysager et qu'ils soient rendus nécessaires :
 - o pour une occupation du sol admise ou nécessaire à l'urbanisation, dans la mesure où les aménagements ou les *constructions* sont adaptés par leur type ou leur conception à la topographie du sol existant avant travaux ;
 - o ou pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de ses vestiges archéologiques ;
 - o ou pour la réalisation d'ouvrages hydrauliques ;
 - o ou pour des raisons de raccordement aux réseaux.
- Les *constructions* à usage *industriel* dès lors qu'elles répondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants.
- Les *constructions* à usage d'entrepôts dès lors qu'elles répondent aux besoins d'un commerce ou d'une activité déjà existants au sein de la zone.
- Les ouvrages d'infrastructure terrestre et fluviale ainsi que les outillages, les équipements et les installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité fluviale, ferroviaire et routière, dès lors que leur conception, leur localisation et leurs dimensions, assurent leur insertion en compatibilité avec le tissu urbain environnant.
- Les *constructions* à usage d'*exploitation agricole* ne générant pas de périmètre de protection au titre des installations classées pour la protection de l'environnement.

ARTICLE 2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Les *constructions* doivent respecter les conditions prévues au Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones. Ces conditions sont complétées par les dispositions suivantes :

Au sein des secteurs de mixité sociale identifiés au sein de la zone, le respect des règles fixées dans les dispositions communes applicables à toutes les zones est apprécié à l'échelle de l'ensemble du secteur.

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE 3 - Volumétrie et implantation des constructions

3.1. Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies

Prescription de *retrait* des bâtiments

Dans le cas d'une inscription indiquée au règlement graphique – Planche 2, les *constructions* doivent s'y conformer.

En l'absence d'inscription graphique, l'implantation d'un *bâtiment* peut être réalisé soit en limite soit en *retrait* par rapport à une *voie* publique ou à une *voie* privée ouverte à la circulation publique.

En cas d'implantation en *retrait*, l'implantation doit être réalisée de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point du *bâtiment* à tout point de l'*alignement* opposé ou de la limite opposée de la *voie* privée ouverte à la circulation publique soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (distance $\geq 1/2$ hauteur).

Lorsqu'un emplacement réservé pour élargissement d'une *voie* publique ou une marge de recul figure sur le document graphique – Planche 1, l'implantation des *bâtiments* doit respecter le recul correspondant.

Même en l'absence d'emplacement réservé ou de marge de recul, l'autorisation d'urbanisme peut prescrire le recul des *bâtiments* :

- pour améliorer la visibilité à l'angle de deux *voies* publiques ;
- pour éviter que des arbres alignés, existant sur la *voie* publique à moins de 2 m de l'*alignement* actuel, ne portent gravement atteinte aux conditions d'habitabilité ou d'utilisation des *bâtiments* à réaliser.

Saillies sur le domaine public

Des éléments de structure ou aménagements extérieurs d'une *construction* peuvent comporter des saillies sur le domaine public présentant un débord maximal, par rapport à l'*alignement* de la *voie* publique ou de la limite de la *voie* privée ouverte à la circulation publique, équivalente à un cinquième de leur hauteur en tout point de la *façade*, sans jamais dépasser 2 m de débord.

Cependant, les éléments de structure ou aménagements extérieurs d'une *construction* en saillie sur le domaine public peuvent être refusés ou faire l'objet de prescriptions spéciales si par leur aspect, leur couleur, leur volume ou la configuration de la *voie*, ceux-ci sont de nature à ne pas respecter les caractères dominants du bâti environnant ou constituent une entrave à la circulation des véhicules affectés notamment à l'entretien des *voies* ou aux services d'intervention et de secours.

3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans le cas d'une inscription indiquée au règlement graphique – Planche 2, les *constructions* doivent s'y conformer.

En l'absence d'inscription graphique, l'implantation des *bâtiments* peut être réalisée soit en *limite séparative*, soit en *retrait* de ces limites.

En cas d'implantation en *retrait*, la distance comptée horizontalement de tout point du *bâtiment* à tout point de la *limite séparative* doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m (distance $\geq 1/2$ hauteur et ≥ 3 m).

3.3. Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

L'implantation des équipements d'intérêt collectif et services publics les uns par rapport aux autres n'est pas soumise aux dispositions ci-dessous.

L'implantation en vis-à-vis sur un même *terrain* de deux *façades*, lorsque l'une au moins comporte des baies principales, doit être réalisée de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de l'une des *façades* à tout point de l'autre *façade* ne soit pas inférieure à 6 m (distance ≥ 6 m).

Toutefois, l'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou subordonnée au respect de prescriptions spéciales si l'implantation de *bâtiments* en vis-à-vis sur un même *terrain*,

quand bien même sont respectées les dispositions précédentes, nuit gravement à l'habitabilité ou à l'utilisation de ces *bâtiments*.

3.4. Emprise au sol

Article non réglementé.

3.5. Hauteur des constructions

Dans le cas d'une inscription indiquée au règlement graphique – Planche 2, les *constructions* doivent s'y conformer.

En l'absence d'inscription graphique, la *hauteur maximale* des *bâtiments* résulte de l'application cumulative du rapport distance/hauteur défini aux articles 3.1, 3.2 et 3.3.

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Peuvent dépasser la *hauteur maximale* résultant des dispositions précédentes :

- des éléments techniques de faible emprise (souches de cheminée, machineries d'ascenseur...);
- des édicules en sur-hauteur destinés à souligner ou accompagner la composition architecturale du *bâtiment*, à condition qu'ils ne soient pas constitutifs de *surface de plancher* supplémentaire et que leur aspect ne portent pas atteinte aux dispositions de l'article 4 définies ci-après

ARTICLE 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1. Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

4.1.1. Principes généraux

L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou subordonnée au respect de prescriptions spéciales si :

- les matériaux extérieurs, par leur nature ou leurs procédés de mise en œuvre, n'assurent pas aux *bâtiments* un aspect soigné ou n'offrent pas de garanties de solidité et de bonne conservation ;
- l'action des eaux de pluie est de nature à provoquer la dégradation prématurée de l'aspect des *bâtiments* ;

- le traitement des rez-de-chaussée sur *voie* (notamment les rez-de-chaussée aveugles) est de nature à nuire à l'ambiance de la rue ou à son animation (en particulier dans les rues commerçantes et dans les axes très fréquentés par les piétons).

Les *extensions* verticales ou horizontales des *bâtiments* existants et les locaux *annexes* doivent être conçus en harmonie avec ces *bâtiments* et avec le même soin.

4.1.2. Éléments techniques

Les dispositifs techniques tels que garde-corps des balcons, terrasses et toiture-terrasse, rampes de parking, édicules et gaines techniques, panneaux solaires ou photovoltaïques, antennes, descentes d'eaux pluviales, système de vidéosurveillance d'intérêt privé etc. doivent faire l'objet d'un traitement soigné afin de garantir une parfaite insertion de la *construction* dans le paysage proche et lointain et doivent être intégrés à la composition architecturale du *bâtiment*.

Les installations techniques établies en toiture (gaines, canalisations, caissons, antennes, machineries, locaux techniques, panneaux solaires...), si elles ne peuvent être dissimulées, doivent être regroupées et faire l'objet d'un traitement qualitatif.

Les équipements et les serres de production agricole sont autorisés en saillie des toitures à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant.

Les antennes paraboliques et les antennes de téléphonie mobile doivent être installées de manière à limiter au maximum leur impact visuel depuis les *voies*.

4.1.3. Aspect général des bâtiments et matériaux

Façades

Les différentes *façades*, notamment les *façades latérales* aveugles, doivent être traitées avec le même soin que la *façade* sur *voie* et en harmonie avec elle.

Les câbles de toute nature (électricité, téléphone, télévision...) et les éléments techniques divers (descentes d'eau, caissons de volets roulants, climatiseurs...), lorsqu'ils sont installés sur les *façades*, doivent être masqués ou intégrés à celles-ci de façon discrète et harmonieuse.

Les antennes paraboliques sont prosrites en *façades* sur *voies*.

L'emploi de matériaux de bardage (de type clin en bois naturel) de mauvaise qualité, ou la mise en œuvre de procédés d'enduction et de recouvrement des *façades* ne

permettant pas d'assurer un aspect soigné ou n'offrant pas de garanties de bonne conservation (de type enduit gratté ou pierre collé) sont proscrits.

La jonction des *façades* avec les *bâtiments* contigus doit être réalisée avec soin.

Les travaux sur les *façades* existantes ne doivent pas conduire à rompre leur équilibre et leur harmonie, tenant notamment à l'homogénéité des volets et des fenêtres. En outre :

- le remplacement des cadres bâtis et ouvrants de fenêtres par d'autres plus épais est proscrit ;
- les matériaux mis en œuvre doivent s'harmoniser avec les matériaux d'origine ;
- la suppression ou l'altération de la modénature (encadrements de baies, pilastres, bandeaux, corniches, larmiers, impostes, refends, modillons, décors moulés ou sculptés...) ainsi que des éléments qui participent à la composition et à l'animation des *façades* (baies, balcons, garde-corps...) est proscrite ; l'autorisation d'urbanisme relative à des travaux de réfection ou d'adaptation d'une *façade* peut comporter des prescriptions spéciales exigeant la restitution de la modénature d'origine ou la reconstitution d'une modénature cohérente.

La réalisation de *bâtiments* nouveaux à usage d'*habitation* ou de *bureaux* doit prévoir les dispositifs constructifs permettant de réaliser des économies d'énergie, soit par le choix de matériaux performants (de type « brique monomur », structure bois,...), soit par des procédés d'isolation par l'extérieur.

Devantures

Les devantures doivent être composées en harmonie (rythme, proportions) avec les *façades* sur lesquelles elles s'intègrent. Lorsqu'une même devanture s'étend sur plusieurs *façades* distinctes, elle doit être décomposée en autant de séquences.

Les devantures dépassant la hauteur du rez-de-chaussée sont proscrites, sauf lorsque cela correspond à une typologie caractéristique de la rue.

Les rideaux de sécurité des vitrines doivent être placés du côté intérieur de celles-ci. Sont proscrits les rideaux opaques, sauf impératifs particuliers de sécurité.

4.1.4. Toitures

Lorsqu'elles présentent une surface totale de plus de 200 m², les toitures terrasses non accessibles des *bâtiments* nouveaux doivent comporter un système de végétalisation

permanente, sauf incompatibilité technique avec l'usage des *bâtiments*. Les *bâtiments* comportant des dispositifs de production d'énergie renouvelable (panneaux solaires, ...) ou de récupération et de stockage des eaux pluviales ne sont pas soumis à cette disposition.

Les installations techniques établies en toiture (gaines, canalisations, caissons, antennes, machineries, locaux techniques, panneaux solaires...), si elles ne peuvent être dissimulées, doivent être regroupées et faire l'objet d'un traitement soigné.

Les antennes paraboliques et les antennes de téléphonie mobile doivent être installées de manière à limiter au maximum leur impact visuel depuis les *voies*.

4.1.5. Façades des constructions composées de matériaux anciens

Article non réglementé.

4.1.6. Clôtures

Objectifs et principes généraux pour l'ensemble des clôtures implantées le long des *voies*, emprises publiques et limites séparatives

Principe d'adaptation au contexte environnant

La *clôture* doit participer à conserver l'unité paysagère de la rue et du quartier. Elle doit avoir une conception d'ensemble et être traitée en harmonie avec la *construction* principale édifiée sur le *terrain et avec* le contexte urbain environnant et notamment les *clôtures* adjacentes. Elle participe à la préservation de l'identité de la rue et du quartier en s'harmonisant avec les clôtures environnantes.

Les murs de soutènements ne sont pas qualifiés de *clôture*.

Le végétal

Les haies végétales existantes doivent être préservées et maintenues, sauf s'il s'agit de remplacer des végétaux dont l'état sanitaire le justifie ou s'il s'agit de remplacer une haie par des essences locales ou pour permettre la création d'accès.

Pour les nouvelles *clôtures* à édifier, les compositions végétales sont à privilégier ainsi que les *clôtures* perméables.

Les haies végétales doivent être constituées d'essences locales conformément à la liste en annexe réglementaire.

La haie devra être implantée à une distance minimale de 50 cm par rapport au domaine public.

Les clôtures anciennes patrimoniales

Les murs, murets et portails attenants existants ayant un intérêt architectural et patrimonial (en brique, pierre, moellon, murets surmontés de grille en fer forgé...) sont protégés. Ils pourront faire l'objet d'adaptations, voire de démolitions partielles, dès lors que n'est pas remis en cause la qualité de l'ouvrage existant (par exemple pour la création d'accès à la parcelle en cas de construction). Ces dispositions s'appliquent, sauf dans le cas de désordres structurels irréversibles constatés (par exemple en cas d'affaissement du mur).

L'aspect et les matériaux

Les clôtures existantes présentant un intérêt architectural (*matériaux qualitatifs*) doivent être maintenues et peuvent être prolongées avec les mêmes caractéristiques. Les clôtures à créer doivent être constituées de matériaux de nature et de teinte en harmonie avec les constructions et ne compromettant pas l'unité paysagère de la rue et du quartier.

Une attention particulière doit être portée aux matériaux comme aux teintes utilisés. Les matériaux utilisés pour les clôtures et les murs de soutènement doivent présenter un caractère pérenne conservant un aspect qualitatif dans le temps. Les végétaux artificiels, les matériaux par plaques (de type plaque béton, etc.), les matériaux occultants (type bâche) ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (de type briques creuses, parpaings, etc.) sont interdits. Les murs de clôture et les murs de soutènement doivent être enduits dans leur totalité et notamment du côté visible depuis l'espace public.

Une partie du linéaire de la clôture devra prévoir un dispositif permettant l'écoulement des eaux et le passage de la petite faune, par exemple par l'intégration d'ouvertures régulières en pied de clôture maçonnée ou par des petites ouvertures dans les grillages.

Dans et en limite de zone agricole ou naturelle, les nouvelles clôtures pleines et les soubassements sont interdits.

[Traitement et hauteur des clôtures implantées le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées et ouvertes à la circulation](#)

Traitement

Les coffrets de comptage, boîtes à lettres ou autres dispositifs similaires doivent être soigneusement intégrés à ces clôtures.

En l'absence de contexte urbain environnant et d'unité paysagère de la rue et du quartier, les clôtures doivent être réalisées sous forme de *claire-voie*.

Elles peuvent être réalisées sous forme pleine sur tout leur linéaire si elles sont composées de *matériaux qualitatifs* ou constituées de végétaux locaux.

Au-delà de 12 m linéaire de clôture pleine maçonnée, celle-ci devra présenter un séquençage, un rythme venant rompre l'aspect linéaire.

Les portails en tant qu'éléments de clôture sont soumis aux mêmes dispositions, ils peuvent être totalement pleins. Ils doivent être en adéquation avec la clôture, tant en termes de hauteur que de choix des matériaux et des couleurs.

Les chaperons, couvertines et autres couronnements sont obligatoires sur les murs et murets maçonnés.

Sur les premiers 50 cm à compter du terrain naturel, les parties pleines des clôtures devront présenter un matériau de nature à éviter les traces d'humidité visibles, générant des efflorescences ou des salissures disgracieuses visibles depuis l'espace public.

Hauteur

La hauteur maximale des clôtures autorisée est de 3 mètres.

Les piliers des portails sont autorisés à dépasser, dans la limite de 30 cm de hauteur, la hauteur maximale autorisée des clôtures.

[Traitement et hauteur des clôtures implantées le long des autres emprises publiques et des limites séparatives](#)

Traitement

En limite séparative visible depuis les voies et emprises publiques, une harmonie avec la clôture en façade principale sera recherchée.

Les chaperons, couvertines et autres couronnements sont obligatoires sur les murs et murets maçonnés.

Hauteur

La hauteur maximale des clôtures autorisée est de 2 mètres.

Règles alternatives

Des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées pour adapter le dispositif de clôture dans les cas suivants :

- Pour des *unités foncières* présentant une topographie particulière (notamment en cas de dénivelé important entre deux *unités foncières* mitoyennes) ;
- Pour des raisons de sécurité ou de protection acoustique et visuelle contre des nuisances liées à la présence d'entreprises, ou la présence de voiries avec un trafic important, il pourra être dérogé au traitement et à la *hauteur* maximale dans la limite de 3 m.

Pour les destinations équipements d'intérêt collectif et services publics, les commerces et activités de service, les autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires :

La *hauteur* des *clôtures* et les matériaux utilisés pourront s'adapter au contexte urbain au sein duquel s'insère l'équipement ou l'activité. La *hauteur* maximale ne devra pas excéder 2 m. Une *hauteur* peut être supérieure si des besoins techniques, fonctionnels ou de sécurité le justifient.

ARTICLE 5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

5.1. Traitement des espaces libres

Lors de la réalisation de *bâtiments* sur un *terrain* (sauf locaux *annexes*), les *espaces libres* non nécessaires à la circulation des piétons et des véhicules, au stationnement ou à la manutention, et non traités en espaces de jeux et de loisirs, doivent être traités en *espaces verts*. Les *espaces libres* doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du *terrain* et aux lieux environnants.

Les espèces végétales invasives (de type Renouée du Japon, Griffes de Sorcière, Berce du Caucase, etc.) sont interdites. Les essences locales doivent être privilégiées (*cf liste en annexe du règlement*).

Lors de la réalisation de *bâtiments* sur un *terrain* (sauf locaux *annexes*), il doit être planté un arbre tige ou de haute tige pour 200 m² d'*espaces libres*. L'autorisation d'urbanisme peut restreindre ou supprimer cette obligation si, compte tenu de l'exiguïté du *terrain*, il en résulterait une atteinte grave à l'éclairage des *bâtiments* à réaliser sur le *terrain* ou des *bâtiments* en bon état existant sur les *terrains* voisins.

L'obligation de plantation d'arbres n'est pas applicable au domaine public portuaire ou ferroviaire.

La coupe d'un arbre de haute tige n'est admise que :

- Lorsqu'elle est rendue nécessaire par la réalisation de travaux immobiliers ayant fait l'objet soit d'une autorisation d'urbanisme, soit d'une déclaration d'utilité publique ou d'une déclaration de projet.
- Lorsqu'elle est rendue nécessaire pour des raisons sanitaires (arbre malade) et/ou de sécurité (arbre instable). Dans ce cas, l'arbre doit être remplacé, au même endroit ou à proximité, par un autre arbre de haute tige.

Dans les secteurs de biotope, les *constructions* exonérées de la part d'*espace vert* n'ont pas l'obligation de planter des arbres.

Part minimale de surfaces non imperméabilisées

Voir dispositions réglementaires des secteurs de biotope (Planche 1) : article 5.1.2 de la section 4 du livre 1).

ARTICLE 6 – Stationnement

Les dispositions communes du Livre 1 ne s'appliquent pas. Seules les dispositions réglementaires qui suivent s'appliquent.

6.1. Stationnement des véhicules à moteur

Ces règles s'appliquent aux *constructions* nouvelles, *reconstruction* (sauf *reconstruction à l'identique* suite à sinistre ou démolition volontaire), *extensions*, transformations de surfaces taxables en *surfaces de plancher*, changements de *destination et sous-destination*, modification du nombre de *logements* dans un bâtiment affecté au *logement*.

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux normes imposées pour les constructions doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques, sur le terrain d'assiette ou à proximité de l'opération dans la limite d'une distance de 500 mètres de cette opération.

En cas d'impossibilité technique dûment justifiée par le pétitionnaire, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme (15 ans minimum) dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération dans la limite d'une distance de 500 mètres de l'opération ;

- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, le nombre total de places exigible est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5 et à l'unité supérieure si la décimale est égale ou excède 0,5.

Lorsqu'une opération comporte plusieurs destinations, le nombre d'emplacements de stationnement doit correspondre à la somme des résultats issus du mode de calcul

approprié à chacune des destinations et appliqué à leur *surface de plancher* (SDP) respective.

Lorsqu'une aire de stationnement a été réalisée au titre des obligations du présent règlement, elle ne peut plus être prise en compte, en toute ou partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Destinations	Nombre de places minimum requises
Logement	0,8 place / logement 0,5 place / logement locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat
Bureau	Par tranche entamée de 100 m ² SDP : Mini 0,5 place Maxi 1 place
Artisanat et commerce de détail, Restauration, Commerce de gros, Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Par tranche entamée de 100 m ² SDP : A partir de 500m ² : Mini 1 place Maxi 1,5 place

Pour toutes les destinations des constructions non soumises aux normes chiffrées ci-dessus (notamment les activités industrielles et artisanales, les établissements hôteliers, les services publics ou d'intérêt collectif, l'hébergement : maison de retraite, résidence universitaire, foyer de travailleur et de résidence autonomie, etc.), le nombre de places de stationnement doit être adapté et suffisant au regard de leurs natures, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique par rapport au réseau de transports collectifs et aux parkings publics, de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.

Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble : Les places de stationnement peuvent être réalisées de manière groupée à l'intérieur du périmètre et selon les phases de l'opération.

Mutualisation du stationnement : les normes précitées peuvent être réduites si les places de stationnement correspondent à des occupations alternatives. La réduction sera déterminée sur la base du gain de place obtenu grâce au foisonnement des usages. Ce gain doit être adapté et suffisant au regard des besoins, de l'occupation alternative des places par les usagers fréquentant les différents programmes desservis, d'une gestion mutualisée et banalisée de ces places. Le nombre de places à réaliser doit néanmoins être au moins égal à celui correspondant à la catégorie des locaux générant le plus de places de stationnement suivant les normes définies ci-dessus.

La taille des places devra respecter les normes en vigueur (AFNOR).

L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou subordonnée au respect de prescriptions spéciales si les caractéristiques des places de stationnement prévues ne garantissent pas leur fonctionnalité.

6.2. Stationnement des vélos

Les *logements*, les *bureaux* et les *constructions* et les *locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés* doivent disposer de places de stationnement pour vélos.

L'emplacement destiné au stationnement des cycles doit être :

- un espace réservé et sécurisé,
- situé de préférence au rez-de-chaussée,
- aisément accessible depuis l'espace public et les points d'entrée du bâtiment,
- clos, couvert, disposant d'un éclairage suffisant,
- équipé d'un système d'attache,
- d'une surface minimum de 1,5 m² par place requise.

La surface totale de l'emplacement destiné au stationnement des cycles ne peut être inférieure à 5 m².

10% de la surface du local devra rester libre de tout équipement fixe pour permettre le stationnement des vélos grand format (vélos cargos...) L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou subordonnée au respect de prescriptions spéciales si les caractéristiques des places de stationnement prévues ne garantissent pas leur fonctionnalité.

Le nombre de places requis (arrondi au nombre entier supérieur) est fixé comme suit :

Destinations	Nombre de places minimum requises
<i>Logement</i>	1 place par tranche entamée de 50 m ² de SDP
<i>Bureau</i>	1 place par tranche entamée de 60 m ² de SDP
<i>Autres destinations de constructions</i>	En considération de leur nature et de leur <i>destination</i> , il est demandé la réalisation de places de stationnement permettant de satisfaire les besoins des employés et/ou des clients et/ou des usagers.

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 7 – Desserte par les voies publiques ou privées

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE 8 – Desserte par les réseaux

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones.

ZONE UR7

CHAPITRE 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE 1 - Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités

1.1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Sont interdites les utilisations du sol suivantes :

- les *constructions* à usage d'entrepôt ;
- les exploitations agricoles et forestières, sans empêcher l'exploitation de surfaces de *bâtiments*, et de leurs abords, à des fins de production agricole, sous réserve d'être compatible avec les fonctions autorisées dans la zone ;
- les affouillements et exhaussement des sols autres que ceux nécessaires à l'aménagement de la zone, à la réalisation des ouvrages du pont Flaubert et aux *constructions* autorisées dans la zone ; les aires de stockage et les dépôts de matériaux autres que ceux liés à l'aménagement de la zone et à la réalisation des ouvrages du pont Flaubert.

Aucune *reconstruction* à l'identique n'est admise.

1.2. Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

Peuvent être autorisés les travaux sur les *constructions existantes* dans les conditions suivantes :

- Lorsqu'une *construction* existante régulièrement réalisée avant l'entrée en vigueur du présent règlement n'est pas conforme à une ou plusieurs dispositions de ce règlement, ne sont admis que les adaptations, réfections, *extensions* et changements de *destination* :
 - o qui doivent rendre la *construction* existante plus conforme à ces dispositions,
 - o ou qui sont étrangers à ces dispositions.

ARTICLE 2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones.

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE 3 - Volumétrie et implantation des constructions

3.1. Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies

Les dispositions de l'article 3.1 s'appliquent le long des *voies* publiques et *emprises publiques* existantes conservées et projetées dans le cadre de l'opération d'ensemble réalisée sous la forme d'une Zone d'Aménagement Concerté (Z.A.C.) Elles s'appliquent également au bord des *voies* privées ouvertes à la circulation publique.

Prescription de *retrait* des bâtiments

Dans le cas d'une inscription indiquée au règlement graphique – Planche 2, les *constructions* doivent s'y conformer.

En l'absence d'inscription graphique, l'implantation d'un *bâtiment* peut être réalisée soit à l'*alignement*, soit avec un *retrait* au moins égal à 2 m par rapport à une *voie* publique ou à une *emprise publique* ou à une *voie* privée ouverte à la circulation publique.

Même en l'absence d'emplacement réservé ou de marge de recul, l'autorisation d'urbanisme peut prescrire le *retrait* des *bâtiments* :

- pour améliorer la visibilité à l'angle de deux *voies* publiques ;
- pour éviter que des arbres alignés, existant sur la *voie* publique à moins de 2 m de l'*alignement* actuel, ne portent gravement atteinte aux conditions d'habitabilité ou d'utilisation des *bâtiments* à réaliser.

Saillies sur le domaine public

Des éléments de structure ou aménagements extérieurs d'une *construction* peuvent comporter des saillies sur le domaine public, sous réserve de respecter les dispositions qui se cumulent suivantes :

- que la profondeur de la saillie soit au plus égale à 1,5 m, par rapport à l'*alignement* de la voie publique ou de l'*emprise publique* ou de la limite de la voie privée ouverte à la circulation publique, sans pouvoir dépasser la largeur du trottoir surplombé.
- que la saillie se situe à plus de 4,6 m de haut, calculé au niveau du sol définitif correspondant au trottoir surplombé à la limite de l'emprise.

3.1. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation des *bâtiments* peut être réalisée soit en *limite séparative*, soit en *retrait* de ces limites.

En cas d'implantation en *retrait*, la distance comptée horizontalement de tout point du *bâtiment* à tout point de la *limite séparative* doit être au moins égale à un tiers de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 m comptés à partir de la *limite séparative*. (distance $\geq 1/3$ hauteur et ≥ 5 m).

3.2. Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

L'implantation des équipements d'intérêt collectif et services publics les uns par rapport aux autres n'est pas soumise aux dispositions ci-dessous.

L'implantation en vis-à-vis sur un même *terrain* de deux *façades*, lorsque l'une au moins comporte des baies principales, doit être réalisée de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de l'une des *façades* à tout point de l'autre *façade* soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 6 m (distance $\geq 1/2$ hauteur et ≥ 6 m).

Toutefois, l'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou subordonnée au respect de prescriptions spéciales si l'implantation de *bâtiments* en vis-à-vis sur un même *terrain*, quand bien même sont respectées les dispositions précédentes, nuit gravement à l'habitabilité ou à l'utilisation de ces *bâtiments*.

3.3. Emprise au sol

Article non réglementé.

3.4. Hauteur des constructions

Dans le cas d'une inscription indiquée au règlement graphique – Planche 2, les *constructions* doivent s'y conformer.

En l'absence d'inscription graphique, la hauteur des *bâtiments* à l'égout de toiture ou à l'*acrotère* ne doit pas dépasser ni plus de 31 m, ni plus de R+8 étages. Les *hauteurs* sont mesurées à l'aplomb de la *construction* à partir du niveau des *voies publiques* ou *emprises publiques* existantes conservées ou projetées, jusqu'au *point le plus haut* du *bâtiment*, hors ouvrages techniques et/ou architecturaux.

Cependant, la hauteur des *bâtiments* utilisant un système constructif performant sur le plan énergétique ou environnementale (structure bois, ...) peut excéder la *hauteur maximale* exprimée ci-dessus en mètres sans toutefois excéder la hauteur exprimée en niveaux.

Peuvent également dépasser la *hauteur maximale* résultant des dispositions précédentes :

- des éléments techniques de faible emprise (souches de cheminée, machineries d'ascenseur...);
- des édicules en sur-hauteur destinés à souligner ou accompagner la composition architecturale du *bâtiment*, à condition qu'ils ne soient pas constitutifs de *surface de plancher* supplémentaire et que leur aspect ne portent pas atteinte aux dispositions de l'article 4.

ARTICLE 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1. Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

4.1.1. Principes généraux

Nonobstant les dispositions du présent article, des prescriptions spéciales pourront être formulées en vue d'assurer l'insertion du projet dans son environnement et au sein de l'opération d'ensemble réalisée sous la forme d'une Zone d'Aménagement Concerté (Z.A.C.).

L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou subordonnée au respect de prescriptions spéciales s'il apparaît que les *bâtiments*, par leur implantation, leur hauteur et le traitement de leurs *façades* et toitures, ne s'insèrent pas

harmonieusement dans le bâti environnant compte tenu de ses caractères dominants, ou portent atteinte à une perspective monumentale.

Cependant, cette recherche d'insertion harmonieuse au bâti environnant peut être accompagnée d'interprétations contemporaines. En outre, en ce qui concerne la hauteur et l'implantation, cette disposition n'est pas applicable lorsque les *bâtiments* respectent la *hauteur maximale* ou l'implantation obligatoire figurant au règlement graphique – Planche 2.

L'autorisation d'urbanisme peut aussi être refusée ou subordonnée au respect de prescriptions spéciales si :

- les matériaux extérieurs, par leur nature ou leurs procédés de mise en œuvre, n'assurent pas aux *bâtiments* un aspect soigné ou n'offrent pas de garanties de solidité et de bonne conservation ;
- l'action des eaux de pluie est de nature à provoquer la dégradation prématurée de l'aspect des *bâtiments* ;
- le traitement des rez-de-chaussée sur *voie* (notamment les rez-de-chaussée aveugles) est de nature à nuire à l'ambiance de la rue ou à son animation (en particulier dans les rues commerçantes et dans les axes très fréquentés par les piétons).

Les *extensions* verticales ou horizontales des *bâtiments* existants et les locaux *annexes* doivent être conçus en harmonie avec ces *bâtiments* et avec le même soin.

4.1.2. Éléments techniques

Les dispositifs techniques tels que garde-corps des balcons, terrasses et toiture-terrasse, rampes de parking, édicules et gaines techniques, panneaux solaires ou photovoltaïques, antennes, descentes d'eaux pluviales, système de vidéosurveillance d'intérêt privé etc. doivent faire l'objet d'un traitement soigné afin de garantir une parfaite insertion de la *construction* dans le paysage proche et lointain et doivent être intégrés à la composition architecturale du *bâtiment*.

Les installations techniques établies en toiture (gainnes, canalisations, caissons, antennes, machineries, locaux techniques, panneaux solaires...), si elles ne peuvent être dissimulées, doivent être regroupées et faire l'objet d'un traitement qualitatif.

Les équipements et les serres de production agricole sont autorisés en saillie des toitures à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant.

Les antennes paraboliques et les antennes de téléphonie mobile doivent être installées de manière à limiter au maximum leur impact visuel depuis les *voies*.

4.1.3. Aspect général des bâtiments et matériaux

Façades

Les *façades* doivent être ordonnées, notamment par le rythme et la proportion de leurs ouvertures, pour tenir compte des caractères dominants du bâti environnant.

Les différentes *façades*, notamment les *façades latérales* aveugles, doivent être traitées avec le même soin que la *façade* sur *voie* et en harmonie avec elle.

Les câbles de toute nature (électricité, téléphone, télévision...) et les éléments techniques divers (descentes d'eau, caissons de volets roulants, climatiseurs...), lorsqu'ils sont installés sur les *façades*, doivent être masqués ou intégrés à celles-ci de façon discrète et harmonieuse.

Les antennes paraboliques sont prosrites en *façades* sur *voies*.

L'emploi de matériaux de bardage (de type clin en bois naturel) de mauvaise qualité, ou la mise en œuvre de procédés d'enduction et de recouvrement des *façades* ne permettant pas d'assurer un aspect soigné ou n'offrant pas de garanties de bonne conservation (de type enduit gratté ou pierre collé) sont prosrits.

La jointure des *façades* avec les *bâtiments* contigus doit être réalisée avec soin.

Les travaux sur les *façades* existantes ne doivent pas conduire à rompre leur équilibre et leur harmonie, tenant notamment à l'homogénéité des volets et des fenêtres. En outre :

- le remplacement des cadres bâtis et ouvrants de fenêtres par d'autres plus épais est prosrit ;
- les matériaux mis en œuvre doivent s'harmoniser avec les matériaux d'origine ;
- la suppression ou l'altération de la modénature (encadrements de baies, pilastres, bandeaux, corniches, larmiers, impostes, refends, modillons, décors moulés ou sculptés...) ainsi que des éléments qui participent à la composition et à l'animation des *façades* (baies, balcons, garde-corps...) est prosrite ; l'autorisation d'urbanisme relative à des travaux de réfection ou d'adaptation d'une *façade* peut comporter des prescriptions spéciales exigeant la restitution de la modénature d'origine ou la reconstitution d'une modénature cohérente.

La réalisation de *bâtiments* nouveaux à usage d'*habitation* ou de *bureaux* doit prévoir les dispositifs constructifs permettant de réaliser des économies d'énergie, soit par le choix de matériaux performants (de type « brique monomur », structure bois,...), soit par des procédés d'isolation par l'extérieur.

Devantures

Les devantures doivent être composées en harmonie (rythme, proportions) avec les *façades* sur lesquelles elles s'intègrent. Lorsqu'une même devanture s'étend sur plusieurs *façades* distinctes, elle doit être décomposée en autant de séquences.

Les devantures dépassant la hauteur du rez-de-chaussée sont proscrites, sauf lorsque cela correspond à une typologie caractéristique de la rue.

Les rideaux de sécurité des vitrines doivent être placés du côté intérieur de celles-ci. Sont proscrits les rideaux opaques, sauf impératifs particuliers de sécurité.

4.1.4. Toitures

Lorsqu'elles présentent une surface totale de plus de 200 m², les toitures-terrasses non accessibles des *bâtiments* nouveaux doivent comporter un système de végétalisation permanente, sauf incompatibilité technique avec l'usage des *bâtiments*. Les *bâtiments* comportant des dispositifs de production d'énergie renouvelable (panneaux solaires, ...) ou de récupération et de stockage des eaux pluviales ne sont pas soumis à cette disposition.

Les installations techniques établies en toiture (gainés, canalisations, caissons, antennes, machineries, locaux techniques, panneaux solaires...), si elles ne peuvent être dissimulées, doivent être regroupées et faire l'objet d'un traitement soigné.

Les antennes paraboliques et les antennes de téléphonie mobile doivent être installées de manière à limiter au maximum leur impact visuel depuis les *voies*.

Les grands équipements ainsi que les *bâtiments* publics ne sont pas soumis à la référence aux caractères du bâti environnant ou à l'harmonie des carrefours.

4.1.5. Façades des constructions composées de matériaux anciens

Article non réglementé.

4.1.6. Clôtures

Objectifs et principes généraux pour l'ensemble des clôtures implantées le long des *voies*, emprises publiques et limites séparatives

Principe d'adaptation au contexte environnant

La *clôture* doit participer à conserver l'unité paysagère de la rue et du quartier. Elle doit avoir une conception d'ensemble et être traitée en harmonie avec la *construction* principale édifiée sur le *terrain* et avec le contexte urbain environnant et notamment les *clôtures* adjacentes. Elle participe à la préservation de l'identité de la rue et du quartier en s'harmonisant avec les clôtures environnantes.

Les murs de soutènements ne sont pas qualifiés de *clôture*.

Le végétal

Les haies végétales existantes doivent être préservées et maintenues, sauf s'il s'agit de remplacer des végétaux dont l'état sanitaire le justifie ou s'il s'agit de remplacer une haie par des essences locales ou pour permettre la création d'accès.

Pour les nouvelles *clôtures* à édifier, les compositions végétales sont à privilégier ainsi que les *clôtures* perméables.

Les haies végétales doivent être constituées d'essences locales conformément à la liste en annexe réglementaire.

La haie devra être implantée à une distance minimale de 50 cm par rapport au domaine public.

Les clôtures anciennes patrimoniales

Les murs, murets et portails attenants existants ayant un intérêt architectural et patrimonial (en brique, pierre, moellon, murets surmontés de grille en fer forgé...) sont protégés. Ils pourront faire l'objet d'adaptations, voire de démolitions partielles, dès lors que n'est pas remis en cause la qualité de l'ouvrage existant (par exemple pour la création d'accès à la parcelle en cas de construction). Ces dispositions s'appliquent, sauf dans le cas de désordres structurels irréversibles constatés (par exemple en cas d'affaissement du mur).

L'aspect et les matériaux

Les *clôtures* existantes présentant un intérêt architectural (*matériaux qualitatifs*) doivent être maintenues et peuvent être prolongées avec les mêmes caractéristiques.

Les *clôtures* à créer doivent être constituées de matériaux de nature et de teinte en harmonie avec les *constructions* et ne compromettant pas l'unité paysagère de la rue et du quartier.

Une attention particulière doit être portée aux matériaux comme aux teintes utilisés. Les matériaux utilisés pour les *clôtures* et les murs de soutènement doivent présenter un caractère pérenne conservant un aspect qualitatif dans le temps. Les végétaux artificiels, les matériaux par plaques (de type plaque béton, etc.), les matériaux

occultants (type bâche) ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (de type briques creuses, parpaings, etc.) sont interdits. Les murs de *clôture* et les murs de soutènement doivent être enduits dans leur totalité et notamment du côté visible depuis l'espace public.

Une partie du linéaire de la *clôture* devra prévoir un dispositif permettant l'écoulement des eaux et le passage de la petite faune, par exemple par l'intégration d'ouvertures régulières en pied de *clôture* maçonnée ou par des petites ouvertures dans les grillages.

Dans et en limite de zone agricole ou naturelle, les nouvelles *clôtures pleines* et les soubassements sont interdits.

Traitement et hauteur des clôtures implantées le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées et ouvertes à la circulation

Traitement

Les coffrets de comptage, boîtes à lettres ou autres dispositifs similaires doivent être soigneusement intégrés à ces clôtures.

En l'absence de contexte urbain environnant et d'unité paysagère de la rue et du quartier, les *clôtures* doivent être réalisées sous forme de *claire-voie*.

Elles peuvent être réalisées sous forme pleine sur tout leur linéaire si elles sont composées de *matériaux qualitatifs* ou constituées de végétaux locaux.

Au-delà de 12 m linéaire de *clôture* pleine maçonnée, celle-ci devra présenter un séquençage, un rythme venant rompre l'aspect linéaire.

Les portails en tant qu'éléments de *clôture* sont soumis aux mêmes dispositions, ils peuvent être totalement pleins. Ils doivent être en adéquation avec la *clôture*, tant en termes de hauteur que de choix des matériaux et des couleurs.

Les chaperons, couvertines et autres couronnements sont obligatoires sur les murs et murets maçonnés.

Sur les premiers 50 cm à compter du *terrain* naturel, les parties pleines des *clôtures* devront présenter un matériau de nature à éviter les traces d'humidité visibles, générant des efflorescences ou des salissures disgracieuses visibles depuis l'espace public.

Hauteur

La *hauteur* maximale des *clôtures* autorisée est de 3 mètres.

Les piliers des portails sont autorisés à dépasser, dans la limite de 30 cm de *hauteur*, la *hauteur* maximale autorisée des *clôtures*.

Traitement et hauteur des clôtures implantées le long des autres emprises publiques et des limites séparatives

Traitement

En *limite séparative* visible depuis les *voies* et *emprises publiques*, une harmonie avec la *clôture* en *façade principale* sera recherchée.

Les chaperons, couvertines et autres couronnements sont obligatoires sur les murs et murets maçonnés.

Hauteur

La *hauteur* maximale des *clôtures* autorisée est de 2 mètres.

Règles alternatives

Des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées pour adapter le dispositif de *clôture* dans les cas suivants :

- Pour des *unités foncières* présentant une topographie particulière (notamment en cas de dénivelé important entre deux *unités foncières* mitoyennes) ;
- Pour des raisons de sécurité ou de protection acoustique et visuelle contre des nuisances liées à la présence d'entreprises, ou la présence de voiries avec un trafic important, il pourra être dérogé au traitement et à la *hauteur* maximale dans la limite de 3 m.

Pour les destinations équipements d'intérêt collectif et services publics, les commerces et activités de service, les autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires :

La *hauteur* des *clôtures* et les matériaux utilisés pourront s'adapter au contexte urbain au sein duquel s'insère l'équipement ou l'activité. La *hauteur* maximale ne devra pas excéder 2 m. Une *hauteur* peut être supérieure si des besoins techniques, fonctionnels ou de sécurité le justifient.

4.2. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Il est imposé dans le cadre des procédés constructifs de recourir à une part identifiée de matériaux « biosourcés » (issus de la biomasse), donc renouvelables.

L'identification de la quantité de matériaux biosourcés par mètre carré de *surface de plancher* est obligatoire

ARTICLE 5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Nonobstant les dispositions du présent article, des prescriptions spéciales pourront être formulées en vue d'assurer l'insertion du projet dans son environnement et au sein de l'opération d'ensemble réalisée sous la forme d'une Zone d'Aménagement Concerté (Z.A.C.).

Le traitement environnemental et paysager doit être apprécié à l'échelle de la zone UR7 (espaces publics et parcelles privées) et non à l'échelle des parcelles, y compris les règles afférentes au secteur de biotope.

5.1. Traitement des espaces libres

Lors de la réalisation de *bâtiments* sur un *terrain* (sauf locaux *annexes*), les *espaces libres* non nécessaires à la circulation des piétons et des véhicules, au stationnement ou à la manutention, et non traités en espaces de jeux et de loisirs, doivent être traités en *espaces verts*. Les *espaces libres* doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du *terrain* et aux lieux environnants.

Les espèces végétales invasives (de type Renouée du Japon, Griffes de Sorcière, Berce du Caucase, etc.) sont interdites. Les essences locales doivent être privilégiées (*cf liste en annexe du règlement*).

Lors de la réalisation de *bâtiments* sur un *terrain* (sauf locaux *annexes*), il doit être planté un arbre tige ou de haute tige pour 200 m² d'*espaces libres*. L'autorisation d'urbanisme peut restreindre ou supprimer cette obligation si, compte tenu de l'exiguïté du *terrain*, il en résulterait une atteinte grave à l'éclaircissement des *bâtiments* à réaliser sur le *terrain* ou des *bâtiments* en bon état existant sur les *terrains* voisins.

L'obligation de plantation d'arbres n'est pas applicable au domaine public portuaire ou ferroviaire.

La coupe d'un *arbre de haute tige* n'est admise que :

- Lorsqu'elle est rendue nécessaire par la réalisation de travaux immobiliers ayant fait l'objet soit d'une autorisation d'urbanisme, soit d'une déclaration d'utilité publique ou d'une déclaration de projet.
- Lorsqu'elle est rendue nécessaire pour des raisons sanitaires (arbre malade) et/ou de sécurité (arbre instable). Dans ce cas, l'arbre doit être remplacé, au même endroit ou à proximité, par un autre arbre de haute.

Dans les secteurs de biotope, les *constructions* exonérées de la part d'*espace vert* n'ont pas l'obligation de planter des arbres.

5.2. Part minimale de surfaces non imperméabilisées

Voir dispositions réglementaires des secteurs de biotope (Planche 1) : article 5.1.2 de la section 4 du livre 1).

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Lorsque l'opération est implantée sur un terrain inclus dans un îlot présentant une dimension inférieure à 40 m, la surface d'espaces végétalisés doit correspondre au minimum à 10% de la surface du terrain. Elle devra être réalisée :

- soit par des *espaces verts* en pleine terre,
- soit par des *espaces verts* sur les dalles de couverture des toitures-terrasses de locaux situés en étage, comportant une hauteur minimale de terre de 30 cm.

6 – Stationnement

Les dispositions communes du Livre 1 ne s'appliquent pas. Seules les dispositions réglementaires qui suivent s'appliquent.

6.1. Stationnement des véhicules à moteur

Ces règles s'appliquent aux *constructions* nouvelles, *reconstruction* (sauf reconstruction à l'identique suite à sinistre ou démolition volontaire), *extensions*, transformations de surfaces taxables en *surfaces de plancher*, changements de *destination et sous-destination*, modification du nombre de *logements* dans un *bâtiment affecté au logement*.

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux normes imposées pour les constructions doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques, sur le terrain d'assiette ou à proximité de l'opération dans la limite d'une distance de 500 mètres de cette opération.

En cas d'impossibilité technique dûment justifiée par le pétitionnaire, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme (15 ans minimum) dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération dans la limite d'une distance de 500 mètres de l'opération ;
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, le nombre total de places exigible est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5 et à l'unité supérieure si la décimale est égale ou excède 0,5.

Lorsqu'une opération comporte plusieurs *destinations*, le nombre d'emplacements de stationnement doit correspondre à la somme des résultats issus du mode de calcul approprié à chacune des destinations et appliqué à leur *surface de plancher* (SDP) respective.

Lorsqu'une aire de stationnement a été réalisée au titre des obligations du présent règlement, elle ne peut plus être prise en compte, en toute ou partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

<i>Destinations</i>	Nombre de places requises
<i>Logement</i>	0,5 place minimum / logement
<i>Bureau</i>	1 place maximum pour 85 m ² de SDP du bâtiment dans le périmètre d'attractivité des transports collectifs structurants, et 1 place minimum pour 85 m ² de SDP du bâtiment en-dehors de ce périmètre.
<i>Artisanat et commerce de détail, Restauration, Commerce de gros, Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i>	1 place maximum pour 40 m ² de SDP du bâtiment dans le périmètre d'attractivité des transports collectifs structurants, et 1 place minimum pour 40 m ² de SDP du bâtiment en-dehors de ce périmètre.

Pour toutes les destinations des constructions non soumises aux normes chiffrées ci-dessus (notamment les activités *industrielles et artisanales*, les *établissements hôteliers*, les *services publics ou d'intérêt collectif*, l'*hébergement* : maison de retraite, résidence universitaire, foyer de travailleur et de résidence autonomie, etc.), le nombre de places de stationnement doit être adapté et suffisant au regard de leurs natures, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique par rapport au réseau de transports collectifs et aux parkings publics, de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.

Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble : Les places de stationnement peuvent être réalisées de manière groupée à l'intérieur du périmètre et selon les phases de l'opération.

Mutualisation du stationnement : les normes précitées peuvent être réduites si les places de stationnement correspondent à des occupations alternatives. La réduction sera déterminée sur la base du gain de place obtenu grâce au foisonnement des usages. Ce gain doit être adapté et suffisant au regard des besoins, de l'occupation alternative des places par les usagers fréquentant les différents programmes desservis, d'une gestion mutualisée et banalisée de ces places. Le nombre de places à réaliser doit néanmoins être au moins égal à celui correspondant à la catégorie des locaux générant le plus de places de stationnement suivant les normes définies ci-dessus.

La taille des places devra respecter les normes en vigueur (AFNOR).

UR7

L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou subordonnée au respect de prescriptions spéciales si les caractéristiques des places de stationnement prévues ne garantissent pas leur fonctionnalité.

6.2. Stationnement des vélos

Les *logements*, les *bureaux* et les *constructions* et les *locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés* doivent disposer de places de stationnement pour vélos.

L'emplacement destiné au stationnement des cycles doit être :

- un espace réservé et sécurisé,
- situé de préférence au rez-de-chaussée,
- aisément accessible depuis l'espace public et les points d'entrée du bâtiment,
- clos, couvert, disposant d'un éclairage suffisant,
- équipé d'un système d'attache,
- d'une surface minimum de 1,5 m² par place requise.

La surface totale de l'emplacement destiné au stationnement des cycles ne peut être inférieure à 5 m².

10% de la surface du local devra rester libre de tout équipement fixe pour permettre le stationnement des vélos grand format (vélos cargos...) L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou subordonnée au respect de prescriptions spéciales si les caractéristiques des places de stationnement prévues ne garantissent pas leur fonctionnalité.

Le nombre de places requis (arrondi au nombre entier supérieur) est fixé comme suit :

Destinations	Nombre de places minimum requises
<i>Logement</i>	1 place par tranche entamée de 50 m ² de SDP
<i>Bureau</i>	1 place par tranche entamée de 60 m ² de SDP
<i>Autres destinations de constructions</i>	En considération de leur nature et de leur destination, il est demandé la réalisation de places de stationnement permettant de satisfaire les besoins des employés et/ou des clients et/ou des usagers.

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 7 – Desserte par les voies publiques ou privées

Voir Livre 1 : dispositions communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE 8 – Desserte par les réseaux

Les *constructions* doivent respecter les conditions prévues au sein du Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones. Ces conditions sont complétées par les dispositions suivantes relatives au compostage des déchets fermentescibles :

- Pour les *logements* : obligation de réserver une emprise destinée au compostage des déchets fermentescibles pour une réutilisation sur site : valorisation en circuit fermé.
- Pour l'*artisanat et commerce de détail* obligation pour le constructeur de prévoir au sein des restaurants et commerces, une surface destinée au traitement des déchets fermentescibles : organisation interne, pour collecter les déchets dans des contenants adaptés.
- Pour les activités et les *bureaux* : obligation pour le constructeur de prévoir une surface SDP destinée au traitement des déchets fermentescibles et huiles usagées : organisation interne, pour collecter les déchets dans des contenants adaptés.

ZONE UR9

CHAPITRE 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE 1 - Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités

1.1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Sont interdites les utilisations du sol suivantes :

- Les installations classées sauf celles visées à l'article 1.2.,
- Le *terrain* de camping et le stationnement des caravanes et similaires,
- Les divers modes d'utilisation du sol sauf :
 - o les aires permanentes de stationnement ouvertes au public,
 - o les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
 - o les exhaussements et affouillements de sol.
- Les installations classées soumises à autorisation,
- Les dépôts en tout genre (ferrailles etc. ...),
- Le comblement des mares.

1.2. Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

Peuvent être autorisés sous conditions :

- Les activités artisanales et commerciales à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens. En outre, leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement.
- Les ouvrages techniques s'ils sont nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE 2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Les dispositions fixées à l'article 2.2 de la section 4 du Livre 1 du règlement écrit s'appliquent à l'échelle de l'*opération d'aménagement d'ensemble*.

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE 3 - Volumétrie et implantation des constructions

3.1. Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies

Dans le cas d'une inscription indiquée au règlement graphique – Planche 2, les *constructions* doivent s'y conformer.

En l'absence d'inscription graphique, si la *construction* projetée est située dans une rue occupée par des *bâtiments* en ordre continu et constituant un *alignement*, celui-ci sera respecté sauf s'il existe un projet d'*alignement* en vue d'élargir l'emprise de la *voie*.

Ainsi les *constructions* principales peuvent être implantées :

- soit à l'*alignement* des *constructions*,
- soit avec un recul minimum de 3 m.

L'implantation en *retrait* de l'*alignement* des *constructions* sera autorisée sous réserve du respect de la condition suivante :

- Une continuité visuelle reliant les limites latérales du *terrain* doit être maintenue à l'*alignement* de la *voie*.
- Cette continuité visuelle doit être assurée par un ou plusieurs des éléments suivants : *bâtiment annexe*, portail, mur de *clôture*, haie.

Les rampes d'*accès* aux garages devront observer un *retrait* de 5 m, en surface plane, par rapport à l'*alignement* *voie*

Dans le secteur UR9-1

La *façade* des *constructions* seront implantées en *retrait* minimal de 3 m. Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, les *constructions* seront à l'*alignement* ou en *retrait* minimal d'1 m de l'*alignement*.

3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions pourront être implantées s :

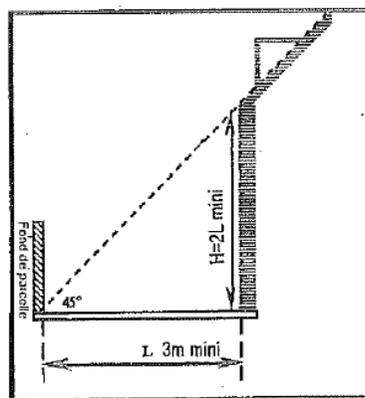
- soit en *limite séparative*,
- soit en observant un *retrait* minimum par rapport à celle-ci, calculé en tout point de la *construction* et égal à la moitié de la hauteur de la *construction*, sans être inférieur à 3 m.

La distance à respecter avec tout point de la zone UP doit être de 5 m minimum, sauf pour les *bâtiments annexes* inférieurs à 15 m².

Dans le secteur UR9-1

Les parties de la *construction*, aile, *extension* ou *annexe*, seront implantées en *retrait* par rapport à la *limite séparative* à une distance au minimum de 1,9 m.

En limite de fond de parcelle, la distance comptée horizontalement de tout point du *bâtiment* au point de la limite parcellaire doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du *bâtiment* avec un minimum de 3 m.



Implantation par rapport à la limite de fond de parcelle

Schéma à valeur illustrative

3.3. Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Article non réglementé

3.4. Emprise au sol

Article non réglementé.

3.5. Hauteur des constructions

La hauteur d'un *bâtiment* doit assurer la continuité ou le rythme volumétrique du front bâti.

Dans le cas d'une inscription indiquée au règlement graphique – Planche 2, les constructions doivent s'y conformer.

En l'absence d'inscription graphique, la *hauteur maximale* autorisée est fixée à 14 m en tout point du *bâtiment*. La *hauteur maximale* exprimée en niveaux est de R+2+C ou *attique*. Ces deux règles sont cumulatives.

ARTICLE 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1. Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

4.1.1. Principes généraux

Toute division de parcelle ne devra pas remettre en cause les plantations existantes classées ou non.

Les constructions de quelque nature qu'elles soient devront respecter l'harmonie créée par les *bâtiments* existants et par le site.

Les agrandissements devront être traités comme des compléments intégrés à l'architecture et non pas comme des éléments rapportés. Ils devront s'inscrire, non pas comme un appentis, mais comme le prolongement de la *construction*. Cette règle est également valable pour les vérandas.

4.1.2. Éléments techniques

Tous les éléments techniques liés à la superstructure devront être intégrés à la *construction*.

Les constructions devront intégrer des locaux adaptés au stockage des bacs destinés à la collecte des déchets. La sortie des bacs est à la charge des usagers, la collecte se faisant à partir des *voies* publiques.

4.1.3. Aspect général des bâtiments et matériaux

Les *façades* auront un aspect homogène, les matériaux de remplissage ne pourront rester apparents sur les parements extérieurs des murs, y compris ceux édifiés en *limites séparatives* de propriété.

Sont interdits :

- Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région.
- Les imitations de matériaux ainsi que l'emploi en parement extérieur de matériaux d'aspect médiocre.
- Les plaques ondulées et nervurées sont interdites sauf dans le cas d'une architecture contemporaine de qualité.

4.1.4. Toitures

Les toitures doivent s'insérer harmonieusement dans le bâti environnant en tenant compte de ses caractères dominants.

Elles doivent être traitées en harmonie (rythme des baies de toiture, proportions) avec les *façades* sur lesquelles elles s'intègrent.

Lorsque la toiture-terrasse d'une construction nouvelle présente une surface continue d'au minimum 150 m² carrés, elle doit être végétalisée sauf pour des raisons de fonctionnalité du *bâtiment*. Les *bâtiments* comportant des dispositifs de production d'énergie renouvelable (panneaux solaires, ...) ou de récupération et de stockage des eaux pluviales ne sont pas soumis à cette disposition.

Les réparations des toitures anciennes (toitures à versants accusés en ardoise ou tuiles plates) doivent respecter leurs formes et matériaux d'origine. L'autorisation d'urbanisme relative à des travaux de réfection ou d'adaptation d'une toiture ancienne peut comporter des prescriptions spéciales exigeant sa restitution dans ses volumes et matériaux d'origine.

4.1.5. Façades des constructions composées de matériaux anciens

Article non réglementé.

4.1.6. Clôtures

Les *clôtures* devront respecter l'harmonie du paysage.

Les *clôtures* en plaque de béton sont interdites.

Le maintien, en tout ou partie, des murs de *clôture* anciens peut être imposé, avec *restauration* éventuelle, lorsque leur destruction ou leur modification serait de nature à compromettre l'unité paysagère existante.

ARTICLE 5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

5.1. Traitement des espaces libres

Le respect des plantations existantes et la préservation d'un paysage de qualité devront être un des principaux soucis des constructeurs.

5.2. Part minimale de surfaces non imperméabilisées

Au moins 20% de la surface de *terrain* doit être traité en *espace verts*.

ARTICLE 6 – Stationnement

Les dispositions communes du Livre 1 ne s'appliquent pas. Seules les dispositions réglementaires qui suivent s'appliquent.

Pour les *constructions* à usage d'*habitation* : 2 places par *logements*, dont une devra être incorporée dans la *construction*.

Pour les *constructions* à usage de *bureaux* : 1 place pour 25 m² de *surface de plancher*

Pour les autres *constructions* : le nombre de place devra correspondre aux besoins réels.

Dans le cas de changement d'occupation ou d'affectation, le nombre de places de stationnement est déterminé en fonction de la totalité des besoins existants et créés.

En cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre de places de stationnement nécessaires sur le *terrain* de la propriété où est édifiée la *construction*, le constructeur peut :

- Réaliser ou faire réaliser les places sur un autre *terrain* à condition que celui-ci ne soit pas distant de plus de 300 m de la *construction* principale,
- Participer financièrement à la politique de création de parking menée par la commune, lorsque celle-ci aura décidé, au terme d'une convention à passer avec la commune en versant une participation, conformément au Code de l'Urbanisme.

La réalisation d'aires de stationnement devra être accompagnée de dispositifs permettant une gestion des eaux pluviales conforme aux prescriptions de l'article 4.

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 7 – Desserte par les voies publiques ou privées

Les *constructions*, installations et aménagements doivent respecter les conditions prévues au sein du Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones. Ces conditions sont complétées par les dispositions suivantes :

Tout *terrain* non desservi directement par une *voie* publique ou privée est inconstructible

Les dessertes créées à partir de servitudes sont autorisées.

Les *constructions* ou installations doivent donner sur des *voies* permettant l'*accès* au matériel de lutte contre l'incendie.

Les *voies en impasse* doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, notamment aux véhicules des services publics.

Les créations de voirie *en impasse* ne devront pas desservir plus de 5 *logements*.

Toutes dispositions devront être prises pour assurer la lisibilité des véhicules sortant des propriétés

Les *voies* ou rampes d'*accès* aux futures *habitations* et notamment aux sous-sols doivent être conçues de façon à éviter que les eaux pluviales issues des voiries ne les inondent.

ARTICLE 8 – Desserte par les réseaux

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones.

ZONE URP1

CHAPITRE 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE 1 - Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités

1.1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les *constructions* ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité ou la salubrité publique,
- Les campings,
- Le stationnement de caravanes, de résidences mobiles ou démontables en dehors des cas mentionnés à l'article 1.2,
- Les garages collectifs de caravanes et de mobil-homes,
- Les dépôts de véhicules à l'air libre et les dépôts de ferraille et de matériaux divers,
- Les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre,
- Les *constructions* à usage de *commerce de gros*.

1.2. Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

Les constructions, installations et aménagements non mentionnées à l'article 1.1 dans la mesure où les conditions de réalisation de tous les équipements nécessaires sont assurées, conformément aux prescriptions du code de l'urbanisme, et sous réserve

- d'assurer un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone,
- et d'être compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation,
- et d'être réalisés sous forme d'une *opération d'aménagement d'ensemble*

En supplément des conditions fixées ci-dessus sont également autorisés sous conditions :

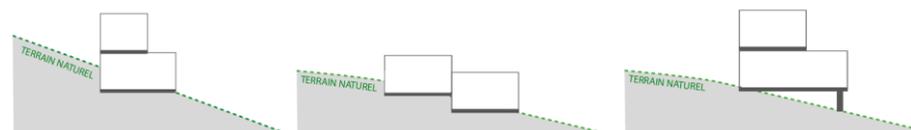
- L'entreposage d'une caravane ou d'un camping-car, en vue de leur prochaine utilisation, dans les bâtiments et/ou sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de leur utilisateur.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement aux conditions cumulatives suivantes :
 - o qu'elles ne puissent pas générer de périmètre de protection au-delà de leur site d'exploitation ;
 - o qu'elles correspondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants ;
 - o que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire, dans toute la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.
- L'*extension* ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement existantes et compatibles avec la vocation de la zone, selon les conditions cumulatives suivantes :
 - o qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des nuisances sonores ou olfactives ;
 - o que les installations nouvelles par leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.
- Les exhaussements et affouillements du sol à condition qu'ils ne portent pas atteinte à l'environnement et à l'aspect paysager et qu'ils soient rendus nécessaires :
 - o pour une occupation du sol admise ou nécessaire à l'urbanisation, dans la mesure où les aménagements ou les *constructions* sont adaptés par leur type ou leur conception à la topographie du sol existant avant travaux ;

CONSTRUCTIONS S'ADAPTANT AU TERRAIN NATUREL

Exemple 1 : S'encaster dans le sol

Exemple 2 : Accompagner la pente avec des successions de niveaux ou demi-niveaux

Exemple 3 : Se surélever du sol



Schémas opposables

- ou pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de ses vestiges archéologiques ;
- ou pour la réalisation d'ouvrages hydrauliques ;
- ou pour des raisons de raccordement aux réseaux.
- Les *constructions* à usage *industriel* dès lors qu'elles répondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants.
- Les *constructions* à usage d'entrepôts dès lors qu'elles répondent aux besoins d'un commerce ou d'une activité déjà existants au sein de la zone.
- Les nouvelles *constructions* à usage de commerce et d'activité de service, à condition que leur *surface de plancher* soit inférieure ou égale à 500m².
- Les ouvrages d'infrastructure terrestre et fluviale ainsi que les outillages, les équipements et les installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité fluviale, ferroviaire et routière, dès lors que leur conception, leur localisation et leurs dimensions, assurent leur insertion dans le tissu urbain environnant.
- Les *constructions* à usage d'*exploitation agricole* ne générant pas de périmètre de protection au titre des installations classées pour la protection de l'environnement.

ARTICLE 2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones.

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE 3 - Volumétrie et implantation des constructions

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la *construction*, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs *bâtiments* dont le *terrain* d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au sein des articles 3.1 à 3.3 sont appliquées à chaque lot issu de la division.

3.1. Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies

Pour l'implantation le long des *voies*, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation publique et le long des *emprises publiques*, toute *construction*,

installation ou aménagement nouveau doit respecter les indications graphiques figurant au règlement graphique – Planche 2.

En l'absence de celles-ci, les *constructions* doivent s'implanter à une distance minimale de 5 m de l'*alignement*.

L'implantation des garages et des rampes d'*accès* aux stationnements devra observer un recul d'une distance minimale d'au moins 5m vis-à-vis de l'*alignement*.

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Dans le cas de *terrains* bordés de plusieurs *voies*, la règle s'applique le long de l'une des *voies* au moins.

Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants :

- Pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie, bois, etc.) ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage ;
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, à condition que leur fonction suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité, et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie) ;
- Pour permettre l'aménagement ou l'*extension* d'une *construction* existante à la date d'approbation du PLU, dès lors que cette *extension* est réalisée dans la continuité de la *construction* existante ou selon un recul supérieur à celle-ci.

3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les *constructions* doivent s'implanter à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la *construction*, avec un minimum de 5 m vis-à-vis de la limite opposée (soit $L \geq H/2$ et ≥ 5 m).

Les *annexes* d'une hauteur de moins de 3,5 m et d'une *emprise au sol* inférieure à 40 m² peuvent s'implanter en *limite séparative*.

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants :

- Pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie, bois, etc.) ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage.
- Les bassins des piscines non couvertes doivent être implantés en respectant un *retrait* de 2 m minimum entre le bassin (hors margelles) et la *limite séparative*.
- Les *annexes* d'une *surface de plancher* ou d'une *emprise au sol* inférieure ou égale à 15 m² et d'une hauteur au *point le plus haut* inférieure ou égale à 3,5 m seront implantées en *limite séparative* ou avec un *retrait* d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la *construction* ($L \geq H/2$). Si une haie existe en *limite séparative* elle devra être préservée.
- Pour les *constructions* et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et des services publics, à condition que leur fonction suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalités ou de sécurité, et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement. Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).
- Pour la réalisation d'une isolation en saillie des façades pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et implantées différemment des règles d'implantation fixées à l'article 3.2. Cette isolation doit assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

3.3. Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Les *constructions*, hors *annexe*, doivent observer une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la *construction*, avec un minimum de 5 m vis-à-vis de la *construction* opposée (soit $L \geq H/2$ et ≥ 5 m).

3.4. Emprise au sol

L'*emprise au sol* des *constructions* ne peut excéder 15% de la superficie du *terrain*.

3.5. Hauteur des constructions

La hauteur d'un *bâtiment* doit assurer la continuité ou le rythme volumétrique du front bâti. Elle ne doit pas porter atteinte aux conditions d'habitabilité ou d'utilisation des *bâtiments* en bon état existants sur les *terrains* voisins.

Dans le cas d'une inscription indiquée au règlement graphique – Planche 2, les *constructions* doivent s'y conformer.

En l'absence d'inscription graphique, la *hauteur maximale* autorisée est fixée à 9,5 m, calculée par rapport au niveau du *terrain* naturel, et ce en tout point du *bâtiment*. La *hauteur maximale* exprimée en niveaux est de R+1+C ou R+*attique*. Ces deux règles sont cumulatives.

ARTICLE 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1. Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

4.1.1. Principes généraux

Les *constructions*, installations ou aménagements, tant du point de vue de leur situation, de leur volume que de leur aspect, ne doivent porter atteinte ni au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, ni aux perspectives monumentales et doivent s'insérer harmonieusement au bâti et au paysage environnants en tenant compte de leur caractère dominant.

Les *bâtiments* présentant un long linéaire sur *voie* doivent présenter une division en séquences de la *façade* voire de la toiture afin de prolonger le rythme du bâti environnant.

La conception du projet limitera fortement la création de mur pignon aveugle important, visible dans la perspective des *voies*, et notamment aux abords des angles de rue afin d'en réduire l'impact et également vis-à-vis de la *limite séparative latérale*.

4.1.2. Éléments techniques

Les dispositifs techniques tels que garde-corps des balcons, terrasses et toiture-terrasse, rampes de parking, édicules et gaines techniques, panneaux solaires ou photovoltaïques, antennes, descentes d'eaux pluviales, système de vidéosurveillance d'intérêt privé etc. doivent faire l'objet d'un traitement soigné afin de garantir une parfaite insertion de la *construction* dans le paysage proche et lointain et doivent être intégrés à la composition architecturale du *bâtiment*.

Les installations techniques établies en toiture (gainés, canalisations, caissons, antennes, machineries, locaux techniques, panneaux solaires...), si elles ne peuvent être dissimulées, doivent être regroupées et faire l'objet d'un traitement qualitatif.

Les équipements et les serres de production agricole sont autorisés en saillie des toitures à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant.

Les antennes paraboliques et les antennes de téléphonie mobile doivent être installées de manière à limiter au maximum leur impact visuel depuis les *voies*.

4.1.3. Aspect général des bâtiments et matériaux

Les matériaux extérieurs, par leur nature ou leurs procédés de mise en œuvre, doivent assurer aux *bâtiments* un aspect soigné et offrir des garanties de solidité et de bonne conservation.

L'action des eaux de pluie ne doit pas être de nature à provoquer la dégradation prématurée de l'aspect des *bâtiments*.

Le traitement des rez-de-chaussée sur *voie* (notamment les rez-de-chaussée aveugles) ne doit pas nuire à l'ambiance de la rue ou à son animation.

Les *constructions*, *annexes* et *extensions* doivent s'intégrer par leurs volumes, leur traitement et leur implantation dans une composition architecturale harmonieuse.

Les *façades* doivent être composées, notamment par le rythme et la proportion de leurs ouvertures, pour tenir compte des caractères dominants du bâti environnant.

Toute utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les *façades* et les pignons des *constructions* ni sur les *clôtures*.

4.1.4. Toitures

Les toitures doivent s'insérer harmonieusement dans le bâti environnant en tenant compte de ses caractères dominants.

Elles doivent être traitées en harmonie (rythme des baies de toiture, proportions) avec les *façades* sur lesquelles elles s'intègrent.

Les dispositifs d'éclairage naturel créés dans un comble (lucarnes, châssis, verrières, etc.) doivent être en cohérence avec la composition des *façades* (traitement des ouvertures, rythme des baies, matériaux, teintes...). Ils doivent s'insérer harmonieusement avec le reste du bâtiment.

Les toitures terrasses sont autorisées. Elles doivent présenter un aspect architectural de qualité et s'intégrer aux lieux avoisinants. Lorsque la toiture-terrasse d'une

construction nouvelle présente une surface continue d'au minimum 150 m² carrés, elle doit être végétalisée sauf pour des raisons de fonctionnalité du *bâtiment*. Les *bâtiments* comportant des dispositifs de production d'énergie renouvelable (panneaux solaires, ...) ou de récupération et de stockage des eaux pluviales ne sont pas soumis à cette disposition.

4.1.5. Façades des constructions composées de matériaux anciens

Article non réglementé.

4.1.6. Clôtures

Objectifs et principes généraux pour l'ensemble des clôtures implantées le long des voies, emprises publiques et limites séparatives

Principe d'adaptation au contexte environnant

La *clôture* doit participer à conserver l'unité paysagère de la rue et du quartier. Elle doit avoir une conception d'ensemble et être traitée en harmonie avec la *construction* principale édifiée sur le *terrain et avec* le contexte urbain environnant et notamment les *clôtures* adjacentes. Elle participe à la préservation de l'identité de la rue et du quartier en s'harmonisant avec les clôtures environnantes. Les murs de soutènements ne sont pas qualifiés de *clôture*.

Le végétal

Les haies végétales existantes doivent être préservées et maintenues, sauf s'il s'agit de remplacer des végétaux dont l'état sanitaire le justifie ou s'il s'agit de remplacer une haie par des essences locales ou pour permettre la création d'accès.

Pour les nouvelles *clôtures* à édifier, les compositions végétales sont à privilégier ainsi que les *clôtures* perméables.

Les haies végétales doivent être constituées d'essences locales conformément à la liste en annexe réglementaire.

La haie devra être implantée à une distance minimale de 50 cm par rapport au domaine public.

Les clôtures anciennes patrimoniales

Les murs, murets et portails attenants existants ayant un intérêt architectural et patrimonial (en brique, pierre, moellon, murets surmontés de grille en fer forgé...) sont protégés. Ils pourront faire l'objet d'adaptations, voire de démolitions partielles, dès lors que n'est pas remis en cause la qualité de l'ouvrage existant (par exemple pour la

création d'accès à la parcelle en cas de construction). Ces dispositions s'appliquent, sauf dans le cas de désordres structurels irréversibles constatés (par exemple en cas d'affaissement du mur).

L'aspect et les matériaux

Les *clôtures* existantes présentant un intérêt architectural (*matériaux qualitatifs*) doivent être maintenues et peuvent être prolongées avec les mêmes caractéristiques. Les *clôtures* à créer doivent être constituées de matériaux de nature et de teinte en harmonie avec les *constructions* et ne compromettant pas l'unité paysagère de la rue et du quartier.

Une attention particulière doit être portée aux matériaux comme aux teintes utilisés. Les matériaux utilisés pour les *clôtures* et les murs de soutènement doivent présenter un caractère pérenne conservant un aspect qualitatif dans le temps. Les végétaux artificiels, les matériaux par plaques (de type plaque béton, etc.), les matériaux occultants (type bâche) ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (de type briques creuses, parpaings, etc.) sont interdits. Les murs de *clôture* et les murs de soutènement doivent être enduits dans leur totalité et notamment du côté visible depuis l'espace public.

Une partie du linéaire de la *clôture* devra prévoir un dispositif permettant l'écoulement des eaux et le passage de la petite faune, par exemple par l'intégration d'ouvertures régulières en pied de *clôture* maçonnée ou par des petites ouvertures dans les grillages.

Dans et en limite de zone agricole ou naturelle, les nouvelles *clôtures pleines* et les soubassements sont interdits.

Traitement et hauteur des clôtures implantées le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées et ouvertes à la circulation

Traitement

Les coffrets de comptage, boîtes à lettres ou autres dispositifs similaires doivent être soigneusement intégrés à ces clôtures.

En l'absence de contexte urbain environnant et d'unité paysagère de la rue et du quartier, la *clôture* doit être constituée d'un grillage avec ou sans haie, ou d'une haie avec ou sans grillage. En cas de haie doublée d'un grillage, ce dernier ne devra pas être visible depuis l'espace public.

Elles peuvent être réalisées sous forme pleine sur tout leur linéaire si elles sont composées de *matériaux qualitatifs* ou constituées de végétaux locaux.

Au-delà de 12 m linéaire de *clôture* pleine maçonnée, celle-ci devra présenter un séquençage, un rythme venant rompre l'aspect linéaire.

Les portails en tant qu'éléments de *clôture* sont soumis aux mêmes dispositions, ils peuvent être totalement pleins. Ils doivent être en adéquation avec la *clôture*, tant en termes de hauteur que de choix des matériaux et des couleurs.

Hauteur

La *hauteur* maximale des *clôtures* autorisée est de 1,8 mètres.

Les piliers des portails sont autorisés à dépasser, dans la limite de 30 cm de *hauteur*, la *hauteur* maximale autorisée des *clôtures*.

Traitement et hauteur des clôtures implantées le long des autres emprises publiques et des limites séparatives

Traitement

En *limite séparative* visible depuis les *voies* et *emprises publiques*, une harmonie avec la *clôture* en *façade principale* sera recherchée.

En l'absence de contexte urbain environnant et d'unité paysagère de la rue et du quartier, la *clôture* doit être constituée d'un grillage avec ou sans haie, ou d'une haie avec ou sans grillage.

Hauteur

La *hauteur* maximale des *clôtures* autorisée est de 1,8 mètres.

Règles alternatives

Des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées pour adapter le dispositif de *clôture* dans les cas suivants :

- Pour des *unités foncières* présentant une topographie particulière (notamment en cas de dénivelé important entre deux *unités foncières* mitoyennes) ;
- Pour des raisons de sécurité ou de protection acoustique et visuelle contre des nuisances liées à la présence d'entreprises, ou la présence de voiries avec un trafic important, il pourra être dérogé au traitement et à la *hauteur* maximale dans la limite de 3 m.

Pour les destinations équipements d'intérêt collectif et services publics, les commerces et activités de service, les autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires :

URP1

La *hauteur des clôtures* et les matériaux utilisés pourront s'adapter au contexte urbain au sein duquel s'insère l'équipement ou l'activité. La *hauteur* maximale ne devra pas excéder 2 m. Une *hauteur* peut être supérieure si des besoins techniques, fonctionnels ou de sécurité le justifient.

ARTICLE 5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la *construction*, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs *bâtiments* dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au sein des articles 5.1 à 5.2 sont appliquées à chaque lot issu de la division.

5.1. Traitement des espaces libres

Les *espaces libres* doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du *terrain* et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les *espaces verts* d'un seul tenant et en contiguïté avec les *espaces libres* des *terrains* voisins.

Pour tout projet de construction nouvelle, il sera planté un *arbre tige ou de haute tige* par tranche « entamée » de 100 m² d'espace libre, hors annexe d'une surface de plancher ou emprise au sol égale ou inférieure à 20 m². Les arbres existants peuvent être comptabilisés au titre des arbres à réaliser.

Les espèces végétales invasives (de type Renouée du Japon, Griffes de Sorcière, Berce du Caucase, etc.) sont interdites. Les essences locales doivent être privilégiées (cf liste en annexe du règlement écrit pièce n°4.1.2.2).

L'implantation des *constructions* doit respecter les arbres existants sur le *terrain*. Ceux qui ne peuvent être maintenus doivent être remplacés par un nombre au moins égal d'arbres.

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Pour les terrains déjà aménagés (en dehors des espaces de stationnement) à la date d'approbation du PLU : le calcul du nombre d'arbres à planter doit être réalisé en déduisant de la surface d'espace libre toutes les surfaces déjà aménagées avec un

usage spécifique incompatible avec la plantation d'arbres comme par exemple : terrain de sport, golf, aires de jeux, etc.

5.2. Part minimale de surfaces non imperméabilisées

Au moins 65% de la surface du *terrain* doivent être traités en *espaces verts*.

Disposition alternative dans l'ensemble de la zone

Pour les commerces et activités de service au moins 25% de la surface du *terrain* doit être traitée en *espaces verts*.

ARTICLE 6 – Stationnement

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones.

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 7 – Desserte par les voies publiques ou privées

Les *constructions* doivent respecter les conditions prévues au sein du Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones. Ces conditions sont complétées par les dispositions suivantes :

A la date d'approbation du PLU, les nouvelles *voies en impasse* desservant plus de 3 *logements* ou d'une longueur de plus de 50 m sont interdites.

Tout prolongement de *voie en impasse* est interdit sauf en cas de bouclage de la *voie*.

Toute nouvelle *construction* devra être desservie par une *entrée charretière* aménagée sur le *terrain*, sauf s'il est impossible techniquement de la réaliser.

ARTICLE 8 – Desserte par les réseaux

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones.

ZONE URP2

HAPITRE 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE 1 - Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités

1.1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les *constructions* ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité ou la salubrité publique,
- Les campings,
- Le stationnement de caravanes, de résidences mobiles ou démontables en dehors des cas mentionnés à l'article 1.2,
- Les garages collectifs de caravanes et de mobil-homes,
- les dépôts de véhicules à l'air libre et les dépôts de ferraille et de matériaux divers,
- Les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre,
- Les *constructions* à usage de *commerce de gros*.

1.2. Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

Les constructions, installations et aménagements non mentionnées à l'article 1.1 dans la mesure où les conditions de réalisation de tous les équipements nécessaires sont assurées, conformément aux prescriptions du code de l'urbanisme, et sous réserve

- d'être compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation,
- et d'être réalisés sous forme d'une *opération d'aménagement d'ensemble*

En supplément des conditions fixées ci-dessus sont également autorisés sous conditions :

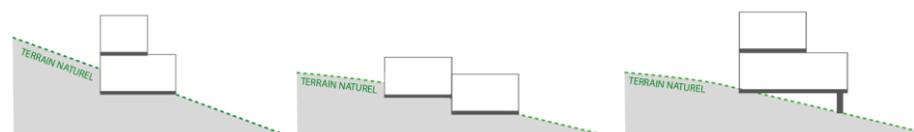
- L'entreposage d'une caravane ou d'un camping-car, en vue de leur prochaine utilisation, dans les bâtiments et/ou sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de leur utilisateur.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement aux conditions cumulatives suivantes :
 - o qu'elles ne puissent pas générer de périmètre de protection au-delà de leur site d'exploitation ;
 - o qu'elles correspondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants ;
 - o que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire, dans toute la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.
- L'*extension* ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement existantes et compatibles avec la vocation de la zone, selon les conditions cumulatives suivantes :
 - o qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des nuisances sonores ou olfactives ;
 - o que les installations nouvelles par leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.
- Les exhaussements et affouillements du sol à condition qu'ils ne portent pas atteinte à l'environnement et à l'aspect paysager et qu'ils soient rendus nécessaires :
 - o pour une occupation du sol admise ou nécessaire à l'urbanisation, dans la mesure où les aménagements ou les *constructions* sont adaptés par leur type ou leur conception à la topographie du sol existant avant travaux ;

CONSTRUCTIONS S'ADAPTANT AU TERRAIN NATUREL

Exemple 1 : S'encastrer dans le sol

Exemple 2 : Accompagner la pente avec des successions de niveaux ou demi-niveaux

Exemple 3 : Se surélever du sol



Schémas opposables

- o ou pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de ses vestiges archéologiques ;

- ou pour la réalisation d'ouvrages hydrauliques ;
- ou pour des raisons de raccordement aux réseaux.
- Les *constructions* à usage *industriel* dès lors qu'elles répondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants.
- Les *constructions* à usage d'entrepôts dès lors qu'elles répondent aux besoins d'un commerce ou d'une activité déjà existants au sein de la zone.
- Les nouvelles *constructions* à usage de commerce et d'activité de service, à condition que leur *surface de plancher* soit inférieure ou égale à 500 m².
- Les ouvrages d'infrastructure terrestre et fluviale ainsi que les outillages, les équipements et les installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité fluviale, ferroviaire et routière, dès lors que leur conception, leur localisation et leurs dimensions, assurent leur insertion dans le tissu urbain environnant.
- Les *constructions* à usage d'*exploitation agricole* ne générant pas de périmètre de protection au titre des installations classées pour la protection de l'environnement.

ARTICLE 2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones.

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE 3 - Volumétrie et implantation des constructions

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la *construction*, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs *bâtiments* dont le *terrain* d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au sein des articles 3.1 à 3.3 sont appliquées à chaque lot issu de la division.

3.1. Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies

Pour l'implantation le long des *voies*, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation publique et le long des *emprises publiques*, toute *construction*,

installation ou aménagement nouveau doit respecter les indications graphiques figurant au règlement graphique – Planche 2.

En l'absence de celles-ci :

- **Pour les *constructions de premier rang***, la *façade* du volume principal de la *construction* doit s'implanter :
 - soit à l'*alignement de fait*, pour tenir compte des caractéristiques dominantes du bâti environnant et assurer la continuité ou le rythme du front bâti.
 - soit en cas d'absence d'*alignement de fait*, en fonction de l'*implantation dominante des constructions existantes* du même côté de la *voie* pour favoriser une meilleure continuité des volumes. Dans ce cas, la *construction* ou l'installation nouvelle doit s'implanter au regard de l'implantation des *façades avant des constructions existantes* sur les parcelles construites contiguës. Le volume principal de la *construction* peut alors s'implanter soit sur en continuité des *façades avant* existantes sur les parcelles contiguës ou soit dans la marge.

S'il n'existe ni *alignement de fait*, ni *implantation dominante des constructions* du même côté de la *voie*, les *constructions* seront implantées à une distance minimale de 5m de l'*alignement*.

L'implantation des garages et des rampes d'*accès* aux stationnements devra observer un recul d'une distance minimale d'au moins 5m vis-à-vis de l'*alignement*

- **Pour les *constructions de premier rang***, les *constructions* seront implantées à une distance minimale de 5 m de l'*alignement*.

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Dans le cas de *terrains* bordés de plusieurs *voies*, la règle s'applique le long de l'une des *voies* au moins.

Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants :

- Pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie, bois, etc.) ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage ;

- Les *annexes* d'une *surface de plancher* inférieure ou égale à 15 m² et d'une hauteur inférieure ou égale à 3 m seront implantées en *limite séparative* ou avec un *retrait* d'une distance au moins égal à la moitié de la hauteur de la *construction* ($L \geq H/2$). Si une haie existe en *limite séparative* elle devra être préservée ;
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, à condition que leur fonction suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité, et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie) ;
- Pour permettre l'aménagement ou l'*extension* d'une *construction* existante à la date d'approbation du PLU, dès lors que cette *extension* est réalisée dans la continuité de la *construction* existante ou selon un recul supérieur à celle-ci ;
- Pour permettre la construction d'*annexes*, dès lors qu'elle est réalisée dans la continuité de la *construction* principale ou selon un recul supérieur à celle-ci.

3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions implantées dans la bande de constructibilité renforcée

Dans une bande de 15 m comptée perpendiculairement depuis l'*alignement*, les *constructions* peuvent s'implanter sur les *limites séparatives*.

En cas de *retrait*, elles doivent observer une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la *construction*, avec un minimum de 3 m vis-à-vis de la *limite séparative* (soit $L \geq H/2$ et ≥ 3 m).

Les constructions ou les parties de construction implantées au-delà de la bande de constructibilité renforcée

Les *constructions* peuvent s'implanter sur les *limites séparatives* :

- si leur hauteur au *point le plus haut* n'excède pas 3,5 m au droit de la *limite séparative* et si leur *gabarit* reste compris à l'intérieur d'un angle de 45° au-delà des 3,5 m (voir schéma opposable n°26 au sein du Livre 1) ;
- ou si elles s'adosent à un mur de *clôture* existant ou à un *bâtiment* implanté en limite. Dans ce cas, la hauteur du *bâtiment* à implanter (prise à l'égout de toiture ou à l'*acrotère*) ne peut dépasser la hauteur du *point le plus haut* du mur de *clôture* ou du *bâtiment* contre lequel est réalisé l'adossement (pris en

limite séparative au droit du *bâtiment* à implanter) et le *gabarit* du nouveau *bâtiment* doit rester compris à l'intérieur d'un angle à 45° au-delà de la hauteur du mur ou du *bâtiment* existant sur lequel il s'adosse (voir schéma opposable n°27 au sein du Livre 1).

En cas de *retrait*, les *constructions* doivent s'implanter à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la *construction*, avec un minimum de 3 m vis-à-vis de la *limite séparative* (soit $L \geq H_{max}/2$ et ≥ 3 m).

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants :

- Pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie, bois, etc.) ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage.
- Les bassins des piscines non couvertes doivent être implantés en respectant un *retrait* de 2 m minimum entre le bassin (hors margelles) et la *limite séparative*.
- Les *annexes* d'une *surface de plancher* ou d'une *emprise au sol* inférieure ou égale à 15 m² et d'une hauteur au *point le plus haut* inférieure ou égale à 3,5 m seront implantées en *limite séparative* ou avec un *retrait* d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la *construction* ($L \geq H/2$). Si une haie existe en *limite séparative* elle devra être préservée.
- Pour les *constructions* et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, à condition que leur fonction suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité, et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement.
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).
- Pour la réalisation d'une isolation en saillie des façades pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et implantées différemment des règles d'implantation fixées à l'article 3.2. Cette isolation doit assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

3.3. Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Article non réglementé

3.4. Emprise au sol

L'*emprise au sol* des constructions ne peut excéder 40% de la superficie du terrain.

Pour les parcelles bâties existantes ayant déjà atteint 40% d'*emprise au sol* à la date d'approbation du PLU, les extensions et les annexes sont autorisées dans la limite de 50 m² d'*emprise au sol* au total à compter de la date d'approbation du PLU.

3.5. Hauteur des constructions

La hauteur d'un bâtiment doit assurer la continuité ou le rythme volumétrique du front bâti. Elle ne doit pas porter atteinte aux conditions d'habitabilité ou d'utilisation des bâtiments en bon état existants sur les terrains voisins.

Dans le cas d'une inscription indiquée au règlement graphique – Planche 2, les constructions doivent s'y conformer.

En l'absence d'inscription graphique, la hauteur maximale autorisée est fixée à 11 m, calculée par rapport au niveau du terrain naturel, et ce en tout point du bâtiment. La hauteur maximale exprimée en niveaux est de R+1+C ou attique. Ces deux règles sont cumulatives.

ARTICLE 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1. Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

4.1.1. Principes généraux

Les constructions, installations ou aménagements, tant du point de vue de leur situation, de leur volume que de leur aspect, ne doivent porter atteinte ni au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, ni aux perspectives monumentales et doivent s'insérer harmonieusement au bâti et au paysage environnants en tenant compte de leur caractère dominant.

Les bâtiments présentant un long linéaire sur voie doivent présenter une division en séquences de la façade voire de la toiture afin de prolonger le rythme du bâti environnant.

La conception du projet limitera fortement la création de mur pignon aveugle important, visible dans la perspective des voies, et notamment aux abords des angles de rue afin d'en réduire l'impact et également vis-à-vis de la limite séparative latérale.

4.1.2. Éléments techniques

Les dispositifs techniques tels que garde-corps des balcons, terrasses et toiture-terrasse, rampes de parking, édicules et gaines techniques, panneaux solaires ou photovoltaïques, antennes, descentes d'eaux pluviales, système de vidéosurveillance d'intérêt privé etc. doivent faire l'objet d'un traitement soigné afin de garantir une parfaite insertion de la construction dans le paysage proche et lointain et doivent être intégrés à la composition architecturale du bâtiment.

Les installations techniques établies en toiture (gaines, canalisations, caissons, antennes, machineries, locaux techniques, panneaux solaires...), si elles ne peuvent être dissimulées, doivent être regroupées et faire l'objet d'un traitement qualitatif.

Les équipements et les serres de production agricole sont autorisés en saillie des toitures à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant.

Les antennes paraboliques et les antennes de téléphonie mobile doivent être installées de manière à limiter au maximum leur impact visuel depuis les voies.

4.1.3. Aspect général des bâtiments et matériaux

Les matériaux extérieurs, par leur nature ou leurs procédés de mise en œuvre, doivent assurer aux bâtiments un aspect soigné et offrir des garanties de solidité et de bonne conservation.

L'action des eaux de pluie ne doit pas être de nature à provoquer la dégradation prématurée de l'aspect des bâtiments.

Le traitement des rez-de-chaussée sur voie (notamment les rez-de-chaussée aveugles) ne doit pas nuire à l'ambiance de la rue ou à son animation.

Les constructions, annexes et extensions doivent s'intégrer par leurs volumes, leur traitement et leur implantation dans une composition architecturale harmonieuse.

Les façades doivent être composées, notamment par le rythme et la proportion de leurs ouvertures, pour tenir compte des caractères dominants du bâti environnant.

Toute utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions ni sur les clôtures.

4.1.4. Toitures

Les toitures terrasses sont autorisées. Elles doivent présenter un aspect architectural de qualité et s'intégrer aux lieux avoisinants.

4.1.5. Façades des constructions composées de matériaux anciens

Article non réglementé.

4.1.6. Clôtures

[Objectifs et principes généraux pour l'ensemble des clôtures implantées le long des voies, emprises publiques et limites séparatives](#)

Principe d'adaptation au contexte environnant

La *clôture* doit participer à conserver l'unité paysagère de la rue et du quartier. Elle doit avoir une conception d'ensemble et être traitée en harmonie avec la *construction* principale édifiée sur le *terrain et avec* le contexte urbain environnant et notamment les *clôtures* adjacentes. Elle participe à la préservation de l'identité de la rue et du quartier en s'harmonisant avec les clôtures environnantes.

Les murs de soutènements ne sont pas qualifiés de *clôture*.

Le végétal

Les haies végétales existantes doivent être préservées et maintenues, sauf s'il s'agit de remplacer des végétaux dont l'état sanitaire le justifie ou s'il s'agit de remplacer une haie par des essences locales ou pour permettre la création d'accès.

Pour les nouvelles *clôtures* à édifier, les compositions végétales sont à privilégier ainsi que les *clôtures* perméables.

Les haies végétales doivent être constituées d'essences locales conformément à la liste en annexe réglementaire.

La haie devra être implantée à une distance minimale de 50 cm par rapport au domaine public.

Les clôtures anciennes patrimoniales

Les murs, murets et portails attenants existants ayant un intérêt architectural et patrimonial (en brique, pierre, moellon, murets surmontés de grille en fer forgé...) sont protégés. Ils pourront faire l'objet d'adaptations, voire de démolitions partielles, dès lors que n'est pas remis en cause la qualité de l'ouvrage existant (par exemple pour la création d'accès à la parcelle en cas de construction). Ces dispositions s'appliquent,

sauf dans le cas de désordres structurels irréversibles constatés (par exemple en cas d'affaissement du mur).

L'aspect et les matériaux

Les *clôtures* existantes présentant un intérêt architectural (*matériaux qualitatifs*) doivent être maintenues et peuvent être prolongées avec les mêmes caractéristiques. Les *clôtures* à créer doivent être constituées de matériaux de nature et de teinte en harmonie avec les *constructions* et ne compromettant pas l'unité paysagère de la rue et du quartier.

Une attention particulière doit être portée aux matériaux comme aux teintes utilisés. Les matériaux utilisés pour les *clôtures* et les murs de soutènement doivent présenter un caractère pérenne conservant un aspect qualitatif dans le temps. Les végétaux artificiels, les matériaux par plaques (de type plaque béton, etc.), les matériaux occultants (type bâche) ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (de type briques creuses, parpaings, etc.) sont interdits. Les murs de *clôture* et les murs de soutènement doivent être enduits dans leur totalité et notamment du côté visible depuis l'espace public.

Une partie du linéaire de la *clôture* devra prévoir un dispositif permettant l'écoulement des eaux et le passage de la petite faune, par exemple par l'intégration d'ouvertures régulières en pied de *clôture* maçonnée ou par des petites ouvertures dans les grillages.

Dans et en limite de zone agricole ou naturelle, les nouvelles *clôtures pleines* et les soubassements sont interdits.

[Traitement et hauteur des clôtures implantées le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées et ouvertes à la circulation](#)

Traitement

Les coffrets de comptage, boîtes à lettres ou autres dispositifs similaires doivent être soigneusement intégrés à ces clôtures.

En l'absence de contexte urbain environnant et d'unité paysagère de la rue et du quartier, les *clôtures* doivent être réalisées sous forme de *claire-voie*.

Elles peuvent être réalisées sous forme pleine sur tout leur linéaire si elles sont composées de *matériaux qualitatifs* ou constituées de végétaux locaux.

Au-delà de 12 m linéaire de *clôture* pleine maçonnée, celle-ci devra présenter un séquençage, un rythme venant rompre l'aspect linéaire.

Les portails en tant qu'éléments de *clôture* sont soumis aux mêmes dispositions, ils peuvent être totalement pleins. Ils doivent être en adéquation avec la clôture, tant en termes de hauteur que de choix des matériaux et des couleurs.

Hauteur

La hauteur maximale des clôtures autorisée est de 1,8 mètres.

Les piliers des portails sont autorisés à dépasser, dans la limite de 30 cm de hauteur, la hauteur maximale autorisée des clôtures.

Traitement et hauteur des clôtures implantées le long des autres emprises publiques et des limites séparatives

Traitement

En limite séparative visible depuis les voies et emprises publiques, une harmonie avec la clôture en façade principale sera recherchée.

En l'absence de contexte urbain environnant et d'unité paysagère de la rue et du quartier, la clôture doit être constituée d'un grillage avec ou sans haie, ou d'une haie avec ou sans grillage.

Sur chacune des limites séparatives, 50% maximum du linéaire de clôture peut être réalisé en matériau plein (pare-vues), de manière continue ou discontinue. Pour réaliser les pare-vues, les matériaux naturels (bois, brande de bruyère, osier, roseau...) doivent être privilégiés.

Hauteur

La hauteur maximale des clôtures autorisée est de 1,8 mètres.

Règles alternatives

Des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées pour adapter le dispositif de clôture dans les cas suivants :

- Pour des unités foncières présentant une topographie particulière (notamment en cas de dénivelé important entre deux unités foncières mitoyennes) ;
- Pour des raisons de sécurité ou de protection acoustique et visuelle contre des nuisances liées à la présence d'entreprises, ou la présence de voiries avec un trafic important, il pourra être dérogé au traitement et à la hauteur maximale dans la limite de 3 m.

Pour les destinations équipements d'intérêt collectif et services publics, les commerces et activités de service, les autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires :

La hauteur des clôtures et les matériaux utilisés pourront s'adapter au contexte urbain au sein duquel s'insère l'équipement ou l'activité. La hauteur maximale ne devra pas excéder 2 m. Une hauteur peut être supérieure si des besoins techniques, fonctionnels ou de sécurité le justifient.

ARTICLE 5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au sein des articles 5.1 à 5.2 sont appliquées à chaque lot issu de la division.

5.1. Traitement des espaces libres

Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.

Pour tout projet de construction nouvelle, il sera planté un arbre tige ou de haute tige par tranche « entamée » de 100 m² d'espace libre, hors annexe d'une surface de plancher ou emprise au sol égale ou inférieure à 20 m². Les arbres existants peuvent être comptabilisés au titre des arbres à réaliser.

Les espèces végétales invasives (de type Renouée du Japon, Griffes de Sorcière, Berce du Caucase, etc.) sont interdites. Les essences locales doivent être privilégiées (cf liste en annexe du règlement écrit pièce n°4.1.2.2).

L'implantation des constructions doit respecter les arbres existants sur le terrain. Ceux qui ne peuvent être maintenus doivent être remplacés par un nombre au moins égal d'arbres.

URP2

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Pour les terrains déjà aménagés (en dehors des espaces de stationnement) à la date d'approbation du PLU : le calcul du nombre d'arbres à planter doit être réalisé en déduisant de la surface d'espace libre toutes les surfaces déjà aménagées avec un usage spécifique incompatible avec la plantation d'arbres comme par exemple : terrain de sport, golf, aires de jeux, etc.

5.2. Part minimale de surfaces non imperméabilisées

Au moins 40% de la surface du *terrain* doivent être traités en *espaces verts*.

Pour les parcelles bâties existantes à la date d'approbation du PLU ayant déjà atteint 40% d'*emprise au sol* à la date d'approbation du PLU, 25% de la surface de la parcelle doivent être traités en *espaces verts*.

Disposition alternative dans l'ensemble de la zone

Les commerces et activités de service pourront adapter cette part d'*espaces verts*, jusqu'à éventuellement, la supprimer totalement pour tenir compte de la configuration spécifique et contrainte du lieu.

ARTICLE 6 – Stationnement

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones.

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 7 – Desserte par les voies publiques ou privées

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE 8 – Desserte par les réseaux

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones.

ZONE URP3

CHAPITRE 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE 1 - Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités

1.1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les *constructions* ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité ou la salubrité publique,
- Les campings,
- Le stationnement de caravanes, de résidences mobiles ou démontables en dehors des cas mentionnés à l'article 1.2,
- Les garages collectifs de caravanes et de mobil-homes,
- Les dépôts de véhicules à l'air libre et les dépôts de ferraille et de matériaux divers,
- Les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre,
- Les *constructions* à usage de *commerce de gros*.

1.2. Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

Peuvent être autorisés sous conditions :

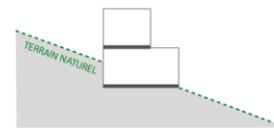
- L'entreposage d'une caravane ou d'un camping-car, en vue de leur prochaine utilisation, dans les bâtiments et/ou sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de leur utilisateur.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement aux conditions cumulatives suivantes :
 - o qu'elles ne puissent pas générer de périmètre de protection au-delà de leur site d'exploitation ;
 - o qu'elles correspondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants ;
 - o que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou

tout au moins de réduire, dans toute la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.

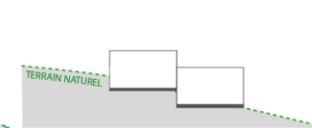
- L'*extension* ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement existantes et compatibles avec la vocation de la zone, selon les conditions cumulatives suivantes :
 - o qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des nuisances sonores ou olfactives ;
 - o que les installations nouvelles par leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.
- Les exhaussements et affouillements du sol à condition qu'ils ne portent pas atteinte à l'environnement et à l'aspect paysager et qu'ils soient rendus nécessaires :
 - o pour une occupation du sol admise ou nécessaire à l'urbanisation, dans la mesure où les aménagements ou les *constructions* sont adaptés par leur type ou leur conception à la topographie du sol existant avant travaux ;

CONSTRUCTIONS S'ADAPTANT AU TERRAIN NATUREL

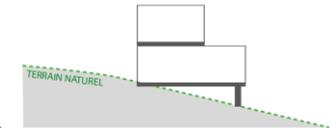
Exemple 1 : S'encaster dans le sol



Exemple 2 : Accompagner la pente avec des successions de niveaux ou demi-niveaux



Exemple 3 : Se surélever du sol



Schémas opposables

- o ou pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de ses vestiges archéologiques ;
- o ou pour la réalisation d'ouvrages hydrauliques ;
- o ou pour des raisons de raccordement aux réseaux.
- Les *constructions* à usage *industriel* dès lors qu'elles répondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants
- Les *constructions* à usage d'entrepôts dès lors qu'elles répondent aux besoins d'un commerce ou d'une activité déjà existants au sein de la zone.
- Les nouvelles *constructions* à usage de commerce et d'activité de service, à condition que leur *surface de plancher* soit inférieure ou égale à 500 m².

URP3

- Les ouvrages d'infrastructure terrestre et fluviale ainsi que les outillages, les équipements et les installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité fluviale, ferroviaire et routière, dès lors que leur conception, leur localisation et leurs dimensions, assurent leur insertion dans le tissu urbain environnant.
- Les *constructions* à usage d'*exploitation agricole* ne générant pas de périmètre de protection au titre des installations classées pour la protection de l'environnement.

ARTICLE 2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones.

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE 3 - Volumétrie et implantation des constructions

3.1. Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies

Pour l'implantation le long des *voies*, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile et le long des *emprises publiques*, toute *construction*, installation ou aménagement nouveau doit respecter les indications graphiques figurant au règlement graphique – Planche 2.

En l'absence de celles-ci, les *constructions* seront implantées soit à l'*alignement*, soit à une distance minimale de 3 m de l'*alignement*.

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Dans le cas de *terrains* bordés de plusieurs *voies*, la règle s'applique le long de l'une des *voies* au moins.

Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants :

- Pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie, bois, etc.) ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage ;
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, à condition que leur fonction suppose une implantation différente

pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité, et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement ;

- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie) ;
- Pour permettre l'aménagement ou l'*extension* d'une *construction existante* à la date d'approbation du PLU, dès lors que cette *extension* est réalisée dans la continuité de la *construction existante* ou selon un recul supérieur à celle-ci.

3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les *constructions* peuvent s'implanter sur les *limites séparatives*.

En cas de *retrait*, elles doivent observer une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la *construction*, avec un minimum de 3 m vis-à-vis de la *limite séparative* (soit $L \geq H/2$ et ≥ 3 m).

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants :

- Pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie, bois, etc.) ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage.
- Les bassins des piscines non couvertes doivent être implantés en respectant un *retrait* de 2 m minimum entre le bassin (hors margelles) et la *limite séparative*.
- Les *annexes* d'une *surface de plancher* ou d'une *emprise au sol* inférieure ou égale à 15 m² et d'une hauteur au *point le plus haut* inférieure ou égale à 3,5 m seront implantées en *limite séparative* ou avec un *retrait* d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la *construction* ($L \geq H/2$). Si une haie existe en *limite séparative* elle devra être préservée.
- Pour les *constructions* et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et des services publics, à condition que leur fonction suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalités ou de sécurité, et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement.
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).
- Pour la réalisation d'une isolation en saillie des façades pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et implantées différemment des règles d'implantation fixées à l'article 3.2. Cette isolation doit assurer la

bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

3.3. Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

L'implantation en vis-à-vis sur un même *terrain* de deux *façades*, lorsque l'une au moins comporte des baies principales doit observer une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la *construction*, avec un minimum de 6 m vis-à-vis de la *construction* opposée (soit $L \geq H/2$ et ≥ 6 m).

Cette disposition ne s'applique pas dans le cas de la réalisation d'un nouveau lotissement.

3.4. Emprise au sol

L'*emprise au sol* des *constructions* ne peut excéder 50% de la superficie de la parcelle.

3.5. Hauteur des constructions

La hauteur d'un *bâtiment* doit assurer la continuité ou le rythme volumétrique du front bâti. Elle ne doit pas porter atteinte aux conditions d'habitabilité ou d'utilisation des *bâtiments* en bon état existants sur les *terrains* voisins.

Dans le cas d'une inscription indiquée au règlement graphique – Planche 2, les *constructions* doivent s'y conformer.

En l'absence d'inscription graphique, la *hauteur maximale* autorisée est fixée à 20 m en tout point du *bâtiment*. La *hauteur maximale* exprimée en niveaux est de R+4+C ou *attique*. Ces deux règles sont cumulatives.

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

En cas de rénovation d'un *bâtiment* existant à la date d'approbation du PLU, la *construction* pourra être surélevée de deux niveaux supplémentaires par rapport à l'existant.

ARTICLE 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1. Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

4.1.1. Principes généraux

Les *constructions*, installations ou aménagements, tant du point de vue de leur situation, de leur volume que de leur aspect, ne doivent porter atteinte ni au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, ni aux perspectives monumentales et doivent s'insérer harmonieusement au bâti et au paysage environnants en tenant compte de leur caractère dominant.

Les *bâtiments* présentant un long linéaire sur *voie* doivent présenter une division en séquences de la *façade* voire de la toiture afin de prolonger le rythme du bâti environnant.

La conception du projet limitera fortement la création de mur pignon aveugle important, visible dans la perspective des *voies*, et notamment aux abords des angles de rue afin d'en réduire l'impact et également vis-à-vis de la *limite séparative latérale*.

4.1.2. Éléments techniques

Les dispositifs techniques tels que garde-corps des balcons, terrasses et toiture-terrasse, rampes de parking, édicules et gaines techniques, panneaux solaires ou photovoltaïques, antennes, descentes d'eaux pluviales, système de vidéosurveillance d'intérêt privé etc. doivent faire l'objet d'un traitement soigné afin de garantir une parfaite insertion de la *construction* dans le paysage proche et lointain et doivent être intégrés à la composition architecturale du *bâtiment*.

Les installations techniques établies en toiture (gaines, canalisations, caissons, antennes, machineries, locaux techniques, panneaux solaires...), si elles ne peuvent être dissimulées, doivent être regroupées et faire l'objet d'un traitement qualitatif.

Les équipements et les serres de production agricole sont autorisés en saillie des toitures à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant.

Les antennes paraboliques et les antennes de téléphonie mobile doivent être installées de manière à limiter au maximum leur impact visuel depuis les *voies*.

4.1.3. Aspect général des bâtiments et matériaux

Les matériaux extérieurs, par leur nature ou leurs procédés de mise en œuvre, doivent assurer aux *bâtiments* un aspect soigné et offrir des garanties de solidité et de bonne conservation.

L'action des eaux de pluie ne doit pas être de nature à provoquer la dégradation prématurée de l'aspect des *bâtiments*.

Le traitement des rez-de-chaussée sur *voie* (notamment les rez-de-chaussée aveugles) ne doit pas nuire à l'ambiance de la rue ou à son animation.

Les *constructions*, *annexes* et *extensions* doivent s'intégrer par leurs volumes, leur traitement et leur implantation dans une composition architecturale harmonieuse.

Les *façades* doivent être composées, notamment par le rythme et la proportion de leurs ouvertures, pour tenir compte des caractères dominants du bâti environnant.

Toute utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les *façades* et les pignons des *constructions* ni sur les *clôtures*.

4.1.3. Toitures

Les toitures doivent s'insérer harmonieusement dans le bâti environnant en tenant compte de ses caractères dominants.

Elles doivent être traitées en harmonie (rythme des baies de toiture, proportions) avec les *façades* sur lesquelles elles s'intègrent.

Les dispositifs d'éclairage naturel créés dans un comble (lucarnes, châssis, verrières, etc.) doivent être en cohérence avec la composition des *façades* (traitement des ouvertures, rythme des baies, matériaux, teintes...). Ils doivent s'insérer harmonieusement avec le reste du bâtiment.

Les toitures terrasses sont autorisées. Elles doivent présenter un aspect architectural de qualité et s'intégrer aux lieux avoisinants. Lorsque la toiture-terrasse d'une construction nouvelle présente une surface continue d'au minimum 150 m² carrés, elle doit être végétalisée sauf pour des raisons de fonctionnalité du *bâtiment*. Les *bâtiments* comportant des dispositifs de production d'énergie renouvelable (panneaux solaires,

...) ou de récupération et de stockage des eaux pluviales ne sont pas soumis à cette disposition.

4.1.5. Façades des constructions composées de matériaux anciens

Article non réglementé.

4.1.6. Clôtures

Objectifs et principes généraux pour l'ensemble des clôtures implantées le long des *voies*, *emprises publiques* et *limites séparatives*

Principe d'adaptation au contexte environnant

La *clôture* doit participer à conserver l'unité paysagère de la rue et du quartier. Elle doit avoir une conception d'ensemble et être traitée en harmonie avec la *construction* principale édifiée sur le *terrain et avec* le contexte urbain environnant et notamment les *clôtures* adjacentes. Elle participe à la préservation de l'identité de la rue et du quartier en s'harmonisant avec les clôtures environnantes.

Les murs de soutènements ne sont pas qualifiés de *clôture*.

Le végétal

Les haies végétales existantes doivent être préservées et maintenues, sauf s'il s'agit de remplacer des végétaux dont l'état sanitaire le justifie ou s'il s'agit de remplacer une haie par des essences locales ou pour permettre la création d'accès.

Pour les nouvelles *clôtures* à édifier, les compositions végétales sont à privilégier ainsi que les *clôtures* perméables.

Les haies végétales doivent être constituées d'essences locales conformément à la liste en annexe réglementaire.

La haie devra être implantée à une distance minimale de 50 cm par rapport au domaine public.

Les clôtures anciennes patrimoniales

Les murs, murets et portails attenants existants ayant un intérêt architectural et patrimonial (en brique, pierre, moellon, murets surmontés de grille en fer forgé...) sont protégés. Ils pourront faire l'objet d'adaptations, voire de démolitions partielles, dès lors que n'est pas remis en cause la qualité de l'ouvrage existant (par exemple pour la création d'accès à la parcelle en cas de construction). Ces dispositions s'appliquent, sauf dans le cas de désordres structurels irréversibles constatés (par exemple en cas d'affaissement du mur).

L'aspect et les matériaux

Les *clôtures* existantes présentant un intérêt architectural (*matériaux qualitatifs*) doivent être maintenues et peuvent être prolongées avec les mêmes caractéristiques. Les *clôtures* à créer doivent être constituées de matériaux de nature et de teinte en harmonie avec les *constructions* et ne compromettant pas l'unité paysagère de la rue et du quartier.

Une attention particulière doit être portée aux matériaux comme aux teintes utilisés. Les matériaux utilisés pour les *clôtures* et les murs de soutènement doivent présenter un caractère pérenne conservant un aspect qualitatif dans le temps. Les végétaux artificiels, les matériaux par plaques (de type plaque béton, etc.), les matériaux occultants (type bâche) ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (de type briques creuses, parpaings, etc.) sont interdits. Les murs de *clôture* et les murs de soutènement doivent être enduits dans leur totalité et notamment du côté visible depuis l'espace public.

Une partie du linéaire de la *clôture* devra prévoir un dispositif permettant l'écoulement des eaux et le passage de la petite faune, par exemple par l'intégration d'ouvertures régulières en pied de *clôture* maçonnée ou par des petites ouvertures dans les grillages.

Dans et en limite de zone agricole ou naturelle, les nouvelles *clôtures pleines* et les soubassements sont interdits.

[Traitement et hauteur des clôtures implantées le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées et ouvertes à la circulation](#)

Traitement

Les coffrets de comptage, boîtes à lettres ou autres dispositifs similaires doivent être soigneusement intégrés à ces clôtures.

En l'absence de contexte urbain environnant et d'unité paysagère de la rue et du quartier, les *clôtures* doivent être réalisées sous forme de *claire-voie*.

Elles peuvent être réalisées sous forme pleine sur tout leur linéaire si elles sont composées de *matériaux qualitatifs* ou constituées de végétaux locaux.

Au-delà de 12 m linéaire de *clôture* pleine maçonnée, celle-ci devra présenter un séquençage, un rythme venant rompre l'aspect linéaire.

Les portails en tant qu'éléments de *clôture* sont soumis aux mêmes dispositions, ils peuvent être totalement pleins. Ils doivent être en adéquation avec la *clôture*, tant en termes de hauteur que de choix des matériaux et des couleurs.

Hauteur

La *hauteur* maximale des *clôtures* autorisée est de 1,8 mètres.

Les piliers des portails sont autorisés à dépasser, dans la limite de 30 cm de *hauteur*, la *hauteur* maximale autorisée des *clôtures*.

[Traitement et hauteur des clôtures implantées le long des autres emprises publiques et des limites séparatives](#)

Traitement

En *limite séparative* visible depuis les *voies* et *emprises publiques*, une harmonie avec la *clôture* en *façade principale* sera recherchée.

En l'absence de contexte urbain environnant et d'unité paysagère de la rue et du quartier, la *clôture* doit être constituée d'un grillage avec ou sans haie, ou d'une haie avec ou sans grillage.

Hauteur

La *hauteur* maximale des *clôtures* autorisée est de 1,8 mètres.

Règles alternatives

Des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées pour adapter le dispositif de *clôture* dans les cas suivants :

- Pour des *unités foncières* présentant une topographie particulière (notamment en cas de dénivelé important entre deux *unités foncières* mitoyennes) ;
- Pour des raisons de sécurité ou de protection acoustique et visuelle contre des nuisances liées à la présence d'entreprises, ou la présence de voiries avec un trafic important, il pourra être dérogé au traitement et à la *hauteur* maximale dans la limite de 3 m.

Pour les destinations équipements d'intérêt collectif et services publics, les commerces et activités de service, les autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires :

La *hauteur* des *clôtures* et les matériaux utilisés pourront s'adapter au contexte urbain au sein duquel s'insère l'équipement ou l'activité. La *hauteur* maximale ne devra pas

URP3

excéder 2 m. Une *hauteur* peut être supérieure si des besoins techniques, fonctionnels ou de sécurité le justifient.

ARTICLE 5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

5.1. Traitement des espaces libres

Les *espaces libres* doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du *terrain* et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les *espaces verts* d'un seul tenant et en contiguïté avec les *espaces libres* des *terrains* voisins.

Pour tout projet de construction nouvelle, il sera planté un *arbre tige* ou de *haute tige* par tranche « entamée » de 100 m² d'espace libre, hors annexe d'une surface de plancher ou emprise au sol égale ou inférieure à 20 m². Les arbres existants peuvent être comptabilisés au titre des arbres à réaliser.

Les espèces végétales invasives (de type Renouée du Japon, Griffes de Sorcière, Berce du Caucase, etc.) sont interdites. Les essences locales doivent être privilégiées (cf liste en annexe du règlement écrit pièce n°4.1.2.2).

L'implantation des *constructions* doit respecter les arbres existants sur le *terrain*. Ceux qui ne peuvent être maintenus doivent être remplacés par un nombre au moins égal d'arbres.

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Pour les terrains déjà aménagés (en dehors des espaces de stationnement) à la date d'approbation du PLU : le calcul du nombre d'arbres à planter doit être réalisé en déduisant de la surface d'espace libre toutes les surfaces déjà aménagées avec un usage spécifique incompatible avec la plantation d'arbres comme par exemple : terrain de sport, golf, aires de jeux, etc.

5.2. Part minimale de surfaces non imperméabilisées

Au moins 30% de la surface de la parcelle doivent être traités en *espaces verts*.

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Pour les commerces et activités de service au moins 20% de la surface du *terrain* doit être traitée en *espaces verts*.

ARTICLE 6 – Stationnement

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones.

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 7 – Desserte par les voies publiques ou privées

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE 8 – Desserte par les réseaux

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones.

ZONE URP4

CHAPITRE 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE 1 - Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités

1.1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les *constructions* qui ne sont pas réalisées dans le cadre d'un plan d'aménagement d'ensemble sauf si elles sont liées à la réalisation des équipements d'infrastructures ;
- les *constructions* destinées à l'*industrie*, à l'*exploitation agricole et forestière* ;
- les *constructions* à usage d'artisanat, excepté les commerces de bouche ;
- les entrepôts autres que ceux visés à l'article 1.2. ;
- les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc.), notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines ;
- les *constructions* modulaires à l'exception de celles nécessaires au fonctionnement des équipements publics (en cas de nécessité transitoire) ;
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement autres que celles visées à l'article 1.2. ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- les *terrains* aménagés de camping et de caravanage, permanents ou saisonniers ;
- les *habitations légères de loisirs* ainsi que les *terrains* aménagés destinés à les recevoir ;
- les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL), les villages de vacances ;
- le stationnement des caravanes autres que ceux visés à l'article 1.2. ;
- les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux visés à l'article 1.2. ;
- les parcs d'attractions ;
- les garages en sous-sols ;
- les rampes d'accès extérieures.

1.2. Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

Peuvent être autorisés les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

- les *opérations d'aménagement d'ensemble* à condition qu'elles ne compromettent pas l'urbanisation du reste de la zone. Ces *opérations d'aménagement d'ensemble* peuvent inclure :
 - o Les nouvelles *constructions* à usage de commerce et d'activité de service, à condition que leur *surface de plancher* soit inférieure ou égale à 500 m² ;
 - o Les installations classées pour la protection de l'environnement aux conditions cumulatives suivantes :
 - qu'elles ne puissent pas générer de périmètre de protection au-delà de leur site d'exploitation ;
 - qu'elles correspondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants ;
 - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire, dans toute la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels ;
 - que leur aspect extérieur soit compatible avec le bâti environnant.

Peuvent également être autorisés :

- l'aménagement, la réfection, la *reconstruction* après sinistre et l'*extension* des *constructions existantes* sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement de la zone ;
- les aménagements et *extensions* des *habitations* existantes avant l'approbation du présent PLU sous réserve du respect des règles édictées aux articles suivants.
- le stationnement des caravanes à condition qu'il se réalise à l'intérieur d'une propriété supportant déjà une *construction* à usage d'*habitation* et que ce stationnement n'excède pas 3 mois par an ou qu'il s'exerce à l'intérieur d'un *bâtiment fermé* ;
- les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont nécessaires à des travaux de *constructions*, d'aménagement, de voirie ;

URP4

- les *constructions* et ouvrages s'ils sont liés à la réalisation des équipements d'infrastructures, dont tous les travaux relatifs à des aménagements de voiries.

ARTICLE 2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones.

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE 3 - Volumétrie et implantation des constructions

3.1. Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies

Dans le cas d'une inscription indiquée au règlement graphique – Planche 2, les *constructions* doivent s'y conformer.

En l'absence d'inscription graphique, les *constructions* peuvent être implantées :

- à l'*alignement* ou avec un recul minimum de 3 m des voiries ou *emprises publiques* pour les *constructions* principales ;
- avec un recul minimum de 5 m par rapport aux limites des *voies* ou *emprises publiques* pour les *annexes* et les *extensions*.

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Des implantations différentes peuvent être admises pour les piscines non couvertes, qui devront toutefois respecter un recul minimal de 2 m.

3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les *constructions* principales s'implanteront :

- soit en limite
- soit en *retrait* de 2 m minimum.

Les *annexes* inférieures à 12 m² s'implanteront à 1 m minimum par rapport aux limites.

3.3. Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Article non réglementé.

3.4. Emprise au sol

Article non réglementé.

3.5. Hauteur des constructions

Dans le cas d'une inscription indiquée au règlement graphique – Planche 2, les *constructions* doivent s'y conformer.

En l'absence d'inscription graphique, la hauteur de toute *construction* ne doit pas dépasser R+5+*attique*. Le dernier niveau en *attique* devra être réalisé avec un *retrait* de 1,5 m minimum.

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Les *hauteurs* fixées peuvent être dépassées pour les *locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés* (antennes, pylônes, châteaux d'eau, etc.) et pour les *autres équipements recevant du public*, pour lesquels la hauteur est limitée à 18m, dans la limite d'un étage supplémentaire.

ARTICLE 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1. Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

4.1.1. Principes généraux

Le choix du lieu d'implantation, de la disposition sur le *terrain* se fera de façon à privilégier une bonne insertion paysagère. Les remblais/déblais devront être réduits au minimum.

Les travaux de terrassement seront compatibles avec le site et seront limités au strict nécessaire.

Les *constructions*, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des *bâtiments* ou ouvrages à édifier ne doivent pas porter atteinte au

caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

4.1.2. Éléments techniques

Aucun réseau ne doit être visible d'où que ce soit. Les réseaux seront donc soit encastrés, soit intégrés dans les éléments traditionnels de l'architecture.

Les citernes de combustibles, les citernes de rétention des eaux pluviales de type *industriel* ou autres seront soit enterrées, soit masquées par des haies vives à feuillage persistant en utilisant les essences préconisées en annexe du présent règlement.

Les coffrets techniques sont implantés en limite de l'espace public. Ils sont intégrés dans un muret technique en limite parcellaire avec la rue, permettant un accès aux compteurs depuis l'espace public.

4.1.3. Aspect général des bâtiments et matériaux

Construction

Tout pastiche d'une architecture ancienne ou étrangère à la région est interdit.

Façades

Les couleurs «rose-brique» sont représentatives des teintes présentes sur la commune. Les *façades des bâtiments* principaux seront traitées de la façon suivante en fonction du matériau retenu :

- Les clins PVC sont interdits.
- Pour les enduits, seules les teintes «rose- brique» même très claires, blanche, craie naturelle et beige sont autorisées.
- Pour les parements en clins bois, la teinte pourra être soit «rose- brique», soit blanche, soit grise. Dans le cas de l'utilisation de la teinte gris anthracite, elle devra être en surface très limitée. La teinte bois naturel devra être en surface limitée. Le bois naturel devra être traité pour assurer un bon état de conservation.
- Pour les parements en panneau plan, en brique ou autres matériaux, la teinte pourra être soit «rose- brique», soit blanche, soit grise. Dans le cas de l'utilisation de la teinte gris anthracite, elle devra être en surface très limitée.
- Les *façades* doivent avoir un aspect homogène avec les *constructions existantes* du quartier.
- Les *façades* (et pignons) existantes ou nouvelles qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents doivent recevoir un parement en

bois, briques ou pierres de parement... ou un enduit taloché ou gratté fin ou lissé.

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (brique creuse, parpaing, carreaux de plâtre, etc.) est interdit.
- L'usage en *façade* de bardages métalliques et plastiques et de tous matériaux ou échantillonnage de matériaux hétéroclites et disparates est interdit.
- Peuvent être tolérés le verre et le métal, si ces éléments rentrent dans une *construction* d'un apport architectural significatif.
- Les *façades des extensions de bâtiments* existants ainsi que des *annexes* et les murs de *clôture* comporteront un parement ou un enduit si possible identique en finition et en teinte et à défaut en harmonie avec celui existant sur le *bâtiment* principal.
- Les différents murs d'un *bâtiment*, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la *voie* publique, doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.
- Les *constructions* auront une écriture architecturale contemporaine, et comporteront un jeu de volume. L'ornementation de la *façade* est réduite à une expression simple.

Abris de jardins

- Un seul abri de jardin est autorisé.
- Emprise de 12m² maximum situé à l'un ou l'autre des angles arrières de la parcelle (de manière à être le moins visible possible depuis l'espace public).
- La *hauteur maximale* de l'abri de jardin ne doit pas excéder 2,5 m.
- Ils seront obligatoirement en bois ou d'aspect bois dans une teinte proche de celle du bois naturel ou similaires à la teinte de la maison, et auront une toiture plate.

4.1.4. Toitures

Les pentes de toitures seront comprises entre 30° et 55°. La pente des toits des *annexes* peut être inférieure.

Des toitures terrasses peuvent être autorisées pour des projets de nouvelles *constructions* faisant l'objet d'une recherche architecturale spécifique.

Les toitures seront recouvertes de tuiles de type terre cuite, ardoise, ou matériaux d'aspect similaire de même qualité (ex : poly tuiles) ou matériaux contemporains (ex : zinc) ; les toitures en tôle ou fibrociment sont interdites. Les toitures en tôle nervurée laquée en usine ou bitumeuse sont autorisées.

URP4

Pour les *extensions*, une pente de toiture inférieure en harmonie avec l'existant peut être autorisée. Les toitures terrasses sont autorisées pour les *extensions* sous réserve de ne pas être accessibles. Les toitures en tôle nervurée non laquée ou bitumineuse sont uniquement autorisées pour les *extensions* en toiture terrasse.

Les toitures des *extensions* devront être de même nature et teinte que la toiture de la *construction* existante.

Les panneaux solaires sont autorisés sous réserve de s'intégrer dans le plan de la toiture et d'être en harmonie avec la couleur de celle-ci.

Pour les vérandas, les toitures en poly carbonates sont autorisées.

4.1.5. Façades des constructions composées de matériaux anciens

Article non réglementé.

4.1.6. Clôtures

Tant en bordure des *voies* qu'entre les propriétés, les *clôtures* devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les *constructions existantes* sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

Les *clôtures* balustres et piliers décoratifs sont interdites. Les *clôtures* en panneaux, clins et lames de bois ou tout autre matériau sont interdites en *façade* sur rue.

Les *clôtures* en plaques *pleines* de béton sont interdites en *façade* sur rue et sur *limites séparatives*.

Traitement et hauteur des clôtures implantées le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées et ouvertes à la circulation

Les *clôtures* doivent comporter un soubassement d'au moins 5 cm minimum de hauteur le long de la limite avec le trottoir. Un mur plein ne peut excéder 1 m maximum de hauteur en *façade* de rue, la partie supérieure devant être ajourée.

Traitement et hauteur des clôtures implantées le long des autres emprises publiques et des limites séparatives

Les *clôtures* en *limites séparatives* seront d'une hauteur maximale de 2 m et en bordure de *voie* de 1,8 m. Les écrans végétaux pourront atteindre 2,3 m de hauteur maximale.

ARTICLE 5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

5.1. Traitement des espaces libres

Espaces libres

L'implantation des *constructions* nouvelles doit être choisie de façon à préserver la plus grande partie possible des plantations existantes de qualité.

Les surfaces libres de toute *construction* ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en *espaces verts* d'agrément.

Aires de stationnement

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre tige ou haute tige minimum, d'essence locale, pour 6 emplacements. Les arbres seront regroupés de façon à former des haies ou des bosquets.

Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement de véhicules de plus de 1 000 m².

Les surfaces de stationnement des véhicules ne constituent pas des *espaces verts*.

Espaces verts collectifs

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les *locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés*.

Gestion des limites

Les compositions végétales sont à privilégier ainsi que les *clôtures* perméables.

Les haies végétales doivent être constituées d'essences locales conformément à la liste annexée en annexe réglementaire.

5.2. Part minimale de surfaces non imperméabilisées

Les *espaces libres* de toute utilisation ou occupation du sol (*constructions, accès, terrasses, piscines...*) doivent être traités en *espaces verts* sur au moins 35 % de la superficie du *terrain*.

ARTICLE 6 – Stationnement

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones.

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 7 – Desserte par les voies publiques ou privées

Les *constructions* doivent respecter les conditions prévues au Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones. Ces conditions sont complétées par les dispositions suivantes :

Accès

Pour être constructible, un *terrain* doit avoir *accès* à une *voie* publique ou privée d'une largeur minimale de 3 m, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Un seul *accès* charretier est autorisé par *voie* pour une même unité foncière. Pour des raisons de sécurité ou pour des raisons techniques liées à l'accessibilité de personnes à mobilité réduite, un second *accès* charretier pourra être toléré sur une même *voie* privée ou publique.

Les *accès* situés à un niveau différent de celui de la voirie doivent comporter une aire horizontale de 3 m de long, mesurée depuis la limite d'*emprise publique*.

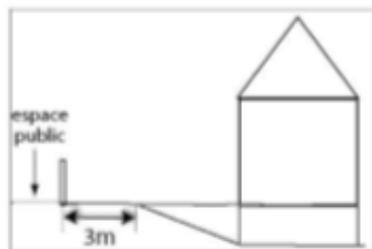


Schéma à valeur illustrative

Les *accès* doivent être adaptés à l'importance et à la *destination* de l'opération et au trafic qu'elle pourra engendrer.

Les *accès* ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des *voies* ou pour celle des personnes utilisant ces *accès*. Cette sécurité doit être appréciée compte

tenu, notamment, de la position des *accès*, de leur configuration, de la pente, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le *terrain* est desservi par plusieurs *voies*, l'*accès* peut n'être autorisé que sur la *voie* où la gêne pour la circulation est la moindre.

ARTICLE 8 – Desserte par les réseaux

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones.

ZONE URP5

CHAPITRE 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE 1 - Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités

1.1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les *constructions* ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité ou la salubrité publique,
- les campings, stationnements de caravanes constituant un habitat permanent, garages collectifs de caravanes et de mobil-homes,
- les dépôts de véhicules à l'air libre et les dépôts de ferraille et de matériaux divers,
- les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre,
- les *constructions* à usage d'*exploitation agricole et forestière*,
- les *constructions* à usage de *commerce de gros*.

1.2. Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

Les constructions, installations et aménagements non mentionnées à l'article 1.1 dans la mesure où les conditions de réalisation de tous les équipements nécessaires sont assurées, conformément aux prescriptions du code de l'urbanisme, et sous réserve

- d'être compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation,
- et d'être réalisés sous forme d'une *opération d'aménagement d'ensemble*

En supplément des conditions fixées ci-dessus sont également autorisés sous conditions :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement aux conditions cumulatives suivantes :

- qu'elles ne puissent pas générer de périmètre de protection au-delà de leur site d'exploitation ;
- qu'elles correspondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants ;
- que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire, dans toute la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.

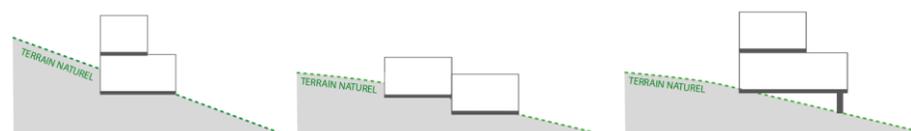
- L'*extension* ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement existantes et compatibles avec la vocation de la zone, à condition :
 - qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des nuisances sonores ou olfactives ;
 - que les installations nouvelles par leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.
- Les exhaussements et affouillements du sol à condition qu'ils ne portent pas atteinte à l'environnement et à l'aspect paysager et qu'ils soient rendus nécessaires :
 - pour une occupation du sol admise ou nécessaire à l'urbanisation, dans la mesure où les aménagements ou les *constructions* sont adaptés par leur type ou leur conception à la topographie du sol existant avant travaux ;

CONSTRUCTIONS S'ADAPTANT AU TERRAIN NATUREL

Exemple 1 : S'encastrent dans le sol

Exemple 2 : Accompagner la pente avec des successions de niveaux ou demi-niveaux

Exemple 3 : Se surélever du sol



Schémas opposables

- ou pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de ses vestiges archéologiques ;
- ou pour la réalisation d'ouvrages hydrauliques ;
- ou pour des raisons de raccordement aux réseaux.

- Les nouvelles *constructions* à usage d'entrepôt ou d'*industrie*, à condition que leur *surface de plancher* soit inférieure ou égale à 200 m² et qu'elles ne présentent pas de gênes en termes de nuisances ou de circulation,

- Les nouvelles *constructions* à usage de commerce et d'activité de service, à condition que leur *surface de plancher* soit inférieure ou égale à 500 m².

ARTICLE 2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones.

CHAPITRE 2 CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE 3 - Volumétrie et implantation des constructions

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la *construction*, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs *bâtiments* dont le *terrain d'assiette* doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au sein des articles 3.1 à 3.3 sont appliquées à chaque lot issu de la division.

3.1. Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies

Pour l'implantation le long des *voies*, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile et le long des *emprises publiques*, toute *construction*, installation ou aménagement nouveau doit respecter les indications graphiques figurant au règlement graphique – Planche 2.

En l'absence de celles-ci, les *constructions* seront implantées soit à l'*alignement*, soit à une distance minimale de 3 m de l'*alignement*.

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Dans le cas de *terrains* bordés de plusieurs *voies*, la règle s'applique le long de l'une des *voies* au moins.

Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants :

- Pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie, bois, etc.) ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage ;

- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, à condition que leur fonction suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité, et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie) ;
- Pour permettre l'aménagement ou l'*extension* d'une *construction* existante à la date d'approbation du PLU, dès lors que cette *extension* est réalisée dans la continuité de la *construction* existante ou selon un recul supérieur à celle-ci ;
- Pour permettre la construction d'*annexes*, dès lors qu'elle est réalisée dans la continuité de la *construction* principale ou selon un recul supérieur à celle-ci.

3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les *constructions* peuvent s'implanter sur les *limites séparatives*.

En cas de *retrait*, elles doivent observer une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la *construction*, avec un minimum de 3 m vis-à-vis de la *limite séparative* (soit $L \geq H/2$ et ≥ 3 m).

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants :

- Pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie, bois, etc.) ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage ;
- Les bassins des piscines non couvertes doivent être implantés en respectant un *retrait* de 2 m minimum entre le bassin (hors margelles) et la *limite séparative* ;
- Les *annexes* d'une *surface de plancher* ou d'une *emprise au sol* inférieure ou égale à 15 m² et d'une hauteur inférieure ou égale à 3 m seront implantées en *limite séparative* ou avec un *retrait* d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la *construction* ($L \geq H/2$). Si une haie existe en *limite séparative* elle devra être préservée ;
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, à condition que leur fonction suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité, et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement ;

- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).
- Pour la réalisation d'une isolation en saillie des façades pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et implantées différemment des règles d'implantation fixées à l'article 3.2. Cette isolation doit assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

3.3. Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Voir article 3.3 de la section 5 du Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones.

3.4. Emprise au sol

Il n'est pas fixé d'emprise au sol.

3.5. Hauteur des constructions

La hauteur d'un *bâtiment*, ainsi que la forme et le traitement des volumes de toiture, doivent tenir compte des caractères dominants du bâti environnant, afin d'assurer la continuité ou le rythme volumétrique du front bâti. Elle ne doit pas porter atteinte aux conditions d'habitabilité ou d'utilisation des *bâtiments* en bon état existants sur les *terrains* voisins.

La hauteur est réglementée par le règlement graphique – planche 2, les constructions doivent s'y conformer.

ARTICLE 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1. Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

4.1.1. Principes généraux

Les *constructions*, installations ou aménagements, tant du point de vue de leur situation, de leur volume que de leur aspect, ne doivent porter atteinte ni au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, ni aux perspectives monumentales et doivent s'insérer harmonieusement au bâti et au paysage environnants en tenant compte de leur caractère dominant.

Les *bâtiments* présentant un long linéaire sur *voie* doivent présenter une division en séquences de la *façade* voire de la toiture afin de prolonger le rythme du bâti environnant.

La conception du projet limitera fortement la création de mur pignon aveugle important, visible dans la perspective des *voies*, et notamment aux abords des angles de rue afin d'en réduire l'impact et également vis-à-vis de la *limite séparative latérale*.

4.1.2. Éléments techniques

Les dispositifs techniques tels que garde-corps des balcons, terrasses et toiture-terrasse, rampes de parking, édicules et gaines techniques, panneaux solaires ou photovoltaïques, antennes, descentes d'eaux pluviales, système de vidéosurveillance d'intérêt privé etc. doivent faire l'objet d'un traitement soigné afin de garantir une parfaite insertion de la *construction* dans le paysage proche et lointain et doivent être intégrés à la composition architecturale du *bâtiment*.

Les installations techniques établies en toiture (gaines, canalisations, caissons, antennes, machineries, locaux techniques, panneaux solaires...), si elles ne peuvent être dissimulées, doivent être regroupées et faire l'objet d'un traitement qualitatif.

Les équipements et les serres de production agricole sont autorisés en saillie des toitures à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant.

Les antennes paraboliques et les antennes de téléphonie mobile doivent être installées de manière à limiter au maximum leur impact visuel depuis les *voies*.

4.1.3. Aspect général des bâtiments et matériaux

Les matériaux extérieurs, par leur nature ou leurs procédés de mise en œuvre, doivent assurer aux *bâtiments* un aspect soigné et offrir des garanties de solidité et de bonne conservation.

L'action des eaux de pluie ne doit pas être de nature à provoquer la dégradation prématurée de l'aspect des *bâtiments*.

Le traitement des rez-de-chaussée sur *voie* (notamment les rez-de-chaussée aveugles) ne doit pas nuire à l'ambiance de la rue ou à son animation.

Les *constructions*, *annexes* et *extensions* doivent s'intégrer par leurs volumes, leur traitement et leur implantation dans une composition architecturale harmonieuse.

Les *façades* doivent être composées, notamment par le rythme et la proportion de leurs ouvertures, pour tenir compte des caractères dominants du bâti environnant.

Toute utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les *façades* et les pignons des *constructions* ni sur les *clôtures*.

4.1.4. Toitures

Les toitures doivent s'insérer harmonieusement dans le bâti environnant en tenant compte de ses caractères dominants.

Les toitures terrasses sont autorisées. Elles doivent présenter un aspect architectural de qualité et s'intégrer aux lieux avoisinants.

4.1.6. Façades des constructions composées de matériaux anciens

Article non réglementé.

4.1.6. Clôtures

[Objectifs et principes généraux pour l'ensemble des clôtures implantées le long des voies, emprises publiques et limites séparatives](#)

Principe d'adaptation au contexte environnant

La *clôture* doit participer à conserver l'unité paysagère de la rue et du quartier. Elle doit avoir une conception d'ensemble et être traitée en harmonie avec la *construction* principale édifiée sur le *terrain et avec* le contexte urbain environnant et notamment les *clôtures* adjacentes. Elle participe à la préservation de l'identité de la rue et du quartier en s'harmonisant avec les clôtures environnantes.

Les murs de soutènements ne sont pas qualifiés de *clôture*.

Le végétal

Les haies végétales existantes doivent être préservées et maintenues, sauf s'il s'agit de remplacer des végétaux dont l'état sanitaire le justifie ou s'il s'agit de remplacer une haie par des essences locales ou pour permettre la création d'accès.

Pour les nouvelles *clôtures* à édifier, les compositions végétales sont à privilégier ainsi que les *clôtures* perméables.

Les haies végétales doivent être constituées d'essences locales conformément à la liste en annexe réglementaire.

La haie devra être implantée à une distance minimale de 50 cm par rapport au domaine public.

Les clôtures anciennes patrimoniales

Les murs, murets et portails attenants existants ayant un intérêt architectural et patrimonial (en brique, pierre, moellon, murets surmontés de grille en fer forgé...) sont protégés. Ils pourront faire l'objet d'adaptations, voire de démolitions partielles, dès lors que n'est pas remis en cause la qualité de l'ouvrage existant (par exemple pour la création d'accès à la parcelle en cas de construction). Ces dispositions s'appliquent, sauf dans le cas de désordres structurels irréversibles constatés (par exemple en cas d'affaissement du mur).

L'aspect et les matériaux

Les *clôtures* existantes présentant un intérêt architectural (*matériaux qualitatifs*) doivent être maintenues et peuvent être prolongées avec les mêmes caractéristiques. Les *clôtures* à créer doivent être constituées de matériaux de nature et de teinte en harmonie avec les *constructions* et ne compromettant pas l'unité paysagère de la rue et du quartier.

Une attention particulière doit être portée aux matériaux comme aux teintes utilisés. Les matériaux utilisés pour les *clôtures* et les murs de soutènement doivent présenter un caractère pérenne conservant un aspect qualitatif dans le temps. Les végétaux artificiels, les matériaux par plaques (de type plaque béton, etc.), les matériaux occultants (type bâche) ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (de type briques creuses, parpaings, etc.) sont interdits. Les murs de *clôture* et les murs de soutènement doivent être enduits dans leur totalité et notamment du côté visible depuis l'espace public.

Une partie du linéaire de la *clôture* devra prévoir un dispositif permettant l'écoulement des eaux et le passage de la petite faune, par exemple par l'intégration d'ouvertures régulières en pied de *clôture* maçonnée ou par des petites ouvertures dans les grillages.

Dans et en limite de zone agricole ou naturelle, les nouvelles *clôtures pleines* et les soutènements sont interdits.

[Traitement et hauteur des clôtures implantées le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées et ouvertes à la circulation](#)

Traitement

Les coffrets de comptage, boîtes à lettres ou autres dispositifs similaires doivent être soigneusement intégrés à ces clôtures.

En l'absence de contexte urbain environnant et d'unité paysagère de la rue et du quartier, les *clôtures* doivent être réalisées sous forme de *claire-voie*.

Elles peuvent être réalisées sous forme pleine sur tout leur linéaire si elles sont composées de *matériaux qualitatifs* ou constituées de végétaux locaux.

Au-delà de 12 m linéaire de *clôture* pleine maçonnée, celle-ci devra présenter un séquençage, un rythme venant rompre l'aspect linéaire.

Les portails en tant qu'éléments de *clôture* sont soumis aux mêmes dispositions, ils peuvent être totalement pleins. Ils doivent être en adéquation avec la clôture, tant en termes de hauteur que de choix des matériaux et des couleurs.

Hauteur

La *hauteur* maximale des *clôtures* autorisée est de 1,8 mètres.

Les piliers des portails sont autorisés à dépasser, dans la limite de 30 cm de *hauteur*, la *hauteur* maximale autorisée des *clôtures*.

Traitement et hauteur des clôtures implantées le long des autres emprises publiques et des limites séparatives

Traitement

En *limite séparative* visible depuis les *voies* et *emprises publiques*, une harmonie avec la *clôture* en *façade principale* sera recherchée.

En l'absence de contexte urbain environnant et d'unité paysagère de la rue et du quartier, la *clôture* doit être constituée d'un grillage avec ou sans haie, ou d'une haie avec ou sans grillage.

Sur chacune des limites séparatives, 50% maximum du linéaire de clôture peut être réalisé en matériau plein (pare-vues), de manière continue ou discontinue. Pour réaliser les pare-vues, les matériaux naturels (bois, brande de bruyère, osier, roseau...) doivent être privilégiés.

Hauteur

La *hauteur* maximale des *clôtures* autorisée est de 1,8 mètres.

Règles alternatives

Des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées pour adapter le dispositif de *clôture* dans les cas suivants :

- Pour des *unités foncières* présentant une topographie particulière (notamment en cas de dénivelé important entre deux *unités foncières* mitoyennes) ;

- Pour des raisons de sécurité ou de protection acoustique et visuelle contre des nuisances liées à la présence d'entreprises, ou la présence de voiries avec un trafic important, il pourra être dérogé au traitement et à la *hauteur* maximale dans la limite de 3 m.

Pour les *destinations équipements d'intérêt collectif et services publics*, les *commerces et activités de service*, les *autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires* :

La *hauteur* des *clôtures* et les matériaux utilisés pourront s'adapter au contexte urbain au sein duquel s'insère l'équipement ou l'activité. La *hauteur* maximale ne devra pas excéder 2 m. Une *hauteur* peut être supérieure si des besoins techniques, fonctionnels ou de sécurité le justifient.

ARTICLE 5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la *construction*, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs *bâtiments* dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au sein des articles 5.1 à 5.2 sont appliquées à chaque lot issu de la division.

5.1. Traitement des espaces libres

Les *espaces libres* doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du *terrain* et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les *espaces verts* d'un seul tenant et en contiguïté avec les *espaces libres* des *terrains* voisins.

Pour tout projet de construction nouvelle, il sera planté un *arbre tige* ou de *haute tige* par tranche « entamée » de 100 m² d'espace libre, hors annexe d'une surface de plancher ou emprise au sol égale ou inférieure à 20 m². Les arbres existants peuvent être comptabilisés au titre des arbres à réaliser.

Les espèces végétales invasives (de type Renouée du Japon, Griffes de Sorcière, Berce du Caucase, etc.) sont interdites. Les essences locales doivent être privilégiées conformément à la liste en annexe réglementaire.

URP5

L'implantation des *constructions* doit respecter les arbres existants sur le *terrain*. Ceux qui ne peuvent être maintenus doivent être remplacés par un nombre au moins égal d'arbres.

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Pour les terrains déjà aménagés (en dehors des espaces de stationnement) à la date d'approbation du PLU : le calcul du nombre d'arbres à planter doit être réalisé en déduisant de la surface d'espace libre toutes les surfaces déjà aménagées avec un usage spécifique incompatible avec la plantation d'arbres comme par exemple : terrain de sport, golf, aires de jeux, etc.

5.2. Part minimale de surfaces non imperméabilisées

Au moins 20 % de la surface du terrain doit être traités en espaces verts.

ARTICLE 6 – Stationnement

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones.

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 7 – Desserte par les voies publiques ou privées

Les *constructions* doivent respecter les conditions prévues au Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones. Ces conditions sont complétées par les dispositions suivantes :

Les nouvelles *voies en impasse* desservant plus de 5 *logements* ou d'une longueur de plus de 100 m ne sont interdites.

Tout prolongement de *voie en impasse* est interdit sauf en cas de bouclage de la *voie*.

ARTICLE 8 – Desserte par les réseaux

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones.

ZONE URP6

CHAPITRE 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE 1 - Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités

1.1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les *constructions* ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité ou la salubrité publique,
- les campings,
- le stationnement de caravanes, de résidences mobiles ou démontables en dehors des cas mentionnés à l'article 1.2,
- Les garages collectifs de caravanes et de mobil-homes,
- les dépôts de véhicules à l'air libre et les dépôts de ferraille et de matériaux divers,
- les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre,
- les *constructions* à usage de *commerce de gros*.

1.2. Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

Les constructions, installations et aménagements non mentionnées à l'article 1.1 dans la mesure où les conditions de réalisation de tous les équipements nécessaires sont assurées, conformément aux prescriptions du code de l'urbanisme, et sous réserve

- d'être compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation,
- et d'être réalisés sous forme d'une *opération d'aménagement d'ensemble*

En supplément des conditions fixées ci-dessus sont également autorisés sous conditions :

- L'entreposage d'une caravane ou d'un camping-car, en vue de leur prochaine utilisation, dans les bâtiments et/ou sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de leur utilisateur.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement aux conditions cumulatives suivantes :
 - o qu'elles ne puissent pas générer de périmètre de protection au-delà de leur site d'exploitation ;
 - o qu'elles correspondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants ;
 - o que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire, dans toute la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.
- L'*extension* ou la modification des installations classées pour l'environnement existantes et compatibles avec la vocation de la zone, selon les conditions cumulatives suivantes :
 - o qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des nuisances sonores ou olfactives ;
 - o que les installations nouvelles par leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.
- Les exhaussements et affouillements du sol à condition qu'ils ne portent pas atteinte à l'environnement et à l'aspect paysager et qu'ils soient rendus nécessaires :
 - o Pour une occupation du sol admise ou nécessaire à l'urbanisation, dans la mesure où les aménagements ou les *constructions* sont adaptés par leur type ou leur conception à la topographie du sol existant avant travaux ;
 - o Ou pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de ses vestiges archéologiques ;
 - o Ou pour la réalisation d'ouvrages hydrauliques ;
 - o Ou pour des raisons de raccordement aux réseaux.

URP6

- Les *constructions* à usage *industriel* dès lors qu'elles répondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants.
- Les *constructions* à usage d'entrepôts dès lors qu'elles répondent aux besoins d'un commerce ou d'une activité déjà existants au sein de la zone.
- Les nouvelles *constructions* à usage de commerce et d'activité de service, à condition que leur *surface de plancher* soit inférieure ou égale à 500m².
- Les ouvrages d'infrastructure terrestre et fluviale ainsi que les outillages, les équipements et les installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité fluviale, ferroviaire et routière, dès lors que leur conception, leur localisation et leurs dimensions, assurent leur insertion en compatibilité avec le tissu urbain environnant.
- les *constructions* à usage d'*exploitation agricole* ne générant pas de périmètre de protection au titre des installations classées pour la protection de l'environnement.

ARTICLE 2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones.

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE 3 - Volumétrie et implantation des constructions

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la *construction*, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs *bâtiments* dont le *terrain* d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au sein des articles 3.1 à 3.3 sont appliquées à chaque lot issu de la division.

3.1. Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies

Pour l'implantation le long des *voies*, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation publique et le long des *emprises publiques*, toute *construction*,

installation ou aménagement nouveau doit respecter les indications graphiques figurant au règlement graphique – Planche 2.

En l'absence de celles-ci, les *constructions* seront implantées soit à l'*alignement*, soit à une distance minimale de 5 m de l'*alignement*.

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Dans le cas de *terrains* bordés de plusieurs *voies*, la règle s'applique le long de l'une des *voies* au moins.

Les saillies sur *alignement* sont autorisées, à condition qu'elles n'avancent pas plus de 0,80 m et qu'elles soient situées à 3,50 m au moins au-dessus du niveau de sol mesuré à l'*alignement*.

Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants :

- Pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie, bois, etc.) ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage.
- Pour la *construction* d'équipements d'intérêt collectifs et services publics et pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, à condition que leur fonction suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement.
- Pour permettre l'aménagement ou l'*extension* d'une *construction* existante à la date d'approbation du PLU, dès lors que cette *extension* est réalisée dans la continuité de la *construction* existante ou selon un recul supérieur à celle-ci.

3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les *constructions* peuvent s'implanter sur les *limites séparatives*.

En cas de *retrait*, elles doivent observer une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la *construction*, avec un minimum de 3 m vis-à-vis de la *limite séparative* (soit $L \geq H/2$ et ≥ 3 m).

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants :

- Pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie, bois, etc.) ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage ;
- Les bassins des piscines non couvertes doivent être implantés en respectant un *retrait* de 1 m minimum entre le bassin (hors margelles) et la *limite séparative* ;
- Les *annexes* d'une *surface de plancher* ou d'une *emprise au sol* inférieure ou égale à 15 m² et d'une hauteur au *point le plus haut* inférieure ou égale à 3,5 m seront implantées en *limite séparative* ou avec un *retrait* d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la *construction* ($L \geq H/2$). Si une haie existe en *limite séparative* elle devra être préservée ;
- Pour les ouvrages techniques et pour des *constructions* nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et des services publics, à condition que leur fonction suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité, et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).
- Pour la réalisation d'une isolation en saillie des façades pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et implantées différemment des règles d'implantation fixées à l'article 3.2. Cette isolation doit assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

3.3. Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Les *constructions*, hors *annexe*, doivent observer une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la *construction*, avec un minimum de 5 m vis-à-vis de la *construction* opposée (soit $L \geq H/2$ et ≥ 5 m).

3.4. Emprise au sol

L'*emprise au sol* des *constructions* ne peut excéder 40% de la superficie du *terrain*.

3.5. Hauteur des constructions

La hauteur d'un *bâtiment*, ainsi que la forme et le traitement des volumes de toiture, doivent tenir compte des caractères dominants du bâti environnant, afin d'assurer la continuité ou le rythme volumétrique du front bâti. Elle ne doit pas porter atteinte aux

conditions d'habitabilité ou d'utilisation des *bâtiments* en bon état existants sur les *terrains* voisins.

Dans le cas d'une inscription indiquée au règlement graphique – Planche 2.

En l'absence d'inscription graphique, la *hauteur maximale* autorisée est fixée à 9,5 m et ce en tout point du *bâtiment*. La *hauteur maximale* exprimée en niveaux est de R+1+C dans le cas de toitures à deux pentes ou R+A en cas de toiture terrasse. Ces deux règles sont cumulatives.

ARTICLE 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1. Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

4.1.1. Principes généraux

Les *constructions*, installations ou aménagements, tant du point de vue de leur situation, de leur volume que de leur aspect, ne doivent porter atteinte ni au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, ni aux perspectives monumentales et doivent s'insérer harmonieusement au bâti et au paysage environnants en tenant compte de leur caractère dominant.

Les *bâtiments* présentant un long linéaire sur *voie* doivent présenter une division en séquences de la *façade* voire de la toiture afin de prolonger le rythme du bâti environnant.

La conception du projet limitera fortement la création de mur pignon aveugle important, visible dans la perspective des *voies*, et notamment aux abords des angles de rue afin d'en réduire l'impact et également vis-à-vis de la *limite séparative latérale*.

4.1.2. Éléments techniques

Les dispositifs techniques tels que garde-corps des balcons, terrasses et toiture-terrasse, rampes de parking, édicules et gaines techniques, panneaux solaires ou photovoltaïques, antennes, descentes d'eaux pluviales, système de vidéosurveillance d'intérêt privé etc. doivent faire l'objet d'un traitement soigné afin de garantir une parfaite insertion de la *construction* dans le paysage proche et lointain et doivent être intégrés à la composition architecturale du *bâtiment*.

Les installations techniques établies en toiture (gainés, canalisations, caissons, antennes, machineries, locaux techniques, panneaux solaires...), si elles ne peuvent être dissimulées, doivent être regroupées et faire l'objet d'un traitement qualitatif.

Les équipements et les serres de production agricole sont autorisés en saillie des toitures à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant.

Les antennes paraboliques et les antennes de téléphonie mobile doivent être installées de manière à limiter au maximum leur impact visuel depuis les *voies*.

4.1.3. Aspect général des bâtiments et matériaux

Les matériaux extérieurs, par leur nature ou leurs procédés de mise en œuvre, doivent assurer aux *bâtiments* un aspect soigné et offrir des garanties de solidité et de bonne conservation.

L'action des eaux de pluie ne doit pas être de nature à provoquer la dégradation prématurée de l'aspect des *bâtiments*.

Le traitement des rez-de-chaussée sur *voie* (notamment les rez-de-chaussée aveugles) ne doit pas nuire à l'ambiance de la rue ou à son animation.

Les *constructions*, *annexes* et *extensions* doivent s'intégrer par leurs volumes, leur traitement et leur implantation dans une composition architecturale harmonieuse.

Les *façades* doivent être composées, notamment par le rythme et la proportion de leurs ouvertures, pour tenir compte des caractères dominants du bâti environnant.

Toute utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les *façades* et les pignons des *constructions* ni sur les *clôtures*.

4.1.4. Toitures

Les toitures terrasses sont autorisées. Elles doivent présenter un aspect architectural de qualité et s'intégrer aux lieux avoisinants.

4.1.5. Façades des constructions composées de matériaux anciens

Article non réglementé.

4.1.6. Clôtures

Objectifs et principes généraux pour l'ensemble des clôtures implantées le long des *voies*, emprises publiques et limites séparatives

Principe d'adaptation au contexte environnant

La *clôture* doit participer à conserver l'unité paysagère de la rue et du quartier. Elle doit avoir une conception d'ensemble et être traitée en harmonie avec la *construction* principale édifiée sur le *terrain* et avec le contexte urbain environnant et notamment les *clôtures* adjacentes. Elle participe à la préservation de l'identité de la rue et du quartier en s'harmonisant avec les clôtures environnantes.

Les murs de soutènements ne sont pas qualifiés de *clôture*.

Le végétal

Les haies végétales existantes doivent être préservées et maintenues, sauf s'il s'agit de remplacer des végétaux dont l'état sanitaire le justifie ou s'il s'agit de remplacer une haie par des essences locales ou pour permettre la création d'accès.

Pour les nouvelles *clôtures* à édifier, les compositions végétales sont à privilégier ainsi que les *clôtures* perméables.

Les haies végétales doivent être constituées d'essences locales conformément à la liste en annexe réglementaire.

La haie devra être implantée à une distance minimale de 50 cm par rapport au domaine public.

Les clôtures anciennes patrimoniales

Les murs, murets et portails attenants existants ayant un intérêt architectural et patrimonial (en brique, pierre, moellon, murets surmontés de grille en fer forgé...) sont protégés. Ils pourront faire l'objet d'adaptations, voire de démolitions partielles, dès lors que n'est pas remis en cause la qualité de l'ouvrage existant (par exemple pour la création d'accès à la parcelle en cas de construction). Ces dispositions s'appliquent, sauf dans le cas de désordres structurels irréversibles constatés (par exemple en cas d'affaissement du mur).

L'aspect et les matériaux

Les *clôtures* existantes présentant un intérêt architectural (*matériaux qualitatifs*) doivent être maintenues et peuvent être prolongées avec les mêmes caractéristiques.

Les *clôtures* à créer doivent être constituées de matériaux de nature et de teinte en harmonie avec les *constructions* et ne compromettant pas l'unité paysagère de la rue et du quartier.

Une attention particulière doit être portée aux matériaux comme aux teintes utilisés. Les matériaux utilisés pour les *clôtures* et les murs de soutènement doivent présenter un caractère pérenne conservant un aspect qualitatif dans le temps. Les végétaux artificiels, les matériaux par plaques (de type plaque béton, etc.), les matériaux occultants (type bâche) ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts

(de type briques creuses, parpaings, etc.) sont interdits. Les murs de *clôture* et les murs de soutènement doivent être enduits dans leur totalité et notamment du côté visible depuis l'espace public.

Une partie du linéaire de la *clôture* devra prévoir un dispositif permettant l'écoulement des eaux et le passage de la petite faune, par exemple par l'intégration d'ouvertures régulières en pied de *clôture* maçonnée ou par des petites ouvertures dans les grillages.

Dans et en limite de zone agricole ou naturelle, les nouvelles *clôtures pleines* et les soubassements sont interdits.

Traitement et hauteur des clôtures implantées le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées et ouvertes à la circulation

Traitement

Les coffrets de comptage, boîtes à lettres ou autres dispositifs similaires doivent être soigneusement intégrés à ces clôtures.

En l'absence de contexte urbain environnant et d'unité paysagère de la rue et du quartier, les *clôtures* doivent être réalisées sous forme de *claire-voie*.

Elles peuvent être réalisées sous forme pleine sur tout leur linéaire si elles sont composées de *matériaux qualitatifs* ou constituées de végétaux locaux.

Au-delà de 12 m linéaire de *clôture* pleine maçonnée, celle-ci devra présenter un séquençage, un rythme venant rompre l'aspect linéaire.

Les portails en tant qu'éléments de *clôture* sont soumis aux mêmes dispositions, ils peuvent être totalement pleins. Ils doivent être en adéquation avec la *clôture*, tant en termes de hauteur que de choix des matériaux et des couleurs.

Hauteur

La *hauteur* maximale des *clôtures* autorisée est de 1,8 mètres.

Les piliers des portails sont autorisés à dépasser, dans la limite de 30 cm de *hauteur*, la *hauteur* maximale autorisée des *clôtures*.

Traitement et hauteur des clôtures implantées le long des autres emprises publiques et des limites séparatives

Traitement

En *limite séparative* visible depuis les *voies* et *emprises publiques*, une harmonie avec la *clôture en façade principale* sera recherchée.

En l'absence de contexte urbain environnant et d'unité paysagère de la rue et du quartier, la *clôture* doit être constituée d'un grillage avec ou sans haie, ou d'une haie avec ou sans grillage.

Sur chacune des limites séparatives, 50% maximum du linéaire de *clôture* peut être réalisé en matériau plein (pare-vues), de manière continue ou discontinue. Pour réaliser les pare-vues, les matériaux naturels (bois, brande de bruyère, osier, roseau...) doivent être privilégiés.

Hauteur

La *hauteur* maximale des *clôtures* autorisée est de 1,8 mètres.

Règles alternatives

Des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées pour adapter le dispositif de *clôture* dans les cas suivants :

- Pour des *unités foncières* présentant une topographie particulière (notamment en cas de dénivelé important entre deux *unités foncières* mitoyennes) ;
- Pour des raisons de sécurité ou de protection acoustique et visuelle contre des nuisances liées à la présence d'entreprises, ou la présence de voiries avec un trafic important, il pourra être dérogé au traitement et à la *hauteur* maximale dans la limite de 3 m.

Pour les destinations équipements d'intérêt collectif et services publics, les commerces et activités de service, les autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires :

La *hauteur* des *clôtures* et les matériaux utilisés pourront s'adapter au contexte urbain au sein duquel s'insère l'équipement ou l'activité. La *hauteur* maximale ne devra pas excéder 2 m. Une *hauteur* peut être supérieure si des besoins techniques, fonctionnels ou de sécurité le justifient.

ARTICLE 5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la *construction*, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs *bâtiments* dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au sein des articles 5.1 à 5.2 sont appliquées à chaque lot issu de la division.

5.1. Traitement des espaces libres

Les *espaces libres* doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du *terrain* et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les *espaces verts* d'un seul tenant et en contiguïté avec les *espaces libres* des *terrains* voisins.

Les limites parcellaires feront l'objet de traitement végétal sous forme de haies arbustives champêtres. La limite est du site en particulier sera travaillée dans son épaisseur végétale, en prolongement de l'armature végétale projetée sur la rue Agnest requalifiée.

Pour tout projet de construction nouvelle, il sera planté un *arbre tige ou de haute tige* par tranche « entamée » de 100 m² d'espace libre, hors annexe d'une surface de plancher ou emprise au sol égale ou inférieure à 20 m². Les arbres existants peuvent être comptabilisés au titre des arbres à réaliser.

Les espèces végétales invasives (de type Renouée du Japon, Griffes de Sorcière, Berce du Caucase, etc.) sont interdites. Les essences locales doivent être privilégiées (cf liste en annexe règlementaire au PLU).

L'implantation des *constructions* doit respecter les arbres existants sur le *terrain*. Ceux qui ne peuvent être maintenus doivent être remplacés par un nombre au moins égal d'arbres.

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Pour les terrains déjà aménagés (en dehors des espaces de stationnement) à la date d'approbation du PLU : le calcul du nombre d'arbres à planter doit être réalisé en déduisant de la surface d'espace libre toutes les surfaces déjà aménagées avec un usage spécifique incompatible avec la plantation d'arbres comme par exemple : terrain de sport, golf, aires de jeux, etc.

5.2. Part minimale de surfaces non imperméabilisées

Au moins 40% de la surface du *terrain* doivent être traités en *espaces verts*.

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Cette règle ne s'applique pas aux commerces et activités de service.

ARTICLE 6 – Stationnement

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones.

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 7 – Desserte par les voies publiques ou privées

Les *constructions* doivent respecter les conditions prévues au Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones. Ces conditions sont complétées par les dispositions suivantes :

À la date d'approbation du PLU, toute nouvelle *voie en impasse* desservant plus de 5 *logements* ou d'une longueur de plus de 100 m est interdite.

Tout prolongement de *voie en impasse* est interdit sauf en cas de bouclage de la *voie*.

ARTICLE 8 – Desserte par les réseaux

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones.

ZONE URP7

CHAPITRE 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE 1 - Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités

1.1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les *constructions* ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité ou la salubrité publique,
- Les campings,
- Le stationnement de caravanes, de résidences mobiles ou démontables, en dehors des cas mentionnés à l'article 1.2,
- Les garages collectifs de caravanes et de mobil-homes,
- Les dépôts de véhicules à l'air libre et les dépôts de ferraille et de matériaux divers,
- Les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre,
- Les *constructions* à usage de *commerce de gros*.

1.2. Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

Les constructions, installations et aménagements non mentionnées à l'article 1.1 dans la mesure où les conditions de réalisation de tous les équipements nécessaires sont assurées, conformément aux prescriptions du code de l'urbanisme, et sous réserve

- d'être compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation,
- et d'être réalisés sous forme d'une *opération d'aménagement d'ensemble*

En supplément des conditions fixées ci-dessus sont également autorisés sous conditions :

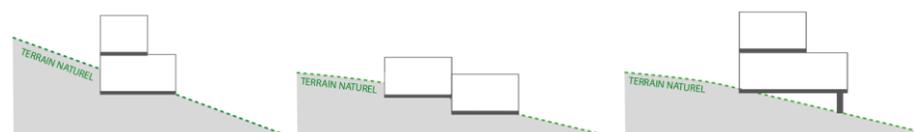
- L'entreposage d'une caravane ou d'un camping-car, en vue de leur prochaine utilisation, dans les bâtiments et/ou sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de leur utilisateur.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement aux conditions cumulatives suivantes :
 - o qu'elles ne puissent pas générer de périmètre de protection au-delà de leur site d'exploitation ;
 - o qu'elles correspondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants ;
 - o que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire, dans toute la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.
- L'*extension* ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement existantes et compatibles avec la vocation de la zone, selon les conditions cumulatives suivantes :
 - o qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des nuisances sonores ou olfactives ;
 - o que les installations nouvelles par leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.
- Les exhaussements et affouillements du sol à condition qu'ils ne portent pas atteinte à l'environnement et à l'aspect paysager et qu'ils soient rendus nécessaires :
 - o pour une occupation du sol admise ou nécessaire à l'urbanisation, dans la mesure où les aménagements ou les *constructions* sont adaptés par leur type ou leur conception à la topographie du sol existant avant travaux ;

CONSTRUCTIONS S'ADAPTANT AU TERRAIN NATUREL

Exemple 1 : S'encastrer dans le sol

Exemple 2 : Accompagner la pente avec des successions de niveaux ou demi-niveaux

Exemple 3 : Se surélever du sol



Schémas opposables

- o ou pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de ses vestiges archéologiques ;

- ou pour la réalisation d'ouvrages hydrauliques ;
- ou pour des raisons de raccordement aux réseaux.
- Les *constructions* à usage *industriel* dès lors qu'elles répondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants.
- Les *constructions* à usage d'entrepôts dès lors qu'elles répondent aux besoins d'un commerce ou d'une activité déjà existants au sein de la zone.
- Les ouvrages d'infrastructure terrestre et fluviale ainsi que les outillages, les équipements et les installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité fluviale, ferroviaire et routière, dès lors que leur conception, leur localisation et leurs dimensions, assurent leur insertion en compatibilité avec le tissu urbain environnant.
- Les *constructions* à usage d'*exploitation agricole* ne générant pas de périmètre de protection au titre des installations classées pour la protection de l'environnement.

ARTICLE 2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones.

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE 3 - Volumétrie et implantation des constructions

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la *construction*, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs *bâtiments* dont le *terrain* d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au sein des articles 3.1 à 3.3 sont appliquées à chaque lot issu de la division.

3.1. Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies

Pour l'implantation le long des *voies*, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile et le long des *emprises publiques* : toute *construction*, installation ou aménagement nouveau doit respecter les indications graphiques figurant au règlement graphique – Planche 2.

En l'absence de celles-ci, les *constructions* seront implantées soit à l'*alignement*, soit à une distance minimale de 3 m de l'*alignement*.

Le long de la rue du Lieutenant Jacques Hergault, les *constructions* seront implantées entre 0 et 5m vis-à-vis de l'*alignement*.

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Dans le cas de *terrains* bordés de plusieurs *voies*, la règle s'applique le long de l'une des *voies* au moins.

Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants :

- Pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie, bois, etc.) ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage.
- Pour la *construction* d'équipements d'intérêt collectifs et services publics et pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, à condition que leur fonction suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement.
- Pour permettre l'aménagement ou l'*extension* d'une *construction* existante à la date d'approbation du PLU, dès lors que cette *extension* est réalisée dans la continuité de la *construction* existante ou selon un recul supérieur à celle-ci.

3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les *constructions* peuvent s'implanter sur les *limites séparatives*.

En cas de *retrait*, elles doivent observer une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la *construction*, avec un minimum de 3 m vis-à-vis de la *limite séparative* (soit $L \geq H/2$ et ≥ 3 m).

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants :

- Pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie, bois, etc.) ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage ;

- Les bassins des piscines non couvertes doivent être implantés en respectant un *retrait* de 1 m minimum entre le bassin (hors margelles) et la *limite séparative* ;
- Les *annexes d'une surface de plancher* ou *d'une emprise au sol* inférieure ou égale à 15 m² et d'une hauteur au *point le plus haut* inférieure ou égale à 3,5 m seront implantées en *limite séparative* ou avec un *retrait* d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la *construction* ($L \geq H/2$). Si une haie existe en *limite séparative* elle devra être préservée ;
- Pour les ouvrages techniques et pour des *constructions* nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et des services publics, à condition que leur fonction suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité, et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).
- Pour la réalisation d'une isolation en saillie des façades pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et implantées différemment des règles d'implantation fixées à l'article 3.2. Cette isolation doit assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

3.3. Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Les *constructions*, hors *annexe*, doivent observer une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la *construction*, avec un minimum de 5 m vis-à-vis de la *construction* opposée (soit $L \geq H/2$ et ≥ 5 m).

3.4. Emprise au sol

L'*emprise au sol* des *constructions* ne peut excéder 40% de la superficie du *terrain*.

3.5. Hauteur des constructions

La hauteur d'un *bâtiment*, ainsi que la forme et le traitement des volumes de toiture, doivent tenir compte des caractères dominants du bâti environnant, afin d'assurer la continuité ou le rythme volumétrique du front bâti. Elle ne doit pas porter atteinte aux conditions d'habitabilité ou d'utilisation des *bâtiments* en bon état existants sur les *terrains* voisins.

Dans le cas d'une inscription indiquée au règlement graphique – Planche 2, les *constructions* doivent s'y conformer.

En l'absence d'inscription graphique, la *hauteur maximale* autorisée est fixée à 11 m et ce en tout point du *bâtiment*. La *hauteur maximale* exprimée en niveaux est de R+1+C ou *attique*. Ces deux règles sont cumulatives.

ARTICLE 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1. Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

4.1.1. Principes généraux

Les *constructions*, installations ou aménagements, tant du point de vue de leur situation, de leur volume que de leur aspect, ne doivent porter atteinte ni au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, ni aux perspectives monumentales et doivent s'insérer harmonieusement au bâti et au paysage environnants en tenant compte de leur caractère dominant.

Les *bâtiments* présentant un long linéaire sur *voie* doivent présenter une division en séquences de la *façade* voire de la toiture afin de prolonger le rythme du bâti environnant.

La conception du projet limitera fortement la création de mur pignon aveugle important, visible dans la perspective des *voies*, et notamment aux abords des angles de rue afin d'en réduire l'impact et également vis-à-vis de la *limite séparative latérale*.

4.1.2. Éléments techniques

Les dispositifs techniques tels que garde-corps des balcons, terrasses et toiture-terrasse, rampes de parking, édicules et gaines techniques, panneaux solaires ou photovoltaïques, antennes, descentes d'eaux pluviales, système de vidéosurveillance d'intérêt privé etc. doivent faire l'objet d'un traitement soigné afin de garantir une parfaite insertion de la *construction* dans le paysage proche et lointain et doivent être intégrés à la composition architecturale du *bâtiment*.

Les installations techniques établies en toiture (gaines, canalisations, caissons, antennes, machineries, locaux techniques, panneaux solaires...), si elles ne peuvent être dissimulées, doivent être regroupées et faire l'objet d'un traitement qualitatif.

Les équipements et les serres de production agricole sont autorisés en saillie des toitures à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant.

Les antennes paraboliques et les antennes de téléphonie mobile doivent être installées de manière à limiter au maximum leur impact visuel depuis les *voies*.

4.1.3. Aspect général des bâtiments et matériaux

Les matériaux extérieurs, par leur nature ou leurs procédés de mise en œuvre, doivent assurer aux *bâtiments* un aspect soigné et offrir des garanties de solidité et de bonne conservation.

L'action des eaux de pluie ne doit pas être de nature à provoquer la dégradation prématurée de l'aspect des *bâtiments*.

Le traitement des rez-de-chaussée sur *voie* (notamment les rez-de-chaussée aveugles) ne doit pas nuire à l'ambiance de la rue ou à son animation.

Les *constructions*, *annexes* et *extensions* doivent s'intégrer par leurs volumes, leur traitement et leur implantation dans une composition architecturale harmonieuse.

Façades

Les *façades* doivent être composées, notamment par le rythme et la proportion de leurs ouvertures, pour tenir compte des caractères dominants du bâti environnant.

Les différentes *façades*, notamment les *façades latérales* aveugles, doivent être traitées avec le même soin que la *façade* sur *voie* et en harmonie avec elle.

Les câbles de toute nature (électricité, téléphone, télévision...) et les éléments techniques divers (descentes d'eau, caissons de volets roulants, climatiseurs...), lorsqu'ils sont installés sur les *façades*, doivent être masqués ou intégrés à celles-ci de façon discrète et harmonieuse. Les antennes paraboliques sont proscrites en *façades* sur *voies*.

L'emploi de matériaux de bardage (de type clin en bois naturel avec nœuds et d'imitation), ou la mise en œuvre de procédés d'enduction et de recouvrement des *façades* ne permettant pas d'assurer un aspect soigné ou n'offrant pas de garanties de bonne conservation (de type enduit gratté ou pierre collée) sont proscrits.

La jointure des *façades* avec les *bâtiments* contigus doit être réalisée avec soin.

Devantures

Les devantures doivent être composées en harmonie (rythme, proportions) avec les *façades* sur lesquelles elles s'intègrent. Lorsqu'une même devanture s'étend sur plusieurs *façades* distinctes, elle doit être décomposée en autant de séquences.

Les devantures dépassant la hauteur du rez-de-chaussée sont proscrites, sauf lorsque cela correspond à une typologie caractéristique de la rue.

Les rideaux de sécurité des vitrines doivent être placés du côté intérieur de celles-ci sauf en cas de remplacement de rideaux existants déjà placés côté extérieur ou impossibilité technique le justifiant. Sont proscrits les rideaux opaques, sauf impératifs particuliers de sécurité.

Matériaux

Toute utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les *façades* et les pignons des *constructions* ni sur les *clôtures*.

4.1.4. Toitures

Les toitures doivent s'insérer harmonieusement dans le bâti environnant en tenant compte de ses caractères dominants.

Elles doivent être traitées en harmonie (rythme des baies de toiture, proportions) avec les *façades* sur lesquelles elles s'intègrent.

Les dispositifs d'éclairage naturel créés dans un comble (lucarnes, châssis, verrières, etc.) doivent être en cohérence avec la composition des *façades* (traitement des ouvertures, rythme des baies, matériaux, teintes...). Ils doivent s'insérer harmonieusement avec le reste du bâtiment.

Lorsque la toiture-terrace d'une construction nouvelle présente une surface continue d'au minimum 150 m² carrés, elle doit être végétalisée sauf pour des raisons de fonctionnalité du *bâtiment*. Les *bâtiments* comportant des dispositifs de production d'énergie renouvelable (panneaux solaires, ...) ou de récupération et de stockage des eaux pluviales ne sont pas soumis à cette disposition. Les réparations des toitures anciennes (toitures à versants accusés en ardoise ou tuiles plates) doivent respecter leurs formes et matériaux d'origine. L'autorisation d'urbanisme relative à des travaux de réfection ou d'adaptation d'une toiture ancienne peut comporter des prescriptions spéciales exigeant sa restitution dans ses volumes et matériaux d'origine.

4.1.5. Façades des constructions composées de matériaux anciens

Article non réglementé.

4.1.6. Clôtures

Objectifs et principes généraux pour l'ensemble des clôtures implantées le long des voies, emprises publiques et limites séparatives

Principe d'adaptation au contexte environnant

La *clôture* doit participer à conserver l'unité paysagère de la rue et du quartier. Elle doit avoir une conception d'ensemble et être traitée en harmonie avec la *construction* principale édifiée sur le *terrain et avec* le contexte urbain environnant et notamment les *clôtures* adjacentes. Elle participe à la préservation de l'identité de la rue et du quartier en s'harmonisant avec les clôtures environnantes.

Les murs de soutènements ne sont pas qualifiés de *clôture*.

Le végétal

Les haies végétales existantes doivent être préservées et maintenues, sauf s'il s'agit de remplacer des végétaux dont l'état sanitaire le justifie ou s'il s'agit de remplacer une haie par des essences locales ou pour permettre la création d'accès.

Pour les nouvelles *clôtures* à édifier, les compositions végétales sont à privilégier ainsi que les *clôtures* perméables.

Les haies végétales doivent être constituées d'essences locales conformément à la liste en annexe réglementaire.

La haie devra être implantée à une distance minimale de 50 cm par rapport au domaine public.

Les clôtures anciennes patrimoniales

Les murs, murets et portails attenants existants ayant un intérêt architectural et patrimonial (en brique, pierre, moellon, murets surmontés de grille en fer forgé...) sont protégés. Ils pourront faire l'objet d'adaptations, voire de démolitions partielles, dès lors que n'est pas remis en cause la qualité de l'ouvrage existant (par exemple pour la création d'accès à la parcelle en cas de construction). Ces dispositions s'appliquent, sauf dans le cas de désordres structurels irréversibles constatés (par exemple en cas d'affaissement du mur).

L'aspect et les matériaux

Les *clôtures* existantes présentant un intérêt architectural (*matériaux qualitatifs*) doivent être maintenues et peuvent être prolongées avec les mêmes caractéristiques. Les *clôtures* à créer doivent être constituées de matériaux de nature et de teinte en harmonie avec les *constructions* et ne compromettant pas l'unité paysagère de la rue et du quartier.

Une attention particulière doit être portée aux matériaux comme aux teintes utilisés. Les matériaux utilisés pour les *clôtures* et les murs de soutènement doivent présenter un caractère pérenne conservant un aspect qualitatif dans le temps. Les végétaux artificiels, les matériaux par plaques (de type plaque béton, etc.), les matériaux occultants (type bâche) ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (de type briques creuses, parpaings, etc.) sont interdits. Les murs de *clôture* et les murs de soutènement doivent être enduits dans leur totalité et notamment du côté visible depuis l'espace public.

Une partie du linéaire de la *clôture* devra prévoir un dispositif permettant l'écoulement des eaux et le passage de la petite faune, par exemple par l'intégration d'ouvertures régulières en pied de *clôture* maçonnée ou par des petites ouvertures dans les grillages.

Dans et en limite de zone agricole ou naturelle, les nouvelles *clôtures pleines* et les soubassements sont interdits.

Traitement et hauteur des clôtures implantées le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées et ouvertes à la circulation

Traitement

Les coffrets de comptage, boîtes à lettres ou autres dispositifs similaires doivent être soigneusement intégrés à ces clôtures.

En l'absence de contexte urbain environnant et d'unité paysagère de la rue et du quartier, les *clôtures* doivent être réalisées sous forme de *claire-voie*.

Elles peuvent être réalisées sous forme pleine sur tout leur linéaire si elles sont composées de *matériaux qualitatifs* ou constituées de végétaux locaux.

Au-delà de 12 m linéaire de *clôture* pleine maçonnée, celle-ci devra présenter un séquençage, un rythme venant rompre l'aspect linéaire.

Les portails en tant qu'éléments de *clôture* sont soumis aux mêmes dispositions, ils peuvent être totalement pleins. Ils doivent être en adéquation avec la clôture, tant en termes de hauteur que de choix des matériaux et des couleurs.

Hauteur

La *hauteur* maximale des *clôtures* autorisée est de 1,8 mètres.

Les piliers des portails sont autorisés à dépasser, dans la limite de 30 cm de *hauteur*, la *hauteur* maximale autorisée des *clôtures*.

Traitement et hauteur des clôtures implantées le long des autres emprises publiques et des limites séparatives

Traitement

En *limite séparative* visible depuis les *voies* et *emprises publiques*, une harmonie avec la *clôture en façade principale* sera recherchée.

En l'absence de contexte urbain environnant et d'unité paysagère de la rue et du quartier, la *clôture* doit être constituée d'un grillage avec ou sans haie, ou d'une haie avec ou sans grillage.

Sur chacune des limites séparatives, 50% maximum du linéaire de clôture peut être réalisé en matériau plein (pare-vues), de manière continue ou discontinue. Pour réaliser les pare-vues, les matériaux naturels (bois, brande de bruyère, osier, roseau...) doivent être privilégiés.

Hauteur

La *hauteur* maximale des *clôtures* autorisée est de 1,8 mètres.

Règles alternatives

Des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées pour adapter le dispositif de *clôture* dans les cas suivants :

- Pour des *unités foncières* présentant une topographie particulière (notamment en cas de dénivelé important entre deux *unités foncières* mitoyennes) ;
- Pour des raisons de sécurité ou de protection acoustique et visuelle contre des nuisances liées à la présence d'entreprises, ou la présence de voiries avec un trafic important, il pourra être dérogé au traitement et à la *hauteur* maximale dans la limite de 3 m.

Pour les destinations équipements d'intérêt collectif et services publics, les commerces et activités de service, les autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires :

La *hauteur* des *clôtures* et les matériaux utilisés pourront s'adapter au contexte urbain au sein duquel s'insère l'équipement ou l'activité. La *hauteur* maximale ne devra pas

excéder 2 m. Une *hauteur* peut être supérieure si des besoins techniques, fonctionnels ou de sécurité le justifient.

ARTICLE 5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la *construction*, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs *bâtiments* dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au sein des articles 5.1 à 5.2 sont appliquées à chaque lot issu de la division.

5.1. Traitement des espaces libres

Les *espaces libres* doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du *terrain* et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les *espaces verts* d'un seul tenant et en contiguïté avec les *espaces libres* des *terrains* voisins.

Les limites parcellaires feront l'objet de traitement végétal sous forme de haies arbustives champêtres.

Pour tout projet de construction nouvelle, il sera planté un *arbre tige* ou *de haute tige* par tranche « entamée » de 400 m² d'espace libre, hors annexe d'une surface de plancher ou emprise au sol égale ou inférieure à 20 m².

Les arbres existants peuvent être comptabilisés au titre des arbres à réaliser.

Les espèces végétales invasives (de type Renouée du Japon, Griffes de Sorcière, Berce du Caucase, etc.) sont interdites. Les essences locales doivent être privilégiées (cf liste en annexe du règlement écrit pièce n°4.1.2.2).

L'implantation des *constructions* doit respecter les arbres existants sur le *terrain*. Ceux qui ne peuvent être maintenus doivent être remplacés par un nombre au moins égal d'arbres. En cas d'arrachage nécessité par le projet de *construction*, des solutions de remplacement doivent être intégrées au permis de construire : 1 arbre tige par 300m² de *terrain* restant libre.

Les toitures terrasses peuvent être végétalisées. Dans ce cas, elles doivent présenter au minimum 30cm d'épaisseur de terre végétale.

URP7

Les espaces végétalisés sur dalle devront présenter au minimum 60cm d'épaisseur de terre végétale.

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Pour les terrains déjà aménagés (en dehors des espaces de stationnement) à la date d'approbation du PLU : le calcul du nombre d'arbres à planter doit être réalisé en déduisant de la surface d'espace libre toutes les surfaces déjà aménagées avec un usage spécifique incompatible avec la plantation d'arbres comme par exemple : terrain de sport, golf, aires de jeux, etc.

5.2. Part minimale de surfaces non imperméabilisées

Au moins 40% de la surface de la parcelle doivent être traités en *espaces verts*.

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Cette règle ne s'applique pas aux commerces et activités de service.

ARTICLE 6 – Stationnement

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones.

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 7 – Desserte par les voies publiques ou privées

Les *constructions* doivent respecter les conditions prévues au Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones. Ces conditions sont complétées par les dispositions suivantes :

A la date d'approbation du PLU, les nouvelles *voies en impasse* desservant plus de 5 *logements* ou d'une longueur de plus de 100 m sont interdites.

Tout prolongement de *voie en impasse* est interdit sauf en cas de bouclage de la *voie*.

ARTICLE 8 – Desserte par les réseaux

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones.

ZONE URP8

CHAPITRE 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE 1 - Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités

1.1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les *constructions* ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité ou la salubrité publique,
- Les campings,
- Le stationnement de caravanes, de résidences mobiles ou démontables, en dehors des cas mentionnés à l'article 1.2,
- Les garages collectifs de caravanes et de mobil-homes,
- Les dépôts de véhicules à l'air libre et les dépôts de ferraille et de matériaux divers,
- Les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre,
- Les *constructions* à usage de *commerce de gros*.

1.2. Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

Les constructions, installations et aménagements non mentionnées à l'article 1.1 dans la mesure où les conditions de réalisation de tous les équipements nécessaires sont assurées, conformément aux prescriptions du code de l'urbanisme, et sous réserve

- d'être compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation,
- et d'être réalisés sous forme d'une *opération d'aménagement d'ensemble*

En supplément des conditions fixées ci-dessus sont également autorisés sous conditions :

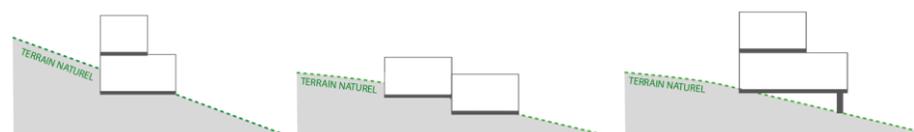
- L'entreposage d'une caravane ou d'un camping-car, en vue de leur prochaine utilisation, dans les bâtiments et/ou sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de leur utilisateur.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement aux conditions cumulatives suivantes :
 - o qu'elles ne puissent pas générer de périmètre de protection au-delà de leur site d'exploitation ;
 - o qu'elles correspondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants ;
 - o que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire, dans toute la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.
- L'*extension* ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement existantes et compatibles avec la vocation de la zone, selon les conditions cumulatives suivantes :
 - o qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des nuisances sonores ou olfactives ;
 - o que les installations nouvelles par leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.
- Les exhaussements et affouillements du sol à condition qu'ils ne portent pas atteinte à l'environnement et à l'aspect paysager et qu'ils soient rendus nécessaires :
 - o pour une occupation du sol admise ou nécessaire à l'urbanisation, dans la mesure où les aménagements ou les *constructions* sont adaptés par leur type ou leur conception à la topographie du sol existant avant travaux ;

CONSTRUCTIONS S'ADAPTANT AU TERRAIN NATUREL

Exemple 1 : S'encastrer dans le sol

Exemple 2 : Accompagner la pente avec des successions de niveaux ou demi-niveaux

Exemple 3 : Se surélever du sol



Schémas opposables

- o ou pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de ses vestiges archéologiques ;

- ou pour la réalisation d'ouvrages hydrauliques ;
- ou pour des raisons de raccordement aux réseaux.
- Les *constructions* à usage *industriel* dès lors qu'elles répondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants
- Les *constructions* à usage d'entrepôts dès lors qu'elles répondent aux besoins d'un commerce ou d'une activité déjà existants au sein de la zone.
- Les nouvelles *constructions* à usage de commerce et d'activité de service, à condition que leur *surface de plancher* soit inférieure ou égale à 500 m².
- Les ouvrages d'infrastructure terrestre et fluviale ainsi que les outillages, les équipements et les installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité fluviale, ferroviaire et routière, dès lors que leur conception, leur localisation et leurs dimensions, assurent leur insertion en compatibilité avec le tissu urbain environnant.
- Les *constructions* à usage d'*exploitation agricole* ne générant pas de périmètre de protection au titre des installations classées pour la protection de l'environnement.

ARTICLE 2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones.

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE 3 - Volumétrie et implantation des constructions

3.1. Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies

Pour l'implantation le long des *voies*, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile et le long des *emprises publiques*, toute *construction*, installation ou aménagement nouveau doit respecter les indications graphiques figurant au règlement graphique – Planche 2.

En l'absence de celles-ci, les *constructions* seront implantées soit à l'*alignement*, soit à une distance minimale de 3 m de l'*alignement*.

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Dans le cas de *terrains* bordés de plusieurs *voies*, la règle s'applique le long de l'une des *voies* au moins.

Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants :

- Pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie, bois, etc.) ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage ;
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, à condition que leur fonction suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité, et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie) ;
- Pour permettre l'aménagement ou l'*extension* d'une *construction* existante à la date d'approbation du PLU, dès lors que cette *extension* est réalisée dans la continuité de la *construction* existante ou selon un recul supérieur à celle-ci.

3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les *constructions* peuvent s'implanter sur les *limites séparatives*.

En cas de *retrait*, elles doivent observer une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la *construction*, avec un minimum de 3 m vis-à-vis de la *limite séparative* (soit $L \geq H/2$ et ≥ 3 m).

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants :

- Pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie, bois, etc.) ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage.
- Les bassins des piscines non couvertes doivent être implantés en respectant un *retrait* de 2 m minimum entre le bassin (hors margelles) et la *limite séparative*.
- Les *annexes* d'une *surface de plancher* ou d'une *emprise au sol* inférieure ou égale à 15 m² et d'une hauteur au *point le plus haut* inférieure ou égale à 3,5 m seront implantées en *limite séparative* ou avec un *retrait* d'une distance au

moins égale à la moitié de la hauteur de la *construction* ($L \geq H/2$). Si une haie existe en *limite séparative* elle devra être préservée.

- Pour les *constructions* et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et des services publics, à condition que leur fonction suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalités ou de sécurité, et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement.
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).
- Pour la réalisation d'une isolation en saillie des façades pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et implantées différemment des règles d'implantation fixées à l'article 3.2. Cette isolation doit assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

3.3. Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Les *constructions*, hors *annexe*, doivent observer une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la *construction*, avec un minimum de 5 m vis-à-vis de la *construction* opposée (soit $L \geq H/2$ et ≥ 5 m).

Cette disposition ne s'applique pas dans le cas de la réalisation d'un nouveau lotissement.

3.4. Emprise au sol

L'*emprise au sol* des *constructions* ne peut excéder 60% de la superficie de la parcelle.

Dans les périmètres du réseau structurant de transport en commun et des gares inscrits au document graphique – Planche 2, l'*emprise au sol* des *constructions* ne peut excéder 70% de la superficie du *terrain*.

3.5. Hauteur des constructions

La hauteur d'un *bâtiment*, ainsi que la forme et le traitement des volumes de toiture, doivent tenir compte des caractères dominants du bâti environnant, afin d'assurer la continuité ou le rythme volumétrique du front bâti. Elle ne doit pas porter atteinte aux conditions d'habitabilité ou d'utilisation des *bâtiments* en bon état existants sur les *terrains* voisins.

Dans le cas d'une inscription indiquée au règlement graphique – Planche 2, les *constructions* doivent s'y conformer.

En l'absence d'inscription graphique, la *hauteur maximale* autorisée est fixée à 17 m et ce en tout point du *bâtiment*. La *hauteur maximale* exprimée en niveaux est de R+3+C ou *attique*. Ces deux règles sont cumulatives.

ARTICLE 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1. Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

4.1.1. Principes généraux

Les *constructions*, installations ou aménagements, tant du point de vue de leur situation, de leur volume que de leur aspect, ne doivent porter atteinte ni au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, ni aux perspectives monumentales et doivent s'insérer harmonieusement au bâti et au paysage environnants en tenant compte de leur caractère dominant.

Les *bâtiments* présentant un long linéaire sur *voie* doivent présenter une division en séquences de la *façade* voire de la toiture afin de prolonger le rythme du bâti environnant.

La conception du projet limitera fortement la création de mur pignon aveugle important, visible dans la perspective des *voies*, et notamment aux abords des angles de rue afin d'en réduire l'impact et également vis-à-vis de la *limite séparative latérale*.

4.1.2. Éléments techniques

Les dispositifs techniques tels que garde-corps des balcons, terrasses et toiture-terrasse, rampes de parking, édicules et gaines techniques, panneaux solaires ou photovoltaïques, antennes, descentes d'eaux pluviales, système de vidéosurveillance d'intérêt privé etc. doivent faire l'objet d'un traitement soigné afin de garantir une parfaite insertion de la *construction* dans le paysage proche et lointain et doivent être intégrés à la composition architecturale du *bâtiment*.

Les installations techniques établies en toiture (gainés, canalisations, caissons, antennes, machineries, locaux techniques, panneaux solaires...), si elles ne peuvent être dissimulées, doivent être regroupées et faire l'objet d'un traitement qualitatif.

Les équipements et les serres de production agricole sont autorisés en saillie des toitures à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant.

Les antennes paraboliques et les antennes de téléphonie mobile doivent être installées de manière à limiter au maximum leur impact visuel depuis les *voies*.

4.1.3. Aspect général des bâtiments et matériaux

Les matériaux extérieurs, par leur nature ou leurs procédés de mise en œuvre, doivent assurer aux *bâtiments* un aspect soigné et offrir des garanties de solidité et de bonne conservation.

L'action des eaux de pluie ne doit pas être de nature à provoquer la dégradation prématurée de l'aspect des *bâtiments*.

Le traitement des rez-de-chaussée sur *voie* (notamment les rez-de-chaussée aveugles) ne doit pas nuire à l'ambiance de la rue ou à son animation.

Les *constructions*, *annexes* et *extensions* doivent s'intégrer par leurs volumes, leur traitement et leur implantation dans une composition architecturale harmonieuse.

Les *façades* doivent être composées, notamment par le rythme et la proportion de leurs ouvertures, pour tenir compte des caractères dominants du bâti environnant.

Toute utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les *façades* et les pignons des *constructions* ni sur les *clôtures*.

4.1.4. Toitures

Les toitures doivent s'insérer harmonieusement dans le bâti environnant en tenant compte de ses caractères dominants.

Elles doivent être traitées en harmonie (rythme des baies de toiture, proportions) avec les *façades* sur lesquelles elles s'intègrent.

Les dispositifs d'éclairage naturel créés dans un comble (lucarnes, châssis, verrières, etc.) doivent être en cohérence avec la composition des *façades* (traitement des ouvertures, rythme des baies, matériaux, teintes...). Ils doivent s'insérer harmonieusement avec le reste du bâtiment.

Lorsque la toiture-terrasse d'une construction nouvelle présente une surface continue d'au minimum 150 m² carrés, elle doit être végétalisée sauf pour des raisons de fonctionnalité du *bâtiment*. Les *bâtiments* comportant des dispositifs de production d'énergie renouvelable (panneaux solaires, ...) ou de récupération et de stockage des eaux pluviales ne sont pas soumis à cette disposition.

Les réparations des toitures anciennes (toitures à versants accusés en ardoise ou tuiles plates) doivent respecter leurs formes et matériaux d'origine. L'autorisation d'urbanisme relative à des travaux de réfection ou d'adaptation d'une toiture ancienne peut comporter des prescriptions spéciales exigeant sa restitution dans ses volumes et matériaux d'origine.

4.1.5. Façades des constructions composées de matériaux anciens

Article non réglementé.

4.1.6. Clôtures

Objectifs et principes généraux pour l'ensemble des clôtures implantées le long des voies, emprises publiques et limites séparatives

Principe d'adaptation au contexte environnant

La *clôture* doit participer à conserver l'unité paysagère de la rue et du quartier. Elle doit avoir une conception d'ensemble et être traitée en harmonie avec la *construction* principale édifiée sur le *terrain et avec* le contexte urbain environnant et notamment les *clôtures* adjacentes. Elle participe à la préservation de l'identité de la rue et du quartier en s'harmonisant avec les clôtures environnantes.

Les murs de soutènements ne sont pas qualifiés de *clôture*.

Le végétal

Les haies végétales existantes doivent être préservées et maintenues, sauf s'il s'agit de remplacer des végétaux dont l'état sanitaire le justifie ou s'il s'agit de remplacer une haie par des essences locales ou pour permettre la création d'accès.

Pour les nouvelles *clôtures* à édifier, les compositions végétales sont à privilégier ainsi que les *clôtures* perméables.

Les haies végétales doivent être constituées d'essences locales conformément à la liste en annexe réglementaire.

La haie devra être implantée à une distance minimale de 50 cm par rapport au domaine public.

Les clôtures anciennes patrimoniales

Les murs, murets et portails attenants existants ayant un intérêt architectural et patrimonial (en brique, pierre, moellon, murets surmontés de grille en fer forgé...) sont protégés. Ils pourront faire l'objet d'adaptations, voire de démolitions partielles, dès lors que n'est pas remis en cause la qualité de l'ouvrage existant (par exemple pour la

création d'accès à la parcelle en cas de construction). Ces dispositions s'appliquent, sauf dans le cas de désordres structurels irréversibles constatés (par exemple en cas d'affaissement du mur).

L'aspect et les matériaux

Les *clôtures* existantes présentant un intérêt architectural (*matériaux qualitatifs*) doivent être maintenues et peuvent être prolongées avec les mêmes caractéristiques. Les *clôtures* à créer doivent être constituées de matériaux de nature et de teinte en harmonie avec les *constructions* et ne compromettant pas l'unité paysagère de la rue et du quartier.

Une attention particulière doit être portée aux matériaux comme aux teintes utilisés. Les matériaux utilisés pour les *clôtures* et les murs de soutènement doivent présenter un caractère pérenne conservant un aspect qualitatif dans le temps. Les végétaux artificiels, les matériaux par plaques (de type plaque béton, etc.), les matériaux occultants (type bâche) ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (de type briques creuses, parpaings, etc.) sont interdits. Les murs de *clôture* et les murs de soutènement doivent être enduits dans leur totalité et notamment du côté visible depuis l'espace public.

Une partie du linéaire de la *clôture* devra prévoir un dispositif permettant l'écoulement des eaux et le passage de la petite faune, par exemple par l'intégration d'ouvertures régulières en pied de *clôture* maçonnée ou par des petites ouvertures dans les grillages.

Dans et en limite de zone agricole ou naturelle, les nouvelles *clôtures pleines* et les soubassements sont interdits.

[Traitement et hauteur des clôtures implantées le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées et ouvertes à la circulation](#)

Traitement

Les coffrets de comptage, boîtes à lettres ou autres dispositifs similaires doivent être soigneusement intégrés à ces clôtures.

En l'absence de contexte urbain environnant et d'unité paysagère de la rue et du quartier, les *clôtures* doivent être réalisées sous forme de *claire-voie*.

Elles peuvent être réalisées sous forme pleine sur tout leur linéaire si elles sont composées de *matériaux qualitatifs* ou constituées de végétaux locaux.

Au-delà de 12 m linéaire de *clôture* pleine maçonnée, celle-ci devra présenter un séquençage, un rythme venant rompre l'aspect linéaire.

Les portails en tant qu'éléments de *clôture* sont soumis aux mêmes dispositions, ils peuvent être totalement pleins. Ils doivent être en adéquation avec la clôture, tant en termes de hauteur que de choix des matériaux et des couleurs.

Hauteur

La *hauteur* maximale des *clôtures* autorisée est de 1,8 mètres.

Les piliers des portails sont autorisés à dépasser, dans la limite de 30 cm de *hauteur*, la *hauteur* maximale autorisée des *clôtures*.

[Traitement et hauteur des clôtures implantées le long des autres emprises publiques et des limites séparatives](#)

Traitement

En *limite séparative* visible depuis les *voies* et *emprises publiques*, une harmonie avec la *clôture* en *façade principale* sera recherchée.

En l'absence de contexte urbain environnant et d'unité paysagère de la rue et du quartier, la *clôture* doit être constituée d'un grillage avec ou sans haie, ou d'une haie avec ou sans grillage.

Sur chacune des limites séparatives, 50% maximum du linéaire de clôture peut être réalisé en matériau plein (pare-vues), de manière continue ou discontinue. Pour réaliser les pare-vues, les matériaux naturels (bois, brande de bruyère, osier, roseau...) doivent être privilégiés.

Hauteur

La *hauteur* maximale des *clôtures* autorisée est de 1,8 mètres.

Règles alternatives

Des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées pour adapter le dispositif de *clôture* dans les cas suivants :

- Pour des *unités foncières* présentant une topographie particulière (notamment en cas de dénivelé important entre deux *unités foncières* mitoyennes) ;
- Pour des raisons de sécurité ou de protection acoustique et visuelle contre des nuisances liées à la présence d'entreprises, ou la présence de voiries avec un trafic important, il pourra être dérogé au traitement et à la *hauteur* maximale dans la limite de 3 m.

URP8

Pour les *destinations équipements d'intérêt collectif et services publics, les commerces et activités de service, les autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires* :

La *hauteur des clôtures* et les matériaux utilisés pourront s'adapter au contexte urbain au sein duquel s'insère l'équipement ou l'activité. La *hauteur* maximale ne devra pas excéder 2 m. Une *hauteur* peut être supérieure si des besoins techniques, fonctionnels ou de sécurité le justifient.

ARTICLE 5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

5.1. Traitement des espaces libres

Les *espaces libres* doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du *terrain* et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les *espaces verts* d'un seul tenant et en contiguïté avec les *espaces libres* des *terrains* voisins.

Pour tout projet de construction nouvelle, il sera planté un *arbre tige ou de haute tige* par tranche « entamée » de 100 m² d'espace libre, hors annexe d'une surface de plancher ou emprise au sol égale ou inférieure à 20 m². Les arbres existants peuvent être comptabilisés au titre des arbres à réaliser.

Les espèces végétales invasives (de type Renouée du Japon, Griffes de Sorcière, Berce du Caucase, etc.) sont interdites. Les essences locales doivent être privilégiées (cf liste en annexe du règlement écrit pièce n°4.1.2.2).

L'implantation des *constructions* doit respecter les arbres existants sur le *terrain*. Ceux qui ne peuvent être maintenus doivent être remplacés par un nombre au moins égal d'arbres.

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Pour les terrains déjà aménagés (en dehors des espaces de stationnement) à la date d'approbation du PLU : le calcul du nombre d'arbres à planter doit être réalisé en déduisant de la surface d'espace libre toutes les surfaces déjà aménagées avec un usage spécifique incompatible avec la plantation d'arbres comme par exemple : terrain de sport, golf, aires de jeux, etc.

5.2. Part minimale de surfaces non imperméabilisées

Au moins 20% de la surface du *terrain* doit être traitée en *espaces verts*.

Dans les périmètres du réseau structurant de transport en commun et des gares inscrits au règlement graphique – Planche 2, au moins 10% de la surface du *terrain* doit être traitée en *espaces verts*.

ARTICLE 6 – Stationnement

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones.

Chapitre 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 7 – Desserte par les voies publiques ou privées

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE 8 – Desserte par les réseaux

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones.

ZONE URP9

CHAPITRE 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE 1 - Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités

1.1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les *constructions* à vocation *industrielle*,
- Les exploitations agricoles et forestières,
- Les *constructions* à usage de *commerce de gros*,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les dépôts de ferraille, de matériaux de démolition, de déchets *industriels* et domestiques, de vieux véhicules désaffectés, de combustibles solides ou liquides, de pneus, etc.,,
- La suppression de tout obstacle aux ruissellements tels que haies, remblais ou talus.

1.2. Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

Peuvent être autorisées sous conditions :

- La *construction* et l'*extension* d'établissements destinés à abriter des activités artisanales, commerciales, de services ou administratives dont la présence est justifiée en milieu urbain, à condition :
 - o d'être compatibles avec l'habitat environnant,
 - o d'offrir toutes les garanties de protection contre les nuisances (pollution, incendie, explosion, bruit, odeur, etc.),
 - o que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes et ne nécessite pas de travaux à la charge de la commune.
- En dehors du secteur URP9-1, les nouvelles *constructions* à usage de commerce et d'activité de service, à condition que leur *surface de plancher* soit inférieure ou égale à 500 m². Au sein du secteur URP9-1 aucun seuil n'est fixé.

ARTICLE 2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones.

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE 3 - Volumétrie et implantation des constructions

3.1. Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies

Pour l'implantation le long des *voies*, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation publique et le long des *emprises publiques*, toute *construction*, installation ou aménagement nouveau doit respecter les indications graphiques figurant au règlement graphique – Planche 2.

En l'absence de celles-ci, les *constructions* doivent s'implanter soit à l'*alignement*, soit à une distance minimale de 3 m de l'*alignement*.

Au sein du secteur URP9-1 :

Les *constructions* doivent s'implanter soit à l'*alignement*, soit en *retrait*

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Dans le cas de *terrains* bordés de plusieurs *voies*, la règle s'applique le long de l'une des *voies* au moins.

Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants :

- Pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie, bois, etc.) ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage ;
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, à condition que leur fonction suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité, et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie) ;

URP9

- Pour permettre l'aménagement ou l'*extension* d'une *construction* existante à la date d'approbation du PLU, dès lors que cette *extension* est réalisée dans la continuité de la *construction* existante ou selon un recul supérieur à celle-ci.

3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Au sein de l'ensemble de la zone hors secteur URP9-1 :

Les constructions implantées dans la bande de constructibilité renforcée

Dans une bande de 15 m comptée perpendiculairement depuis l'*alignement*, les *constructions* peuvent s'implanter sur les *limites séparatives*.

En cas de *retrait*, elles doivent observer une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la *construction*, avec un minimum de 3 m vis-à-vis de la *limite séparative* (soit $L \geq H/2$ et ≥ 3 m).

En *limite séparative latérale*, l'implantation en *retrait* est admise à la condition de ne pas laisser apparaître sur le *bâtiment* à réaliser de *façades latérales aveugles*, sauf lorsque celles-ci présentent un traitement qualitatif conçu pour demeurer apparent.

Si la *limite séparative de fond de terrain* est située dans la *bande de constructibilité renforcée*, le *retrait* de la *construction* par rapport à la *limite séparative de fond de terrain* devra être de 3 m minimum.

Au sein du secteur URP9-1 :

Les *constructions* peuvent s'implanter sur la *limite séparative*, en cas de *retrait* une distance de 3 m minimum doit être respectée

Les constructions ou les parties de construction implantées au-delà de la bande de constructibilité renforcée

Les *constructions* peuvent s'implanter sur les *limites séparatives* :

- si leur hauteur au *point le plus haut* n'excède pas 3,5 m au droit de la *limite séparative* et si leur *gabarit* reste compris à l'intérieur d'un angle de 45° au-delà des 3,5 m (voir schéma opposable n°26 au sein du Livre 1) ;
- ou si elles s'adosent à un mur de *clôture* existant ou à un *bâtiment* implanté en limite. Dans ce cas, la hauteur du *bâtiment* à implanter (prise à l'égout de toiture ou à l'*acrotère*) ne peut dépasser la hauteur du *point le plus haut* du mur de *clôture* ou du *bâtiment* contre lequel est réalisé l'adossement (pris en *limite séparative* au droit du *bâtiment* à implanter) et le *gabarit* du nouveau

bâtiment doit rester compris à l'intérieur d'un angle à 45° au-delà de la hauteur du mur ou du *bâtiment* existant sur lequel il s'adosse (voir schéma opposable n°27 au sein du Livre 1).

En cas de *retrait*, les *constructions* doivent s'implanter à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la *construction*, avec un minimum de 3 m vis-à-vis de la *limite séparative* (soit $L \geq H_{max}/2$ et ≥ 3 m).

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants :

- Pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie, bois, etc.) ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage.
- Les bassins des piscines non couvertes doivent être implantés en respectant un *retrait* de 2 m minimum entre le bassin (hors margelles) et la *limite séparative*.
- Les *annexes* d'une *surface de plancher* ou d'une *emprise au sol* inférieure ou égale à 15 m² et d'une hauteur au *point le plus haut* inférieure ou égale à 3,5 m seront implantées en *limite séparative* ou avec un *retrait* d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la *construction* ($L \geq H/2$). Si une haie existe en *limite séparative* elle devra être préservée.
- Pour les *constructions* et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et des services publics, à condition que leur fonction suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalités ou de sécurité, et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement.
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).
- Pour la réalisation d'une isolation en saillie des façades pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et implantées différemment des règles d'implantation fixées à l'article 3.2. Cette isolation doit assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

3.3. Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

L'implantation en vis-à-vis sur un même *terrain* de deux *façades*, lorsque l'une au moins comporte des baies principales, doit être réalisée de telle manière que la distance

URP9

comptée horizontalement de tout point de l'une des *façades* à tout point de l'autre *façade* ne soit pas inférieure à 6 m (distance \geq 6 m).

Cette disposition ne s'applique pas dans le cas de la réalisation d'un nouveau lotissement.

Toutefois, l'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou subordonnée au respect de prescriptions spéciales si l'implantation de *bâtiments* en vis-à-vis sur un même *terrain*, quand bien même sont respectées les dispositions précédentes, nuit gravement à l'habitabilité ou à l'utilisation de ces *bâtiments*.

3.4. Emprise au sol

Au sein de l'ensemble de la zone hors secteur URP9-1

L'*emprise au sol* des *constructions* ne peut excéder 50% de la superficie du *terrain*.

Dans les périmètres du réseau structurant de transport en commun et des gares inscrits au règlement graphique – Planche 2, l'*emprise au sol* des *constructions* ne peut excéder 60% de la superficie du *terrain*.

Au sein du secteur URP9-1

L'*emprise au sol* est non réglementée

3.5. Hauteur des constructions

La hauteur d'un *bâtiment* doit assurer la continuité ou le rythme volumétrique du front bâti. Elle ne doit pas porter atteinte aux conditions d'habitabilité ou d'utilisation des *bâtiments* en bon état existants sur les *terrains* voisins.

Dans le cas d'une inscription indiquée au règlement graphique – Planche 2, les *constructions* doivent s'y conformer.

En l'absence d'inscription graphique, la *hauteur maximale* autorisée est fixée à 14 m et ce en tout point du *bâtiment*. La *hauteur maximale* exprimée en niveaux est de R+2+C ou *attique*. Ces deux règles sont cumulatives.

ARTICLE 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1. Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

4.1.1. Principes généraux

Les *constructions*, installations ou aménagements, tant du point de vue de leur situation, de leur volume que de leur aspect, ne doivent porter atteinte ni au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, ni aux perspectives monumentales et doivent s'insérer harmonieusement au bâti et au paysage environnants en tenant compte de leur caractère dominant.

Les *bâtiments* présentant un long linéaire sur *voie* doivent présenter une division en séquences de la *façade* voire de la toiture afin de prolonger le rythme du bâti environnant.

La conception du projet limitera fortement la création de mur pignon aveugle important, visible dans la perspective des *voies*, et notamment aux abords des angles de rue afin d'en réduire l'impact et également vis-à-vis de la *limite séparative latérale*.

4.1.2. Éléments techniques

Les dispositifs techniques tels que garde-corps des balcons, terrasses et toiture-terrasse, rampes de parking, édicules et gaines techniques, panneaux solaires ou photovoltaïques, antennes, descentes d'eaux pluviales, système de vidéosurveillance d'intérêt privé etc. doivent faire l'objet d'un traitement soigné afin de garantir une parfaite insertion de la *construction* dans le paysage proche et lointain et doivent être intégrés à la composition architecturale du *bâtiment*.

Les installations techniques établies en toiture (gaines, canalisations, caissons, antennes, machineries, locaux techniques, panneaux solaires...), si elles ne peuvent être dissimulées, doivent être regroupées et faire l'objet d'un traitement qualitatif.

Les équipements et les serres de production agricole sont autorisés en saillie des toitures à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant.

Les antennes paraboliques et les antennes de téléphonie mobile doivent être installées de manière à limiter au maximum leur impact visuel depuis les *voies*.

4.1.3. Aspect général des bâtiments et matériaux

Les matériaux extérieurs, par leur nature ou leurs procédés de mise en œuvre, doivent assurer aux *bâtiments* un aspect soigné et offrir des garanties de solidité et de bonne conservation.

L'action des eaux de pluie ne doit pas être de nature à provoquer la dégradation prématurée de l'aspect des *bâtiments*.

Le traitement des rez-de-chaussée sur *voie* (notamment les rez-de-chaussée aveugles) ne doit pas nuire à l'ambiance de la rue ou à son animation.

Les *constructions*, *annexes* et *extensions* doivent s'intégrer par leurs volumes, leur traitement et leur implantation dans une composition architecturale harmonieuse.

Les *façades* doivent être composées, notamment par le rythme et la proportion de leurs ouvertures, pour tenir compte des caractères dominants du bâti environnant.

Toute utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les *façades* et les pignons des *constructions* ni sur les *clôtures*.

4.1.4. Toitures

Les toitures doivent s'insérer harmonieusement dans le bâti environnant en tenant compte de ses caractères dominants.

Elles doivent être traitées en harmonie (rythme des baies de toiture, proportions) avec les *façades* sur lesquelles elles s'intègrent.

Les dispositifs d'éclairage naturel créés dans un comble (lucarnes, châssis, verrières, etc.) doivent être en cohérence avec la composition des *façades* (traitement des ouvertures, rythme des baies, matériaux, teintes...). Ils doivent s'insérer harmonieusement avec le reste du bâtiment.

Les toitures terrasses sont autorisées. Elles doivent présenter un aspect architectural de qualité et s'intégrer aux lieux avoisinants. Lorsque la toiture-terrasse d'une construction nouvelle présente une surface continue d'au minimum 150 m² carrés, elle doit être végétalisée sauf pour des raisons de fonctionnalité du *bâtiment*. Les *bâtiments* comportant des dispositifs de production d'énergie renouvelable (panneaux solaires,

...) ou de récupération et de stockage des eaux pluviales ne sont pas soumis à cette disposition.

4.1.5. Façades des constructions composées de matériaux anciens

Article non réglementé.

4.1.6. Clôtures

Objectifs et principes généraux pour l'ensemble des clôtures implantées le long des voies, emprises publiques et limites séparatives

Principe d'adaptation au contexte environnant

La *clôture* doit participer à conserver l'unité paysagère de la rue et du quartier. Elle doit avoir une conception d'ensemble et être traitée en harmonie avec la *construction* principale édifiée sur le *terrain et avec* le contexte urbain environnant et notamment les *clôtures* adjacentes. Elle participe à la préservation de l'identité de la rue et du quartier en s'harmonisant avec les clôtures environnantes.

Les murs de soutènements ne sont pas qualifiés de *clôture*.

Le végétal

Les haies végétales existantes doivent être préservées et maintenues, sauf s'il s'agit de remplacer des végétaux dont l'état sanitaire le justifie ou s'il s'agit de remplacer une haie par des essences locales ou pour permettre la création d'accès.

Pour les nouvelles *clôtures* à édifier, les compositions végétales sont à privilégier ainsi que les *clôtures* perméables.

Les haies végétales doivent être constituées d'essences locales conformément à la liste en annexe réglementaire.

La haie devra être implantée à une distance minimale de 50 cm par rapport au domaine public.

Les clôtures anciennes patrimoniales

Les murs, murets et portails attenants existants ayant un intérêt architectural et patrimonial (en brique, pierre, moellon, murets surmontés de grille en fer forgé...) sont protégés. Ils pourront faire l'objet d'adaptations, voire de démolitions partielles, dès lors que n'est pas remis en cause la qualité de l'ouvrage existant (par exemple pour la création d'accès à la parcelle en cas de construction). Ces dispositions s'appliquent, sauf dans le cas de désordres structurels irréversibles constatés (par exemple en cas d'affaissement du mur).

L'aspect et les matériaux

Les *clôtures* existantes présentant un intérêt architectural (*matériaux qualitatifs*) doivent être maintenues et peuvent être prolongées avec les mêmes caractéristiques. Les *clôtures* à créer doivent être constituées de matériaux de nature et de teinte en harmonie avec les *constructions* et ne compromettant pas l'unité paysagère de la rue et du quartier.

Une attention particulière doit être portée aux matériaux comme aux teintes utilisés. Les matériaux utilisés pour les *clôtures* et les murs de soutènement doivent présenter un caractère pérenne conservant un aspect qualitatif dans le temps. Les végétaux artificiels, les matériaux par plaques (de type plaque béton, etc.), les matériaux occultants (type bâche) ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (de type briques creuses, parpaings, etc.) sont interdits. Les murs de *clôture* et les murs de soutènement doivent être enduits dans leur totalité et notamment du côté visible depuis l'espace public.

Une partie du linéaire de la *clôture* devra prévoir un dispositif permettant l'écoulement des eaux et le passage de la petite faune, par exemple par l'intégration d'ouvertures régulières en pied de *clôture* maçonnée ou par des petites ouvertures dans les grillages.

Dans et en limite de zone agricole ou naturelle, les nouvelles *clôtures pleines* et les soubassements sont interdits.

Traitement et hauteur des clôtures implantées le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées et ouvertes à la circulation

Traitement

Les coffrets de comptage, boîtes à lettres ou autres dispositifs similaires doivent être soigneusement intégrés à ces clôtures.

En l'absence de contexte urbain environnant et d'unité paysagère de la rue et du quartier, les *clôtures* doivent être réalisées sous forme de *claire-voie*.

Elles peuvent être réalisées sous forme pleine sur tout leur linéaire si elles sont composées de *matériaux qualitatifs* ou constituées de végétaux locaux.

Au-delà de 12 m linéaire de *clôture* pleine maçonnée, celle-ci devra présenter un séquençage, un rythme venant rompre l'aspect linéaire.

Les portails en tant qu'éléments de *clôture* sont soumis aux mêmes dispositions, ils peuvent être totalement pleins. Ils doivent être en adéquation avec la *clôture*, tant en termes de hauteur que de choix des matériaux et des couleurs.

Hauteur

La *hauteur* maximale des *clôtures* autorisée est de 1,8 mètres.

Les piliers des portails sont autorisés à dépasser, dans la limite de 30 cm de *hauteur*, la *hauteur* maximale autorisée des *clôtures*.

Traitement et hauteur des clôtures implantées le long des autres emprises publiques et des limites séparatives

Traitement

En *limite séparative* visible depuis les *voies* et *emprises publiques*, une harmonie avec la *clôture* en *façade principale* sera recherchée.

En l'absence de contexte urbain environnant et d'unité paysagère de la rue et du quartier, la *clôture* doit être constituée d'un grillage avec ou sans haie ou d'une haie avec ou sans grillage.

Hauteur

La *hauteur* maximale des *clôtures* autorisée est de 1,8 mètres.

Règles alternatives

Des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées pour adapter le dispositif de *clôture* dans les cas suivants :

- Pour des *unités foncières* présentant une topographie particulière (notamment en cas de dénivelé important entre deux *unités foncières* mitoyennes) ;
- Pour des raisons de sécurité ou de protection acoustique et visuelle contre des nuisances liées à la présence d'entreprises, ou la présence de voiries avec un trafic important, il pourra être dérogé au traitement et à la *hauteur* maximale dans la limite de 3 m.

Pour les destinations équipements d'intérêt collectif et services publics, les commerces et activités de service, les autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires :

La *hauteur* des *clôtures* et les matériaux utilisés pourront s'adapter au contexte urbain au sein duquel s'insère l'équipement ou l'activité. La *hauteur* maximale ne devra pas

URP9

excéder 2 m. Une *hauteur* peut être supérieure si des besoins techniques, fonctionnels ou de sécurité le justifient.

ARTICLE 5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

5.1. Traitement des espaces libres

Les *espaces libres* doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du *terrain* et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les *espaces verts* d'un seul tenant et en contiguïté avec les *espaces libres* des *terrains* voisins.

Pour tout projet de construction nouvelle, il sera planté un *arbre tige* ou de *haute tige* par tranche « entamée » de 100 m² d'espace libre, hors annexe d'une surface de plancher ou emprise au sol égale ou inférieure à 20 m². Les arbres existants peuvent être comptabilisés au titre des arbres à réaliser.

Les espèces végétales invasives (de type Renouée du Japon, Griffes de Sorcière, Berce du Caucase, etc.) sont interdites. Les essences locales doivent être privilégiées (cf liste en annexe du règlement écrit pièce n°4.1.2.2).

L'implantation des *constructions* doit respecter les arbres existants sur le *terrain*. Ceux qui ne peuvent être maintenus doivent être remplacés par un nombre au moins égal d'arbres

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Pour les terrains déjà aménagés (en dehors des espaces de stationnement) à la date d'approbation du PLU : le calcul du nombre d'arbres à planter doit être réalisé en déduisant de la surface d'espace libre toutes les surfaces déjà aménagées avec un usage spécifique incompatible avec la plantation d'arbres comme par exemple : terrain de sport, golf, aires de jeux, etc.

5.2. Part minimale de surfaces non imperméabilisées

Au sein de l'ensemble de la zone hors secteur URP9-1

Au moins 30% de la surface de la parcelle doit être traitée en *espaces verts*.

Dans les périmètres du réseau structurant de transport en commun et des gares inscrits au document graphique – Planche 2, au moins 20% de la surface de la parcelle doivent être traités en *espaces verts*.

Au sein du secteur URP9-1

La part minimale de surface non imperméabilisée est non réglementée

ARTICLE 6 – Stationnement

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones.

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 7 – Desserte par les voies publiques ou privées

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE 8 – Desserte par les réseaux

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones.

ZONE URP10

CHAPITRE 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE 1 - Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités

1.1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les *constructions* ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité ou la salubrité publique,
- Les campings,
- Le stationnement de caravanes, de résidences mobiles ou démontables, en dehors des cas mentionnés à l'article 1.2,
- Les garages collectifs de caravanes et de mobil-homes,
- Les dépôts de véhicules à l'air libre et les dépôts de ferraille et de matériaux divers,
- Les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre,
- Les *constructions* à usage de *commerce de gros*.

1.2. Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

Peuvent être autorisés sous conditions :

- L'entreposage d'une caravane ou d'un camping-car, en vue de leur prochaine utilisation, dans les bâtiments et/ou sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de leur utilisateur.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement aux conditions cumulatives suivantes :
 - o qu'elles ne puissent pas générer de périmètre de protection au-delà de leur site d'exploitation ;
 - o qu'elles correspondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants ;
 - o que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou

tout au moins de réduire, dans toute la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.

- L'*extension* ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement existantes et compatibles avec la vocation de la zone, selon les conditions cumulatives suivantes :
 - o qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des nuisances sonores ou olfactives ;
 - o que les installations nouvelles par leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.
- Les exhaussements et affouillements du sol à condition qu'ils ne portent pas atteinte à l'environnement et à l'aspect paysager et qu'ils soient rendus nécessaires :
 - o pour une occupation du sol admise ou nécessaire à l'urbanisation, dans la mesure où les aménagements ou les *constructions* sont adaptés par leur type ou leur conception à la topographie du sol existant avant travaux ;

CONSTRUCTIONS S'ADAPTANT AU TERRAIN NATUREL

Exemple 1 : S'encaster dans le sol

Exemple 2 : Accompagner la pente avec des successions de niveaux ou demi-niveaux

Exemple 3 : Se surélever du sol



Schémas opposables

- o ou pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de ses vestiges archéologiques ;
- o ou pour la réalisation d'ouvrages hydrauliques ;
- o ou pour des raisons de raccordement aux réseaux.
- Les *constructions* à usage *industriel* dès lors qu'elles répondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants.
- Les *constructions* à usage d'entrepôts dès lors qu'elles répondent aux besoins d'un commerce ou d'une activité déjà existants au sein de la zone.
- Les nouvelles *constructions* à usage de commerce et d'activité de service, à condition que leur *surface de plancher* soit inférieure ou égale à 500 m².
- Les ouvrages d'infrastructure terrestre et fluviale ainsi que les outillages, les équipements et les installations techniques directement liés à leur

URP10

fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité fluviale, ferroviaire et routière, dès lors que leur conception, leur localisation et leurs dimensions, assurent leur insertion en compatibilité avec le tissu urbain environnant.

- Les *constructions* à usage d'*exploitation agricole* ne générant pas de périmètre de protection au titre des installations classées pour la protection de l'environnement.

ARTICLE 2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones.

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE 3 - Volumétrie et implantation des constructions

3.1. Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies

Pour l'implantation le long des *voies*, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile et le long des *emprises publiques*, toute *construction*, installation ou aménagement nouveau doit respecter les indications graphiques figurant au règlement graphique – Planche 2.

En l'absence de celles-ci, les *constructions* seront implantées soit à l'*alignement*, soit à une distance minimale de 3 m de l'*alignement*.

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Dans le cas de *terrains* bordés de plusieurs *voies*, la règle s'applique le long de l'une des *voies* au moins.

Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants :

- Pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie, bois, etc.) ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage ;
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, à condition que leur fonction suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité, et que

l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement ;

- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie) ;
- Pour permettre l'aménagement ou l'*extension* d'une *construction* existante à la date d'approbation du PLU dès lors que cette *extension* est réalisée dans la continuité de la *construction* existante ou selon un recul supérieur à celle-ci.

3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les *constructions* peuvent s'implanter sur les *limites séparatives*.

En cas de *retrait*, elles doivent observer une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la *construction*, avec un minimum de 3 m vis-à-vis de la *limite séparative* (soit $L \geq H/2$ et ≥ 3 m).

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants :

- Pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie, bois, etc.) ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage ;
- Les bassins des piscines non couvertes doivent être implantés en respectant un *retrait* de 2 m minimum entre le bassin (hors margelles) et la *limite séparative* ;
- Les *annexes* d'une *surface de plancher* ou d'une *emprise au sol* inférieure ou égale à 10 m² et d'une hauteur inférieure ou égale à 3 m seront implantées en *limite séparative* ou avec un *retrait* d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la *construction* ($L \geq H/2$). Si une haie existe en *limite séparative* elle devra être préservée ;
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, à condition que leur fonction suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité, et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).
- Pour la réalisation d'une isolation en saillie des façades pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et implantées différemment des règles d'implantation fixées à l'article 3.2. Cette isolation doit assurer la

URP10

bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

3.3. Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Pour l'ensemble des zones, les *constructions*, hors *annexe*, devront respecter un éloignement suffisant pour assurer les circulations sur le *terrain* et ménager l'éclairage des *bâtiments*.

3.4. Emprise au sol

L'*emprise au sol* des *constructions* ne peut excéder 50% de la superficie de la parcelle.

Dans les périmètres du réseau structurant de transport en commun et des gares inscrits au document graphique – Planche 2, l'*emprise au sol* des *constructions* ne peut excéder 60% de la superficie du *terrain*.

3.5. Hauteur des constructions

La hauteur d'un *bâtiment* doit assurer la continuité ou le rythme volumétrique du front bâti. Elle ne doit pas porter atteinte aux conditions d'habitabilité ou d'utilisation des *bâtiments* en bon état existants sur les *terrains* voisins.

Dans le cas d'une inscription indiquée au règlement graphique – Planche 2, les *constructions* doivent s'y conformer.

En l'absence d'inscription graphique, la *hauteur maximale* autorisée est fixée à 17 m et ce en tout point du *bâtiment*. La *hauteur maximale* exprimée en niveaux est de R+3+C ou *attique*. Ces deux règles sont cumulatives.

ARTICLE 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1. Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

4.1.1. Principes généraux

Les *constructions*, installations ou aménagements, tant du point de vue de leur situation, de leur volume que de leur aspect, ne doivent porter atteinte ni au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, ni aux perspectives monumentales et doivent

s'insérer harmonieusement au bâti et au paysage environnants en tenant compte de leur caractère dominant.

Les *bâtiments* présentant un long linéaire sur *voie* doivent présenter une division en séquences de la *façade* voire de la toiture afin de prolonger le rythme du bâti environnant.

La conception du projet limitera fortement la création de mur pignon aveugle important, visible dans la perspective des *voies*, et notamment aux abords des angles de rue afin d'en réduire l'impact et également vis-à-vis de la *limite séparative latérale*.

4.1.2. Éléments techniques

Les dispositifs techniques tels que garde-corps des balcons, terrasses et toiture-terrasse, rampes de parking, édicules et gaines techniques, panneaux solaires ou photovoltaïques, antennes, descentes d'eaux pluviales, système de vidéosurveillance d'intérêt privé etc. doivent faire l'objet d'un traitement soigné afin de garantir une parfaite insertion de la *construction* dans le paysage proche et lointain et doivent être intégrés à la composition architecturale du *bâtiment*.

Les installations techniques établies en toiture (gaines, canalisations, caissons, antennes, machineries, locaux techniques, panneaux solaires...), si elles ne peuvent être dissimulées, doivent être regroupées et faire l'objet d'un traitement qualitatif.

Les équipements et les serres de production agricole sont autorisés en saillie des toitures à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant.

Les antennes paraboliques et les antennes de téléphonie mobile doivent être installées de manière à limiter au maximum leur impact visuel depuis les *voies*.

4.1.3. Aspect général des bâtiments et matériaux

Les matériaux extérieurs, par leur nature ou leurs procédés de mise en œuvre, doivent assurer aux *bâtiments* un aspect soigné et offrir des garanties de solidité et de bonne conservation.

L'action des eaux de pluie ne doit pas être de nature à provoquer la dégradation prématurée de l'aspect des *bâtiments*.

Le traitement des rez-de-chaussée sur *voie* (notamment les rez-de-chaussée aveugles) ne doit pas nuire à l'ambiance de la rue ou à son animation.

URP10

Les *constructions*, *annexes* et *extensions* doivent s'intégrer par leurs volumes, leur traitement et leur implantation dans une composition architecturale harmonieuse.

Les *façades* doivent être composées, notamment par le rythme et la proportion de leurs ouvertures, pour tenir compte des caractères dominants du bâti environnant.

Toute utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les *façades* et les pignons des *constructions* ni sur les *clôtures*.

4.1.4. Toitures

Les toitures doivent s'insérer harmonieusement dans le bâti environnant en tenant compte de ses caractères dominants.

Elles doivent être traitées en harmonie (rythme des baies de toiture, proportions) avec les *façades* sur lesquelles elles s'intègrent.

Les dispositifs d'éclairage naturel créés dans un comble (lucarnes, châssis, verrières, etc.) doivent être en cohérence avec la composition des *façades* (traitement des ouvertures, rythme des baies, matériaux, teintes...). Ils doivent s'insérer harmonieusement avec le reste du bâtiment.

Lorsque la toiture-terrasse d'une construction nouvelle présente une surface continue d'au minimum 150 m² carrés, elle doit être végétalisée sauf pour des raisons de fonctionnalité du *bâtiment*. Les *bâtiments* comportant des dispositifs de production d'énergie renouvelable (panneaux solaires, ...) ou de récupération et de stockage des eaux pluviales ne sont pas soumis à cette disposition. .

Les réparations des toitures anciennes (toitures à versants accusés en ardoise ou tuiles plates) doivent respecter leurs formes et matériaux d'origine. L'autorisation d'urbanisme relative à des travaux de réfection ou d'adaptation d'une toiture ancienne peut comporter des prescriptions spéciales exigeant sa restitution dans ses volumes et matériaux d'origine.

4.1.5. Façades des constructions composées de matériaux anciens

Article non réglementé.

4.1.6. Clôtures

Objectifs et principes généraux pour l'ensemble des clôtures implantées le long des voies, emprises publiques et limites séparatives

Principe d'adaptation au contexte environnant

La *clôture* doit participer à conserver l'unité paysagère de la rue et du quartier. Elle doit avoir une conception d'ensemble et être traitée en harmonie avec la *construction* principale édifiée sur le *terrain et avec* le contexte urbain environnant et notamment les *clôtures* adjacentes. Elle participe à la préservation de l'identité de la rue et du quartier en s'harmonisant avec les clôtures environnantes.

Les murs de soutènements ne sont pas qualifiés de *clôture*.

Le végétal

Les haies végétales existantes doivent être préservées et maintenues, sauf s'il s'agit de remplacer des végétaux dont l'état sanitaire le justifie ou s'il s'agit de remplacer une haie par des essences locales ou pour permettre la création d'accès.

Pour les nouvelles *clôtures* à édifier, les compositions végétales sont à privilégier ainsi que les *clôtures* perméables.

Les haies végétales doivent être constituées d'essences locales conformément à la liste en annexe réglementaire.

La haie devra être implantée à une distance minimale de 50 cm par rapport au domaine public.

Les clôtures anciennes patrimoniales

Les murs, murets et portails attenants existants ayant un intérêt architectural et patrimonial (en brique, pierre, moellon, murets surmontés de grille en fer forgé...) sont protégés. Ils pourront faire l'objet d'adaptations, voire de démolitions partielles, dès lors que n'est pas remis en cause la qualité de l'ouvrage existant (par exemple pour la création d'accès à la parcelle en cas de construction). Ces dispositions s'appliquent, sauf dans le cas de désordres structurels irréversibles constatés (par exemple en cas d'affaissement du mur).

L'aspect et les matériaux

Les *clôtures* existantes présentant un intérêt architectural (*matériaux qualitatifs*) doivent être maintenues et peuvent être prolongées avec les mêmes caractéristiques.

URP10

Les *clôtures* à créer doivent être constituées de matériaux de nature et de teinte en harmonie avec les *constructions* et ne compromettant pas l'unité paysagère de la rue et du quartier.

Une attention particulière doit être portée aux matériaux comme aux teintes utilisés. Les matériaux utilisés pour les *clôtures* et les murs de soutènement doivent présenter un caractère pérenne conservant un aspect qualitatif dans le temps. Les végétaux artificiels, les matériaux par plaques (de type plaque béton, etc.), les matériaux occultants (type bâche) ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (de type briques creuses, parpaings, etc.) sont interdits. Les murs de *clôture* et les murs de soutènement doivent être enduits dans leur totalité et notamment du côté visible depuis l'espace public.

Une partie du linéaire de la *clôture* devra prévoir un dispositif permettant l'écoulement des eaux et le passage de la petite faune, par exemple par l'intégration d'ouvertures régulières en pied de *clôture* maçonnée ou par des petites ouvertures dans les grillages.

Dans et en limite de zone agricole ou naturelle, les nouvelles *clôtures pleines* et les soubassements sont interdits.

Traitement et hauteur des clôtures implantées le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées et ouvertes à la circulation

Traitement

Les coffrets de comptage, boîtes à lettres ou autres dispositifs similaires doivent être soigneusement intégrés à ces clôtures.

En l'absence de contexte urbain environnant et d'unité paysagère de la rue et du quartier, les *clôtures* doivent être réalisées sous forme de *claire-voie*.

Elles peuvent être réalisées sous forme pleine sur tout leur linéaire si elles sont composées de *matériaux qualitatifs* ou constituées de végétaux locaux.

Au-delà de 12 m linéaire de *clôture* pleine maçonnée, celle-ci devra présenter un séquençage, un rythme venant rompre l'aspect linéaire.

Les portails en tant qu'éléments de *clôture* sont soumis aux mêmes dispositions, ils peuvent être totalement pleins. Ils doivent être en adéquation avec la *clôture*, tant en termes de hauteur que de choix des matériaux et des couleurs.

Hauteur

La *hauteur* maximale des *clôtures* autorisée est de 1,8 mètres.

Les piliers des portails sont autorisés à dépasser, dans la limite de 30 cm de *hauteur*, la *hauteur* maximale autorisée des *clôtures*.

Traitement et hauteur des clôtures implantées le long des autres emprises publiques et des limites séparatives

Traitement

En *limite séparative* visible depuis les *voies* et *emprises publiques*, une harmonie avec la *clôture* en *façade principale* sera recherchée.

En l'absence de contexte urbain environnant et d'unité paysagère de la rue et du quartier, la *clôture* doit être constituée d'un grillage avec ou sans haie ou d'une haie avec ou sans grillage.

Hauteur

La *hauteur* maximale des *clôtures* autorisée est de 1,8 mètres.

Règles alternatives

Des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées pour adapter le dispositif de *clôture* dans les cas suivants :

- Pour des *unités foncières* présentant une topographie particulière (notamment en cas de dénivelé important entre deux *unités foncières* mitoyennes) ;
- Pour des raisons de sécurité ou de protection acoustique et visuelle contre des nuisances liées à la présence d'entreprises, ou la présence de voiries avec un trafic important, il pourra être dérogé au traitement et à la *hauteur* maximale dans la limite de 3 m.

Pour les destinations équipements d'intérêt collectif et services publics, les commerces et activités de service, les autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires :

La *hauteur* des *clôtures* et les matériaux utilisés pourront s'adapter au contexte urbain au sein duquel s'insère l'équipement ou l'activité. La *hauteur* maximale ne devra pas excéder 2 m. Une *hauteur* peut être supérieure si des besoins techniques, fonctionnels ou de sécurité le justifient.

ARTICLE 5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

5.1. Traitement des espaces libres

Les *espaces libres* doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du *terrain* et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les *espaces verts* d'un seul tenant et en contiguïté avec les *espaces libres des terrains* voisins.

Pour tout projet de construction nouvelle, il sera planté un *arbre tige ou de haute tige* par tranche « entamée » de 100 m² d'espace libre, hors annexe d'une surface de plancher ou emprise au sol égale ou inférieure à 20 m². Les arbres existants peuvent être comptabilisés au titre des arbres à réaliser. Les espèces végétales invasives (de type Renouée du Japon, Griffes de Sorcière, Berce du Caucase, etc.) sont interdites. Les essences locales doivent être privilégiées (cf liste en annexe du règlement écrit pièce n°4.1.2.2).

L'implantation des *constructions* doit respecter les arbres existants sur le *terrain*. Ceux qui ne peuvent être maintenus doivent être remplacés par un nombre au moins égal d'arbres. En cas d'arrachage nécessité par le projet de *construction*, des solutions de remplacement doivent être intégrées au permis de construire : 1 arbre tige par 300m² de *terrain* restant libre.

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Pour les terrains déjà aménagés (en dehors des espaces de stationnement) à la date d'approbation du PLU : le calcul du nombre d'arbres à planter doit être réalisé en déduisant de la surface d'espace libre toutes les surfaces déjà aménagées avec un usage spécifique incompatible avec la plantation d'arbres comme par exemple : terrain de sport, golf, aires de jeux, etc.

5.2. Part minimale de surfaces non imperméabilisées

Au moins 30% de la surface du *terrain* doit être traitée en *espaces verts*.

Dans les périmètres du réseau structurant de transport en commun et des gares inscrits au document graphique – Planche 2, au moins 20% de la surface de la parcelle doit être traitée en *espaces verts*.

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Pour les commerces et activités de service au moins 25% de la surface du *terrain* doit être traitée en *espaces verts*.

ARTICLE 6 – Stationnement

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones.

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 7 – Desserte par les voies publiques ou privées

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE 8 – Desserte par les réseaux

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones.

ZONE URP11

CHAPITRE 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE 1 - Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités

1.1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les *constructions* ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité ou la salubrité publique,
- Les campings,
- Le stationnement de caravanes, de résidences mobiles ou démontables, en dehors des cas mentionnés à l'article 1.2,
- Les garages collectifs de caravanes et de mobil-homes,
- Les dépôts de véhicules à l'air libre et les dépôts de ferraille et de matériaux divers,
- Les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre,
- Les *constructions* à usage de *commerce de gros*.

1.2. Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

Les constructions, installations et aménagements non mentionnées à l'article 1.1 dans la mesure où les conditions de réalisation de tous les équipements nécessaires sont assurées, conformément aux prescriptions du code de l'urbanisme, et sous réserve

- d'être compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation,
- et d'être réalisés sous forme d'une *opération d'aménagement d'ensemble*

En supplément des conditions fixées ci-dessus sont également autorisés sous conditions :

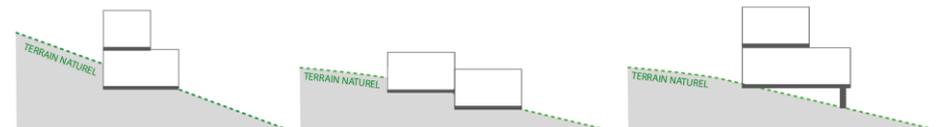
- L'entreposage d'une caravane ou d'un camping-car, en vue de leur prochaine utilisation, dans les bâtiments et/ou sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de leur utilisateur.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement aux conditions cumulatives suivantes :
 - o qu'elles ne puissent pas générer de périmètre de protection au-delà de leur site d'exploitation ;
 - o qu'elles correspondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants ;
 - o que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire, dans toute la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.
- L'*extension* ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement existantes et compatibles avec la vocation de la zone, selon les conditions cumulatives suivantes :
 - o qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des nuisances sonores ou olfactives ;
 - o que les installations nouvelles par leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.
- Les exhaussements et affouillements du sol à condition qu'ils ne portent pas atteinte à l'environnement et à l'aspect paysager et qu'ils soient rendus nécessaires :
 - o pour une occupation du sol admise ou nécessaire à l'urbanisation, dans la mesure où les aménagements ou les *constructions* sont adaptés par leur type ou leur conception à la topographie du sol existant avant travaux ;

CONSTRUCTIONS S'ADAPTANT AU TERRAIN NATUREL

Exemple 1 : S'encastrer dans le sol

Exemple 2 : Accompagner la pente avec des successions de niveaux ou demi-niveaux

Exemple 3 : Se surélever du sol



Schémas opposables

- o ou pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de ses vestiges archéologiques ;

URP11

- ou pour la réalisation d'ouvrages hydrauliques ;
- ou pour des raisons de raccordement aux réseaux.
- Les *constructions* à usage *industriel* dès lors qu'elles répondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants.
- Les *constructions* à usage d'entrepôts dès lors qu'elles répondent aux besoins d'un commerce ou d'une activité déjà existants au sein de la zone.
- Les ouvrages d'infrastructure terrestre et fluviale ainsi que les outillages, les équipements et les installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité fluviale, ferroviaire et routière, dès lors que leur conception, leur localisation et leurs dimensions, assurent leur insertion en compatibilité avec le tissu urbain environnant.
- Les *constructions* à usage d'*exploitation agricole* ne générant pas de périmètre de protection au titre des installations classées pour la protection de l'environnement.

ARTICLE 2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones.

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE 3 - Volumétrie et implantation des constructions

3.1. Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies

Pour l'implantation le long des *voies*, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile et le long des *emprises publiques* : toute *construction*, installation ou aménagement nouveau doit respecter les indications graphiques figurant au règlement graphique – Planche 2.

En l'absence de celles-ci, les *constructions* seront implantées soit à l'*alignement*, soit à une distance minimale de 3 m de l'*alignement*.

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Dans le cas de *terrains* bordés de plusieurs *voies*, la règle s'applique le long de l'une des *voies* au moins.

Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants :

- Pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie, bois, etc.) ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage ;
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, à condition que leur fonction suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité, et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie) ;
- Pour permettre l'aménagement ou l'*extension* d'une *construction* existante à la date d'approbation du PLU dès lors que cette *extension* est réalisée dans la continuité de la *construction* existante ou selon un recul supérieur à celle-ci.

3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les *constructions* peuvent s'implanter sur les *limites séparatives*.

En cas de *retrait*, elles doivent observer une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la *construction*, avec un minimum de 3 m vis-à-vis de la *limite séparative* (soit $L \geq H/2$ et ≥ 3 m).

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants :

- Pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie, bois, etc.) ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage.
- Les bassins des piscines non couvertes doivent être implantés en respectant un *retrait* de 2 m minimum entre le bassin (hors margelles) et la *limite séparative*.
- Les *annexes* d'une *surface de plancher* ou d'une *emprise au sol* inférieure ou égale à 15 m² et d'une hauteur au *point le plus haut* inférieure ou égale à 3,5 m seront implantées en *limite séparative* ou avec un *retrait* d'une distance au

moins égale à la moitié de la hauteur de la *construction* ($L \geq H/2$). Si une haie existe en *limite séparative* elle devra être préservée.

- Pour les *constructions* et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et des services publics, à condition que leur fonction suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalités ou de sécurité, et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement.
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).
- Pour la réalisation d'une isolation en saillie des façades pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et implantées différemment des règles d'implantation fixées à l'article 3.2. Cette isolation doit assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

3.3. Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Les *constructions*, hors *annexe*, doivent observer une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la *construction*, avec un minimum de 5 m vis-à-vis de la *construction* opposée (soit $L \geq H/2$ et ≥ 5 m).

Cette disposition ne s'applique pas dans le cas de la réalisation d'un nouveau lotissement.

3.4. Emprise au sol

L'*emprise au sol* des *constructions* ne peut excéder 70% de la superficie du *terrain*.

3.5. Hauteur des constructions

La hauteur d'un *bâtiment*, ainsi que la forme et le traitement des volumes de toiture, doivent tenir compte des caractères dominants du bâti environnant, afin d'assurer la continuité ou le rythme volumétrique du front bâti. Elle ne doit pas porter atteinte aux conditions d'habitabilité ou d'utilisation des *bâtiments* en bon état existants sur les *terrains* voisins.

Dans le cas d'une inscription indiquée au règlement graphique – Planche 2, les *constructions* doivent s'y conformer.

En l'absence d'inscription graphique, la *hauteur maximale* autorisée est fixée à 17 m et ce en tout point du *bâtiment*. La *hauteur maximale* exprimée en niveaux est de R+3+C ou *attique*. Ces deux règles sont cumulatives.

ARTICLE 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1. Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

4.1.1. Principes généraux

Les *constructions*, installations ou aménagements, tant du point de vue de leur situation, de leur volume que de leur aspect, ne doivent porter atteinte ni au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, ni aux perspectives monumentales et doivent s'insérer harmonieusement au bâti et au paysage environnants en tenant compte de leur caractère dominant.

Les *bâtiments* présentant un long linéaire sur *voie* doivent présenter une division en séquences de la *façade* voire de la toiture afin de prolonger le rythme du bâti environnant.

La conception du projet limitera fortement la création de mur pignon aveugle important, visible dans la perspective des *voies*, et notamment aux abords des angles de rue afin d'en réduire l'impact et également vis-à-vis de la *limite séparative latérale*.

4.1.2. Éléments techniques

Les dispositifs techniques tels que garde-corps des balcons, terrasses et toiture-terrasse, rampes de parking, édicules et gaines techniques, panneaux solaires ou photovoltaïques, antennes, descentes d'eaux pluviales, système de vidéosurveillance d'intérêt privé etc. doivent faire l'objet d'un traitement soigné afin de garantir une parfaite insertion de la *construction* dans le paysage proche et lointain et doivent être intégrés à la composition architecturale du *bâtiment*.

Les installations techniques établies en toiture (gainés, canalisations, caissons, antennes, machineries, locaux techniques, panneaux solaires...), si elles ne peuvent être dissimulées, doivent être regroupées et faire l'objet d'un traitement qualitatif.

Les équipements et les serres de production agricole sont autorisés en saillie des toitures à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant.

Les antennes paraboliques et les antennes de téléphonie mobile doivent être installées de manière à limiter au maximum leur impact visuel depuis les *voies*.

4.1.3. Aspect général des bâtiments et matériaux

Les matériaux extérieurs, par leur nature ou leurs procédés de mise en œuvre, doivent assurer aux *bâtiments* un aspect soigné et offrir des garanties de solidité et de bonne conservation.

L'action des eaux de pluie ne doit pas être de nature à provoquer la dégradation prématurée de l'aspect des *bâtiments*.

Le traitement des rez-de-chaussée sur *voie* (notamment les rez-de-chaussée aveugles) ne doit pas nuire à l'ambiance de la rue ou à son animation.

Les *constructions*, *annexes* et *extensions* doivent s'intégrer par leurs volumes, leur traitement et leur implantation dans une composition architecturale harmonieuse.

Les *façades* doivent être composées, notamment par le rythme et la proportion de leurs ouvertures, pour tenir compte des caractères dominants du bâti environnant.

Toute utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les *façades* et les pignons des *constructions* ni sur les *clôtures*.

4.1.4. Toitures

Les toitures doivent s'insérer harmonieusement dans le bâti environnant en tenant compte de ses caractères dominants.

Elles doivent être traitées en harmonie (rythme des baies de toiture, proportions) avec les *façades* sur lesquelles elles s'intègrent.

Les dispositifs d'éclairage naturel créés dans un comble (lucarnes, châssis, verrières, etc.) doivent être en cohérence avec la composition des *façades* (traitement des ouvertures, rythme des baies, matériaux, teintes...). Ils doivent s'insérer harmonieusement avec le reste du bâtiment.

Lorsque la toiture-terrasse d'une construction nouvelle présente une surface continue d'au minimum 150 m² carrés, elle doit être végétalisée sauf pour des raisons de fonctionnalité du *bâtiment*. Les *bâtiments* comportant des dispositifs de production d'énergie renouvelable (panneaux solaires, ...) ou de récupération et de stockage des eaux pluviales ne sont pas soumis à cette disposition. Les réparations des toitures anciennes (toitures à versants accusés en ardoise ou tuiles plates) doivent respecter leurs formes et matériaux d'origine. L'autorisation d'urbanisme relative à des travaux

de réfection ou d'adaptation d'une toiture ancienne peut comporter des prescriptions spéciales exigeant sa restitution dans ses volumes et matériaux d'origine.

4.1.5. Façades des constructions composées de matériaux anciens

Article non réglementé.

4.1.6. Clôtures

Objectifs et principes généraux pour l'ensemble des clôtures implantées le long des voies, emprises publiques et limites séparatives

Principe d'adaptation au contexte environnant

La *clôture* doit participer à conserver l'unité paysagère de la rue et du quartier. Elle doit avoir une conception d'ensemble et être traitée en harmonie avec la *construction* principale édifiée sur le *terrain et avec* le contexte urbain environnant et notamment les *clôtures* adjacentes. Elle participe à la préservation de l'identité de la rue et du quartier en s'harmonisant avec les clôtures environnantes.

Les murs de soutènements ne sont pas qualifiés de *clôture*.

Le végétal

Les haies végétales existantes doivent être préservées et maintenues, sauf s'il s'agit de remplacer des végétaux dont l'état sanitaire le justifie ou s'il s'agit de remplacer une haie par des essences locales ou pour permettre la création d'accès.

Pour les nouvelles *clôtures* à édifier, les compositions végétales sont à privilégier ainsi que les *clôtures* perméables.

Les haies végétales doivent être constituées d'essences locales conformément à la liste en annexe réglementaire.

La haie devra être implantée à une distance minimale de 50 cm par rapport au domaine public.

Les clôtures anciennes patrimoniales

Les murs, murets et portails attenants existants ayant un intérêt architectural et patrimonial (en brique, pierre, moellon, murets surmontés de grille en fer forgé...) sont protégés. Ils pourront faire l'objet d'adaptations, voire de démolitions partielles, dès lors que n'est pas remis en cause la qualité de l'ouvrage existant (par exemple pour la création d'accès à la parcelle en cas de construction). Ces dispositions s'appliquent, sauf dans le cas de désordres structurels irréversibles constatés (par exemple en cas d'affaissement du mur).

L'aspect et les matériaux

Les *clôtures* existantes présentant un intérêt architectural (*matériaux qualitatifs*) doivent être maintenues et peuvent être prolongées avec les mêmes caractéristiques. Les *clôtures* à créer doivent être constituées de matériaux de nature et de teinte en harmonie avec les *constructions* et ne compromettant pas l'unité paysagère de la rue et du quartier.

Une attention particulière doit être portée aux matériaux comme aux teintes utilisés. Les matériaux utilisés pour les *clôtures* et les murs de soutènement doivent présenter un caractère pérenne conservant un aspect qualitatif dans le temps. Les végétaux artificiels, les matériaux par plaques (de type plaque béton, etc.), les matériaux occultants (type bâche) ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (de type briques creuses, parpaings, etc.) sont interdits. Les murs de *clôture* et les murs de soutènement doivent être enduits dans leur totalité et notamment du côté visible depuis l'espace public.

Une partie du linéaire de la *clôture* devra prévoir un dispositif permettant l'écoulement des eaux et le passage de la petite faune, par exemple par l'intégration d'ouvertures régulières en pied de *clôture* maçonnée ou par des petites ouvertures dans les grillages.

Dans et en limite de zone agricole ou naturelle, les nouvelles *clôtures pleines* et les soubassements sont interdits.

[Traitement et hauteur des clôtures implantées le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées et ouvertes à la circulation](#)

Traitement

Les coffrets de comptage, boîtes à lettres ou autres dispositifs similaires doivent être soigneusement intégrés à ces clôtures.

En l'absence de contexte urbain environnant et d'unité paysagère de la rue et du quartier, les *clôtures* doivent être réalisées sous forme de *claire-voie*.

Elles peuvent être réalisées sous forme pleine sur tout leur linéaire si elles sont composées de *matériaux qualitatifs* ou constituées de végétaux locaux.

Au-delà de 12 m linéaire de *clôture* pleine maçonnée, celle-ci devra présenter un séquençage, un rythme venant rompre l'aspect linéaire.

Les portails en tant qu'éléments de *clôture* sont soumis aux mêmes dispositions, ils peuvent être totalement pleins. Ils doivent être en adéquation avec la *clôture*, tant en termes de hauteur que de choix des matériaux et des couleurs.

Les chaperons, couvertines et autres couronnements sont obligatoires sur les murs et murets maçonnés.

Sur les premiers 50 cm à compter du *terrain* naturel, les parties pleines des *clôtures* devront présenter un matériau de nature à éviter les traces d'humidité visibles, générant des efflorescences ou des salissures disgracieuses visibles depuis l'espace public.

Hauteur

La *hauteur* maximale des *clôtures* autorisée est de 1,8 mètres.

Les piliers des portails sont autorisés à dépasser, dans la limite de 30 cm de *hauteur*, la *hauteur* maximale autorisée des *clôtures*.

[Traitement et hauteur des clôtures implantées le long des autres emprises publiques et des limites séparatives](#)

Traitement

En *limite séparative* visible depuis les *voies* et *emprises publiques*, une harmonie avec la *clôture* en *façade principale* sera recherchée.

Les chaperons, couvertines et autres couronnements sont obligatoires sur les murs et murets maçonnés.

Hauteur

La *hauteur* maximale des *clôtures* autorisée est de 1,8 mètres.

Règles alternatives

Des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées pour adapter le dispositif de *clôture* dans les cas suivants :

- Pour des *unités foncières* présentant une topographie particulière (notamment en cas de dénivelé important entre deux *unités foncières* mitoyennes) ;
- Pour des raisons de sécurité ou de protection acoustique et visuelle contre des nuisances liées à la présence d'entreprises, ou la présence de voiries avec un trafic important, il pourra être dérogé au traitement et à la *hauteur* maximale dans la limite de 3 m.

URP11

Pour les *destinations équipements d'intérêt collectif et services publics, les commerces et activités de service, les autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires* :

La *hauteur des clôtures* et les matériaux utilisés pourront s'adapter au contexte urbain au sein duquel s'insère l'équipement ou l'activité. La *hauteur* maximale ne devra pas excéder 2 m. Une *hauteur* peut être supérieure si des besoins techniques, fonctionnels ou de sécurité le justifient.

ARTICLE 5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

5.1. Traitement des espaces libres

Les *espaces libres* doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du *terrain* et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les *espaces verts* d'un seul tenant et en contiguïté avec les *espaces libres des terrains* voisins.

Pour tout projet de construction nouvelle, il sera planté un *arbre tige ou de haute tige* par tranche « entamée » de 100 m² d'espace libre, hors annexe d'une surface de plancher ou emprise au sol égale ou inférieure à 20 m². Les arbres existants peuvent être comptabilisés au titre des arbres à réaliser. Les espèces végétales invasives (de type Renouée du Japon, Griffes de Sorcière, Berce du Caucase, etc.) sont interdites. Les essences locales doivent être privilégiées (cf liste en annexe du règlement écrit pièce n°4.1.2.2).

L'implantation des *constructions* doit respecter les arbres existants sur le *terrain*. Ceux qui ne peuvent être maintenus doivent être remplacés par un nombre au moins égal d'arbres.

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Pour les terrains déjà aménagés (en dehors des espaces de stationnement) à la date d'approbation du PLU : le calcul du nombre d'arbres à planter doit être réalisé en déduisant de la surface d'espace libre toutes les surfaces déjà aménagées avec un usage spécifique incompatible avec la plantation d'arbres comme par exemple : terrain de sport, golf, aires de jeux, etc.

5.2. Part minimale de surfaces non imperméabilisées

Au moins 10% de la surface du *terrain* doivent être traités en *espaces verts*.

ARTICLE 6 – Stationnement

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones.

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 7 – Desserte par les voies publiques ou privées

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE 8 – Desserte par les réseaux

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones.

ZONE URP12

CHAPITRE 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE 1 - Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités

1.1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les *constructions* ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité ou la salubrité publique,
- les campings,
- le stationnement de caravanes, de résidences mobiles ou démontables, en dehors des cas mentionnés à l'article 1.2,
- Les garages collectifs de caravanes et de mobil-homes,
- les dépôts de véhicules à l'air libre et les dépôts de ferraille et de matériaux divers,
- les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre,
- les *constructions* à usage de *commerce de gros*.

Dans le secteur indiqué « ir » sont interdits tous types d'occupation et d'utilisation du sol, à l'exception de ceux visés à l'article 1.2.

1.2. Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

Les constructions, installations et aménagements non mentionnées à l'article 1.1 dans la mesure où les conditions de réalisation de tous les équipements nécessaires sont assurées, conformément aux prescriptions du code de l'urbanisme, et sous réserve

- d'assurer un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone,
- et d'être compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation,
- et d'être réalisés sous forme d'une *opération d'aménagement d'ensemble*

En supplément des conditions fixées ci-dessus sont également autorisés sous conditions :

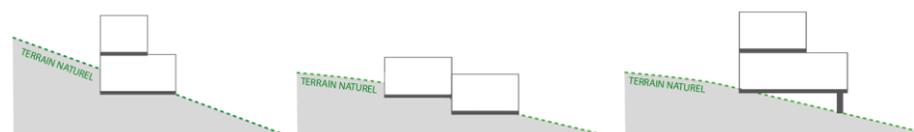
- L'entreposage d'une caravane ou d'un camping-car, en vue de leur prochaine utilisation, dans les bâtiments et/ou sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de leur utilisateur.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement aux conditions cumulatives suivantes :
 - o qu'elles ne puissent pas générer de périmètre de protection au-delà de leur site d'exploitation ;
 - o qu'elles correspondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants ;
 - o que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire, dans toute la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.
- L'*extension* ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement existantes et compatibles avec la vocation de la zone, selon les conditions cumulatives suivantes :
 - o qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des nuisances sonores ou olfactives ;
 - o que les installations nouvelles par leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.
- Les exhaussements et affouillements du sol à condition qu'ils ne portent pas atteinte à l'environnement et à l'aspect paysager et qu'ils soient rendus nécessaires :
 - o pour une occupation du sol admise ou nécessaire à l'urbanisation, dans la mesure où les aménagements ou les *constructions* sont adaptés par leur type ou leur conception à la topographie du sol existant avant travaux ;

CONSTRUCTIONS S'ADAPTANT AU TERRAIN NATUREL

Exemple 1 : S'encastrer dans le sol

Exemple 2 : Accompagner la pente avec des successions de niveaux ou demi-niveaux

Exemple 3 : Se surélever du sol



Schémas opposables

- o ou pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de ses vestiges archéologiques ;

URP12

- ou pour la réalisation d'ouvrages hydrauliques ;
- ou pour des raisons de raccordement aux réseaux.
- Les *constructions* à usage *industriel* dès lors qu'elles répondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants.
- Les *constructions* à usage d'entrepôts dès lors qu'elles répondent aux besoins d'un commerce ou d'une activité déjà existants au sein de la zone.
- Les nouvelles *constructions* à usage de commerce et d'activité de service, à condition que leur *surface de plancher* soit inférieure ou égale à 500 m².
- Les ouvrages d'infrastructure terrestre et fluviale ainsi que les outillages, les équipements et les installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité fluviale, ferroviaire et routière, dès lors que leur conception, leur localisation et leurs dimensions, assurent leur insertion dans le tissu urbain environnant.
- Les *constructions* à usage d'*exploitation agricole* ne générant pas de périmètre de protection au titre des installations classées pour la protection de l'environnement.
-

Dans le secteur indiqué « ir » sont seuls autorisés :

- les projets routiers et autoroutiers déclarés d'utilité publique.
- toutes les créations et tous les établissements routiers liés à ces projets.
- tout équipement, tout ouvrage, tout affouillement, tout exhaussement, tout *bâtiment*, toute *construction* ou tout aménagement lié à la création, à l'exploitation, ou à la gestion de ces infrastructures.
- pour les *constructions existantes* les travaux d'entretien et de confortement concernant les *façades* et huisseries, les toitures et les *clôtures*.

ARTICLE 2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones.

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE 3 - Volumétrie et implantation des constructions

3.1. Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies

Pour l'implantation le long des *voies*, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation publique et le long des *emprises publiques*, toute *construction*, installation ou aménagement nouveau doit respecter les indications graphiques figurant au règlement graphique – Planche 2.

En l'absence de celles-ci, les *constructions* doivent s'implanter :

- soit à l'*alignement*
- soit à une distance minimale de 3 m de l'*alignement*.

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Dans le cas de *terrains* bordés de plusieurs *voies*, la règle s'applique le long de l'une des *voies* au moins.

Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants :

- Pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie, bois, etc.) ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage ;
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, à condition que leur fonction suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité, et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie) ;
- Pour permettre l'aménagement ou l'*extension* d'une *construction* existante à la date d'approbation du PLU, dès lors que cette *extension* est réalisée dans la continuité de la *construction* existante ou selon un recul supérieur à celle-ci.

3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions implantées dans la bande de constructibilité renforcée

Dans une bande de 15 m comptée perpendiculairement depuis l'*alignement*, les constructions peuvent s'implanter sur les *limites séparatives*.

En cas de *retrait*, elles doivent observer une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la *construction*, avec un minimum de 3 m vis-à-vis de la *limite séparative* (soit $L \geq H/2$ et ≥ 3 m).

En *limite séparative latérale*, l'implantation en *retrait* est admise à la condition de ne pas laisser apparaître sur le *bâtiment* à réaliser de *façades latérales aveugles*, sauf lorsque celles-ci présentent un traitement qualitatif conçu pour demeurer apparent.

Les constructions ou les parties de construction implantées au-delà de la bande de constructibilité renforcée

Les constructions peuvent s'implanter sur les *limites séparatives* :

- si leur hauteur au *point le plus haut* n'excède pas 3,5 m au droit de la *limite séparative* et si leur *gabarit* reste compris à l'intérieur d'un angle de 45° au-delà des 3,5 m (voir schéma opposable n°26 au sein du Livre 1) ;
- ou si elles s'adosent à un mur de *clôture* existant ou à un *bâtiment* implanté en limite. Dans ce cas, la hauteur du *bâtiment* à implanter (prise à l'égout de toiture ou à l'*acrotère*) ne peut dépasser la hauteur du *point le plus haut* du mur de *clôture* ou du *bâtiment* contre lequel est réalisé l'adossement (pris en *limite séparative* au droit du *bâtiment* à implanter) et le *gabarit* du nouveau *bâtiment* doit rester compris à l'intérieur d'un angle à 45° au-delà de la hauteur du mur ou du *bâtiment* existant sur lequel il s'adosse (voir schéma opposable n°27 au sein du Livre 1).

En cas de *retrait*, les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la *construction*, avec un minimum de 3 m vis-à-vis de la *limite séparative* (soit $L \geq H_{max}/2$ et ≥ 3 m).

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants :

- Pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie, bois, etc.) ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage.

- Les bassins des piscines non couvertes doivent être implantés en respectant un *retrait* de 2 m minimum entre le bassin (hors margelles) et la *limite séparative*.
- Les *annexes* d'une *surface de plancher* ou d'une *emprise au sol* inférieure ou égale à 15 m² et d'une hauteur au *point le plus haut* inférieure ou égale à 3,5 m seront implantées en *limite séparative* ou avec un *retrait* d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la *construction* ($L \geq H/2$). Si une haie existe en *limite séparative* elle devra être préservée.
- Pour les constructions et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et des services publics, à condition que leur fonction suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalités ou de sécurité, et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement.
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).
- Pour la réalisation d'une isolation en saillie des façades pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et implantées différemment des règles d'implantation fixées à l'article 3.2. Cette isolation doit assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

3.3. Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Les constructions, hors *annexe*, doivent observer une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la *construction*, avec un minimum de 5 m vis-à-vis de la *construction* opposée (soit $L \geq H/2$ et ≥ 5 m).

Cette disposition ne s'applique pas dans le cas de la réalisation d'un nouveau lotissement.

3.4. Emprise au sol

L'*emprise au sol* des constructions ne peut excéder 45% de la superficie du terrain.

3.5. Hauteur des constructions

La hauteur d'un *bâtiment* doit assurer la continuité ou le rythme volumétrique du front bâti. Elle ne doit pas porter atteinte aux conditions d'habitabilité ou d'utilisation des *bâtiments* en bon état existants sur les *terrains* voisins.

Dans le cas d'une inscription indiquée au règlement graphique – Planche 2, les constructions doivent s'y conformer.

URP12

En l'absence d'inscription graphique, la *hauteur maximale* autorisée est fixée à 11 m et ce en tout point du *bâtiment*. La *hauteur maximale* exprimée en niveaux est de R+1+C ou *attique*. Ces deux règles sont cumulatives.

ARTICLE 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1. Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

4.1.1. Principes généraux

Les *constructions*, installations ou aménagements, tant du point de vue de leur situation, de leur volume que de leur aspect, ne doivent porter atteinte ni au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, ni aux perspectives monumentales et doivent s'insérer harmonieusement au bâti et au paysage environnants en tenant compte de leur caractère dominant.

Les *bâtiments* présentant un long linéaire sur *voie* doivent présenter une division en séquences de la *façade* voire de la toiture afin de prolonger le rythme du bâti environnant.

La conception du projet limitera fortement la création de mur pignon aveugle important, visible dans la perspective des *voies*, et notamment aux abords des angles de rue afin d'en réduire l'impact et également vis-à-vis de la *limite séparative latérale*.

4.1.2. Éléments techniques

Les dispositifs techniques tels que garde-corps des balcons, terrasses et toiture-terrasse, rampes de parking, édicules et gaines techniques, panneaux solaires ou photovoltaïques, antennes, descentes d'eaux pluviales, système de vidéosurveillance d'intérêt privé etc. doivent faire l'objet d'un traitement soigné afin de garantir une parfaite insertion de la *construction* dans le paysage proche et lointain et doivent être intégrés à la composition architecturale du *bâtiment*.

Les installations techniques établies en toiture (gainés, canalisations, caissons, antennes, machineries, locaux techniques, panneaux solaires...), si elles ne peuvent être dissimulées, doivent être regroupées et faire l'objet d'un traitement qualitatif.

Les équipements et les serres de production agricole sont autorisés en saillie des toitures à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant.

Les antennes paraboliques et les antennes de téléphonie mobile doivent être installées de manière à limiter au maximum leur impact visuel depuis les *voies*.

4.1.3. Aspect général des bâtiments et matériaux

Les matériaux extérieurs, par leur nature ou leurs procédés de mise en œuvre, doivent assurer aux *bâtiments* un aspect soigné et offrir des garanties de solidité et de bonne conservation.

L'action des eaux de pluie ne doit pas être de nature à provoquer la dégradation prématurée de l'aspect des *bâtiments*.

Le traitement des rez-de-chaussée sur *voie* (notamment les rez-de-chaussée aveugles) ne doit pas nuire à l'ambiance de la rue ou à son animation.

Les *constructions*, *annexes* et *extensions* doivent s'intégrer par leurs volumes, leur traitement et leur implantation dans une composition architecturale harmonieuse.

Les *façades* doivent être composées, notamment par le rythme et la proportion de leurs ouvertures, pour tenir compte des caractères dominants du bâti environnant.

Toute utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les *façades* et les pignons des *constructions* ni sur les *clôtures*.

4.1.4. Toitures

Les toitures doivent s'insérer harmonieusement dans le bâti environnant en tenant compte de ses caractères dominants.

Elles doivent être traitées en harmonie (rythme des baies de toiture, proportions) avec les *façades* sur lesquelles elles s'intègrent.

Les dispositifs d'éclairage naturel créés dans un comble (lucarnes, châssis, verrières, etc.) doivent être en cohérence avec la composition des *façades* (traitement des ouvertures, rythme des baies, matériaux, teintes...). Ils doivent s'insérer harmonieusement avec le reste du bâtiment.

Les toitures terrasses sont autorisées. Elles doivent présenter un aspect architectural de qualité et s'intégrer aux lieux avoisinants. Lorsque la toiture-terrasse d'une construction nouvelle présente une surface continue d'au minimum 150 m² carrés, elle doit être végétalisée sauf pour des raisons de fonctionnalité du *bâtiment*. Les *bâtiments* comportant des dispositifs de production d'énergie renouvelable (panneaux solaires,

...) ou de récupération et de stockage des eaux pluviales ne sont pas soumis à cette disposition.

4.1.5. Façades des constructions composées de matériaux anciens

Article non réglementé.

4.1.6. Clôtures

Objectifs et principes généraux pour l'ensemble des clôtures implantées le long des voies, emprises publiques et limites séparatives

Principe d'adaptation au contexte environnant

La *clôture* doit participer à conserver l'unité paysagère de la rue et du quartier. Elle doit avoir une conception d'ensemble et être traitée en harmonie avec la *construction* principale édifiée sur le *terrain et avec* le contexte urbain environnant et notamment les *clôtures* adjacentes. Elle participe à la préservation de l'identité de la rue et du quartier en s'harmonisant avec les clôtures environnantes.

Les murs de soutènements ne sont pas qualifiés de *clôture*.

Le végétal

Les haies végétales existantes doivent être préservées et maintenues, sauf s'il s'agit de remplacer des végétaux dont l'état sanitaire le justifie ou s'il s'agit de remplacer une haie par des essences locales ou pour permettre la création d'accès.

Pour les nouvelles *clôtures* à édifier, les compositions végétales sont à privilégier ainsi que les *clôtures* perméables.

Les haies végétales doivent être constituées d'essences locales conformément à la liste en annexe réglementaire.

La haie devra être implantée à une distance minimale de 50 cm par rapport au domaine public.

Les clôtures anciennes patrimoniales

Les murs, murets et portails attenants existants ayant un intérêt architectural et patrimonial (en brique, pierre, moellon, murets surmontés de grille en fer forgé...) sont protégés. Ils pourront faire l'objet d'adaptations, voire de démolitions partielles, dès lors que n'est pas remis en cause la qualité de l'ouvrage existant (par exemple pour la création d'accès à la parcelle en cas de construction). Ces dispositions s'appliquent,

sauf dans le cas de désordres structurels irréversibles constatés (par exemple en cas d'affaissement du mur).

L'aspect et les matériaux

Les *clôtures* existantes présentant un intérêt architectural (*matériaux qualitatifs*) doivent être maintenues et peuvent être prolongées avec les mêmes caractéristiques. Les *clôtures* à créer doivent être constituées de matériaux de nature et de teinte en harmonie avec les *constructions* et ne compromettant pas l'unité paysagère de la rue et du quartier.

Une attention particulière doit être portée aux matériaux comme aux teintes utilisés. Les matériaux utilisés pour les *clôtures* et les murs de soutènement doivent présenter un caractère pérenne conservant un aspect qualitatif dans le temps. Les végétaux artificiels, les matériaux par plaques (de type plaque béton, etc.), les matériaux occultants (type bâche) ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (de type briques creuses, parpaings, etc.) sont interdits. Les murs de *clôture* et les murs de soutènement doivent être enduits dans leur totalité et notamment du côté visible depuis l'espace public.

Une partie du linéaire de la *clôture* devra prévoir un dispositif permettant l'écoulement des eaux et le passage de la petite faune, par exemple par l'intégration d'ouvertures régulières en pied de *clôture* maçonnée ou par des petites ouvertures dans les grillages.

Dans et en limite de zone agricole ou naturelle, les nouvelles *clôtures pleines* et les soubassements sont interdits.

Traitement et hauteur des clôtures implantées le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées et ouvertes à la circulation

Traitement

Les coffrets de comptage, boîtes à lettres ou autres dispositifs similaires doivent être soigneusement intégrés à ces clôtures.

En l'absence de contexte urbain environnant et d'unité paysagère de la rue et du quartier, les *clôtures* doivent être réalisées sous forme de *claire-voie*.

Elles peuvent être réalisées sous forme pleine sur tout leur linéaire si elles sont composées de *matériaux qualitatifs* ou constituées de végétaux locaux.

Au-delà de 12 m linéaire de *clôture* pleine maçonnée, celle-ci devra présenter un séquençage, un rythme venant rompre l'aspect linéaire.

Les portails en tant qu'éléments de *clôture* sont soumis aux mêmes dispositions, ils peuvent être totalement pleins. Ils doivent être en adéquation avec la clôture, tant en termes de hauteur que de choix des matériaux et des couleurs.

URP12

Hauteur

La hauteur maximale des clôtures autorisée est de 1,8 mètres.

Les piliers des portails sont autorisés à dépasser, dans la limite de 30 cm de hauteur, la hauteur maximale autorisée des clôtures.

Traitement et hauteur des clôtures implantées le long des autres emprises publiques et des limites séparatives

Traitement

En limite séparative visible depuis les voies et emprises publiques, une harmonie avec la clôture en façade principale sera recherchée.

En l'absence de contexte urbain environnant et d'unité paysagère de la rue et du quartier, la clôture doit être constituée d'un grillage avec ou sans haie, ou d'une haie avec ou sans grillage.

Sur chacune des limites séparatives, 50% maximum du linéaire de clôture peut être réalisé en matériau plein (pare-vues), de manière continue ou discontinue. Pour réaliser les pare-vues, les matériaux naturels (bois, brande de bruyère, osier, roseau...) doivent être privilégiés.

Hauteur

La hauteur maximale des clôtures autorisée est de 1,8 mètres.

Règles alternatives

Des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées pour adapter le dispositif de clôture dans les cas suivants :

- Pour des unités foncières présentant une topographie particulière (notamment en cas de dénivelé important entre deux unités foncières mitoyennes) ;
- Pour des raisons de sécurité ou de protection acoustique et visuelle contre des nuisances liées à la présence d'entreprises, ou la présence de voiries avec un trafic important, il pourra être dérogé au traitement et à la hauteur maximale dans la limite de 3 m.

Pour les destinations équipements d'intérêt collectif et services publics, les commerces et activités de service, les autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires :

La hauteur des clôtures et les matériaux utilisés pourront s'adapter au contexte urbain au sein duquel s'insère l'équipement ou l'activité. La hauteur maximale ne devra pas excéder 2 m. Une hauteur peut être supérieure si des besoins techniques, fonctionnels ou de sécurité le justifient.

ARTICLE 5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

5.1. Traitement des espaces libres

Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.

Pour tout projet de construction nouvelle, il sera planté un arbre tige ou de haute tige par tranche « entamée » de 200 m² d'espace libre, hors annexe d'une surface de plancher ou emprise au sol égale ou inférieure à 20 m². Les arbres existants peuvent être comptabilisés au titre des arbres à réaliser.

Les espèces végétales invasives (de type Renouée du Japon, Griffes de Sorcière, Berce du Caucase, etc.) sont interdites. Les essences locales doivent être privilégiées (cf liste en annexe du règlement écrit pièce n°4.1.2.2).

L'implantation des constructions doit respecter les arbres existants sur le terrain. Ceux qui ne peuvent être maintenus doivent être remplacés par un nombre au moins égal d'arbres.

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Pour les terrains déjà aménagés (en dehors des espaces de stationnement) à la date d'approbation du PLU : le calcul du nombre d'arbres à planter doit être réalisé en déduisant de la surface d'espace libre toutes les surfaces déjà aménagées avec un usage spécifique incompatible avec la plantation d'arbres comme par exemple : terrain de sport, golf, aires de jeux, etc.

5.2. Part minimale de surfaces non imperméabilisées

Au moins 35% de la surface du *terrain* doit être traitée en *espaces verts*.

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Pour les commerces et activités de service au moins 25% de la surface du *terrain* doit être traitée en *espaces verts*.

ARTICLE 6 – Stationnement

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones.

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 7 – Desserte par les voies publiques ou privées

Les *constructions* doivent respecter les conditions prévues au sein du Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones ». Ces conditions sont, complétées par les dispositions suivantes :

Les nouvelles *voies en impasse* desservant plus de 5 *logements* ou d'une longueur de plus de 100 m sont interdites.

Tout prolongement de *voie en impasse* est interdit sauf en cas de bouclage de la *voie*.

ARTICLE 8 – Desserte par les réseaux

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones.

ZONE URP13

CHAPITRE 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE 1 - Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités

1.1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les *constructions* ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité ou la salubrité publique,
- les campings,
- le stationnement de caravanes, de résidences mobiles ou démontables, en dehors des cas mentionnés à l'article 1.2,
- les garages collectifs de caravanes et de mobil-homes,
- les dépôts de véhicules à l'air libre et les dépôts de ferraille et de matériaux divers,
- les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre,
- les *constructions* à usage de *commerce de gros*.

Dans le secteur indicé « ir » sont interdits tous types d'occupation et d'utilisation du sol, à l'exception de ceux visés à l'article 1.2

1.2. Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

Les constructions, installations et aménagements non mentionnées à l'article 1.1 dans la mesure où les conditions de réalisation de tous les équipements nécessaires sont assurées, conformément aux prescriptions du code de l'urbanisme, et sous réserve

- d'assurer un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone,
- et d'être compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation,
- et d'être réalisés sous forme d'une *opération d'aménagement d'ensemble*

En supplément des conditions fixées ci-dessus sont également autorisés sous conditions :

- L'entreposage d'une caravane ou d'un camping-car, en vue de leur prochaine utilisation, dans les bâtiments et/ou sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de leur utilisateur.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement aux conditions cumulatives suivantes :
 - o qu'elles ne puissent pas générer de périmètre de protection au-delà de leur site d'exploitation ;
 - o qu'elles correspondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants ;
 - o que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire, dans toute la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.
- L'*extension* ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement existantes et compatibles avec la vocation de la zone, selon les conditions cumulatives suivantes :
 - o qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des nuisances sonores ou olfactives ;
 - o que les installations nouvelles par leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.
- Les exhaussements et affouillements du sol à condition qu'ils ne portent pas atteinte à l'environnement et à l'aspect paysager et qu'ils soient rendus nécessaires :
 - o pour une occupation du sol admise ou nécessaire à l'urbanisation, dans la mesure où les aménagements ou les *constructions* sont adaptés par leur type ou leur conception à la topographie du sol existant avant travaux ;

CONSTRUCTIONS S'ADAPTANT AU TERRAIN NATUREL

Exemple 1 : S'encastrer dans le sol

Exemple 2 : Accompagner la pente avec des successions de niveaux ou demi-niveaux

Exemple 3 : Se surélever du sol



Schémas opposables

- o ou pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de ses vestiges archéologiques ;

URP13

- ou pour la réalisation d'ouvrages hydrauliques ;
- ou pour des raisons de raccordement aux réseaux.
- Les *constructions* à usage *industriel* dès lors qu'elles répondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants.
- Les *constructions* à usage d'entrepôts dès lors qu'elles répondent aux besoins d'un commerce ou d'une activité déjà existants au sein de la zone.
- Les nouvelles *constructions* à usage de commerce et d'activité de service, à condition que leur *surface de plancher* soit inférieure ou égale à 500m².
- Les ouvrages d'infrastructure terrestre et fluviale ainsi que les outillages, les équipements et les installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité fluviale, ferroviaire et routière, dès lors que leur conception, leur localisation et leurs dimensions, assurent leur insertion dans le tissu urbain environnant.
- Les *constructions* à usage d'*exploitation agricole* ne générant pas de périmètre de protection au titre des installations classées pour la protection de l'environnement.
-

Dans le secteur indiqué « ir » sont seuls autorisés :

- les projets routiers et autoroutiers déclarés d'utilité publique.
- toutes les créations et tous les établissements routiers liés à ces projets.
- tout équipement, tout ouvrage, tout affouillement, tout exhaussement, tout *bâtiment*, toute *construction* ou tout aménagement lié à la création, à l'exploitation, ou à la gestion de ces infrastructures.
- pour les *constructions existantes* les travaux d'entretien et de confortement concernant les *façades* et huisseries, les toitures et les *clôtures*.

ARTICLE 2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones.

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE 3 - Volumétrie et implantation des constructions

3.1. Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies

Pour l'implantation le long des *voies*, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation publique et le long des *emprises publiques*, toute *construction*, installation ou aménagement nouveau doit respecter les indications graphiques figurant au règlement graphique – Planche 2.

En l'absence de celles-ci, les *constructions* doivent s'implanter :

- soit à l'*alignement*
- soit à une distance minimale de 3 m de l'*alignement*.

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Dans le cas de *terrains* bordés de plusieurs *voies*, la règle s'applique le long de l'une des *voies* au moins.

Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants :

- Pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie, bois, etc.) ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage ;
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, à condition que leur fonction suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité, et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie) ;
- Pour permettre l'aménagement ou l'*extension* d'une *construction* existante à la date d'approbation du PLU, dès lors que cette *extension* est réalisée dans la continuité de la *construction* existante ou selon un recul supérieur à celle-ci.

3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions implantées dans la bande de constructibilité renforcée

Dans une bande de 15 m comptée perpendiculairement depuis l'*alignement*, les constructions peuvent s'implanter sur les *limites séparatives*.

En cas de *retrait*, elles doivent observer une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la *construction*, avec un minimum de 3 m vis-à-vis de la *limite séparative* (soit $L \geq H/2$ et ≥ 3 m).

En *limite séparative latérale*, l'implantation en *retrait* est admise à la condition de ne pas laisser apparaître sur le *bâtiment* à réaliser de *façades latérales aveugles*, sauf lorsque celles-ci présentent un traitement qualitatif conçu pour demeurer apparent.

Les constructions ou les parties de construction implantées au-delà de la bande de constructibilité renforcée

Les constructions peuvent s'implanter sur les *limites séparatives* :

- si leur hauteur au *point le plus haut* n'excède pas 3,5 m au droit de la *limite séparative* et si leur *gabarit* reste compris à l'intérieur d'un angle de 45° au-delà des 3,5 m (voir schéma opposable n°26 au sein du Livre 1) ;
- ou si elles s'adosent à un mur de *clôture* existant ou à un *bâtiment* implanté en limite. Dans ce cas, la hauteur du *bâtiment* à implanter (prise à l'éégout de toiture ou à l'*acrotère*) ne peut dépasser la hauteur du *point le plus haut* du mur de *clôture* ou du *bâtiment* contre lequel est réalisé l'adossement (pris en *limite séparative* au droit du *bâtiment* à implanter) et le *gabarit* du nouveau *bâtiment* doit rester compris à l'intérieur d'un angle à 45° au-delà de la hauteur du mur ou du *bâtiment* existant sur lequel il s'adosse (voir schéma opposable n°27 au sein du Livre 1).

En cas de *retrait*, les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la *construction*, avec un minimum de 3 m vis-à-vis de la *limite séparative* (soit $L \geq H_{max}/2$ et ≥ 3 m).

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants :

- Pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie, bois, etc.) ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage.

- Les bassins des piscines non couvertes doivent être implantés en respectant un *retrait* de 2 m minimum entre le bassin (hors margelles) et la *limite séparative*.
- Les *annexes* d'une *surface de plancher* ou d'une *emprise au sol* inférieure ou égale à 15 m² et d'une hauteur au *point le plus haut* inférieure ou égale à 3,5 m seront implantées en *limite séparative* ou avec un *retrait* d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la *construction* ($L \geq H/2$). Si une haie existe en *limite séparative* elle devra être préservée.
- Pour les constructions et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et des services publics, à condition que leur fonction suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalités ou de sécurité, et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement.
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).
- Pour la réalisation d'une isolation en saillie des façades pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et implantées différemment des règles d'implantation fixées à l'article 3.2. Cette isolation doit assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

3.3. Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Les constructions, hors *annexe*, doivent observer une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la *construction*, avec un minimum de 5 m vis-à-vis de la *construction* opposée (soit $L \geq H/2$ et ≥ 5 m).

Cette disposition ne s'applique pas dans le cas de la réalisation d'un nouveau lotissement.

3.4. Emprise au sol

L'*emprise au sol* des constructions ne peut excéder 45% de la superficie du terrain.

3.5. Hauteur des constructions

La hauteur d'un *bâtiment* doit assurer la continuité ou le rythme volumétrique du front bâti. Elle ne doit pas porter atteinte aux conditions d'habitabilité ou d'utilisation des *bâtiments* en bon état existants sur les *terrains* voisins.

URP13

Dans le cas d'une inscription indiquée au règlement graphique – Planche 2, les *constructions* doivent s'y conformer.

En l'absence d'inscription graphique, la *hauteur maximale* autorisée est fixée à 11 m et ce en tout point du bâtiment. La *hauteur maximale* exprimée en niveaux est de R+1+C ou *attique*. Ces deux règles sont cumulatives.

ARTICLE 4 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1. Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

4.1.1. Principes généraux

Les *constructions*, installations ou aménagements, tant du point de vue de leur situation, de leur volume que de leur aspect, ne doivent porter atteinte ni au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, ni aux perspectives monumentales et doivent s'insérer harmonieusement au bâti et au paysage environnants en tenant compte de leur caractère dominant.

Les *bâtiments* présentant un long linéaire sur *voie* doivent présenter une division en séquences de la *façade* voire de la toiture afin de prolonger le rythme du bâti environnant.

La conception du projet limitera fortement la création de mur pignon aveugle important, visible dans la perspective des *voies*, et notamment aux abords des angles de rue afin d'en réduire l'impact et également vis-à-vis de la *limite séparative latérale*.

4.1.2. Éléments techniques

Les dispositifs techniques tels que garde-corps des balcons, terrasses et toiture-terrasse, rampes de parking, édicules et gaines techniques, panneaux solaires ou photovoltaïques, antennes, descentes d'eaux pluviales, système de vidéosurveillance d'intérêt privé etc. doivent faire l'objet d'un traitement soigné afin de garantir une parfaite insertion de la *construction* dans le paysage proche et lointain et doivent être intégrés à la composition architecturale du *bâtiment*.

Les installations techniques établies en toiture (gainés, canalisations, caissons, antennes, machineries, locaux techniques, panneaux solaires...), si elles ne peuvent être dissimulées, doivent être regroupées et faire l'objet d'un traitement qualitatif.

Les équipements et les serres de production agricole sont autorisés en saillie des toitures à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant.

Les antennes paraboliques et les antennes de téléphonie mobile doivent être installées de manière à limiter au maximum leur impact visuel depuis les *voies*.

4.1.3. Aspect général des bâtiments et matériaux

Les matériaux extérieurs, par leur nature ou leurs procédés de mise en œuvre, doivent assurer aux *bâtiments* un aspect soigné et offrir des garanties de solidité et de bonne conservation.

L'action des eaux de pluie ne doit pas être de nature à provoquer la dégradation prématurée de l'aspect des *bâtiments*.

Le traitement des rez-de-chaussée sur *voie* (notamment les rez-de-chaussée aveugles) ne doit pas nuire à l'ambiance de la rue ou à son animation.

Les *constructions*, *annexes* et *extensions* doivent s'intégrer par leurs volumes, leur traitement et leur implantation dans une composition architecturale harmonieuse.

Les *façades* doivent être composées, notamment par le rythme et la proportion de leurs ouvertures, pour tenir compte des caractères dominants du bâti environnant.

Toute utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les *façades* et les pignons des *constructions* ni sur les *clôtures*.

4.1.4. Toitures

Les toitures terrasses sont autorisées. Elles doivent présenter un aspect architectural de qualité et s'intégrer aux lieux avoisinants.

4.1.5. Façades des constructions composées de matériaux anciens

Article non réglementé.

4.1.6. Clôtures

Objectifs et principes généraux pour l'ensemble des clôtures implantées le long des voies, emprises publiques et limites séparatives

Principe d'adaptation au contexte environnant

La *clôture* doit participer à conserver l'unité paysagère de la rue et du quartier. Elle doit avoir une conception d'ensemble et être traitée en harmonie avec la *construction* principale édifiée sur le *terrain et avec* le contexte urbain environnant et notamment les *clôtures* adjacentes. Elle participe à la préservation de l'identité de la rue et du quartier en s'harmonisant avec les clôtures environnantes. Les murs de soutènements ne sont pas qualifiés de *clôture*.

Le végétal

Les haies végétales existantes doivent être préservées et maintenues, sauf s'il s'agit de remplacer des végétaux dont l'état sanitaire le justifie ou s'il s'agit de remplacer une haie par des essences locales ou pour permettre la création d'accès.

Pour les nouvelles *clôtures* à édifier, les compositions végétales sont à privilégier ainsi que les *clôtures* perméables.

Les haies végétales doivent être constituées d'essences locales conformément à la liste en annexe réglementaire.

La haie devra être implantée à une distance minimale de 50 cm par rapport au domaine public.

Les clôtures anciennes patrimoniales

Les murs, murets et portails attenants existants ayant un intérêt architectural et patrimonial (en brique, pierre, moellon, murets surmontés de grille en fer forgé...) sont protégés. Ils pourront faire l'objet d'adaptations, voire de démolitions partielles, dès lors que n'est pas remis en cause la qualité de l'ouvrage existant (par exemple pour la création d'accès à la parcelle en cas de construction). Ces dispositions s'appliquent, sauf dans le cas de désordres structurels irréversibles constatés (par exemple en cas d'affaissement du mur).

L'aspect et les matériaux

Les *clôtures* existantes présentant un intérêt architectural (*matériaux qualitatifs*) doivent être maintenues et peuvent être prolongées avec les mêmes caractéristiques.

Les *clôtures* à créer doivent être constituées de matériaux de nature et de teinte en harmonie avec les *constructions* et ne compromettant pas l'unité paysagère de la rue et du quartier.

Une attention particulière doit être portée aux matériaux comme aux teintes utilisés. Les matériaux utilisés pour les *clôtures* et les murs de soutènement doivent présenter un caractère pérenne conservant un aspect qualitatif dans le temps. Les végétaux artificiels, les matériaux par plaques (de type plaque béton, etc.), les matériaux occultants (type bâche) ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (de type briques creuses, parpaings, etc.) sont interdits. Les murs de *clôture* et les murs de soutènement doivent être enduits dans leur totalité et notamment du côté visible depuis l'espace public.

Une partie du linéaire de la *clôture* devra prévoir un dispositif permettant l'écoulement des eaux et le passage de la petite faune, par exemple par l'intégration d'ouvertures régulières en pied de *clôture* maçonnée ou par des petites ouvertures dans les grillages.

Dans et en limite de zone agricole ou naturelle, les nouvelles *clôtures pleines* et les soubassements sont interdits.

Traitement et hauteur des clôtures implantées le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées et ouvertes à la circulation

Traitement

Les coffrets de comptage, boîtes à lettres ou autres dispositifs similaires doivent être soigneusement intégrés à ces clôtures.

En l'absence de contexte urbain environnant et d'unité paysagère de la rue et du quartier, les *clôtures* doivent être réalisées sous forme de *claire-voie*.

Elles peuvent être réalisées sous forme pleine sur tout leur linéaire si elles sont composées de *matériaux qualitatifs* ou constituées de végétaux locaux.

Au-delà de 12 m linéaire de *clôture* pleine maçonnée, celle-ci devra présenter un séquençage, un rythme venant rompre l'aspect linéaire.

Les portails en tant qu'éléments de *clôture* sont soumis aux mêmes dispositions, ils peuvent être totalement pleins. Ils doivent être en adéquation avec la clôture, tant en termes de hauteur que de choix des matériaux et des couleurs.

Hauteur

La *hauteur* maximale des *clôtures* autorisée est de 1,8 mètres.

Les piliers des portails sont autorisés à dépasser, dans la limite de 30 cm de *hauteur*, la *hauteur* maximale autorisée des *clôtures*.

URP13

Traitement et hauteur des clôtures implantées le long des autres emprises publiques et des limites séparatives

Traitement

En *limite séparative* visible depuis les *voies* et *emprises publiques*, une harmonie avec la *clôture en façade principale* sera recherchée.

En l'absence de contexte urbain environnant et d'unité paysagère de la rue et du quartier, la *clôture* doit être constituée d'un grillage avec ou sans haie, ou d'une haie avec ou sans grillage.

Sur chacune des limites séparatives, 50% maximum du linéaire de clôture peut être réalisé en matériau plein (pare-vues), de manière continue ou discontinue. Pour réaliser les pare-vues, les matériaux naturels (bois, brande de bruyère, osier, roseau...) doivent être privilégiés.

Hauteur

La *hauteur* maximale des *clôtures* autorisée est de 1,8 mètres.

Règles alternatives

Des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées pour adapter le dispositif de *clôture* dans les cas suivants :

- Pour des *unités foncières* présentant une topographie particulière (notamment en cas de dénivelé important entre deux *unités foncières* mitoyennes) ;
- Pour des raisons de sécurité ou de protection acoustique et visuelle contre des nuisances liées à la présence d'entreprises, ou la présence de voiries avec un trafic important, il pourra être dérogé au traitement et à la *hauteur* maximale dans la limite de 3 m.

Pour les destinations équipements d'intérêt collectif et services publics, les commerces et activités de service, les autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires :

La *hauteur* des *clôtures* et les matériaux utilisés pourront s'adapter au contexte urbain au sein duquel s'insère l'équipement ou l'activité. La *hauteur* maximale ne devra pas excéder 2 m. Une *hauteur* peut être supérieure si des besoins techniques, fonctionnels ou de sécurité le justifient.

ARTICLE 5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

5.1. Traitement des espaces libres

Les *espaces libres* doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du *terrain* et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les *espaces verts* d'un seul tenant et en contiguïté avec les *espaces libres* des *terrains* voisins.

Pour tout projet de construction nouvelle, il sera planté un *arbre tige* ou de *haute tige* par tranche « entamée » de 200 m² d'espace libre, hors annexe d'une surface de plancher ou emprise au sol égale ou inférieure à 20 m². Les arbres existants peuvent être comptabilisés au titre des arbres à réaliser.

Les espèces végétales invasives (de type Renouée du Japon, Griffes de Sorcière, Berce du Caucase, etc.) sont interdites. Les essences locales doivent être privilégiées (cf liste en annexe du règlement écrit pièce n°4.1.2.2).

L'implantation des *constructions* doit respecter les arbres existants sur le *terrain*. Ceux qui ne peuvent être maintenus doivent être remplacés par un nombre au moins égal d'arbres.

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Pour les terrains déjà aménagés (en dehors des espaces de stationnement) à la date d'approbation du PLU : le calcul du nombre d'arbres à planter doit être réalisé en déduisant de la surface d'espace libre toutes les surfaces déjà aménagées avec un usage spécifique incompatible avec la plantation d'arbres comme par exemple : terrain de sport, golf, aires de jeux, etc.

5.2. Part minimale de surfaces non imperméabilisées

Au moins 35% de la surface du *terrain* doit être traitée en *espaces verts*.

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Pour les commerces et activités de service au moins 25% de la surface du *terrain* doit être traitée en *espaces verts*.

ARTICLE 6 – Stationnement

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones.

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 7 – Desserte par les voies publiques ou privées

Les *constructions* doivent respecter les conditions prévues au sein du Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones. Ces conditions sont complétées par les dispositions suivantes :

Les nouvelles *voies en impasse* desservant plus de 5 *logements* ou d'une longueur de plus de 100m sont interdites.

Tout prolongement de *voie en impasse* est interdit sauf en cas de bouclage de la *voie*.

ARTICLE 8 – Desserte par les réseaux

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones.

ZONE URP14

CHAPITRE 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE 1 - Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités

1.1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les *constructions* ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité ou la salubrité publique,
- les campings,
- le stationnement de caravanes, de résidences mobiles ou démontables en dehors des cas mentionnés à l'article 1.2,
- les garages collectifs de caravanes et de mobil-homes,
- les dépôts de véhicules à l'air libre et les dépôts de ferraille et de matériaux divers,
- les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre,
- les *constructions* à usage d'*exploitation agricole et forestière*,
- les *constructions* à usage de *commerce de gros*.

1.2. Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

Peuvent être autorisés sous conditions :

- L'entreposage d'une caravane ou d'un camping-car, en vue de leur prochaine utilisation, dans les bâtiments et/ou sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de leur utilisateur.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement aux conditions cumulatives suivantes :
 - o qu'elles ne puissent pas générer de périmètre de protection au-delà de leur site d'exploitation ;
 - o qu'elles correspondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants ;
 - o que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou

tout au moins de réduire, dans toute la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.

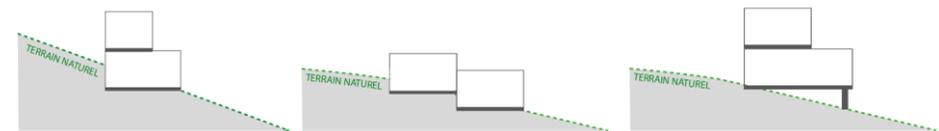
- L'*extension* ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement existantes et compatibles avec la vocation de la zone, selon les conditions cumulatives suivantes :
 - o qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des nuisances sonores ou olfactives.
 - o que les installations nouvelles par leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.
- Les exhaussements et affouillements du sol à condition qu'ils ne portent pas atteinte à l'environnement et à l'aspect paysager et qu'ils soient rendus nécessaires :
 - o pour une occupation du sol admise ou nécessaire à l'urbanisation, dans la mesure où les aménagements ou les *constructions* sont adaptés par leur type ou leur conception à la topographie du sol existant avant travaux ;

CONSTRUCTIONS S'ADAPTANT AU TERRAIN NATUREL

Exemple 1 : S'encastrent dans le sol

Exemple 2 : Accompagner la pente avec des successions de niveaux ou demi-niveaux

Exemple 3 : Se surélever du sol



Schémas opposables

- o ou pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de ses vestiges archéologiques ;
- o ou pour la réalisation d'ouvrages hydrauliques ;
- o ou pour des raisons de raccordement aux réseaux.

- Les *constructions* à usage *industriel* dès lors qu'elles répondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants.
- Les *constructions* à usage d'entrepôts dès lors qu'elles répondent aux besoins d'un commerce ou d'une activité déjà existants au sein de la zone.
- Les nouvelles *constructions* à usage de commerce et d'activité de service, à condition que leur *surface de plancher* soit inférieure ou égale à 500m².

ARTICLE 2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones.

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE 3 - Volumétrie et implantation des constructions

3.1. Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies

Pour l'implantation le long des *voies*, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation publique et le long des *emprises publiques*, toute *construction*, installation ou aménagement nouveau doit respecter les indications graphiques figurant au règlement graphique – Planche 2.

En l'absence de celles-ci, les *constructions* doivent s'implanter :

- soit à l'*alignement*,
- soit à une distance minimale de 3 m de l'*alignement*.

3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les *constructions* peuvent s'implanter sur les *limites séparatives*.

En cas de *retrait*, elles doivent observer une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la *construction*, avec un minimum de 3 m vis-à-vis de la *limite séparative* (soit $L \geq H/2$ et ≥ 3 m).

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants :

- Pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie, bois, etc.) ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage.
- Les bassins des piscines non couvertes doivent être implantés en respectant un *retrait* de 2 m minimum entre le bassin (hors margelles) et la *limite séparative*.
- Les *annexes d'une surface de plancher* ou d'une *emprise au sol* inférieure ou égale à 15 m² et d'une hauteur au *point le plus haut* inférieure ou égale à 3,5 m seront implantées en *limite séparative* ou avec un *retrait* d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la *construction* ($L \geq H/2$). Si une haie existe en *limite séparative* elle devra être préservée.
- Pour les *constructions* et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et des services publics, à condition que leur fonction suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalités ou de sécurité, et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement.
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).
- Pour la réalisation d'une isolation en saillie des façades pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et implantées différemment des règles d'implantation fixées à l'article 3.2. Cette isolation doit assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

3.3. Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Article non réglementé.

3.4. Emprise au sol

L'*emprise au sol* des *constructions* ne peut excéder 60% de la superficie du *terrain*.

Dans les périmètres du réseau structurant de transport en commun et des gares inscrits au document graphique – Planche 2, l'*emprise au sol* des *constructions* ne peut excéder 70% de la superficie du *terrain*.

3.5. Hauteur des constructions

La hauteur d'un *bâtiment* doit assurer la continuité ou le rythme volumétrique du front bâti. Elle ne doit pas porter atteinte aux conditions d'habitabilité ou d'utilisation des *bâtiments* en bon état existants sur les *terrains* voisins.

URP14

Dans le cas d'une inscription indiquée au règlement graphique – Planche 2, les *constructions* doivent s'y conformer.

En l'absence d'inscription graphique, la *hauteur maximale* autorisée est fixée à 17 m et ce en tout point du *bâtiment*. La *hauteur maximale* exprimée en niveaux est de R+3+C ou *attique* ou R+4 en cas de toiture terrasse végétalisée. Ces deux règles sont cumulatives.

ARTICLE 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1. Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

4.1.1. Principes généraux

Les *constructions*, installations ou aménagements, tant du point de vue de leur situation, de leur volume que de leur aspect, ne doivent porter atteinte ni au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, ni aux perspectives monumentales et doivent s'insérer harmonieusement au bâti et au paysage environnants en tenant compte de leur caractère dominant.

Les *bâtiments* présentant un long linéaire sur *voie* doivent présenter une division en séquences de la *façade* voire de la toiture afin de prolonger le rythme du bâti environnant.

La conception du projet limitera fortement la création de mur pignon aveugle important, visible dans la perspective des *voies*, et notamment aux abords des angles de rue afin d'en réduire l'impact et également vis-à-vis de la *limite séparative latérale*.

4.1.2. Éléments techniques

Les dispositifs techniques tels que garde-corps des balcons, terrasses et toiture-terrasse, rampes de parking, édicules et gaines techniques, panneaux solaires ou photovoltaïques, antennes, descentes d'eaux pluviales, système de vidéosurveillance d'intérêt privé etc. doivent faire l'objet d'un traitement soigné afin de garantir une parfaite insertion de la *construction* dans le paysage proche et lointain et doivent être intégrés à la composition architecturale du *bâtiment*.

Les installations techniques établies en toiture (gainés, canalisations, caissons, antennes, machineries, locaux techniques, panneaux solaires...), si elles ne peuvent être dissimulées, doivent être regroupées et faire l'objet d'un traitement qualitatif.

Les équipements et les serres de production agricole sont autorisés en saillie des toitures à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant.

Les antennes paraboliques et les antennes de téléphonie mobile doivent être installées de manière à limiter au maximum leur impact visuel depuis les *voies*.

4.1.3. Aspect général des bâtiments et matériaux

Les matériaux extérieurs, par leur nature ou leurs procédés de mise en œuvre, doivent assurer aux *bâtiments* un aspect soigné et offrir des garanties de solidité et de bonne conservation.

L'action des eaux de pluie ne doit pas être de nature à provoquer la dégradation prématurée de l'aspect des *bâtiments*.

Le traitement des rez-de-chaussée sur *voie* (notamment les rez-de-chaussée aveugles) ne doit pas nuire à l'ambiance de la rue ou à son animation.

Les *constructions*, *annexes* et *extensions* doivent s'intégrer par leurs volumes, leur traitement et leur implantation dans une composition architecturale harmonieuse.

Façades

Les *façades* doivent être composées, notamment par le rythme et la proportion de leurs ouvertures, pour tenir compte des caractères dominants du bâti environnant.

Les différentes *façades*, notamment les *façades latérales* aveugles, doivent être traitées avec le même soin que la *façade* sur *voie* et en harmonie avec elle.

Les câbles de toute nature (électricité, téléphone, télévision...) et les éléments techniques divers (descentes d'eau, caissons de volets roulants, climatiseurs...), lorsqu'ils sont installés sur les *façades*, doivent être masqués ou intégrés à celles-ci de façon discrète et harmonieuse. Les antennes paraboliques sont proscrites en *façades* sur *voies*.

L'emploi de matériaux de bardage (de type clin en bois naturel avec nœuds et d'imitation), ou la mise en œuvre de procédés d'enduction et de recouvrement des *façades* ne permettant pas d'assurer un aspect soigné ou n'offrant pas de garanties de bonne conservation (de type enduit gratté ou pierre collée) sont proscrits.

La jointure des *façades* avec les *bâtiments* contigus doit être réalisée avec soin.

URP14

Les travaux sur les *façades* existantes ne doivent pas conduire à rompre leur équilibre et leur harmonie, tenant notamment à l'homogénéité des volets et des fenêtres. De plus :

- le remplacement des cadres bâtis et ouvrants de fenêtres par d'autres plus épais est proscrit ;
- les matériaux mis en œuvre doivent s'harmoniser avec les matériaux d'origine ;
- la suppression ou l'altération de la modénature (encadrements de baies, pilastres, bandeaux, corniches, larmiers, impostes, refends, modillons, décors moulés ou sculptés...) ainsi que des éléments qui participent à la composition et à l'animation des *façades* (baies, balcons, garde-corps...) est proscrite ; l'autorisation d'urbanisme relative à des travaux de réfection ou d'adaptation d'une *façade* peut comporter des prescriptions spéciales exigeant la restitution de la modénature d'origine ou la reconstitution d'une modénature cohérente.

Devantures

Les devantures doivent être composées en harmonie (rythme, proportions) avec les *façades* sur lesquelles elles s'intègrent. Lorsqu'une même devanture s'étend sur plusieurs *façades* distinctes, elle doit être décomposée en autant de séquences.

Les devantures dépassant la hauteur du rez-de-chaussée sont proscrites, sauf lorsque cela correspond à une typologie caractéristique de la rue.

Les rideaux de sécurité des vitrines doivent être placés du côté intérieur de celles-ci sauf en cas de remplacement de rideaux existants déjà placés côté extérieur ou impossibilité technique le justifiant. Sont proscrits les rideaux opaques, sauf impératifs particuliers de sécurité.

Matériaux

Toute utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les *façades* et les pignons des *constructions* ni sur les *clôtures*.

4.1.4. Toitures

Les toitures doivent s'insérer harmonieusement dans le bâti environnant en tenant compte de ses caractères dominants.

Elles doivent être traitées en harmonie (rythme des baies de toiture, proportions) avec les *façades* sur lesquelles elles s'intègrent.

Les dispositifs d'éclairage naturel créés dans un comble (lucarnes, châssis, verrières, etc.) doivent être en cohérence avec la composition des *façades* (traitement des ouvertures, rythme des baies, matériaux, teintes...). Ils doivent s'insérer harmonieusement avec le reste du bâtiment.

Lorsque la toiture-terrace d'une construction nouvelle présente une surface continue d'au minimum 150 m² carrés, elle doit être végétalisée sauf pour des raisons de fonctionnalité du *bâtiment*. Les *bâtiments* comportant des dispositifs de production d'énergie renouvelable (panneaux solaires, ...) ou de récupération et de stockage des eaux pluviales ne sont pas soumis à cette disposition. Les réparations des toitures anciennes (toitures à versants accusés en ardoise ou tuiles plates) doivent respecter leurs formes et matériaux d'origine. L'autorisation d'urbanisme relative à des travaux de réfection ou d'adaptation d'une toiture ancienne peut comporter des prescriptions spéciales exigeant sa restitution dans ses volumes et matériaux d'origine.

4.1.5. Façades des constructions composées de matériaux anciens

Article non réglementé.

4.1.6. Clôtures

Objectifs et principes généraux pour l'ensemble des clôtures implantées le long des voies, emprises publiques et limites séparatives

Principe d'adaptation au contexte environnant

La *clôture* doit participer à conserver l'unité paysagère de la rue et du quartier. Elle doit avoir une conception d'ensemble et être traitée en harmonie avec la *construction* principale édifiée sur le *terrain et avec* le contexte urbain environnant et notamment les *clôtures* adjacentes. Elle participe à la préservation de l'identité de la rue et du quartier en s'harmonisant avec les clôtures environnantes. Les murs de soutènements ne sont pas qualifiés de *clôture*.

Le végétal

Les haies végétales existantes doivent être préservées et maintenues, sauf s'il s'agit de remplacer des végétaux dont l'état sanitaire le justifie ou s'il s'agit de remplacer une haie par des essences locales ou pour permettre la création d'accès.

Pour les nouvelles *clôtures* à édifier, les compositions végétales sont à privilégier ainsi que les *clôtures* perméables.

Les haies végétales doivent être constituées d'essences locales conformément à la liste en annexe réglementaire.

La haie devra être implantée à une distance minimale de 50 cm par rapport au domaine public.

Les clôtures anciennes patrimoniales

Les murs, murets et portails attenants existants ayant un intérêt architectural et patrimonial (en brique, pierre, moellon, murets surmontés de grille en fer forgé...) sont protégés. Ils pourront faire l'objet d'adaptations, voire de démolitions partielles, dès lors que n'est pas remis en cause la qualité de l'ouvrage existant (par exemple pour la création d'accès à la parcelle en cas de construction). Ces dispositions s'appliquent, sauf dans le cas de désordres structurels irréversibles constatés (par exemple en cas d'affaissement du mur).

L'aspect et les matériaux

Les *clôtures* existantes présentant un intérêt architectural (*matériaux qualitatifs*) doivent être maintenues et peuvent être prolongées avec les mêmes caractéristiques.

Les *clôtures* à créer doivent être constituées de matériaux de nature et de teinte en harmonie avec les *constructions* et ne compromettant pas l'unité paysagère de la rue et du quartier.

Une attention particulière doit être portée aux matériaux comme aux teintes utilisés.

Les matériaux utilisés pour les *clôtures* et les murs de soutènement doivent présenter un caractère pérenne conservant un aspect qualitatif dans le temps. Les végétaux artificiels, les matériaux par plaques (de type plaque béton, etc.), les matériaux occultants (type bâche) ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (de type briques creuses, parpaings, etc.) sont interdits. Les murs de *clôture* et les murs de soutènement doivent être enduits dans leur totalité et notamment du côté visible depuis l'espace public.

Une partie du linéaire de la *clôture* devra prévoir un dispositif permettant l'écoulement des eaux et le passage de la petite faune, par exemple par l'intégration d'ouvertures régulières en pied de *clôture* maçonnée ou par des petites ouvertures dans les grillages.

Dans et en limite de zone agricole ou naturelle, les nouvelles *clôtures pleines* et les soubassements sont interdits.

Traitement et hauteur des clôtures implantées le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées et ouvertes à la circulation

Traitement

Les coffrets de comptage, boîtes à lettres ou autres dispositifs similaires doivent être soigneusement intégrés à ces clôtures.

En l'absence de contexte urbain environnant et d'unité paysagère de la rue et du quartier, les *clôtures* doivent être réalisées sous forme de *claire-voie*.

Elles peuvent être réalisées sous forme pleine sur tout leur linéaire si elles sont composées de *matériaux qualitatifs* ou constituées de végétaux locaux.

Au-delà de 12 m linéaire de *clôture* pleine maçonnée, celle-ci devra présenter un séquençage, un rythme venant rompre l'aspect linéaire.

Les portails en tant qu'éléments de *clôture* sont soumis aux mêmes dispositions, ils peuvent être totalement pleins. Ils doivent être en adéquation avec la clôture, tant en termes de hauteur que de choix des matériaux et des couleurs.

Hauteur

La *hauteur* maximale des *clôtures* autorisée est de 1,8 mètres.

Les piliers des portails sont autorisés à dépasser, dans la limite de 30 cm de *hauteur*, la *hauteur* maximale autorisée des *clôtures*.

Traitement et hauteur des clôtures implantées le long des autres emprises publiques et des limites séparatives

Traitement

En *limite séparative* visible depuis les *voies* et *emprises publiques*, une harmonie avec la *clôture* en *façade principale* sera recherchée.

En l'absence de contexte urbain environnant et d'unité paysagère de la rue et du quartier, la *clôture* doit être constituée d'un grillage avec ou sans haie, ou d'une haie avec ou sans grillage.

Sur chacune des limites séparatives, 50% maximum du linéaire de clôture peut être réalisé en matériau plein (pare-vues), de manière continue ou discontinue. Pour réaliser les pare-vues, les matériaux naturels (bois, brande de bruyère, osier, roseau...) doivent être privilégiés.

URP14

Hauteur

La hauteur maximale des clôtures autorisée est de 1,8 mètres.

Règles alternatives

Des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées pour adapter le dispositif de clôture dans les cas suivants :

- Pour des unités foncières présentant une topographie particulière (notamment en cas de dénivelé important entre deux unités foncières mitoyennes) ;
- Pour des raisons de sécurité ou de protection acoustique et visuelle contre des nuisances liées à la présence d'entreprises, ou la présence de voiries avec un trafic important, il pourra être dérogé au traitement et à la hauteur maximale dans la limite de 3 m.

Pour les destinations équipements d'intérêt collectif et services publics, les commerces et activités de service, les autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires :

La hauteur des clôtures et les matériaux utilisés pourront s'adapter au contexte urbain au sein duquel s'insère l'équipement ou l'activité. La hauteur maximale ne devra pas excéder 2 m. Une hauteur peut être supérieure si des besoins techniques, fonctionnels ou de sécurité le justifient.

ARTICLE 5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

5.1. Traitement des espaces libres

Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.

Pour tout projet de construction nouvelle, il sera planté un arbre tige ou de haute tige par tranche « entamée » de 100 m² d'espace libre, hors annexe d'une surface de plancher ou emprise au sol égale ou inférieure à 20 m². Les arbres existants peuvent être comptabilisés au titre des arbres à réaliser.

Les espèces végétales invasives (de type Renouée du Japon, Griffes de Sorcière, Berce du Caucase, etc.) sont interdites. Les essences locales doivent être privilégiées (cf liste en annexe du règlement écrit pièce n°4.1.2.2).

L'implantation des constructions doit respecter les arbres existants sur le terrain. Ceux qui ne peuvent être maintenus doivent être remplacés par un nombre au moins égal d'arbres.

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Pour les terrains déjà aménagés (en dehors des espaces de stationnement) à la date d'approbation du PLU : le calcul du nombre d'arbres à planter doit être réalisé en déduisant de la surface d'espace libre toutes les surfaces déjà aménagées avec un usage spécifique incompatible avec la plantation d'arbres comme par exemple : terrain de sport, golf, aires de jeux, etc.

5.2. Part minimale de surfaces non imperméabilisées

Au moins 20% de la surface du terrain doit être traitée en espaces verts.

Dans les périmètres du réseau structurant de transport en commun et des gares inscrits au document graphique – Planche 2, au moins 10% de la surface du terrain doivent être traités en espaces verts.

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Pour les commerces et activités de service au moins 25% de la surface du terrain doit être traitée en espaces verts.

ARTICLE 6 – Stationnement

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones.

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 7 – Desserte par les voies publiques ou privées

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE 8 – Desserte par les réseaux

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones.

ZONE URP15

CHAPITRE 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE 1 - Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités

1.1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les *constructions* ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité ou la salubrité publique,
- les campings,
- le stationnement de caravanes, de résidences mobiles ou démontables en dehors des cas mentionnés à l'article 1.2,
- les garages collectifs de caravanes et de mobil-homes,
- les dépôts de véhicules à l'air libre et les dépôts de ferraille et de matériaux divers,
- les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre,
- les *constructions* à usage de *commerce de gros*.

1.2. Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

Les constructions, installations et aménagements non mentionnées à l'article 1.1 dans la mesure où les conditions de réalisation de tous les équipements nécessaires sont assurées, conformément aux prescriptions du code de l'urbanisme, et sous réserve

- d'être compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation,
- et d'être réalisés sous forme d'une *opération d'aménagement d'ensemble*

En supplément des conditions fixées ci-dessus sont également autorisés sous conditions :

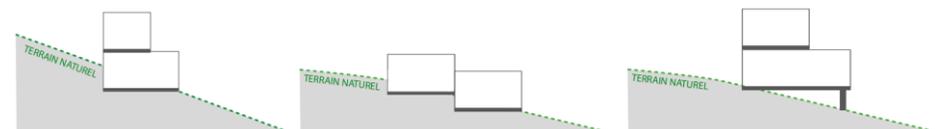
- L'entreposage d'une caravane ou d'un camping-car, en vue de leur prochaine utilisation, dans les bâtiments et/ou sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de leur utilisateur.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement aux conditions cumulatives suivantes :
 - o qu'elles ne puissent pas générer de périmètre de protection au-delà de leur site d'exploitation ;
 - o qu'elles correspondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants ;
 - o que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire, dans toute la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.
- L'*extension* ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement existantes et compatibles avec la vocation de la zone, selon les conditions cumulatives suivantes :
 - o qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des nuisances sonores ou olfactives ;
 - o que les installations nouvelles par leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.
- Les exhaussements et affouillements du sol à condition qu'ils ne portent pas atteinte à l'environnement et à l'aspect paysager et qu'ils soient rendus nécessaires :
 - o pour une occupation du sol admise ou nécessaire à l'urbanisation, dans la mesure où les aménagements ou les *constructions* sont adaptés par leur type ou leur conception à la topographie du sol existant avant travaux ;

CONSTRUCTIONS S'ADAPTANT AU TERRAIN NATUREL

Exemple 1 : S'encastrer dans le sol

Exemple 2 : Accompagner la pente avec des successions de niveaux ou demi-niveaux

Exemple 3 : Se surélever du sol



Schémas opposables

- o ou pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de ses vestiges archéologiques ;

URP15

- ou pour la réalisation d'ouvrages hydrauliques ;
- ou pour des raisons de raccordement aux réseaux.
- Les *constructions* à usage *industriel* dès lors qu'elles répondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants.
- Les *constructions* à usage d'entrepôts dès lors qu'elles répondent aux besoins d'un commerce ou d'une activité déjà existants au sein de la zone.
- Les nouvelles *constructions* à usage de commerce et d'activité de service, à condition que leur *surface de plancher* soit inférieure ou égale à 500m².
- Les ouvrages d'infrastructure terrestre et fluviale ainsi que les outillages, les équipements et les installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité fluviale, ferroviaire et routière, dès lors que leur conception, leur localisation et leurs dimensions, assurent leur insertion en compatibilité avec le tissu urbain environnant.
- Les *constructions* à usage d'*exploitation agricole* ne générant pas de périmètre de protection au titre des installations classées pour la protection de l'environnement.

ARTICLE 2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones.

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE 3 - Volumétrie et implantation des constructions

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la *construction*, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs *bâtiments* dont le *terrain* d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au sein des articles 3.1 à 3.3 sont appliquées à chaque lot issu de la division.

3.1. Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies

Pour l'implantation le long des *voies*, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation publique et le long des *emprises publiques*, toute *construction*, installation ou aménagement nouveau doit respecter les indications graphiques figurant au règlement graphique – Planche 2.

En l'absence de celles-ci, les *constructions* doivent s'implanter :

- soit à l'*alignement*,
- soit à une distance minimale de 5 m de l'*alignement*.

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Dans le cas de *terrains* bordés de plusieurs *voies*, la règle s'applique le long de l'une des *voies* au moins.

Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants :

- Pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie, bois, etc.) ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage ;
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, à condition que leur fonction suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité, et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie) ;
- Pour permettre l'aménagement ou l'*extension* d'une *construction* existante à la date d'approbation du PLU, dès lors que cette *extension* est réalisée dans la continuité de la *construction* existante ou selon un recul supérieur à celle-ci ;
- Pour permettre la construction d'*annexes*, dès lors qu'elle est réalisée dans la continuité de la *construction* principale ou selon un recul supérieur à celle-ci.

3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions implantées dans la bande de constructibilité renforcée

Dans une bande de 15 m comptée perpendiculairement depuis l'*alignement*, les constructions peuvent s'implanter sur les *limites séparatives*.

En cas de *retrait*, elles doivent observer une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la *construction*, avec un minimum de 3 m vis-à-vis de la *limite séparative* (soit $L \geq H/2$ et ≥ 3 m).

En *limite séparative latérale*, l'implantation en *retrait* est admise à la condition de ne pas laisser apparaître sur le *bâtiment* à réaliser de *façades latérales aveugles*, sauf lorsque celles-ci présentent un traitement qualitatif conçu pour demeurer apparent.

Les constructions ou les parties de construction implantées au-delà de la bande de constructibilité renforcée

Les constructions peuvent s'implanter sur les *limites séparatives* :

- si leur hauteur au *point le plus haut* n'excède pas 3,5 m au droit de la *limite séparative* et si leur *gabarit* reste compris à l'intérieur d'un angle de 45° au-delà des 3,5 m (voir schéma opposable n°26 au sein du Livre 1) ;
- ou si elles s'adosent à un mur de *clôture* existant ou à un *bâtiment* implanté en limite. Dans ce cas, la hauteur du *bâtiment* à implanter (prise à l'égout de toiture ou à l'*acrotère*) ne peut dépasser la hauteur du *point le plus haut* du mur de *clôture* ou du *bâtiment* contre lequel est réalisé l'adossement (pris en *limite séparative* au droit du *bâtiment* à implanter) et le *gabarit* du nouveau *bâtiment* doit rester compris à l'intérieur d'un angle à 45° au-delà de la hauteur du mur ou du *bâtiment* existant sur lequel il s'adosse (voir schéma opposable n°27 au sein du Livre 1).

En cas de *retrait*, les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la *construction*, avec un minimum de 3 m vis-à-vis de la *limite séparative* (soit $L \geq H_{max}/2$ et ≥ 3 m).

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants :

- Pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie, bois, etc.) ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage.

- Les bassins des piscines non couvertes doivent être implantés en respectant un *retrait* de 2 m minimum entre le bassin (hors margelles) et la *limite séparative*.
- Les *annexes* d'une *surface de plancher* ou d'une *emprise au sol* inférieure ou égale à 15 m² et d'une hauteur au *point le plus haut* inférieure ou égale à 3,5 m seront implantées en *limite séparative* ou avec un *retrait* d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la *construction* ($L \geq H/2$). Si une haie existe en *limite séparative* elle devra être préservée.
- Pour les constructions et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et des services publics, à condition que leur fonction suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalités ou de sécurité, et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement.
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).
- Pour la réalisation d'une isolation en saillie des façades pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et implantées différemment des règles d'implantation fixées à l'article 3.2. Cette isolation doit assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

3.3. Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Les constructions, hors *annexe*, doivent observer une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la *construction*, avec un minimum de 5 m vis-à-vis de la *construction* opposée (soit $L \geq H/2$ et ≥ 5 m).

3.4. Emprise au sol

L'*emprise au sol* des constructions ne peut excéder 25% de la superficie du terrain.

3.5. Hauteur des constructions

La hauteur d'un *bâtiment* doit assurer la continuité ou le rythme volumétrique du front bâti. Elle ne doit pas porter atteinte aux conditions d'habitabilité ou d'utilisation des *bâtiments* en bon état existants sur les *terrains* voisins.

Dans le cas d'une inscription indiquée au règlement graphique – Planche 2, les constructions doivent s'y conformer.

En l'absence d'inscription graphique, la *hauteur maximale* autorisée est fixée à 9,5 m et ce en tout point du *bâtiment*. La *hauteur maximale* exprimée en niveaux est de R+1+C ou R+*attique*. Ces deux règles sont cumulatives.

ARTICLE 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1. Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

4.1.1. Principes généraux

Les *constructions*, installations ou aménagements, tant du point de vue de leur situation, de leur volume que de leur aspect, ne doivent porter atteinte ni au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, ni aux perspectives monumentales et doivent s'insérer harmonieusement au bâti et au paysage environnants en tenant compte de leur caractère dominant.

Les *bâtiments* présentant un long linéaire sur *voie* doivent présenter une division en séquences de la *façade* voire de la toiture afin de prolonger le rythme du bâti environnant.

La conception du projet limitera fortement la création de mur pignon aveugle important, visible dans la perspective des *voies*, et notamment aux abords des angles de rue afin d'en réduire l'impact et également vis-à-vis de la *limite séparative latérale*.

4.1.2. Éléments techniques

Les dispositifs techniques tels que garde-corps des balcons, terrasses et toiture-terrasse, rampes de parking, édicules et gaines techniques, panneaux solaires ou photovoltaïques, antennes, descentes d'eaux pluviales, système de vidéosurveillance d'intérêt privé etc. doivent faire l'objet d'un traitement soigné afin de garantir une parfaite insertion de la *construction* dans le paysage proche et lointain et doivent être intégrés à la composition architecturale du *bâtiment*.

Les installations techniques établies en toiture (gainés, canalisations, caissons, antennes, machineries, locaux techniques, panneaux solaires...), si elles ne peuvent être dissimulées, doivent être regroupées et faire l'objet d'un traitement qualitatif.

Les équipements et les serres de production agricole sont autorisés en saillie des toitures à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant.

Les antennes paraboliques et les antennes de téléphonie mobile doivent être installées de manière à limiter au maximum leur impact visuel depuis les *voies*.

4.1.3. Aspect général des bâtiments et matériaux

Les matériaux extérieurs, par leur nature ou leurs procédés de mise en œuvre, doivent assurer aux *bâtiments* un aspect soigné et offrir des garanties de solidité et de bonne conservation.

L'action des eaux de pluie ne doit pas être de nature à provoquer la dégradation prématurée de l'aspect des *bâtiments*.

Le traitement des rez-de-chaussée sur *voie* (notamment les rez-de-chaussée aveugles) ne doit pas nuire à l'ambiance de la rue ou à son animation.

Les *constructions*, *annexes* et *extensions* doivent s'intégrer par leurs volumes, leur traitement et leur implantation dans une composition architecturale harmonieuse.

Façades

Les *façades* doivent être composées, notamment par le rythme et la proportion de leurs ouvertures, pour tenir compte des caractères dominants du bâti environnant.

Les différentes *façades*, notamment les *façades latérales* aveugles, doivent être traitées avec le même soin que la *façade* sur *voie* et en harmonie avec elle.

Les câbles de toute nature (électricité, téléphone, télévision...) et les éléments techniques divers (descentes d'eau, caissons de volets roulants, climatiseurs...), lorsqu'ils sont installés sur les *façades*, doivent être masqués ou intégrés à celles-ci de façon discrète et harmonieuse. Les antennes paraboliques sont proscrites en *façades* sur *voies*.

L'emploi de matériaux de bardage (de type clin en bois naturel avec nœuds et d'imitation), ou la mise en œuvre de procédés d'enduction et de recouvrement des *façades* ne permettant pas d'assurer un aspect soigné ou n'offrant pas de garanties de bonne conservation (de type enduit gratté ou pierre collée) sont proscrits.

La jointure des *façades* avec les *bâtiments* contigus doit être réalisée avec soin.

Les travaux sur les *façades* existantes ne doivent pas conduire à rompre leur équilibre et leur harmonie, tenant notamment à l'homogénéité des volets et des fenêtres. De plus :

- le remplacement des cadres bâtis et ouvrants de fenêtres par d'autres plus épais est proscrit ;

URP15

- les matériaux mis en œuvre doivent s’harmoniser avec les matériaux d’origine ;
- la suppression ou l’altération de la modénature (encadrements de baies, pilastres, bandeaux, corniches, larmiers, impostes, refends, modillons, décors moulés ou sculptés...) ainsi que des éléments qui participent à la composition et à l’animation des *façades* (baies, balcons, garde-corps...) est proscrite ; l’autorisation d’urbanisme relative à des travaux de réfection ou d’adaptation d’une *façade* peut comporter des prescriptions spéciales exigeant la restitution de la modénature d’origine ou la reconstitution d’une modénature cohérente.

Devantures

Les devantures doivent être composées en harmonie (rythme, proportions) avec les *façades* sur lesquelles elles s’intègrent. Lorsqu’une même devanture s’étend sur plusieurs *façades* distinctes, elle doit être décomposée en autant de séquences.

Les devantures dépassant la hauteur du rez-de-chaussée sont proscrites, sauf lorsque cela correspond à une typologie caractéristique de la rue.

Les rideaux de sécurité des vitrines doivent être placés du côté intérieur de celles-ci sauf en cas de remplacement de rideaux existants déjà placés côté extérieur ou impossibilité technique le justifiant. Sont proscrits les rideaux opaques, sauf impératifs particuliers de sécurité.

Matériaux

Toute utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d’un parement ou d’enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les *façades* et les pignons des *constructions* ni sur les *clôtures*.

4.1.4. Toitures

Les toitures doivent s’insérer harmonieusement dans le bâti environnant en tenant compte de ses caractères dominants.

Elles doivent être traitées en harmonie (rythme des baies de toiture, proportions) avec les *façades* sur lesquelles elles s’intègrent.

Les dispositifs d’éclairage naturel créés dans un comble (lucarnes, châssis, verrières, etc.) doivent être en cohérence avec la composition des *façades* (traitement des

ouverture, rythme des baies, matériaux, teintes...). Ils doivent s’insérer harmonieusement avec le reste du bâtiment.

4.1.5. Façades des constructions composées de matériaux anciens

Article non réglementé.

4.1.6. Clôtures

Objectifs et principes généraux pour l’ensemble des clôtures implantées le long des voies, emprises publiques et limites séparatives

Principe d’adaptation au contexte environnant

La *clôture* doit participer à conserver l’unité paysagère de la rue et du quartier. Elle doit avoir une conception d’ensemble et être traitée en harmonie avec la *construction* principale édifée sur le *terrain* et avec le contexte urbain environnant et notamment les *clôtures* adjacentes. Elle participe à la préservation de l’identité de la rue et du quartier en s’harmonisant avec les clôtures environnantes.

Les murs de soutènements ne sont pas qualifiés de *clôture*.

Le végétal

Les haies végétales existantes doivent être préservées et maintenues, sauf s’il s’agit de remplacer des végétaux dont l’état sanitaire le justifie ou s’il s’agit de remplacer une haie par des essences locales ou pour permettre la création d’accès.

Pour les nouvelles *clôtures* à édifier, les compositions végétales sont à privilégier ainsi que les *clôtures* perméables.

Les haies végétales doivent être constituées d’essences locales conformément à la liste en annexe réglementaire.

La haie devra être implantée à une distance minimale de 50 cm par rapport au domaine public.

Les clôtures anciennes patrimoniales

Les murs, murets et portails attenants existants ayant un intérêt architectural et patrimonial (en brique, pierre, moellon, murets surmontés de grille en fer forgé...) sont protégés. Ils pourront faire l’objet d’adaptations, voire de démolitions partielles, dès lors que n’est pas remis en cause la qualité de l’ouvrage existant (par exemple pour la création d’accès à la parcelle en cas de construction). Ces dispositions s’appliquent,

sauf dans le cas de désordres structurels irréversibles constatés (par exemple en cas d'affaissement du mur).

L'aspect et les matériaux

Les *clôtures* existantes présentant un intérêt architectural (*matériaux qualitatifs*) doivent être maintenues et peuvent être prolongées avec les mêmes caractéristiques. Les *clôtures* à créer doivent être constituées de matériaux de nature et de teinte en harmonie avec les *constructions* et ne compromettant pas l'unité paysagère de la rue et du quartier.

Une attention particulière doit être portée aux matériaux comme aux teintes utilisés. Les matériaux utilisés pour les *clôtures* et les murs de soutènement doivent présenter un caractère pérenne conservant un aspect qualitatif dans le temps. Les végétaux artificiels, les matériaux par plaques (de type plaque béton, etc.), les matériaux occultants (type bâche) ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (de type briques creuses, parpaings, etc.) sont interdits. Les murs de *clôture* et les murs de soutènement doivent être enduits dans leur totalité et notamment du côté visible depuis l'espace public.

Une partie du linéaire de la *clôture* devra prévoir un dispositif permettant l'écoulement des eaux et le passage de la petite faune, par exemple par l'intégration d'ouvertures régulières en pied de *clôture* maçonnée ou par des petites ouvertures dans les grillages.

Dans et en limite de zone agricole ou naturelle, les nouvelles *clôtures pleines* et les soubassements sont interdits.

[Traitement et hauteur des clôtures implantées le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées et ouvertes à la circulation](#)

Traitement

Les coffrets de comptage, boîtes à lettres ou autres dispositifs similaires doivent être soigneusement intégrés à ces clôtures.

En l'absence de contexte urbain environnant et d'unité paysagère de la rue et du quartier, les *clôtures* doivent être réalisées sous forme de *claire-voie*.

Elles peuvent être réalisées sous forme pleine sur tout leur linéaire si elles sont composées de *matériaux qualitatifs* ou constituées de végétaux locaux.

Au-delà de 12 m linéaire de *clôture* pleine maçonnée, celle-ci devra présenter un séquençage, un rythme venant rompre l'aspect linéaire.

Les portails en tant qu'éléments de *clôture* sont soumis aux mêmes dispositions, ils peuvent être totalement pleins. Ils doivent être en adéquation avec la clôture, tant en termes de hauteur que de choix des matériaux et des couleurs.

Hauteur

La *hauteur* maximale des *clôtures* autorisée est de 1,8 mètres.

Les piliers des portails sont autorisés à dépasser, dans la limite de 30 cm de *hauteur*, la *hauteur* maximale autorisée des *clôtures*.

[Traitement et hauteur des clôtures implantées le long des autres emprises publiques et des limites séparatives](#)

Traitement

En *limite séparative* visible depuis les *voies* et *emprises publiques*, une harmonie avec la *clôture* en *façade principale* sera recherchée.

En l'absence de contexte urbain environnant et d'unité paysagère de la rue et du quartier, la *clôture* doit être constituée d'un grillage avec ou sans haie, ou d'une haie avec ou sans grillage.

Sur chacune des limites séparatives, 50% maximum du linéaire de clôture peut être réalisé en matériau plein (pare-vues), de manière continue ou discontinue. Pour réaliser les pare-vues, les matériaux naturels (bois, brande de bruyère, osier, roseau...) doivent être privilégiés.

Hauteur

La *hauteur* maximale des *clôtures* autorisée est de 1,8 mètres.

Règles alternatives

Des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées pour adapter le dispositif de *clôture* dans les cas suivants :

- Pour des *unités foncières* présentant une topographie particulière (notamment en cas de dénivelé important entre deux *unités foncières* mitoyennes) ;
- Pour des raisons de sécurité ou de protection acoustique et visuelle contre des nuisances liées à la présence d'entreprises, ou la présence de voiries avec un trafic important, il pourra être dérogé au traitement et à la *hauteur* maximale dans la limite de 3 m.

URP15

Pour les **destinations équipements d'intérêt collectif et services publics, les commerces et activités de service, les autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires** :

La *hauteur* des *clôtures* et les matériaux utilisés pourront s'adapter au contexte urbain au sein duquel s'insère l'équipement ou l'activité. La *hauteur* maximale ne devra pas excéder 2 m. Une *hauteur* peut être supérieure si des besoins techniques, fonctionnels ou de sécurité le justifient.

ARTICLE 5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la *construction*, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs *bâtiments* dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au sein des articles 5.1 à 5.2 sont appliquées à chaque lot issu de la division.

5.1. Traitement des espaces libres

Les *espaces libres* doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du *terrain* et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les *espaces verts* d'un seul tenant et en contiguïté avec les *espaces libres* des *terrains* voisins.

Pour tout projet de construction nouvelle, il sera planté un *arbre tige* ou de *haute tige* par tranche « entamée » de 100 m² d'espace libre, hors annexe d'une surface de plancher ou emprise au sol égale ou inférieure à 20 m². Les arbres existants peuvent être comptabilisés au titre des arbres à réaliser. Les espèces végétales invasives (de type Renouée du Japon, Griffes de Sorcière, Berce du Caucase, etc.) sont interdites. Les essences locales doivent être privilégiées (cf liste en annexe du règlement écrit pièce n°4.1.2.2).

L'implantation des *constructions* doit respecter les arbres existants sur le *terrain*. Ceux qui ne peuvent être maintenus doivent être remplacés par un nombre au moins égal d'arbres.

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Pour les terrains déjà aménagés (en dehors des espaces de stationnement) à la date d'approbation du PLU : le calcul du nombre d'arbres à planter doit être réalisé en déduisant de la surface d'espace libre toutes les surfaces déjà aménagées avec un

usage spécifique incompatible avec la plantation d'arbres comme par exemple : terrain de sport, golf, aires de jeux, etc.

5.2. Part minimale de surfaces non imperméabilisées

Au moins 55% de la surface du *terrain* doit être traitée en *espaces verts*.

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Pour les commerces et activités de service au moins 25% de la surface du *terrain* doit être traitée en *espaces verts*.

ARTICLE 6 – Stationnement

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones.

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 7 – Desserte par les voies publiques ou privées

Les *constructions* doivent respecter les conditions prévues au sein du Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones. Ces conditions sont complétées par les dispositions suivantes :

Les nouvelles *voies en impasse* desservant plus de 5 *logements* ou d'une longueur de plus de 100m sont interdites.

Tout prolongement de *voie en impasse* est interdit sauf en cas de bouclage de la *voie*.

Toute nouvelle *construction* devra être desservie par une *entrée charretière* aménagée sur la parcelle, sauf s'il est impossible techniquement de la réaliser.

ARTICLE 8 – Desserte par les réseaux

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones.

ZONE URP16

CHAPITRE 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE 1 - Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités

1.1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les *constructions* ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité ou la salubrité publique,
- les campings,
- le stationnement de caravanes, de résidences mobiles ou démontables en dehors des cas mentionnés à l'article 1.2,
- Les garages collectifs de caravanes et de mobil-homes,
- les dépôts de véhicules à l'air libre et les dépôts de ferraille et de matériaux divers,
- les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre,
- les *constructions* à usage de *commerce de gros*.

1.2. Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

Les constructions, installations et aménagements non mentionnées à l'article 1.1 dans la mesure où les conditions de réalisation de tous les équipements nécessaires sont assurées, conformément aux prescriptions du code de l'urbanisme, et sous réserve

- d'être compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation,
- et d'être réalisés sous forme d'une *opération d'aménagement d'ensemble*

En supplément des conditions fixées ci-dessus sont également autorisés sous conditions :

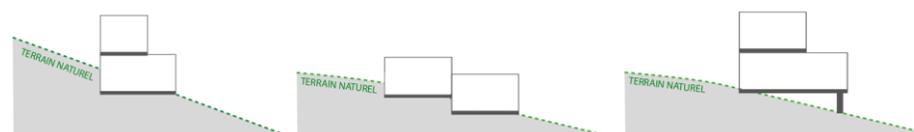
- L'entreposage d'une caravane ou d'un camping-car, en vue de leur prochaine utilisation, dans les bâtiments et/ou sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de leur utilisateur.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement aux conditions cumulatives suivantes :
 - o qu'elles ne puissent pas générer de périmètre de protection au-delà de leur site d'exploitation ;
 - o qu'elles correspondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants ;
 - o que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire, dans toute la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.
- L'*extension* ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement existantes et compatibles avec la vocation de la zone, selon les conditions cumulatives suivantes :
 - o qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des nuisances sonores ou olfactives ;
 - o que les installations nouvelles par leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.
- Les exhaussements et affouillements du sol à condition qu'ils ne portent pas atteinte à l'environnement et à l'aspect paysager et qu'ils soient rendus nécessaires :
 - o pour une occupation du sol admise ou nécessaire à l'urbanisation, dans la mesure où les aménagements ou les *constructions* sont adaptés par leur type ou leur conception à la topographie du sol existant avant travaux ;

CONSTRUCTIONS S'ADAPTANT AU TERRAIN NATUREL

Exemple 1 : S'encastrer dans le sol

Exemple 2 : Accompagner la pente avec des successions de niveaux ou demi-niveaux

Exemple 3 : Se surélever du sol



Schémas opposables

- o ou pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de ses vestiges archéologiques ;

URP16

- ou pour la réalisation d'ouvrages hydrauliques ;
 - ou pour des raisons de raccordement aux réseaux.
- Les *constructions* à usage *industriel* dès lors qu'elles répondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants.
 - Les *constructions* à usage d'entrepôts dès lors qu'elles répondent aux besoins d'un commerce ou d'une activité déjà existants au sein de la zone.
 - Les nouvelles *constructions* à usage de commerce et d'activité de service, à condition que leur *surface de plancher* soit inférieure ou égale à 500m².
 - Les ouvrages d'infrastructure terrestre et fluviale ainsi que les outillages, les équipements et les installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité fluviale, ferroviaire et routière, dès lors que leur conception, leur localisation et leurs dimensions, assurent leur insertion dans le tissu urbain environnant.
 - Les *constructions* à usage d'*exploitation agricole* ne générant pas de périmètre de protection au titre des installations classées pour la protection de l'environnement.

ARTICLE 2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones.

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE 3 - Volumétrie et implantation des constructions

3.1. Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies

Pour l'implantation le long des *voies*, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation publique et le long des *emprises publiques*, toute *construction*, installation ou aménagement nouveau doit respecter les indications graphiques figurant au règlement graphique – Planche 2.

En l'absence de celles-ci, les *constructions* doivent s'implanter soit à l'*alignement*, soit à une distance minimale de 3 m de l'*alignement*.

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Dans le cas de *terrains* bordés de plusieurs *voies*, la règle s'applique le long de l'une des *voies* au moins.

Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants :

- Pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie, bois, etc.) ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage ;
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, à condition que leur fonction suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité, et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie) ;
- Pour permettre l'aménagement ou l'*extension* d'une *construction* existante à la date d'approbation du PLU, dès lors que cette *extension* est réalisée dans la continuité de la *construction* existante ou selon un recul supérieur à celle-ci.

3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions implantées dans la bande de constructibilité renforcée

Dans une bande de 15 m comptée perpendiculairement depuis l'*alignement*, les *constructions* peuvent s'implanter sur les *limites séparatives*.

En cas de *retrait*, elles doivent observer une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la *construction*, avec un minimum de 3 m vis-à-vis de la *limite séparative* (soit $L \geq H/2$ et ≥ 3 m).

En *limite séparative latérale*, l'implantation en *retrait* est admise à la condition de ne pas laisser apparaître sur le *bâtiment* à réaliser de *façades latérales aveugles*, sauf lorsque celles-ci présentent un traitement qualitatif conçu pour demeurer apparent.

Si la *limite séparative de fond de terrain* est située dans la *bande de constructibilité renforcée*, le *retrait* de la *construction* par rapport à la *limite séparative* de fond de terrain devra être de 3 m minimum, cette distance pouvant être réduite à zéro pour

URP16

des *terrains* d'une profondeur inférieure à 10 m existants à la date d'approbation du PLU.

Les constructions ou les parties de construction implantées au-delà de la bande de constructibilité renforcée

Les *constructions* peuvent s'implanter sur les *limites séparatives* :

- si leur hauteur au *point le plus haut* n'excède pas 3,5 m au droit de la *limite séparative* et si leur *gabarit* reste compris à l'intérieur d'un angle de 45° au-delà des 3,5 m (voir schéma opposable n°26 au sein du Livre 1) ;
- ou si elles s'adosent à un mur de *clôture* existant ou à un *bâtiment* implanté en limite. Dans ce cas, la hauteur du *bâtiment* à implanter (prise à l'égout de toiture ou à l'*acrotère*) ne peut dépasser la hauteur du *point le plus haut* du mur de *clôture* ou du *bâtiment* contre lequel est réalisé l'adossement (pris en *limite séparative* au droit du *bâtiment* à implanter) et le *gabarit* du nouveau *bâtiment* doit rester compris à l'intérieur d'un angle à 45° au-delà de la hauteur du mur ou du *bâtiment* existant sur lequel il s'adosse (voir schéma opposable n°27 au sein du Livre 1).

En cas de *retrait*, les *constructions* doivent s'implanter à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la *construction*, avec un minimum de 3 m vis-à-vis de la *limite séparative* (soit $L \geq H_{max}/2$ et ≥ 3 m).

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants :

- Pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie, bois, etc.) ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage.
- Les bassins des piscines non couvertes doivent être implantés en respectant un *retrait* de 2 m minimum entre le bassin (hors margelles) et la *limite séparative*.
- Les *annexes* d'une *surface de plancher* ou d'une *emprise au sol* inférieure ou égale à 15 m² et d'une hauteur au *point le plus haut* inférieure ou égale à 3,5 m seront implantées en *limite séparative* ou avec un *retrait* d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la *construction* ($L \geq H/2$). Si une haie existe en *limite séparative* elle devra être préservée.
- Pour les *constructions* et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et des services publics, à condition que leur fonction suppose une implantation différente pour

répondre à des besoins de fonctionnalités ou de sécurité, et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement.

- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).
- Pour la réalisation d'une isolation en saillie des façades pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et implantées différemment des règles d'implantation fixées à l'article 3.2. Cette isolation doit assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

3.3. Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Les *constructions*, hors *annexe*, doivent observer une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la *construction*, avec un minimum de 5 m vis-à-vis de la *construction* opposée (soit $L \geq H/2$ et ≥ 5 m).

Cette disposition ne s'applique pas dans le cas de la réalisation d'un nouveau lotissement.

3.4. Emprise au sol

L'*emprise au sol* des *constructions* ne peut excéder 45% de la superficie du *terrain*.

3.5. Hauteur des constructions

La hauteur d'un *bâtiment* doit assurer la continuité ou le rythme volumétrique du front bâti. Elle ne doit pas porter atteinte aux conditions d'habitabilité ou d'utilisation des *bâtiments* en bon état existants sur les *terrains* voisins.

Dans le cas d'une inscription indiquée au règlement graphique – Planche 2, les *constructions* doivent s'y conformer.

En l'absence d'inscription graphique, la *hauteur maximale* autorisée est fixée à 11 m et ce en tout point du *bâtiment*. La *hauteur maximale* exprimée en niveaux est de R+1+C ou *attique*. Ces deux règles sont cumulatives.

ARTICLE 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1. Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

4.1.1. Principes généraux

Les *constructions*, installations ou aménagements, tant du point de vue de leur situation, de leur volume que de leur aspect, ne doivent porter atteinte ni au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, ni aux perspectives monumentales et doivent s'insérer harmonieusement au bâti et au paysage environnants en tenant compte de leur caractère dominant.

Les *bâtiments* présentant un long linéaire sur *voie* doivent présenter une division en séquences de la *façade* voire de la toiture afin de prolonger le rythme du bâti environnant.

La conception du projet limitera fortement la création de mur pignon aveugle important, visible dans la perspective des *voies*, et notamment aux abords des angles de rue afin d'en réduire l'impact et également vis-à-vis de la *limite séparative latérale*.

4.1.2. Éléments techniques

Les dispositifs techniques tels que garde-corps des balcons, terrasses et toiture-terrasse, rampes de parking, édicules et gaines techniques, panneaux solaires ou photovoltaïques, antennes, descentes d'eaux pluviales, système de vidéosurveillance d'intérêt privé etc. doivent faire l'objet d'un traitement soigné afin de garantir une parfaite insertion de la *construction* dans le paysage proche et lointain et doivent être intégrés à la composition architecturale du *bâtiment*.

Les installations techniques établies en toiture (gainnes, canalisations, caissons, antennes, machineries, locaux techniques, panneaux solaires...), si elles ne peuvent être dissimulées, doivent être regroupées et faire l'objet d'un traitement qualitatif.

Les équipements et les serres de production agricole sont autorisés en saillie des toitures à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant.

Les antennes paraboliques et les antennes de téléphonie mobile doivent être installées de manière à limiter au maximum leur impact visuel depuis les *voies*.

4.1.3. Aspect général des bâtiments et matériaux

Les matériaux extérieurs, par leur nature ou leurs procédés de mise en œuvre, doivent assurer aux *bâtiments* un aspect soigné et offrir des garanties de solidité et de bonne conservation.

L'action des eaux de pluie ne doit pas être de nature à provoquer la dégradation prématurée de l'aspect des *bâtiments*.

Le traitement des rez-de-chaussée sur *voie* (notamment les rez-de-chaussée aveugles) ne doit pas nuire à l'ambiance de la rue ou à son animation.

Les *constructions*, *annexes* et *extensions* doivent s'intégrer par leurs volumes, leur traitement et leur implantation dans une composition architecturale harmonieuse.

Les *façades* doivent être composées, notamment par le rythme et la proportion de leurs ouvertures, pour tenir compte des caractères dominants du bâti environnant.

Toute utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les *façades* et les pignons des *constructions* ni sur les *clôtures*.

4.1.4. Toitures

Les toitures terrasses sont autorisées. Elles doivent présenter un aspect architectural de qualité et s'intégrer aux lieux avoisinants.

4.1.5. Façades des constructions composées de matériaux anciens

En cas de travaux sur les *façades anciennes*, doivent être respectées les règles suivantes :

- les colombages devront rester apparents sauf s'ils n'ont pas été prévus pour le rester.
- les maçonneries en bon état de conservation ne pourront pas être enduites.
- les maçonneries en brique ayant été enduites doivent restaurées, sauf si celles-ci sont dégradées ou n'ont pas été prévues pour rester apparentes.
- les enduits et les joints seront pratiqués à la chaux ou au mortier bâtard.
- des matériaux traditionnels (brique, grès, enduits à la chaux, bois ...) doivent être utilisés en cas de travaux de *reconstruction* ou d'éventuelle *extension*.

Les détails architecturaux ou constructifs d'origine de qualité devront être conservés (bandeaux, harpages, décoration et modénatures, épis de *faîtage*, souches de cheminée, lambrequins ...).

Les nouveaux percements devront respecter les trames et la symétrie générale. Les baies devront être plus hautes que larges, de dimensions comparables avec les anciennes baies, sauf architecture contemporaine de qualité en harmonie avec le *bâtiment* et le site.

4.1.6. Clôtures

Objectifs et principes généraux pour l'ensemble des clôtures implantées le long des voies, emprises publiques et limites séparatives

Principe d'adaptation au contexte environnant

La *clôture* doit participer à conserver l'unité paysagère de la rue et du quartier. Elle doit avoir une conception d'ensemble et être traitée en harmonie avec la *construction* principale édifiée sur le *terrain* et avec le contexte urbain environnant et notamment les *clôtures* adjacentes. Elle participe à la préservation de l'identité de la rue et du quartier en s'harmonisant avec les clôtures environnantes.

Les murs de soutènements ne sont pas qualifiés de *clôture*.

Le végétal

Les haies végétales existantes doivent être préservées et maintenues, sauf s'il s'agit de remplacer des végétaux dont l'état sanitaire le justifie ou s'il s'agit de remplacer une haie par des essences locales ou pour permettre la création d'accès.

Pour les nouvelles *clôtures* à édifier, les compositions végétales sont à privilégier ainsi que les *clôtures* perméables.

Les haies végétales doivent être constituées d'essences locales conformément à la liste en annexe réglementaire.

La haie devra être implantée à une distance minimale de 50 cm par rapport au domaine public.

Les clôtures anciennes patrimoniales

Les murs, murets et portails attenants existants ayant un intérêt architectural et patrimonial (en brique, pierre, moellon, murets surmontés de grille en fer forgé...) sont protégés. Ils pourront faire l'objet d'adaptations, voire de démolitions partielles, dès lors que n'est pas remis en cause la qualité de l'ouvrage existant (par exemple pour la création d'accès à la parcelle en cas de construction). Ces dispositions s'appliquent, sauf dans le cas de désordres structurels irréversibles constatés (par exemple en cas d'affaissement du mur).

L'aspect et les matériaux

Les *clôtures* existantes présentant un intérêt architectural (*matériaux qualitatifs*) doivent être maintenues et peuvent être prolongées avec les mêmes caractéristiques. Les *clôtures* à créer doivent être constituées de matériaux de nature et de teinte en harmonie avec les *constructions* et ne compromettant pas l'unité paysagère de la rue et du quartier.

Une attention particulière doit être portée aux matériaux comme aux teintes utilisés. Les matériaux utilisés pour les *clôtures* et les murs de soutènement doivent présenter un caractère pérenne conservant un aspect qualitatif dans le temps. Les végétaux artificiels, les matériaux par plaques (de type plaque béton, etc.), les matériaux occultants (type bâche) ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (de type briques creuses, parpaings, etc.) sont interdits. Les murs de *clôture* et les murs de soutènement doivent être enduits dans leur totalité et notamment du côté visible depuis l'espace public.

Une partie du linéaire de la *clôture* devra prévoir un dispositif permettant l'écoulement des eaux et le passage de la petite faune, par exemple par l'intégration d'ouvertures régulières en pied de *clôture* maçonnée ou par des petites ouvertures dans les grillages.

Dans et en limite de zone agricole ou naturelle, les nouvelles *clôtures pleines* et les soubassements sont interdits.

Traitement et hauteur des clôtures implantées le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées et ouvertes à la circulation

Traitement

Les coffrets de comptage, boîtes à lettres ou autres dispositifs similaires doivent être soigneusement intégrés à ces clôtures.

En l'absence de contexte urbain environnant et d'unité paysagère de la rue et du quartier, les *clôtures* doivent être réalisées sous forme de *claire-voie*.

Elles peuvent être réalisées sous forme pleine sur tout leur linéaire si elles sont composées de *matériaux qualitatifs* ou constituées de végétaux locaux.

Au-delà de 12 m linéaire de *clôture* pleine maçonnée, celle-ci devra présenter un séquençage, un rythme venant rompre l'aspect linéaire.

Les portails en tant qu'éléments de *clôture* sont soumis aux mêmes dispositions, ils peuvent être totalement pleins. Ils doivent être en adéquation avec la clôture, tant en termes de hauteur que de choix des matériaux et des couleurs.

URP16

Hauteur

La *hauteur* maximale des *clôtures* autorisée est de 1,8 mètres.

Les piliers des portails sont autorisés à dépasser, dans la limite de 30 cm de *hauteur*, la *hauteur* maximale autorisée des *clôtures*.

Traitement et hauteur des clôtures implantées le long des autres emprises publiques et des limites séparatives

Traitement

En *limite séparative* visible depuis les *voies* et *emprises publiques*, une harmonie avec la *clôture* en *façade principale* sera recherchée.

En l'absence de contexte urbain environnant et d'unité paysagère de la rue et du quartier, la *clôture* doit être constituée d'un grillage avec ou sans haie ou d'une haie avec ou sans grillage.

Hauteur

La *hauteur* maximale des *clôtures* autorisée est de 1,8 mètres.

Règles alternatives

Des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées pour adapter le dispositif de *clôture* dans les cas suivants :

- Pour des *unités foncières* présentant une topographie particulière (notamment en cas de dénivelé important entre deux *unités foncières* mitoyennes) ;
- Pour des raisons de sécurité ou de protection acoustique et visuelle contre des nuisances liées à la présence d'entreprises, ou la présence de voiries avec un trafic important, il pourra être dérogé au traitement et à la *hauteur* maximale dans la limite de 3 m.

Pour les destinations équipements d'intérêt collectif et services publics, les commerces et activités de service, les autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires :

La *hauteur* des *clôtures* et les matériaux utilisés pourront s'adapter au contexte urbain au sein duquel s'insère l'équipement ou l'activité. La *hauteur* maximale ne devra pas excéder 2 m. Une *hauteur* peut être supérieure si des besoins techniques, fonctionnels ou de sécurité le justifient.

ARTICLE 5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

5.1. Traitement des espaces libres

Les *espaces libres* doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du *terrain* et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les *espaces verts* d'un seul tenant et en contiguïté avec les *espaces libres* des *terrains* voisins.

Pour tout projet de construction nouvelle, il sera planté un *arbre tige* ou de *haute tige* par tranche « entamée » de 200 m² d'espace libre, hors annexe d'une surface de plancher ou emprise au sol égale ou inférieure à 20 m². Les arbres existants peuvent être comptabilisés au titre des arbres à réaliser. Les espèces végétales invasives (de type Renouée du Japon, Griffes de Sorcière, Berce du Caucase, etc.) sont interdites. Les essences locales doivent être privilégiées (cf liste en annexe du règlement écrit pièce n°4.1.2.2).

L'implantation des *constructions* doit respecter les arbres existants sur le *terrain*. Ceux qui ne peuvent être maintenus doivent être remplacés par un nombre au moins égal d'arbres.

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Pour les terrains déjà aménagés (en dehors des espaces de stationnement) à la date d'approbation du PLU : le calcul du nombre d'arbres à planter doit être réalisé en déduisant de la surface d'espace libre toutes les surfaces déjà aménagées avec un usage spécifique incompatible avec la plantation d'arbres comme par exemple : terrain de sport, golf, aires de jeux, etc.

5.2. Part minimale de surfaces non imperméabilisées

Au moins 35% de la surface du *terrain* doit être traitée en *espaces verts*.

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Pour les commerces et activités de service au moins 25% de la surface du *terrain* doit être traitée en *espaces verts*.

ARTICLE 6 – Stationnement

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones.

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 7 – Desserte par les voies publiques ou privées

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE 8 – Desserte par les réseaux

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones.

ZONE URP17

CHAPITRE 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE 1 - Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités

1.1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les *constructions* ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité ou la salubrité publique,
- les campings,
- le stationnement de caravanes, de résidences mobiles ou démontables en dehors des cas mentionnés à l'article 1.2,
- les garages collectifs de caravanes et de mobil-homes,
- les dépôts de véhicules à l'air libre et les dépôts de ferraille et de matériaux divers,
- les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre,
- les *constructions* à usage de *commerce de gros*.

1.2. Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

Les constructions, installations et aménagements non mentionnées à l'article 1.1 dans la mesure où les conditions de réalisation de tous les équipements nécessaires sont assurées, conformément aux prescriptions du code de l'urbanisme, et sous réserve

- d'être compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation,
- et d'être réalisés sous forme d'une *opération d'aménagement d'ensemble*

En supplément des conditions fixées ci-dessus sont également autorisés sous conditions :

- L'entreposage d'une caravane ou d'un camping-car, en vue de leur prochaine utilisation, dans les bâtiments et/ou sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de leur utilisateur.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement aux conditions cumulatives suivantes :
 - o qu'elles ne puissent pas générer de périmètre de protection au-delà de leur site d'exploitation ;
 - o qu'elles correspondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants ;
 - o que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire, dans toute la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.
- L'*extension* ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement existantes et compatibles avec la vocation de la zone, selon les conditions cumulatives suivantes :
 - o qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des nuisances sonores ou olfactives ;
 - o que les installations nouvelles par leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.
- Les exhaussements et affouillements du sol à condition qu'ils ne portent pas atteinte à l'environnement et à l'aspect paysager et qu'ils soient rendus nécessaires :
 - o pour une occupation du sol admise ou nécessaire à l'urbanisation, dans la mesure où les aménagements ou les *constructions* sont adaptés par leur type ou leur conception à la topographie du sol existant avant travaux ;

CONSTRUCTIONS S'ADAPTANT AU TERRAIN NATUREL

Exemple 1 : S'encastrer dans le sol

Exemple 2 : Accompagner la pente avec des successions de niveaux ou demi-niveaux

Exemple 3 : Se surélever du sol



Schémas opposables

- o ou pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de ses vestiges archéologiques ;

- ou pour la réalisation d'ouvrages hydrauliques ;
- ou pour des raisons de raccordement aux réseaux.
- Les *constructions* à usage *industriel* dès lors qu'elles répondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants.
- Les *constructions* à usage d'entrepôts dès lors qu'elles répondent aux besoins d'un commerce ou d'une activité déjà existants au sein de la zone.
- Les nouvelles *constructions* à usage de commerce et d'activité de service, à condition que leur *surface de plancher* soit inférieure ou égale à 500m².
- Les ouvrages d'infrastructure terrestre et fluviale ainsi que les outillages, les équipements et les installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité fluviale, ferroviaire et routière, dès lors que leur conception, leur localisation et leurs dimensions, assurent leur insertion en compatibilité avec le tissu urbain environnant.
- Les *constructions* à usage d'*exploitation agricole* ne générant pas de périmètre de protection au titre des installations classées pour la protection de l'environnement.

ARTICLE 2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones.

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE 3 - Volumétrie et implantation des constructions

3.1. Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies

Pour l'implantation le long des *voies*, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile et le long des *emprises publiques*, toute *construction*, installation ou aménagement nouveau doit respecter les indications graphiques figurant au règlement graphique – Planche 2.

En l'absence de celles-ci, les *constructions* seront implantées soit à l'*alignement*, soit à une distance minimale de 3 m de l'*alignement*.

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Dans le cas de *terrains* bordés de plusieurs *voies*, la règle s'applique le long de l'une des *voies* au moins.

Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants :

- Pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie, bois, etc.) ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage ;
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, à condition que leur fonction suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité, et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie) ;
- Pour permettre l'aménagement ou l'*extension* d'une *construction* existante à la date d'approbation du PLU, dès lors que cette *extension* est réalisée dans la continuité de la *construction* existante ou selon un recul supérieur à celle-ci.

3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les *constructions* peuvent s'implanter sur les *limites séparatives*.

En cas de *retrait*, elles doivent observer une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la *construction*, avec un minimum de 3 m vis-à-vis de la *limite séparative* (soit $L \geq H/2$ et ≥ 3 m).

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants :

- Pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie, bois, etc.) ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage.
- Les bassins des piscines non couvertes doivent être implantés en respectant un *retrait* de 2 m minimum entre le bassin (hors margelles) et la *limite séparative*.
- Les *annexes* d'une *surface de plancher* ou d'une *emprise au sol* inférieure ou égale à 15 m² et d'une hauteur au *point le plus haut* inférieure ou égale à 3,5 m seront implantées en *limite séparative* ou avec un *retrait* d'une distance au

moins égale à la moitié de la hauteur de la *construction* ($L \geq H/2$). Si une haie existe en *limite séparative* elle devra être préservée.

- Pour les *constructions* et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et des services publics, à condition que leur fonction suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalités ou de sécurité, et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement.
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).
- Pour la réalisation d'une isolation en saillie des façades pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et implantées différemment des règles d'implantation fixées à l'article 3.2. Cette isolation doit assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

3.3. Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Voir article 3.3 de la section 5 du Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones

3.4. Emprise au sol

L'*emprise au sol* des *constructions* ne peut excéder 70% de la superficie du *terrain*.

3.5. Hauteur des constructions

La hauteur d'un *bâtiment*, ainsi que la forme et le traitement des volumes de toiture, doivent tenir compte des caractères dominants du bâti environnant, afin d'assurer la continuité ou le rythme volumétrique du front bâti. Elle ne doit pas porter atteinte aux conditions d'habitabilité ou d'utilisation des *bâtiments* en bon état existants sur les *terrains* voisins.

Dans le cas d'une inscription indiquée au règlement graphique – Planche 2, les *constructions* doivent s'y conformer.

En l'absence d'inscription graphique, la *hauteur maximale* autorisée est fixée à 17 m et ce en tout point du *bâtiment*. La *hauteur maximale* exprimée en niveaux est de R+3+C ou *attique*. Ces deux règles sont cumulatives.

ARTICLE 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1. Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

4.1.1. Principes généraux

Les *constructions*, installations ou aménagements, tant du point de vue de leur situation, de leur volume que de leur aspect, ne doivent porter atteinte ni au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, ni aux perspectives monumentales et doivent s'insérer harmonieusement au bâti et au paysage environnants en tenant compte de leur caractère dominant.

Les *bâtiments* présentant un long linéaire sur *voie* doivent présenter une division en séquences de la *façade* voire de la toiture afin de prolonger le rythme du bâti environnant.

La conception du projet limitera fortement la création de mur pignon aveugle important, visible dans la perspective des *voies*, et notamment aux abords des angles de rue afin d'en réduire l'impact et également vis-à-vis de la *limite séparative latérale*.

4.1.2. Éléments techniques

Les dispositifs techniques tels que garde-corps des balcons, terrasses et toiture-terrasse, rampes de parking, édicules et gaines techniques, panneaux solaires ou photovoltaïques, antennes, descentes d'eaux pluviales, système de vidéosurveillance d'intérêt privé etc. doivent faire l'objet d'un traitement soigné afin de garantir une parfaite insertion de la *construction* dans le paysage proche et lointain et doivent être intégrés à la composition architecturale du *bâtiment*.

Les installations techniques établies en toiture (gainés, canalisations, caissons, antennes, machineries, locaux techniques, panneaux solaires...), si elles ne peuvent être dissimulées, doivent être regroupées et faire l'objet d'un traitement qualitatif.

Les équipements et les serres de production agricole sont autorisés en saillie des toitures à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant.

Les antennes paraboliques et les antennes de téléphonie mobile doivent être installées de manière à limiter au maximum leur impact visuel depuis les *voies*.

4.1.3. Aspect général des bâtiments et matériaux

Les matériaux extérieurs, par leur nature ou leurs procédés de mise en œuvre, doivent assurer aux *bâtiments* un aspect soigné et offrir des garanties de solidité et de bonne conservation.

L'action des eaux de pluie ne doit pas être de nature à provoquer la dégradation prématurée de l'aspect des *bâtiments*.

Le traitement des rez-de-chaussée sur *voie* (notamment les rez-de-chaussée aveugles) ne doit pas nuire à l'ambiance de la rue ou à son animation.

Les *constructions*, *annexes* et *extensions* doivent s'intégrer par leurs volumes, leur traitement et leur implantation dans une composition architecturale harmonieuse.

Les *façades* doivent être composées, notamment par le rythme et la proportion de leurs ouvertures, pour tenir compte des caractères dominants du bâti environnant.

Toute utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les *façades* et les pignons des *constructions* ni sur les *clôtures*.

4.1.4. Toitures

Les toitures doivent s'insérer harmonieusement dans le bâti environnant en tenant compte de ses caractères dominants.

Elles doivent être traitées en harmonie (rythme des baies de toiture, proportions) avec les *façades* sur lesquelles elles s'intègrent.

Les dispositifs d'éclairage naturel créés dans un comble (lucarnes, châssis, verrières, etc.) doivent être en cohérence avec la composition des *façades* (traitement des ouvertures, rythme des baies, matériaux, teintes...). Ils doivent s'insérer harmonieusement avec le reste du bâtiment.

Lorsque la toiture-terrace d'une construction nouvelle présente une surface continue d'au minimum 150 m² carrés, elle doit être végétalisée sauf pour des raisons de fonctionnalité du *bâtiment*. Les *bâtiments* comportant des dispositifs de production d'énergie renouvelable (panneaux solaires, ...) ou de récupération et de stockage des eaux pluviales ne sont pas soumis à cette disposition. Les réparations des toitures anciennes (toitures à versants accusés en ardoise ou tuiles plates) doivent respecter

leurs formes et matériaux d'origine. L'autorisation d'urbanisme relative à des travaux de réfection ou d'adaptation d'une toiture ancienne peut comporter des prescriptions spéciales exigeant sa restitution dans ses volumes et matériaux d'origine.

4.1.5. Façades des constructions composées de matériaux anciens

Article non réglementé.

4.1.6. Clôtures

Objectifs et principes généraux pour l'ensemble des clôtures implantées le long des voies, emprises publiques et limites séparatives

Principe d'adaptation au contexte environnant

La *clôture* doit participer à conserver l'unité paysagère de la rue et du quartier. Elle doit avoir une conception d'ensemble et être traitée en harmonie avec la *construction* principale édifée sur le *terrain et avec* le contexte urbain environnant et notamment les *clôtures* adjacentes. Elle participe à la préservation de l'identité de la rue et du quartier en s'harmonisant avec les clôtures environnantes.

Les murs de soutènements ne sont pas qualifiés de *clôture*.

Le végétal

Les haies végétales existantes doivent être préservées et maintenues, sauf s'il s'agit de remplacer des végétaux dont l'état sanitaire le justifie ou s'il s'agit de remplacer une haie par des essences locales ou pour permettre la création d'accès.

Pour les nouvelles *clôtures* à édifier, les compositions végétales sont à privilégier ainsi que les *clôtures* perméables.

Les haies végétales doivent être constituées d'essences locales conformément à la liste en annexe réglementaire.

La haie devra être implantée à une distance minimale de 50 cm par rapport au domaine public.

Les clôtures anciennes patrimoniales

Les murs, murets et portails attenants existants ayant un intérêt architectural et patrimonial (en brique, pierre, moellon, murets surmontés de grille en fer forgé...) sont protégés. Ils pourront faire l'objet d'adaptations, voire de démolitions partielles, dès lors que n'est pas remis en cause la qualité de l'ouvrage existant (par exemple pour la création d'accès à la parcelle en cas de construction). Ces dispositions s'appliquent,

URP17

sauf dans le cas de désordres structurels irréversibles constatés (par exemple en cas d'affaissement du mur).

L'aspect et les matériaux

Les *clôtures* existantes présentant un intérêt architectural (*matériaux qualitatifs*) doivent être maintenues et peuvent être prolongées avec les mêmes caractéristiques. Les *clôtures* à créer doivent être constituées de matériaux de nature et de teinte en harmonie avec les *constructions* et ne compromettant pas l'unité paysagère de la rue et du quartier.

Une attention particulière doit être portée aux matériaux comme aux teintes utilisés. Les matériaux utilisés pour les *clôtures* et les murs de soutènement doivent présenter un caractère pérenne conservant un aspect qualitatif dans le temps. Les végétaux artificiels, les matériaux par plaques (de type plaque béton, etc.), les matériaux occultants (type bâche) ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (de type briques creuses, parpaings, etc.) sont interdits. Les murs de *clôture* et les murs de soutènement doivent être enduits dans leur totalité et notamment du côté visible depuis l'espace public.

Une partie du linéaire de la *clôture* devra prévoir un dispositif permettant l'écoulement des eaux et le passage de la petite faune, par exemple par l'intégration d'ouvertures régulières en pied de *clôture* maçonnée ou par des petites ouvertures dans les grillages.

Dans et en limite de zone agricole ou naturelle, les nouvelles *clôtures pleines* et les soubassements sont interdits.

Traitement et hauteur des clôtures implantées le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées et ouvertes à la circulation

Traitement

Les coffrets de comptage, boîtes à lettres ou autres dispositifs similaires doivent être soigneusement intégrés à ces clôtures.

En l'absence de contexte urbain environnant et d'unité paysagère de la rue et du quartier, les *clôtures* doivent être réalisées sous forme de *claire-voie*.

Elles peuvent être réalisées sous forme pleine sur tout leur linéaire si elles sont composées de *matériaux qualitatifs* ou constituées de végétaux locaux.

Au-delà de 12 m linéaire de *clôture* pleine maçonnée, celle-ci devra présenter un séquençage, un rythme venant rompre l'aspect linéaire.

Les portails en tant qu'éléments de *clôture* sont soumis aux mêmes dispositions, ils peuvent être totalement pleins. Ils doivent être en adéquation avec la clôture, tant en termes de hauteur que de choix des matériaux et des couleurs.

Les chaperons, couvertines et autres couronnements sont obligatoires sur les murs et murets maçonnés.

Sur les premiers 50 cm à compter du *terrain* naturel, les parties pleines des *clôtures* devront présenter un matériau de nature à éviter les traces d'humidité visibles, générant des efflorescences ou des salissures disgracieuses visibles depuis l'espace public.

Hauteur

La *hauteur* maximale des *clôtures* autorisée est de 1,8 mètres.

Les piliers des portails sont autorisés à dépasser, dans la limite de 30 cm de *hauteur*, la *hauteur* maximale autorisée des *clôtures*.

Traitement et hauteur des clôtures implantées le long des autres emprises publiques et des limites séparatives

Traitement

En *limite séparative* visible depuis les *voies* et *emprises publiques*, une harmonie avec la *clôture* en *façade principale* sera recherchée.

Les chaperons, couvertines et autres couronnements sont obligatoires sur les murs et murets maçonnés.

Hauteur

La *hauteur* maximale des *clôtures* autorisée est de 1,8 mètres.

Règles alternatives

Des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées pour adapter le dispositif de *clôture* dans les cas suivants :

- Pour des *unités foncières* présentant une topographie particulière (notamment en cas de dénivelé important entre deux *unités foncières* mitoyennes) ;
- Pour des raisons de sécurité ou de protection acoustique et visuelle contre des nuisances liées à la présence d'entreprises, ou la présence de

voiries avec un trafic important, il pourra être dérogé au traitement et à la *hauteur* maximale dans la limite de 3 m.

Pour les destinations équipements d'intérêt collectif et services publics, les commerces et activités de service, les autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires :

La *hauteur* des *clôtures* et les matériaux utilisés pourront s'adapter au contexte urbain au sein duquel s'insère l'équipement ou l'activité. La *hauteur* maximale ne devra pas excéder 2 m. Une *hauteur* peut être supérieure si des besoins techniques, fonctionnels ou de sécurité le justifient.

ARTICLE 5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

5.1. Traitement des espaces libres

Les *espaces libres* doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du *terrain* et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les *espaces verts* d'un seul tenant et en contiguïté avec les *espaces libres* des *terrains* voisins.

Pour tout projet de construction nouvelle, il sera planté un *arbre tige ou de haute tige* par tranche « entamée » de 100 m²-d'espace libre, hors annexe d'une surface de plancher ou emprise au sol égale ou inférieure à 20 m². Les arbres existants peuvent être comptabilisés au titre des arbres à réaliser.

Les espèces végétales invasives (de type Renouée du Japon, Griffes de Sorcière, Berce du Caucase, etc.) sont interdites. Les essences locales doivent être privilégiées (cf liste en annexe du règlement écrit pièce n°4.1.2.2).

L'implantation des *constructions* doit respecter les arbres existants sur le *terrain*. Ceux qui ne peuvent être maintenus doivent être remplacés par un nombre au moins égal d'arbres.

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Pour les terrains déjà aménagés (en dehors des espaces de stationnement) à la date d'approbation du PLU : le calcul du nombre d'arbres à planter doit être réalisé en déduisant de la surface d'espace libre toutes les surfaces déjà aménagées avec un

usage spécifique incompatible avec la plantation d'arbres comme par exemple : terrain de sport, golf, aires de jeux, etc.

5.2. Part minimale de surfaces non imperméabilisées

Au moins 10% de la surface du *terrain* doit être traitée en *espaces verts*.

ARTICLE 6 – Stationnement

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones.

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 7 – Desserte par les voies publiques ou privées

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE 8 – Desserte par les réseaux

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones.

ZONE URP18

CHAPITRE 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE 1 - Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités

1.1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les *constructions* ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité ou la salubrité publique,
- les campings,
- le stationnement de caravanes, de résidences mobiles ou démontables en dehors des cas mentionnés à l'article 1.2,
- Les garages collectifs de caravanes et de mobil-homes,
- les dépôts de véhicules à l'air libre et les dépôts de ferraille et de matériaux divers,
- les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre,
- les *constructions* à usage de *commerce de gros*.

1.2. Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

Les constructions, installations et aménagements non mentionnées à l'article 1.1 dans la mesure où les conditions de réalisation de tous les équipements nécessaires sont assurées, conformément aux prescriptions du code de l'urbanisme, et sous réserve

- d'être compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation,
- et d'être réalisés sous forme d'une *opération d'aménagement d'ensemble*

En supplément des conditions fixées ci-dessus sont également autorisés sous conditions :

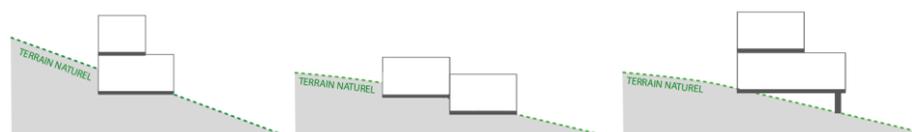
- L'entreposage d'une caravane ou d'un camping-car, en vue de leur prochaine utilisation, dans les bâtiments et/ou sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de leur utilisateur.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement aux conditions cumulatives suivantes :
 - o qu'elles ne puissent pas générer de périmètre de protection au-delà de leur site d'exploitation ;
 - o qu'elles correspondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants ;
 - o que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire, dans toute la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.
- L'*extension* ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement existantes et compatibles avec la vocation de la zone, selon les conditions cumulatives suivantes :
 - o qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des nuisances sonores ou olfactives ;
 - o que les installations nouvelles par leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.
- Les exhaussements et affouillements du sol à condition qu'ils ne portent pas atteinte à l'environnement et à l'aspect paysager et qu'ils soient rendus nécessaires :
 - o pour une occupation du sol admise ou nécessaire à l'urbanisation, dans la mesure où les aménagements ou les *constructions* sont adaptés par leur type ou leur conception à la topographie du sol existant avant travaux ;

CONSTRUCTIONS S'ADAPTANT AU TERRAIN NATUREL

Exemple 1 : S'encastrer dans le sol

Exemple 2 : Accompagner la pente avec des successions de niveaux ou demi-niveaux

Exemple 3 : Se surélever du sol



Schémas opposables

- o ou pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de ses vestiges archéologiques ;

URP18

- ou pour la réalisation d'ouvrages hydrauliques ;
- ou pour des raisons de raccordement aux réseaux.
- Les *constructions* à usage *industriel* dès lors qu'elles répondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants.
- Les *constructions* à usage d'entrepôts dès lors qu'elles répondent aux besoins d'un commerce ou d'une activité déjà existant au sein de la zone.
- Les ouvrages d'infrastructure terrestre et fluviale ainsi que les outillages, les équipements et les installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité fluviale, ferroviaire et routière, dès lors que leur conception, leur localisation et leurs dimensions, assurent leur insertion dans le tissu urbain environnant.
- Les *constructions* à usage d'*exploitation agricole* ne générant pas de périmètre de protection au titre des installations classées pour la protection de l'environnement.

ARTICLE 2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones.

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE 3 - Volumétrie et implantation des constructions

3.1. Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies

Pour l'implantation le long des *voies*, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile et le long des *emprises publiques*, toute *construction*, installation ou aménagement nouveau doit respecter les indications graphiques figurant au règlement graphique – Planche 2.

En l'absence de celles-ci, les *constructions* seront implantées :

- soit à l'*alignement*,
- soit entre 0 et 5m vis-à-vis de l'*alignement*.

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Dans le cas de *terrains* bordés de plusieurs *voies*, la règle s'applique le long de l'une des *voies* au moins.

Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants :

- Pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie, bois, etc.) ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage ;
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, à condition que leur fonction suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité, et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie) ;
- Pour permettre l'aménagement ou l'*extension* d'une *construction* existante à la date d'approbation du PLU, dès lors que cette *extension* est réalisée dans la continuité de la *construction* existante ou selon un recul supérieur à celle-ci.

3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les *constructions* peuvent s'implanter sur les *limites séparatives*.

En cas de *retrait*, elles doivent observer une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la *construction*, avec un minimum de 3 m vis-à-vis de la *limite séparative* (soit $L \geq H/2$ et ≥ 3 m).

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants :

- Pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie, bois, etc.) ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage.
- Les bassins des piscines non couvertes doivent être implantés en respectant un *retrait* de 2 m minimum entre le bassin (hors margelles) et la *limite séparative*.
- Les *annexes* d'une *surface de plancher* ou d'une *emprise au sol* inférieure ou égale à 15 m² et d'une hauteur au *point le plus haut* inférieure ou égale à 3,5 m seront implantées en *limite séparative* ou avec un *retrait* d'une distance au

moins égale à la moitié de la hauteur de la *construction* ($L \geq H/2$). Si une haie existe en *limite séparative* elle devra être préservée.

- Pour les *constructions* et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et des services publics, à condition que leur fonction suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalités ou de sécurité, et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement.
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).
- Pour la réalisation d'une isolation en saillie des façades pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et implantées différemment des règles d'implantation fixées à l'article 3.2. Cette isolation doit assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

3.3. Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Voir article 3.3 de la section 5 du Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones

3.4. Emprise au sol

L'*emprise au sol* des *constructions* ne peut excéder 70% de la superficie du *terrain*.

3.5. Hauteur des constructions

La hauteur d'un *bâtiment*, ainsi que la forme et le traitement des volumes de toiture, doivent tenir compte des caractères dominants du bâti environnant, afin d'assurer la continuité ou le rythme volumétrique du front bâti. Elle ne doit pas porter atteinte aux conditions d'habitabilité ou d'utilisation des *bâtiments* en bon état existants sur les *terrains* voisins.

Dans le cas d'une inscription indiquée au règlement graphique – Planche 2, les *constructions* doivent s'y conformer.

En l'absence d'inscription graphique, la *hauteur maximale* autorisée est fixée à 20 m et ce en tout point du *bâtiment*. La *hauteur maximale* exprimée en niveaux est de R+4+C ou *attique*. Ces deux règles sont cumulatives.

ARTICLE 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1. Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

4.1.1. Principes généraux

Les *constructions*, installations ou aménagements, tant du point de vue de leur situation, de leur volume que de leur aspect, ne doivent porter atteinte ni au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, ni aux perspectives monumentales et doivent s'insérer harmonieusement au bâti et au paysage environnants en tenant compte de leur caractère dominant.

Les *bâtiments* présentant un long linéaire sur *voie* doivent présenter une division en séquences de la *façade* voire de la toiture afin de prolonger le rythme du bâti environnant.

La conception du projet limitera fortement la création de mur pignon aveugle important, visible dans la perspective des *voies*, et notamment aux abords des angles de rue afin d'en réduire l'impact et également vis-à-vis de la *limite séparative latérale*.

4.1.2. Éléments techniques

Les dispositifs techniques tels que garde-corps des balcons, terrasses et toiture-terrasse, rampes de parking, édicules et gaines techniques, panneaux solaires ou photovoltaïques, antennes, descentes d'eaux pluviales, système de vidéosurveillance d'intérêt privé etc. doivent faire l'objet d'un traitement soigné afin de garantir une parfaite insertion de la *construction* dans le paysage proche et lointain et doivent être intégrés à la composition architecturale du *bâtiment*.

Les installations techniques établies en toiture (gainés, canalisations, caissons, antennes, machineries, locaux techniques, panneaux solaires...), si elles ne peuvent être dissimulées, doivent être regroupées et faire l'objet d'un traitement qualitatif.

Les équipements et les serres de production agricole sont autorisés en saillie des toitures à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant.

Les antennes paraboliques et les antennes de téléphonie mobile doivent être installées de manière à limiter au maximum leur impact visuel depuis les *voies*.

4.1.3. Aspect général des bâtiments et matériaux

Les matériaux extérieurs, par leur nature ou leurs procédés de mise en œuvre, doivent assurer aux *bâtiments* un aspect soigné et offrir des garanties de solidité et de bonne conservation.

L'action des eaux de pluie ne doit pas être de nature à provoquer la dégradation prématurée de l'aspect des *bâtiments*.

Le traitement des rez-de-chaussée sur *voie* (notamment les rez-de-chaussée aveugles) ne doit pas nuire à l'ambiance de la rue ou à son animation.

Les *constructions*, *annexes* et *extensions* doivent s'intégrer par leurs volumes, leur traitement et leur implantation dans une composition architecturale harmonieuse.

Les *façades* doivent être composées, notamment par le rythme et la proportion de leurs ouvertures, pour tenir compte des caractères dominants du bâti environnant.

Toute utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les *façades* et les pignons des *constructions* ni sur les *clôtures*.

4.1.4. Toitures

Les toitures doivent s'insérer harmonieusement dans le bâti environnant en tenant compte de ses caractères dominants.

Elles doivent être traitées en harmonie (rythme des baies de toiture, proportions) avec les *façades* sur lesquelles elles s'intègrent.

Les dispositifs d'éclairage naturel créés dans un comble (lucarnes, châssis, verrières, etc.) doivent être en cohérence avec la composition des *façades* (traitement des ouvertures, rythme des baies, matériaux, teintes...). Ils doivent s'insérer harmonieusement avec le reste du bâtiment.

Lorsque la toiture-terrace d'une construction nouvelle présente une surface continue d'au minimum 150 m² carrés, elle doit être végétalisée. Les *bâtiments* comportant des dispositifs de production d'énergie renouvelable (panneaux solaires, ...) ou de récupération et de stockage des eaux pluviales ne sont pas soumis à cette disposition.

4.1.5. Façades des constructions composées de matériaux anciens

Article non réglementé.

4.1.6. Clôtures

Objectifs et principes généraux pour l'ensemble des clôtures implantées le long des voies, emprises publiques et limites séparatives

Principe d'adaptation au contexte environnant

La *clôture* doit participer à conserver l'unité paysagère de la rue et du quartier. Elle doit avoir une conception d'ensemble et être traitée en harmonie avec la *construction* principale édifiée sur le *terrain et avec* le contexte urbain environnant et notamment les *clôtures* adjacentes. Elle participe à la préservation de l'identité de la rue et du quartier en s'harmonisant avec les clôtures environnantes.

Les murs de soutènements ne sont pas qualifiés de *clôture*.

Le végétal

Les haies végétales existantes doivent être préservées et maintenues, sauf s'il s'agit de remplacer des végétaux dont l'état sanitaire le justifie ou s'il s'agit de remplacer une haie par des essences locales ou pour permettre la création d'accès.

Pour les nouvelles *clôtures* à édifier, les compositions végétales sont à privilégier ainsi que les *clôtures* perméables.

Les haies végétales doivent être constituées d'essences locales conformément à la liste en annexe réglementaire.

La haie devra être implantée à une distance minimale de 50 cm par rapport au domaine public.

Les clôtures anciennes patrimoniales

Les murs, murets et portails attenants existants ayant un intérêt architectural et patrimonial (en brique, pierre, moellon, murets surmontés de grille en fer forgé...) sont protégés. Ils pourront faire l'objet d'adaptations, voire de démolitions partielles, dès lors que n'est pas remis en cause la qualité de l'ouvrage existant (par exemple pour la création d'accès à la parcelle en cas de construction). Ces dispositions s'appliquent, sauf dans le cas de désordres structurels irréversibles constatés (par exemple en cas d'affaissement du mur).

L'aspect et les matériaux

Les *clôtures* existantes présentant un intérêt architectural (*matériaux qualitatifs*) doivent être maintenues et peuvent être prolongées avec les mêmes caractéristiques.

URP18

Les *clôtures* à créer doivent être constituées de matériaux de nature et de teinte en harmonie avec les *constructions* et ne compromettant pas l'unité paysagère de la rue et du quartier.

Une attention particulière doit être portée aux matériaux comme aux teintes utilisés. Les matériaux utilisés pour les *clôtures* et les murs de soutènement doivent présenter un caractère pérenne conservant un aspect qualitatif dans le temps. Les végétaux artificiels, les matériaux par plaques (de type plaque béton, etc.), les matériaux occultants (type bâche) ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (de type briques creuses, parpaings, etc.) sont interdits. Les murs de *clôture* et les murs de soutènement doivent être enduits dans leur totalité et notamment du côté visible depuis l'espace public.

Une partie du linéaire de la *clôture* devra prévoir un dispositif permettant l'écoulement des eaux et le passage de la petite faune, par exemple par l'intégration d'ouvertures régulières en pied de *clôture* maçonnée ou par des petites ouvertures dans les grillages.

Dans et en limite de zone agricole ou naturelle, les nouvelles *clôtures pleines* et les soubassements sont interdits.

[Traitement et hauteur des clôtures implantées le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées et ouvertes à la circulation](#)

Traitement

Les coffrets de comptage, boîtes à lettres ou autres dispositifs similaires doivent être soigneusement intégrés à ces clôtures.

En l'absence de contexte urbain environnant et d'unité paysagère de la rue et du quartier, les *clôtures* doivent être réalisées sous forme de *claire-voie*.

Elles peuvent être réalisées sous forme pleine sur tout leur linéaire si elles sont composées de *matériaux qualitatifs* ou constituées de végétaux locaux.

Au-delà de 12 m linéaire de *clôture* pleine maçonnée, celle-ci devra présenter un séquençage, un rythme venant rompre l'aspect linéaire.

Les portails en tant qu'éléments de *clôture* sont soumis aux mêmes dispositions, ils peuvent être totalement pleins. Ils doivent être en adéquation avec la *clôture*, tant en termes de hauteur que de choix des matériaux et des couleurs.

Les chaperons, couvertines et autres couronnements sont obligatoires sur les murs et murets maçonnés.

Sur les premiers 50 cm à compter du *terrain* naturel, les parties pleines des *clôtures* devront présenter un matériau de nature à éviter les traces d'humidité visibles, générant des efflorescences ou des salissures disgracieuses visibles depuis l'espace public.

Hauteur

La *hauteur* maximale des *clôtures* autorisée est de 1,8 mètres.

Les piliers des portails sont autorisés à dépasser, dans la limite de 30 cm de *hauteur*, la *hauteur* maximale autorisée des *clôtures*.

[Traitement et hauteur des clôtures implantées le long des autres emprises publiques et des limites séparatives](#)

Traitement

En *limite séparative* visible depuis les *voies* et *emprises publiques*, une harmonie avec la *clôture* en *façade principale* sera recherchée.

Les chaperons, couvertines et autres couronnements sont obligatoires sur les murs et murets maçonnés.

Hauteur

La *hauteur* maximale des *clôtures* autorisée est de 1,8 mètres.

Règles alternatives

Des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées pour adapter le dispositif de *clôture* dans les cas suivants :

- Pour des *unités foncières* présentant une topographie particulière (notamment en cas de dénivelé important entre deux *unités foncières* mitoyennes) ;
- Pour des raisons de sécurité ou de protection acoustique et visuelle contre des nuisances liées à la présence d'entreprises, ou la présence de voiries avec un trafic important, il pourra être dérogé au traitement et à la *hauteur* maximale dans la limite de 3 m.

Pour les destinations équipements d'intérêt collectif et services publics, les commerces et activités de service, les autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires :

La *hauteur* des *clôtures* et les matériaux utilisés pourront s'adapter au contexte urbain au sein duquel s'insère l'équipement ou l'activité. La *hauteur* maximale ne devra pas excéder 2 m. Une *hauteur* peut être supérieure si des besoins techniques, fonctionnels ou de sécurité le justifient.

ARTICLE 5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

5.1. Traitement des espaces libres

Les *espaces libres* doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du *terrain* et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les *espaces verts* d'un seul tenant et en contiguïté avec les *espaces libres* des *terrains* voisins.

Pour tout projet de construction nouvelle, il sera planté un *arbre tige* ou de *haute tige* par tranche « entamée » de 100 m² d'espace libre, hors annexe d'une surface de plancher ou emprise au sol égale ou inférieure à 20 m². Les arbres existants peuvent être comptabilisés au titre des arbres à réaliser.

Les espèces végétales invasives (de type Renouée du Japon, Griffes de Sorcière, Berce du Caucase, etc.) sont interdites. Les essences locales doivent être privilégiées (cf liste en annexe du règlement écrit pièce n°4.1.2.2).

L'implantation des *constructions* doit respecter les arbres existants sur le *terrain*. Ceux qui ne peuvent être maintenus doivent être remplacés par un nombre au moins égal d'arbres.

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Pour les terrains déjà aménagés (en dehors des espaces de stationnement) à la date d'approbation du PLU : le calcul du nombre d'arbres à planter doit être réalisé en déduisant de la surface d'espace libre toutes les surfaces déjà aménagées avec un usage spécifique incompatible avec la plantation d'arbres comme par exemple : terrain de sport, golf, aires de jeux, etc.

5.2. Part minimale de surfaces non imperméabilisées

Au moins 10% de la surface du *terrain* doit être traitée en *espaces verts*.

ARTICLE 6 – Stationnement

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones.

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 7 – Desserte par les voies publiques ou privées

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE 8 – Desserte par les réseaux

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones.

ZONE URP19

CHAPITRE 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE 1 - Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités

1.1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les *constructions* ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité ou la salubrité publique,
- les campings,
- le stationnement de caravanes, de résidences mobiles ou démontables en dehors des cas mentionnés à l'article 1.2,
- les garages collectifs de caravanes et de mobil-homes,
- les dépôts de véhicules à l'air libre et les dépôts de ferraille et de matériaux divers,
- les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre,
- les *constructions* à usage de *commerce de gros*.
- les *constructions* à usage d'artisanat et de commerce de détail,
- les *constructions* à usage *industrielles*,
- Les activités logistiques,
- Les *constructions* à usage d'entrepôts.

1.2. Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

Les constructions, installations et aménagements non mentionnées à l'article 1.1 dans la mesure où les conditions de réalisation de tous les équipements nécessaires sont assurées, conformément aux prescriptions du code de l'urbanisme, et sous réserve

- d'être compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation,
- et d'être réalisés sous forme d'une *opération d'aménagement d'ensemble*

En supplément des conditions fixées ci-dessus sont également autorisés sous conditions :

- L'entreposage d'une caravane ou d'un camping-car, en vue de leur prochaine utilisation, dans les bâtiments et/ou sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de leur utilisateur.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement aux conditions cumulatives suivantes :
 - o qu'elles ne puissent pas générer de périmètre de protection au-delà de leur site d'exploitation ;
 - o qu'elles correspondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants ;
 - o que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire, dans toute la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.
- L'*extension* ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement existantes et compatibles avec la vocation de la zone, selon les conditions cumulatives suivantes :
 - o qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des nuisances sonores ou olfactives ;
 - o que les installations nouvelles par leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.
- Les exhaussements et affouillements du sol à condition qu'ils ne portent pas atteinte à l'environnement et à l'aspect paysager et qu'ils soient rendus nécessaires :
 - o pour une occupation du sol admise ou nécessaire à l'urbanisation, dans la mesure où les aménagements ou les *constructions* sont adaptés par leur type ou leur conception à la topographie du sol existant avant travaux ;

CONSTRUCTIONS S'ADAPTANT AU TERRAIN NATUREL

Exemple 1 : S'encaster dans le sol

Exemple 2 : Accompagner la pente avec des successions de niveaux ou demi-niveaux

Exemple 3 : Se surélever du sol



Schémas opposables

- ou pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de ses vestiges archéologiques ;
 - ou pour la réalisation d'ouvrages hydrauliques ;
 - ou pour des raisons de raccordement aux réseaux.
- Le développement limité des entreprises existantes à la condition que ce développement n'ait pas pour effet d'augmenter les nuisances de tous ordres et s'accompagne d'une recherche d'insertion dans l'environnement et dans le paysage urbain,
 - Les ouvrages d'infrastructure terrestre et fluviale ainsi que les outillages, les équipements et les installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité fluviale, ferroviaire et routière, dès lors que leur conception, leur localisation et leurs dimensions, assurent leur insertion dans le tissu urbain environnant.
 - Les *constructions* à usage d'*exploitation agricole* ne générant pas de périmètre de protection au titre des installations classées pour la protection de l'environnement.

ARTICLE 2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones.

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES
ARTICLE 3 - Volumétrie et implantation des constructions
3.1. Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies

Pour l'implantation le long des *voies*, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation publique et le long des *emprises publiques*, toute *construction*, installation ou aménagement nouveau doit respecter les indications graphiques figurant au règlement graphique – Planche 2.

En l'absence de celles-ci, les *constructions* doivent s'implanter à une distance minimale de 3 m de l'*alignement*.

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Dans le cas de *terrains* bordés de plusieurs *voies*, la règle s'applique le long de l'une des *voies* au moins.

Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants :

- Pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie, bois, etc.) ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage ;
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, à condition que leur fonction suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité, et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie) ;
- Pour permettre l'aménagement ou l'*extension* d'une *construction* existante à la date d'approbation du PLU, dès lors que cette *extension* est réalisée dans la continuité de la *construction* existante ou selon un recul supérieur à celle-ci.

3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les *constructions* peuvent s'implanter sur les *limites séparatives* :

URP19

- si leur hauteur au *point le plus haut* n'excède pas 3,5 m au droit de la *limite séparative* et si leur *gabarit* reste compris à l'intérieur d'un angle de 45° au-delà des 3,5 m (voir schéma opposable n°26 au sein du Livre 1) ;
- ou si elles s'adossent à un mur de *clôture* existant ou à un *bâtiment* implanté en limite. Dans ce cas, la hauteur du *bâtiment* à implanter (prise à l'égout de toiture ou à l'*acrotère*) ne peut dépasser la hauteur du *point le plus haut* du mur de *clôture* ou du *bâtiment* contre lequel est réalisé l'adossement (pris en *limite séparative* au droit du *bâtiment* à implanter) et le *gabarit* du nouveau *bâtiment* doit rester compris à l'intérieur d'un angle à 45° au-delà de la hauteur du mur ou du *bâtiment* existant sur lequel il s'adosse (voir schéma opposable n°27 au sein du Livre 1).

En cas de *retrait*, les *constructions* doivent s'implanter à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la *construction*, avec un minimum de 3 m vis-à-vis de la *limite séparative* (soit $L \geq H/2$ et ≥ 3 m).

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants :

- Pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie, bois, etc.) ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage.
- Les bassins des piscines non couvertes doivent être implantés en respectant un *retrait* de 2 m minimum entre le bassin (hors margelles) et la *limite séparative*.
- Les *annexes* d'une *surface de plancher* ou d'une *emprise au sol* inférieure ou égale à 15 m² et d'une hauteur au *point le plus haut* inférieure ou égale à 3,5 m seront implantées en *limite séparative* ou avec un *retrait* d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la *construction* ($L \geq H/2$). Si une haie existe en *limite séparative* elle devra être préservée.
- Pour les *constructions* et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et des services publics, à condition que leur fonction suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalités ou de sécurité, et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement.
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).
- Pour la réalisation d'une isolation en saillie des façades pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et implantées différemment des règles d'implantation fixées à l'article 3.2. Cette isolation doit assurer la

bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

3.3. Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Les *constructions*, hors *annexe*, doivent observer une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la *construction*, avec un minimum de 5 m vis-à-vis de la *construction* opposée (soit $L \geq H/2$ et ≥ 5 m).

Cette disposition ne s'applique pas dans le cas de la réalisation d'un nouveau lotissement.

3.4. Emprise au sol

L'*emprise au sol* des *constructions* ne peut excéder 45% de la superficie du *terrain*.

Dans les périmètres du réseau structurant de transport en commun et des gares inscrits au document graphique – Planche 2, l'*emprise au sol* des *constructions* ne peut excéder 55% de la superficie du *terrain*.

3.5. Hauteur des constructions

La hauteur d'un *bâtiment* doit assurer la continuité ou le rythme volumétrique du front bâti. Elle ne doit pas porter atteinte aux conditions d'habitabilité ou d'utilisation des *bâtiments* en bon état existants sur les *terrains* voisins.

Dans le cas d'une inscription indiquée au règlement graphique – Planche 2, les *constructions* doivent s'y conformer.

En l'absence d'inscription graphique, la *hauteur maximale* autorisée est fixée à 11 m et ce en tout point du *bâtiment*. La *hauteur maximale* exprimée en niveaux est de R+1+C ou *attique*. Ces deux règles sont cumulatives.

ARTICLE 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1. Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

4.1.1. Principes généraux

Les *constructions*, installations ou aménagements, tant du point de vue de leur situation, de leur volume que de leur aspect, ne doivent porter atteinte ni au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, ni aux perspectives monumentales et doivent s'insérer harmonieusement au bâti et au paysage environnants en tenant compte de leur caractère dominant.

Les *bâtiments* présentant un long linéaire sur *voie* doivent présenter une division en séquences de la *façade* voire de la toiture afin de prolonger le rythme du bâti environnant.

La conception du projet limitera fortement la création de mur pignon aveugle important, visible dans la perspective des *voies*, et notamment aux abords des angles de rue afin d'en réduire l'impact et également vis-à-vis de la *limite séparative latérale*.

4.1.2. Éléments techniques

Les dispositifs techniques tels que garde-corps des balcons, terrasses et toiture-terrasse, rampes de parking, édicules et gaines techniques, panneaux solaires ou photovoltaïques, antennes, descentes d'eaux pluviales, système de vidéosurveillance d'intérêt privé etc. doivent faire l'objet d'un traitement soigné afin de garantir une parfaite insertion de la *construction* dans le paysage proche et lointain et doivent être intégrés à la composition architecturale du *bâtiment*.

Les installations techniques établies en toiture (gainnes, canalisations, caissons, antennes, machineries, locaux techniques, panneaux solaires...), si elles ne peuvent être dissimulées, doivent être regroupées et faire l'objet d'un traitement qualitatif.

Les équipements et les serres de production agricole sont autorisés en saillie des toitures à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant.

Les antennes paraboliques et les antennes de téléphonie mobile doivent être installées de manière à limiter au maximum leur impact visuel depuis les *voies*.

4.1.3. Aspect général des bâtiments et matériaux

Les matériaux extérieurs, par leur nature ou leurs procédés de mise en œuvre, doivent assurer aux *bâtiments* un aspect soigné et offrir des garanties de solidité et de bonne conservation.

L'action des eaux de pluie ne doit pas être de nature à provoquer la dégradation prématurée de l'aspect des *bâtiments*.

Le traitement des rez-de-chaussée sur *voie* (notamment les rez-de-chaussée aveugles) ne doit pas nuire à l'ambiance de la rue ou à son animation.

Les *constructions*, *annexes* et *extensions* doivent s'intégrer par leurs volumes, leur traitement et leur implantation dans une composition architecturale harmonieuse.

Les *façades* doivent être composées, notamment par le rythme et la proportion de leurs ouvertures, pour tenir compte des caractères dominants du bâti environnant.

Toute utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les *façades* et les pignons des *constructions* ni sur les *clôtures*.

4.1.4. Toitures

Les toitures terrasses sont autorisées. Elles doivent présenter un aspect architectural de qualité et s'intégrer aux lieux avoisinants.

4.1.5. Façades des constructions composées de matériaux anciens

Article non réglementé.

4.1.6. Clôtures

[Objectifs et principes généraux pour l'ensemble des clôtures implantées le long des voies, emprises publiques et limites séparatives](#)

Principe d'adaptation au contexte environnant

La *clôture* doit participer à conserver l'unité paysagère de la rue et du quartier. Elle doit avoir une conception d'ensemble et être traitée en harmonie avec la *construction* principale édifiée sur le *terrain* et avec le contexte urbain environnant et notamment

URP19

les *clôtures* adjacentes. Elle participe à la préservation de l'identité de la rue et du quartier en s'harmonisant avec les clôtures environnantes.

Les murs de soutènements ne sont pas qualifiés de *clôture*.

Le végétal

Les haies végétales existantes doivent être préservées et maintenues, sauf s'il s'agit de remplacer des végétaux dont l'état sanitaire le justifie ou s'il s'agit de remplacer une haie par des essences locales ou pour permettre la création d'accès.

Pour les nouvelles *clôtures* à édifier, les compositions végétales sont à privilégier ainsi que les *clôtures* perméables.

Les haies végétales doivent être constituées d'essences locales conformément à la liste en annexe réglementaire.

La haie devra être implantée à une distance minimale de 50 cm par rapport au domaine public.

Les clôtures anciennes patrimoniales

Les murs, murets et portails attenants existants ayant un intérêt architectural et patrimonial (en brique, pierre, moellon, murets surmontés de grille en fer forgé...) sont protégés. Ils pourront faire l'objet d'adaptations, voire de démolitions partielles, dès lors que n'est pas remis en cause la qualité de l'ouvrage existant (par exemple pour la création d'accès à la parcelle en cas de construction). Ces dispositions s'appliquent, sauf dans le cas de désordres structurels irréversibles constatés (par exemple en cas d'affaissement du mur).

L'aspect et les matériaux

Les *clôtures* existantes présentant un intérêt architectural et patrimonial (*matériaux qualitatifs*) doivent être maintenues et peuvent être prolongées avec les mêmes caractéristiques.

Les *clôtures* à créer doivent être constituées de matériaux de nature et de teinte en harmonie avec les *constructions* et ne compromettant pas l'unité paysagère de la rue et du quartier.

Une attention particulière doit être portée aux matériaux comme aux teintes utilisés. Les matériaux utilisés pour les *clôtures* et les murs de soutènement doivent présenter un caractère pérenne conservant un aspect qualitatif dans le temps. Les végétaux artificiels, les matériaux par plaques (de type plaque béton, etc.), les matériaux occultants (type bâche) ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (de type briques creuses, parpaings, etc.) sont interdits. Les murs de *clôture* et les murs de soutènement doivent être enduits dans leur totalité et notamment du côté visible depuis l'espace public.

Une partie du linéaire de la *clôture* devra prévoir un dispositif permettant l'écoulement des eaux et le passage de la petite faune, par exemple par l'intégration d'ouvertures régulières en pied de *clôture* maçonnée ou par des petites ouvertures dans les grillages.

Dans et en limite de zone agricole ou naturelle, les nouvelles *clôtures pleines* et les soubassements sont interdits.

[Traitement et hauteur des clôtures implantées le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées et ouvertes à la circulation](#)

Traitement

Les coffrets de comptage, boîtes à lettres ou autres dispositifs similaires doivent être soigneusement intégrés à ces clôtures.

En l'absence de contexte urbain environnant et d'unité paysagère de la rue et du quartier, les *clôtures* doivent être réalisées sous forme de *claire-voie*.

Elles peuvent être réalisées sous forme pleine sur tout leur linéaire si elles sont composées de *matériaux qualitatifs* ou constituées de végétaux locaux.

Au-delà de 12 m linéaire de *clôture* pleine maçonnée, celle-ci devra présenter un séquençage, un rythme venant rompre l'aspect linéaire.

Les portails en tant qu'éléments de *clôture* sont soumis aux mêmes dispositions, ils peuvent être totalement pleins. Ils doivent être en adéquation avec la clôture, tant en termes de hauteur que de choix des matériaux et des couleurs.

Hauteur

La *hauteur* maximale des *clôtures* autorisée est de 1,8 mètres.

Les piliers des portails sont autorisés à dépasser, dans la limite de 30 cm de *hauteur*, la *hauteur* maximale autorisée des *clôtures*.

[Traitement et hauteur des clôtures implantées le long des autres emprises publiques et des limites séparatives](#)

Traitement

En *limite séparative* visible depuis les *voies* et *emprises publiques*, une harmonie avec la *clôture en façade principale* sera recherchée.

En l'absence de contexte urbain environnant et d'unité paysagère de la rue et du quartier, la *clôture* doit être constituée d'un grillage avec ou sans haie, ou d'une haie avec ou sans grillage.

URP19

Sur chacune des limites séparatives, 50% maximum du linéaire de clôture peut être réalisé en matériau plein (pare-vues), de manière continue ou discontinue. Pour réaliser les pare-vues, les matériaux naturels (bois, brande de bruyère, osier, roseau...) doivent être privilégiés.

Hauteur

La hauteur maximale des clôtures autorisée est de 1,8 mètres.

Règles alternatives

Des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées pour adapter le dispositif de clôture dans les cas suivants :

- Pour des unités foncières présentant une topographie particulière (notamment en cas de dénivelé important entre deux unités foncières mitoyennes) ;
- Pour des raisons de sécurité ou de protection acoustique et visuelle contre des nuisances liées à la présence d'entreprises, ou la présence de voiries avec un trafic important, il pourra être dérogé au traitement et à la hauteur maximale dans la limite de 3 m.

Pour les destinations équipements d'intérêt collectif et services publics, les commerces et activités de service, les autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires :

La hauteur des clôtures et les matériaux utilisés pourront s'adapter au contexte urbain au sein duquel s'insère l'équipement ou l'activité. La hauteur maximale ne devra pas excéder 2 m. Une hauteur peut être supérieure si des besoins techniques, fonctionnels ou de sécurité le justifient.

ARTICLE 5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

5.1. Traitement des espaces libres

Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera

les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.

Pour tout projet de construction nouvelle, il sera planté un arbre tige ou de haute tige par tranche « entamée » de 200 m² d'espace libre, hors annexe d'une surface de plancher ou emprise au sol égale ou inférieure à 20 m². Les arbres existants peuvent être comptabilisés au titre des arbres à réaliser.

Les espèces végétales invasives (de type Renouée du Japon, Griffes de Sorcière, Berce du Caucase, etc.) sont interdites. Les essences locales doivent être privilégiées (cf liste en annexe du règlement écrit pièce n°4.1.2.2).

L'implantation des constructions doit respecter les arbres existants sur le terrain. Ceux qui ne peuvent être maintenus doivent être remplacés par un nombre au moins égal d'arbres.

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Pour les terrains déjà aménagés (en dehors des espaces de stationnement) à la date d'approbation du PLU : le calcul du nombre d'arbres à planter doit être réalisé en déduisant de la surface d'espace libre toutes les surfaces déjà aménagées avec un usage spécifique incompatible avec la plantation d'arbres comme par exemple : terrain de sport, golf, aires de jeux, etc.

5.2. Part minimale de surfaces non imperméabilisées

Au moins 35% de la surface du terrain doit être traitée en espaces verts.

Dans les périmètres du réseau structurant de transport en commun et des gares inscrits au document graphique – Planche 2, au moins 25% de la surface de la parcelle doivent être traités en espaces verts.

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Pour les commerces et activités de service au moins 25% de la surface du terrain doit être traitée en espaces verts.

ARTICLE 6 – Stationnement

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones.

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 7 – Desserte par les voies publiques ou privées

Les *constructions* doivent respecter les conditions prévues au sein du Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones. Ces conditions sont complétées par les dispositions suivantes :

Les nouvelles *voies en impasse* desservant plus de 5 *logements* ou d'une longueur de plus de 100m sont interdites.

Tout prolongement de *voie en impasse* est interdit sauf en cas de bouclage de la *voie*.

Les *entrées charretières* existantes à date d'approbation du PLU devront être maintenues.

ARTICLE 8 – Desserte par les réseaux

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones.

ZONE URP20

CHAPITRE 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE 1 - Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités

1.1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- L'implantation, l'*extension* ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement sauf celles indiquées à l'article 1.2.
- Les *constructions* à usage d'activités *industrielles*.
- Les affouillements, exhaussements de sols, non liés à une opération de construction ou d'aménagement paysager, les exploitations de carrière.
- Le camping et le stationnement des caravanes (à l'exclusion du simple garage de caravane individuel).
- L'implantation des *constructions d'habitation* légères (mobil home...) et en général de toutes *constructions* à caractère précaire ou provisoire, sauf celles nécessitées transitoirement pour le bon fonctionnement des équipements publics.
- Les dépôts de toute nature (ferrailles, matériaux, déchets ou véhicules désaffectés) et notamment ceux susceptibles d'apporter des pollutions ou nuisances.
- La création ou l'*extension* d'entrepôts non liés directement à une activité de commerce de vente au détail sur le même *terrain*.

1.2. Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

Peuvent être autorisés sous conditions :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement, à condition qu'elles soient nécessaires à la vie quotidienne et offrent toutes garanties de protection contre des nuisances directes ou induites.
- L'*extension* des entreprises existantes comportant des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition que celle-ci n'excède pas 20 % de la surface au sol existante à la date d'approbation du présent PLU.,

qu'elle ne soit pas de nature à aggraver les nuisances et que leur aspect extérieur soit compatible avec le cadre bâti environnant

- Les ouvrages techniques s'ils sont nécessaires au fonctionnement des services publics.
- Les nouvelles *constructions* à usage de commerce et d'activité de service, à condition que leur *surface de plancher* soit inférieure ou égale à 500 m². Dans le cadre d'une *démolition-reconstruction* de commerces et activités de service existants à la date d'approbation du PLU, la *surface de plancher* peut être au maximum égale à la *surface de plancher* existante avant démolition.

ARTICLE 2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE 3 - Volumétrie et implantation des constructions

3.1. Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies

Sauf indications particulières portées au plan les *constructions* doivent respecter un recul minimum de 3 m, par rapport à l'*alignement des emprises publiques et voies* ou, à défaut, de l'*alignement de fait* de celles-ci.

Sauf impossibilité matérielle ou incohérence architecturale, pour les *habitations* individuelles, cette marge de recul est portée à 5 m pour les garages, de manière à permettre l'usage d'une place de stationnement extérieure entre la *voie* et le garage.

L'*extension* des *constructions existantes* et implantées à une distance inférieure à celle définie au 1^{er} paragraphe (la moitié de la hauteur du *bâtiment* avec un minimum de 3 m) pourra être autorisée, sous réserve que cette *extension* ne soit pas située à une distance de la *voie* inférieure à celle du *bâtiment agrandi*.

Des implantations autres que celles prévues aux paragraphes précédents pourront être autorisées et même imposées, lorsqu'elles correspondront au respect d'un ordre continu d'implantation du bâti existant sur rue, ou à un parti d'aménagement d'ensemble défini dans le cadre d'un ensemble groupé d'*habitations* ou d'un projet global de rénovation urbaine.

Afin d'assurer le bon ordonnancement du bâti et l'animation de la rue, les *façades principales des constructions* devront être implantées parallèlement à la *voie* publique.

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Des implantations autres pourront être autorisées :

- Dans le cadre d'un parti d'aménagement spécifié, ou d'un projet global de rénovation urbaine.
- Pour les parcelles de faible largeur, ne permettant pas une autre implantation et sous réserve que les pignons donnant sur la *voie* publique offrent un aspect compatible avec le cadre bâti existant (aspect général de la rue). Des prescriptions particulières d'ordre architectural pourront être imposées à cet égard (ouvertures, revêtement...). Un recul supérieur par rapport à la *voie* publique pourra être également imposé.

3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les *constructions* doivent respecter un *retrait* par rapport aux *limites séparatives*, au moins égal à la moitié de la hauteur de la *construction*, avec un minimum de 3 m.

L'implantation de *constructions* pourra toutefois être autorisée jusqu'en *limite séparative*, lorsqu'il existe déjà sur cette limite une *construction* ou un mur, d'une hauteur au moins égale à celle de la *construction* à réaliser, permettant l'adossement de celle-ci.

L'implantation à une distance inférieure à celle fixée au premier paragraphe pourra aussi être autorisée dans le cadre d'un parti d'aménagement défini à l'intérieur d'un lotissement ou d'un ensemble groupé d'*habitations* ou d'un projet global de rénovation urbaine.

Les *constructions* jumelées ou en bande pourront également être autorisées, sous réserve qu'elles ne nuisent pas à l'unité et au caractère du quartier considéré.

La *reconstruction* d'un *bâtiment* sinistré pourra être autorisée dans l'*emprise au sol* et la hauteur (volume) qui étaient les siennes avant sinistre.

En cas d'*extension* de *construction* existante, lorsque les caractéristiques du *terrain* le nécessitent (largeur insuffisante ne permettant pas une autre implantation), et pour la construction de *bâtiments annexes* à une *habitation* existante, sous réserve du respect d'une cohérence dans l'ordonnancement du bâti et l'aménagement de la parcelle,

l'implantation à une distance inférieure à celle fixée au premier paragraphe pourra être autorisée :

- jusqu'en *limite séparative*, lorsqu'il existe déjà sur cette limite une *construction* ou un mur, d'une hauteur au moins égale à celle de la *construction* à réaliser et permettant l'adossement de celle-ci ou si la *construction* n'excède pas une hauteur de 3 m.
- dans la limite d'un *retrait* par rapport à la *limite séparative* au moins égal à la hauteur de la *construction* à édifier diminuée de 3 m (h - 3).

Le rehaussement limité de *constructions* principales à usage d'*habitation*, pour utilisation de combles existants non aménagés, pourra être autorisé, sous réserve de l'unité architecturale de la *construction* et de son environnement bâti. Il en ira de même en cas de *reconstruction* de *bâtiments* à la même implantation.

En cas de construction en limite de propriété, aucun débordement de toiture ne sera possible et les eaux pluviales seront restituées à l'intérieur de la propriété du pétitionnaire par tout dispositif encaissé.

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

D'autres implantations autres pourront être autorisées :

- Dans le cadre d'un parti d'aménagement spécifié, ou d'un projet global de rénovation urbaine.
- Pour les parcelles de faible largeur, ne permettant pas une autre implantation et sous réserve que les pignons donnant sur la *voie* publique offrent un aspect compatible avec le cadre bâti existant (aspect général de la rue). Des prescriptions particulières d'ordre architectural pourront être imposées à cet égard (ouvertures, revêtement...). Un *retrait* supérieur par rapport à la *voie* publique pourra être également imposé.

3.3. Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Les *constructions* devront respecter un éloignement suffisant pour assurer les circulations sur le *terrain* et ménager l'éclairage et la vue des *logements* ou des pièces de travail.

En cas de construction de plusieurs *habitations* principales distinctes sur une même propriété, les règles qui seraient appliquées s'il s'agissait d'une opération de construction de *logements* en groupé, notamment les articles 3.1 et 3.2, devront être respectées, de manière à permettre une éventuelle division ultérieure.

3.4. Emprise au sol

L'*emprise au sol* maximale des *constructions* est fixée à 70% de la surface du *terrain*.

Les équipements et ouvrages publics ne sont pas réglementés.

3.5. Hauteur des constructions

La hauteur des *constructions* ne doit pas excéder 15 m à l'égout du toit, ni 17 m au *point le plus haut (faîtage)*, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur des Équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas limitée sous réserve de leur intégration à l'environnement bâti du secteur considéré.

ARTICLE 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1. Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

4.1.1. Principes généraux

De manière générale, l'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les *constructions* par leur situation, leurs dimensions, leur conception ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants ou à ne pas s'intégrer dans le cadre bâti existant.

Les *extensions* et modifications de *constructions existantes* doivent, au niveau de leur volume, de leur architecture et de leur aspect extérieur, être en harmonie avec la *construction* existante.

Les *constructions* doivent présenter une unité de matériaux, de formes, de couleurs et de percements.

Le choix du lieu d'implantation et de la disposition des *constructions* sur le *terrain* se fera de manière à privilégier une bonne insertion paysagère. Les déblais/remblais devront être réduits au minimum. Ils devront être figurés sur les coupes et plans des *façades* du permis de construire.

Pour les *terrains* plats ou en faible pente, sauf parti architectural clairement explicite ou impossibilité technique manifeste, le niveau fini du plancher de rez-de-chaussée des

constructions ne devra pas excéder de plus de 0,50 m le niveau du sol naturel initial. En cas de *terrains* en pente, les *constructions* par leur implantation, leur niveau et leur architecture devront s'intégrer à la configuration des lieux.

4.1.2. Éléments techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes à lettres, doivent être intégrés dans les murs des *constructions* ou dans les *clôtures*.

Les ouvrages et locaux techniques tels que cheminées, machineries d'ascenseurs, de réfrigération, de ventilation, sorties de secours doivent faire partie de la composition volumétrique d'ensemble et sauf impossibilité matérielle ne pas être laissés apparents.

Sauf impossibilité technique les antennes collectives, les antennes paraboliques et les antennes relais seront implantées dans les combles des *constructions* et à défaut sur les toitures ou sur les *façades* de manière à ne pas être visibles depuis les *voies* publiques. Elles s'attacheront par leur forme et leur couleur à s'intégrer au mieux à leur support.

4.1.3. Aspect général des bâtiments et matériaux

Façades

Les *façades* (et pignons) existantes ou nouvelles non réalisées en matériaux destinés à rester apparents doivent recevoir un parement (brique, pierre, brique de parement, panneaux de bois stratifié ou traité ...) ou un enduit taloché ou gratté de préférence de couleur claire.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (brique creuse, parpaing, carreaux de plâtre ...) est interdit.

L'usage en *façades* de bardages métalliques ou plastiques et de tous matériaux hétéroclites, disparates ou précaires est interdit.

Les tons des différents éléments des *façades* (murs, menuiseries, dispositifs d'occultation...) doivent être en harmonie entre eux et avec l'environnement bâti existant. Ils devront être clairement indiqués (si possible avec échantillons et nuanciers) et validés par l'autorité chargée de la délivrance des autorisations d'urbanisme.

Les *façades* des *extensions* de *bâtiments* existants comporteront un parement ou un enduit si possible identique et à défaut compatible, en finition et en teinte, à celui existant sur le *bâtiment* existant.

Devantures

Les devantures commerciales doivent être composées en harmonie avec les rythmes et proportions de la *façade* dans laquelle elles s'intègrent. Dans le cas d'insertion sur plusieurs *façades* contiguës, une composition en séquences devra être opérée.

4.1.4. Toitures

Les formes et pentes de toitures doivent être compatibles avec l'épannelage général du quartier.

Les couvertures en matériaux ondulés opaques ou translucides, ou tôles sidérurgiques, fibrociment, tôles plastiques ne sont pas autorisées, à l'exception des toitures en pente des *annexes* non visibles de l'espace public. L'emploi du bac acier sera toutefois possible, sous réserve que sa pente, sa teinte et sa perception depuis les *voies* soient compatibles avec le cadre bâti existant.

Les panneaux solaires sont autorisés, sous réserve de leur parfaite intégration au *bâtiment*. Ils suivront strictement les pentes de toitures et ne feront aucune saillie par rapport au reste de la couverture. Leur nombre et leur surface pourront être limités pour assurer une bonne intégration à l'environnement bâti et paysager du quartier.

En cas de toits terrasses les panneaux solaires devront être dissimulés par des *acrotères*, afin de ne pas être visibles ni des rues, ni des fonds voisins.

Les ouvrages techniques liés aux équipements publics sont exclus des présentes dispositions.

4.1.5. Façades des constructions composées de matériaux anciens

Article non réglementé.

4.1.6. Clôtures

L'édification des *clôtures* est soumise à déclaration préalable, si elle n'a pas été prévue et autorisée dans un permis de construire.

Les *clôtures*, y compris les portillons et portails, doivent avoir une conception d'ensemble et être constituées de matériaux de nature et de teinte en harmonie avec les *constructions* et ne compromettant pas l'unité paysagère de la rue et du quartier. Ils doivent impérativement être coulissants ou ouvrir vers l'intérieur de la parcelle.

Les murs de *clôture* non réalisées en matériaux destinés à rester apparents doivent recevoir un parement (brique, pierre, briquette de parement...) ou un enduit taloché ou gratté de préférence de couleur claire.

Le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées et ouvertes à la circulation

Les *clôtures* seront établies à l'*alignement* ou à défaut à l'*alignement de fait* de la *voie*.

Les *clôtures* devront comporter un soubassement d'au moins 10 cm de hauteur en limite avec le trottoir.

Les *clôtures* en plaques *pleines* de béton sont interdites.

Les parties réalisées en mur plein ne pourront excéder une hauteur de 0,6 m, sauf dans le cas de prolongement ou de *reconstruction à l'identique* d'un mur existant présentant un intérêt patrimonial.

Les parties *pleines* pourront être surmontées d'un dispositif à *claire-voie* et ajouré, l'ensemble de la *clôture* ne pouvant excéder une hauteur de 1,8 m décomptée à partir du niveau du sol de la *voie*.

Les grillages et treillis soudé devront avoir une rigidité (section minimale des fils métalliques) suffisante pour garantir la pérennité de leur aspect et prévenir tout danger pouvant résulter de leur dégradation.

Les haies plantées en doublement ou en place des *clôtures*, devront être de manière préférentielle composée d'essences tel qu'indiqué en annexe du présent règlement. Elles devront être régulièrement entretenues et n'avoir aucun débord sur la *voie*.

Les dispositifs occultants (bâches, canisses, claustras ...) sont interdits. La mise en place transitoire de tels dispositifs pendant la période de pousse initiale des haies pourra cependant être tolérée sous réserve qu'ils présentent une qualité et un aspect ne portant pas atteinte à l'image de la rue. Compte tenu de leur impact visuel, ils devront être intégrés à la déclaration préalable de *clôture* ou à la demande de permis de construire.

Le long des autres emprises publiques et des limites séparatives

Les *clôtures* auront une *hauteur maximale* de 2 m.

ARTICLE 5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

5.1. Traitement des espaces libres

Les *espaces libres* de toute utilisation ou occupation du sol (*constructions*, circulations, aires de stationnement) doivent être traités en *espaces verts*. Ils ne pourront être occupés, même à titre temporaire, par des dépôts ou stockages de quelque nature que ce soit.

L'implantation des *constructions* doit être définie de manière à préserver la plus grande partie possible des plantations de qualité existantes. Lorsque l'abattage d'arbres sera indispensable, le remplacement par des plantations d'importance au moins équivalente pourra être imposé.

Les *espaces libres* devront être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du *terrain* et aux lieux environnants.

Les aménagements de surface nécessaires à recueillir et à infiltrer les eaux pluviales (noues notamment) devront être conçus comme des *espaces verts*, partie intégrante de l'aménagement paysager du site. Leurs caractéristiques (dessin, modelé, profondeur, plantations ...) devront être précisées dans la demande d'autorisation urbanisme. Les bassins extérieurs de stockage des eaux pluviales n'entrant pas dans cette approche paysagère sont interdits.

En cas de création de *voie*, dans le cadre d'un lotissement ou d'une opération groupée, la plantation d'arbres d'*alignement* en bordure de la *voie*, dans l'emprise voirie ou sur les parcelles privatives riveraines, pourra être imposée.

Les *espaces libres* des aires de stationnement devront être traités soit en minéral avec plantation d'arbres ou arbustes, soit en *espaces verts* plantés.

Les plantations d'arbres et de végétaux seront de préférence constituées d'essences et d'espèces locales, tel qu'indiqué en annexe du règlement écrit (cf pièce n°4.1.2.2). Les arbres et les végétaux devront avoir une force suffisante à leur plantation, de manière à garantir leur croissance et assurer le paysagement des lieux dans des délais raisonnables.

Toutes dispositions doivent être prises pour que les plantations et *espaces verts* puissent être et soient entretenus régulièrement, afin de garantir leur pérennité et la qualité du paysage.

5.2. Part minimale de surfaces non imperméabilisées

Article non réglementé.

ARTICLE 6 – Stationnement

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones.

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 7 – Desserte par les voies publiques ou privées

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE 8 – Desserte par les réseaux

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones.

ZONE URP21

CHAPITRE 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE 1 - Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités

1.1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les *constructions* ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité ou la salubrité publique,
- les campings,
- le stationnement de caravanes, de résidences mobiles ou démontables en dehors des cas mentionnés à l'article 1.2,
- les garages collectifs de caravanes et de mobil-homes,
- les dépôts de véhicules à l'air libre et les dépôts de ferraille et de matériaux divers,
- les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre,
- les *constructions* à usage de *commerce de gros*.

1.2. Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

Les constructions, installations et aménagements non mentionnées à l'article 1.1 dans la mesure où les conditions de réalisation de tous les équipements nécessaires sont assurées, conformément aux prescriptions du code de l'urbanisme, et sous réserve

- d'assurer un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone,
- et d'être compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation,
- et d'être réalisés sous forme d'une *opération d'aménagement d'ensemble*

En supplément des conditions fixées ci-dessus sont également autorisés sous conditions :

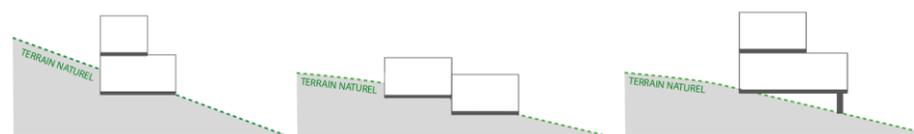
- L'entreposage d'une caravane ou d'un camping-car, en vue de leur prochaine utilisation, dans les bâtiments et/ou sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de leur utilisateur.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement aux conditions cumulatives suivantes :
 - o qu'elles ne puissent pas générer de périmètre de protection au-delà de leur site d'exploitation ;
 - o qu'elles correspondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants ;
 - o que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire, dans toute la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.
- L'*extension* ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement existantes et compatibles avec la vocation de la zone, selon les conditions cumulatives suivantes :
 - o qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des nuisances sonores ou olfactives ;
 - o que les installations nouvelles par leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.
- Les exhaussements et affouillements du sol à condition qu'ils ne portent pas atteinte à l'environnement et à l'aspect paysager et qu'ils soient rendus nécessaires :
 - o pour une occupation du sol admise ou nécessaire à l'urbanisation, dans la mesure où les aménagements ou les *constructions* sont adaptés par leur type ou leur conception à la topographie du sol existant avant travaux ;

CONSTRUCTIONS S'ADAPTANT AU TERRAIN NATUREL

Exemple 1 : S'encastrent dans le sol

Exemple 2 : Accompagner la pente avec des successions de niveaux ou demi-niveaux

Exemple 3 : Se surélever du sol



Schémas opposables

- ou pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de ses vestiges archéologiques ;
- ou pour la réalisation d'ouvrages hydrauliques ;
- ou pour des raisons de raccordement aux réseaux.
- Les *constructions* à usage *industriel* dès lors qu'elles répondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants.
- Les *constructions* à usage d'entrepôts dès lors qu'elles répondent aux besoins d'un commerce ou d'une activité déjà existants au sein de la zone.
- Les nouvelles *constructions* à usage de commerce et d'activité de service, à condition que leur *surface de plancher* soit inférieure ou égale à 500m².
- Les ouvrages d'infrastructure terrestre et fluviale ainsi que les outillages, les équipements et les installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité fluviale, ferroviaire et routière, dès lors que leur conception, leur localisation et leurs dimensions, assurent leur insertion dans le tissu urbain environnant.
- Les *constructions* à usage d'*exploitation agricole* ne générant pas de périmètre de protection au titre des installations classées pour la protection de l'environnement.

ARTICLE 2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones.

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE 3 - Volumétrie et implantation des constructions

3.1. Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies

Pour l'implantation le long des *voies*, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation publique et le long des *emprises publiques*, toute *construction*,

installation ou aménagement nouveau doit respecter les indications graphiques figurant au règlement graphique – Planche 2.

En l'absence de celles-ci, les *constructions* doivent s'implanter :

- soit à l'*alignement*,
- soit à une distance minimale de 3 m.

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Dans le cas de *terrains* bordés de plusieurs *voies*, la règle s'applique le long de l'une des *voies* au moins.

Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants :

- Pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie, bois, etc.) ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage ;
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, à condition que leur fonction suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité, et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie) ;
- Pour permettre l'aménagement ou l'*extension* d'une *construction* existante à la date d'approbation du PLU, dès lors que cette *extension* est réalisée dans la continuité de la *construction* existante ou selon un recul supérieur à celle-ci.

3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions implantées dans la bande de constructibilité renforcée

Dans une bande de 15 m comptée perpendiculairement depuis l'*alignement*, les *constructions* peuvent s'implanter sur les *limites séparatives*.

En cas de *retrait*, elles doivent observer une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la *construction*, avec un minimum de 3 m vis-à-vis de la *limite séparative* (soit $L \geq H/2$ et ≥ 3 m).

En *limite séparative latérale*, l'implantation en *retrait* est admise à la condition de ne pas laisser apparaître sur le *bâtiment* à réaliser de *façades latérales aveugles*, sauf lorsque celles-ci présentent un traitement qualitatif conçu pour demeurer apparent.

Les constructions ou les parties de construction implantées au-delà de la bande de constructibilité renforcée

Les *constructions* peuvent s'implanter sur les *limites séparatives* :

- si leur hauteur au *point le plus haut* n'excède pas 3,5 m au droit de la *limite séparative* et si leur *gabarit* reste compris à l'intérieur d'un angle de 45° au-delà des 3,5 m (voir schéma opposable n°26 au sein du Livre 1) ;
- ou si elles s'adosent à un mur de *clôture* existant ou à un *bâtiment* implanté en limite. Dans ce cas, la hauteur du *bâtiment* à implanter (prise à l'égout de toiture ou à l'*acrotère*) ne peut dépasser la hauteur du *point le plus haut* du mur de *clôture* ou du *bâtiment* contre lequel est réalisé l'adossement (pris en *limite séparative* au droit du *bâtiment* à implanter) et le *gabarit* du nouveau *bâtiment* doit rester compris à l'intérieur d'un angle à 45° au-delà de la hauteur du mur ou du *bâtiment* existant sur lequel il s'adosse (voir schéma opposable n°27 au sein du Livre 1).

En cas de *retrait*, les *constructions* doivent s'implanter à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la *construction*, avec un minimum de 3 m vis-à-vis de la *limite séparative* (soit $L \geq H_{max}/2$ et ≥ 3 m).

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants :

- Pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie, bois, etc.) ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage.
- Les bassins des piscines non couvertes doivent être implantés en respectant un *retrait* de 2 m minimum entre le bassin (hors margelles) et la *limite séparative*.
- Les *annexes* d'une *surface de plancher* ou d'une *emprise au sol* inférieure ou égale à 15 m² et d'une hauteur au *point le plus haut* inférieure ou égale à 3,5 m seront implantées en *limite séparative* ou avec un *retrait* d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la *construction* ($L \geq H/2$). Si une haie existe en *limite séparative* elle devra être préservée.
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, à condition que leur fonction suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité, et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement.

- Pour des *constructions* nécessaires au fonctionnement des Équipements d'intérêt collectif et des services publics, à condition que leur fonction suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalités ou de sécurité,
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).
- Pour la réalisation d'une isolation en saillie des façades pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et implantées différemment des règles d'implantation fixées à l'article 3.2. Cette isolation doit assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

3.3. Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Les *constructions*, hors *annexe*, doivent observer une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la *construction*, avec un minimum de 5 m vis-à-vis de la *construction* opposée (soit $L \geq H/2$ et ≥ 5 m).

Cette disposition ne s'applique pas dans le cas de la réalisation d'un nouveau lotissement.

3.4. Emprise au sol

L'*emprise au sol* des *constructions* ne peut excéder 45% de la superficie du *terrain*.

3.5. Hauteur des constructions

Pour les *constructions* à usage d'*habitation*, les commerces et activités de service, les installations classées et les *bureaux*, la hauteur ne devra pas excéder 7 m à l'égout (h), ni une hauteur au *faîtage* supérieure à 10 m (H).

Pour les autres *constructions*, cette hauteur ne doit pas excéder 13 m à l'égout (h) et 18m au *faîtage* (H).

Les *hauteurs* à l'égout de toitures (h) peuvent être dépassées, sans toutefois excéder la hauteur totale de la *construction* (H) pour les éléments ponctuels d'architecture (lucarnes, lanterneaux, cages d'escaliers, *attiques*, auvents, ouvrages techniques d'extraction ou de machines d'ascenseur...)

Les *extensions* et *annexes* ne devront pas dépasser la hauteur de la *construction* principale.

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

La *hauteur maximale* à l'égout des *constructions* et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif est fixée à 16 m à l'égout (h) et 21 m au *faîtage* (H).

ARTICLE 4 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1. Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

4.1.1. Principes généraux

Les *constructions*, installations ou aménagements, tant du point de vue de leur situation, de leur volume que de leur aspect, ne doivent porter atteinte ni au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, ni aux perspectives monumentales et doivent s'insérer harmonieusement au bâti et au paysage environnants en tenant compte de leur caractère dominant.

Les *bâtiments* présentant un long linéaire sur *voie* doivent présenter une division en séquences de la *façade* voire de la toiture afin de prolonger le rythme du bâti environnant.

La conception du projet limitera fortement la création de mur pignon aveugle important, visible dans la perspective des *voies*, et notamment aux abords des angles de rue afin d'en réduire l'impact et également vis-à-vis de la *limite séparative latérale*.

4.1.2. Éléments techniques

Les dispositifs techniques tels que garde-corps des balcons, terrasses et toiture-terrasse, rampes de parking, édicules et gaines techniques, panneaux solaires ou photovoltaïques, antennes, descentes d'eaux pluviales, système de vidéosurveillance d'intérêt privé etc. doivent faire l'objet d'un traitement soigné afin de garantir une parfaite insertion de la *construction* dans le paysage proche et lointain et doivent être intégrés à la composition architecturale du *bâtiment*.

Les installations techniques établies en toiture (gainés, canalisations, caissons, antennes, machineries, locaux techniques, panneaux solaires...), si elles ne peuvent être dissimulées, doivent être regroupées et faire l'objet d'un traitement qualitatif.

Les équipements et les serres de production agricole sont autorisés en saillie des toitures à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant.

Les antennes paraboliques et les antennes de téléphonie mobile doivent être installées de manière à limiter au maximum leur impact visuel depuis les *voies*.

4.1.3. Aspect général des bâtiments et matériaux

Les matériaux extérieurs, par leur nature ou leurs procédés de mise en œuvre, doivent assurer aux *bâtiments* un aspect soigné et offrir des garanties de solidité et de bonne conservation.

L'action des eaux de pluie ne doit pas être de nature à provoquer la dégradation prématurée de l'aspect des *bâtiments*.

Le traitement des rez-de-chaussée sur *voie* (notamment les rez-de-chaussée aveugles) ne doit pas nuire à l'ambiance de la rue ou à son animation.

Les *constructions*, *annexes* et *extensions* doivent s'intégrer par leurs volumes, leur traitement et leur implantation dans une composition architecturale harmonieuse.

Les *façades* doivent être composées, notamment par le rythme et la proportion de leurs ouvertures, pour tenir compte des caractères dominants du bâti environnant.

Toute utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les *façades* et les pignons des *constructions* ni sur les *clôtures*.

4.1.4. Toitures

Les toitures terrasses sont autorisées. Elles doivent présenter un aspect architectural de qualité et s'intégrer aux lieux avoisinants.

4.1.5. Façades des constructions composées de matériaux anciens

Article non réglementé.

4.1.6. Clôtures

Objectifs et principes généraux pour l'ensemble des clôtures implantées le long des voies, emprises publiques et limites séparatives

Principe d'adaptation au contexte environnant

La *clôture* doit participer à conserver l'unité paysagère de la rue et du quartier. Elle doit avoir une conception d'ensemble et être traitée en harmonie avec la *construction* principale édifiée sur le *terrain et avec* le contexte urbain environnant et notamment les *clôtures* adjacentes. Elle participe à la préservation de l'identité de la rue et du quartier en s'harmonisant avec les clôtures environnantes. Les murs de soutènements ne sont pas qualifiés de *clôture*.

Le végétal

Les haies végétales existantes doivent être préservées et maintenues, sauf s'il s'agit de remplacer des végétaux dont l'état sanitaire le justifie ou s'il s'agit de remplacer une haie par des essences locales ou pour permettre la création d'accès.

Pour les nouvelles *clôtures* à édifier, les compositions végétales sont à privilégier ainsi que les *clôtures* perméables.

Les haies végétales doivent être constituées d'essences locales conformément à la liste en annexe réglementaire.

La haie devra être implantée à une distance minimale de 50 cm par rapport au domaine public.

Les clôtures anciennes patrimoniales

Les murs, murets et portails attenants existants ayant un intérêt architectural et patrimonial (en brique, pierre, moellon, murets surmontés de grille en fer forgé...) sont protégés. Ils pourront faire l'objet d'adaptations, voire de démolitions partielles, dès lors que n'est pas remis en cause la qualité de l'ouvrage existant (par exemple pour la création d'accès à la parcelle en cas de construction). Ces dispositions s'appliquent, sauf dans le cas de désordres structurels irréversibles constatés (par exemple en cas d'affaissement du mur).

L'aspect et les matériaux

Les *clôtures* existantes présentant un intérêt architectural et patrimonial (*matériaux qualitatifs*) doivent être maintenues et peuvent être prolongées avec les mêmes caractéristiques.

Les *clôtures* à créer doivent être constituées de matériaux de nature et de teinte en harmonie avec les *constructions* et ne compromettant pas l'unité paysagère de la rue et du quartier.

Une attention particulière doit être portée aux matériaux comme aux teintes utilisés. Les matériaux utilisés pour les *clôtures* et les murs de soutènement doivent présenter un caractère pérenne conservant un aspect qualitatif dans le temps. Les végétaux artificiels, les matériaux par plaques (de type plaque béton, etc.), les matériaux occultants (type bâche) ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (de type briques creuses, parpaings, etc.) sont interdits. Les murs de *clôture* et les murs de soutènement doivent être enduits dans leur totalité et notamment du côté visible depuis l'espace public.

Une partie du linéaire de la *clôture* devra prévoir un dispositif permettant l'écoulement des eaux et le passage de la petite faune, par exemple par l'intégration d'ouvertures régulières en pied de *clôture* maçonnée ou par des petites ouvertures dans les grillages.

Dans et en limite de zone agricole ou naturelle, les nouvelles *clôtures pleines* et les soubassements sont interdits.

Traitement et hauteur des clôtures implantées le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées et ouvertes à la circulation

Traitement

Les coffrets de comptage, boîtes à lettres ou autres dispositifs similaires doivent être soigneusement intégrés à ces clôtures.

En l'absence de contexte urbain environnant et d'unité paysagère de la rue et du quartier, les *clôtures* doivent être réalisées sous forme de *claire-voie*.

Elles peuvent être réalisées sous forme pleine sur tout leur linéaire si elles sont composées de *matériaux qualitatifs* ou constituées de végétaux locaux.

Au-delà de 12 m linéaire de *clôture* pleine maçonnée, celle-ci devra présenter un séquençage, un rythme venant rompre l'aspect linéaire.

Les portails en tant qu'éléments de *clôture* sont soumis aux mêmes dispositions, ils peuvent être totalement pleins. Ils doivent être en adéquation avec la clôture, tant en termes de hauteur que de choix des matériaux et des couleurs.

Hauteur

La *hauteur* maximale des *clôtures* autorisée est de 1,8 mètres.

Les piliers des portails sont autorisés à dépasser, dans la limite de 30 cm de *hauteur*, la *hauteur* maximale autorisée des *clôtures*.

Traitement et hauteur des clôtures implantées le long des autres emprises publiques et des limites séparatives

Traitement

En *limite séparative* visible depuis les *voies* et *emprises publiques*, une harmonie avec la *clôture* en *façade principale* sera recherchée.

En l'absence de contexte urbain environnant et d'unité paysagère de la rue et du quartier, la *clôture* doit être constituée d'un grillage avec ou sans haie, ou d'une haie avec ou sans grillage.

Sur chacune des limites séparatives, 50% maximum du linéaire de clôture peut être réalisé en matériau plein (pare-vues), de manière continue ou discontinue. Pour réaliser les pare-vues, les matériaux naturels (bois, brande de bruyère, osier, roseau...) doivent être privilégiés.

Hauteur

La *hauteur* maximale des *clôtures* autorisée est de 1,8 mètres.

Règles alternatives

Des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées pour adapter le dispositif de *clôture* dans les cas suivants :

- Pour des *unités foncières* présentant une topographie particulière (notamment en cas de dénivelé important entre deux *unités foncières* mitoyennes) ;
- Pour des raisons de sécurité ou de protection acoustique et visuelle contre des nuisances liées à la présence d'entreprises, ou la présence de voiries avec un trafic important, il pourra être dérogé au traitement et à la *hauteur* maximale dans la limite de 3 m.

Pour les destinations équipements d'intérêt collectif et services publics, les commerces et activités de service, les autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires :

La *hauteur* des *clôtures* et les matériaux utilisés pourront s'adapter au contexte urbain au sein duquel s'insère l'équipement ou l'activité. La *hauteur* maximale ne devra pas excéder 2 m. Une *hauteur* peut être supérieure si des besoins techniques, fonctionnels ou de sécurité le justifient.

4.2. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Les *constructions* doivent respecter les conditions prévues au sein du Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones. Ces conditions sont complétées par les dispositions suivantes :

L'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes devra être privilégié.

Un dépassement des règles de hauteur des *constructions* fixées à l'article 3.5 du présent règlement est autorisé pour les *constructions* dont la consommation conventionnelle d'énergie pour le chauffage, la ventilation, la climatisation, la production d'eau chaude sanitaire et l'éclairage des locaux est inférieure d'au moins 20% à la consommation conventionnelle d'énergie de référence de cette *construction* en application de la réglementation thermique en vigueur. Dans ce cas, la hauteur des *constructions* doit être définie pour répondre à cet objectif, sans que soit négligée leur insertion harmonieuse dans le paysage urbain.

ARTICLE 5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

5.1. Traitement des espaces libres

Seuls les végétaux d'essences locales sont autorisés.

Les espaces non bâtis de chaque parcelle, les espaces communs et les aires de stationnement devront faire l'objet d'un traitement paysager et ne peuvent être occupés même à titre provisoire par des dépôts.

Les opérations de construction de *logements* doivent faire l'objet de plantations à raison d'un arbre de tige par fraction de 200 m² de superficie d'unité foncière.

Les parcs de stationnement de surface (ouverts ou non au public) doivent faire l'objet de plantation à raison d'un arbre de tige pour 4 places.

Les plantations existantes doivent être maintenues, ou remplacées par des plantations constituées d'essences locales. Si les *limites séparatives* sont plantées, elles le seront également avec des essences locales.

L'implantation des *constructions* nouvelles doit être choisie de façon à préserver la plus grande partie possible des plantations existantes de qualité.

URP22

L'usage des paillages en bâches plastifiées imperméables est déconseillé.

Les plantations existantes doivent être maintenues, ou remplacées par des plantations constituées d'essences locales. Si les *limites séparatives* sont plantées, elles le seront également avec des essences locales (cf liste en annexe du règlement écrit pièce n°4.1.2.2).

Les abords de cours d'eau devront être plantés d'espèces locales. La plantation d'espèces exotiques telles que la Renouée du Japon ou le Buddléia est interdite.

La plantation d'espèces exotiques aux abords des rivières est strictement interdite (Renouée du Japon, Buddleia, Balsamine de l'Himalaya,...)

5.2. Part minimale de surfaces non imperméabilisées

Au moins 35% de la surface du *terrain* doit être traitée en *espaces verts*.

ARTICLE 6 – Stationnement

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones.

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 7 – Desserte par les voies publiques ou privées

Les *constructions* doivent respecter les conditions prévues au sein du Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones. Ces conditions sont complétées par les dispositions suivantes :

A la date d'approbation du PLU, toute nouvelle *voie en impasse* desservant plus de 5 *logements* ou d'une longueur de plus de 100m est interdite.

Tout prolongement de *voie en impasse* est interdit sauf en cas de bouclage de la *voie*.

ARTICLE 8 – Desserte par les réseaux

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones.

ZONE URP24

CHAPITRE 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE 1 - Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités

1.1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les *terrains* aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes permanents et saisonniers.
- L'installation et le stationnement isolés de caravanes, de camping-cars et de mobil homes de plus de trois mois consécutifs ou non en dehors des *terrains* aménagés.
- Les garages collectifs de caravanes.
- Les parcs d'attractions ne relevant pas des aires de jeux et de sports ouverts au public.
- Les dépôts de véhicules, lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités.
- Les affouillements et exhaussements du sol, s'ils sont d'une superficie supérieure à 100 m² et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 m (sauf ceux nécessaires à l'urbanisation de la zone ou liés aux équipements d'infrastructure).
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Toute décharge de déchets *industriels* ou domestiques.

1.2. Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

Les constructions, installations et aménagements non mentionnées à l'article 1.1 dans la mesure où les conditions de réalisation de tous les équipements nécessaires sont assurées, conformément aux prescriptions du code de l'urbanisme, et sous réserve

- d'assurer un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone,
- et d'être compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation,

- et d'être réalisés sous forme d'une *opération d'aménagement d'ensemble*

En supplément des conditions fixées ci-dessus sont également autorisés sous conditions :

- Les aménagements et travaux nécessaires à la mise aux normes des établissements *industriels* ou artisanaux existants pour des raisons de sécurité, d'hygiène, de process, etc.
- Les activités artisanales sous réserve qu'il n'en résulte pas pour le voisinage de dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion. En outre, leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes notamment les voiries et l'assainissement.
- Les établissements à usage de commerce et d'activités de service à condition qu'elles correspondent aux besoins du quartier et que les conditions nécessaires soient prises pour qu'il n'en résulte aucune augmentation des nuisances ni des risques pour le voisinage. Pour les *constructions* à usage d'activités commerciales : l'*emprise au sol* maximum est fixée à 150 m².
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics à condition qu'ils s'intègrent dans le paysage environnant et les ouvrages électriques à haute et très haute tension ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.
- Les ouvrages électriques à haute et très haute tension ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.
- Les *constructions* et installations liées aux services et équipements collectifs ou publics.
- Les *constructions* à usage d'*habitation*.
- Les installations, à condition de correspondre aux activités de services nécessaires aux habitants ou aux usagers du quartier.

ARTICLE 2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones.

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE 3 - Volumétrie et implantation des constructions

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la *construction*, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs *bâtiments* dont le *terrain* d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au sein des articles 3.1 à 3.3 sont appliquées à chaque lot issu de la division.

3.1. Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies

Pour l'implantation le long des *voies*, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation publique et le long des *emprises publiques*, toute *construction*, installation ou aménagement nouveau doit respecter les indications graphiques figurant au règlement graphique – Planche 2.

En l'absence de celles-ci, les *constructions* nouvelles doivent être édifiées avec un recul minimum de 5 m par rapport à la *voie* ou l'*emprise publique*.

Toutefois, lorsque la *construction* intègre une séquence déjà bâtie, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut imposer l'implantation soit à l'*alignement*, soit en *retrait*, en fonction de l'implantation des *constructions existantes* pour des motifs de composition urbaine.

Les rampes d'*accès* en sous-sol ne pourront être pratiquées à moins de 3 m de l'*alignement*.

Les éoliennes ancrées au sol seront implantées avec un recul au moins égal à une fois et demie la hauteur de l'installation par rapport aux *limites séparatives*.

Les *constructions* à usage d'*habitation* doivent respecter une marge de recul de 40 m par rapport à la voie ferrée.

Les agrandissements des *constructions existantes* qui ne sont pas implantés conformément aux articles précédents pourront être implantés avec un recul au moins égal à celui de la *construction* existante.

3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les *constructions* seront implantées, soit en limite, soit avec un *retrait* au moins égal à la moitié de la hauteur du *bâtiment* projeté, avec un minimum de 4 m.

Le *retrait* est ramené à 3 m dans le cas d'une *extension* dont la surface est inférieure ou égale à 20% de la *surface de plancher* du *bâtiment* principal ; cette *extension* doit s'inscrire dans l'*alignement* du *bâtiment* d'origine.

Les *annexes* d'une *surface de plancher* inférieure à 15 m², et les *constructions* et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif qui ne peuvent être implantés conformément à l'article 3.1, pourront être implantés avec un *retrait* au moins égal à la moitié de la hauteur du *bâtiment* à construire ou avec un *retrait* au moins égal à la *construction* existante

Les éoliennes ancrées au sol seront implantées avec un *retrait* au moins égal à une fois et demie la hauteur de l'installation par rapport aux *limites séparatives*.

3.3. Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Entre deux *constructions d'habitations* non contiguës, hors *annexe*, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien des espaces résiduels et des *bâtiments* eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance ne peut être inférieure à 4 m.

3.4. Emprise au sol

L'*emprise au sol* maximale des *constructions* autorisées est de 50% du *terrain*.

3.5. Hauteur des constructions

Dans le cas d'une inscription indiquée au règlement graphique – Planche 2, les *constructions* doivent s'y conformer.

En l'absence d'inscription graphique, les *constructions* ne doivent pas comporter plus de deux niveaux (*attique* ou combles compris) sur rez-de-chaussée (R+1+A ou R+1+C).

En cas de réalisation d'*attique*, la *hauteur maximale* est fixée à 9 m.

En cas de réalisation de combles, la *hauteur maximale* des *constructions* est fixée à un étage droit sur rez-de-chaussée plus un comble aménageable, 6 m à l'égout du toit.

ARTICLE 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1. Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

4.1.1. Principes généraux

Les *constructions* et installations ne doivent nuire ni par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ni par leur aspect extérieur à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intégreront.

L'aspect des *constructions* neuves devra respecter la nature du site et être en relation directe avec les immeubles environnants. Le raccordement aux édifices voisins tiendra compte de la modénature, des matériaux qui caractérisent le bâti existant, des égouts de toit et des niveaux d'étages.

Les *extensions* de *constructions* principales et les *annexes* jointives doivent être réalisées avec des matériaux en harmonie à ceux de la *construction* principale (tels que bardage bois, PVC, ferronnerie, ...)

Les toitures des *bâtiments annexes* non joints doivent être traitées en harmonie avec ceux de la *construction* principale.

Le respect des données dominantes sur la rue ou l'espace public sur lesquels s'implante l'immeuble pourra être imposé (volumétrie, sens du *faîtage*, aspect des parements, ...), notamment pour l'insertion des types architecturaux variés.

4.1.2. Éléments techniques

Les citernes de gaz et mazout ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux où elles sont peu visibles depuis les *voies* publiques et masquées par un écran de verdure, ou enterrées.

Les boîtiers électriques doivent être traités en harmonie avec les *constructions* avoisinantes dans le choix des matériaux et des revêtements. Ils seront dans toute la mesure du possible, accolés ou intégrés à une *construction*.

En cas d'implantation en *retrait*, les coffrets techniques liés à la distribution électrique et de gaz seront incorporés dans l'aménagement paysager des abords et dans un ouvrage protecteur.

En cas d'implantation à l'*alignement*, les coffrets en *façade* sont envisageables pour les immeubles ayant une *façade* implantée à l'*alignement*, ils devront être incorporés dans un ouvrage protecteur et dissimulés derrière un volet en bois d'une couleur se rapportant aux menuiseries de la *construction*.

4.1.3. Aspect général des bâtiments et matériaux

Lorsque la *construction* comprend des *façades* et des murs enduits, les enduits seront peints ou de types teintés dans la masse de finition lisse. Les tons seront choisis dans les tonalités des matériaux naturels.

Les murs séparatifs, les murs aveugles d'un bâtiment ainsi que la *clôture* (lorsque celle-ci est minérale) doivent être traités en harmonie avec les *façades*.

Est interdite l'utilisation en couverture de matériaux ondulés opaques ou translucides (tels tôles plastiques, plaques en ciment), à l'exception des bacs acier.

4.1.4. Toitures

Article non réglementé.

4.1.5. Façades des constructions composées de matériaux anciens

Article non réglementé.

4.1.6. Clôtures

Les limites pourront être constituées en front de rue de haies végétales d'essences régionales doublée ou non d'un grillage.

Possibilité d'un muret en maçonnerie traditionnelle d'une hauteur de 1 m rehaussé ou non d'un dispositif à *claire-voie* de type grillage par panneau rigide ou grille de ferronnerie légère doublée de végétaux d'essences régionales ou muret d'une *hauteur maximale* de 1,5 m.

En front de rue, les dispositifs constituant les limites ne pourront pas être supérieurs à 1,5 m.

À l'intersection de deux *voies*, les *clôtures* ne doivent en aucun cas gêner la visibilité.

L'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'édifier la *clôture* peut imposer une hauteur inférieure à celle admise à l'article ci-dessus, afin d'assurer la sécurité des personnes circulant sur lesdites *voies*.

Sur les cours et jardins, la hauteur des *clôtures* ne peut excéder 2 m dont 1 m pour la partie pleine à partir du sol.

URP24

Lorsque la *construction* est réalisée en *retrait* de la *voie* publique, la *clôture* en front à rue sera installée à l'*alignement* de la *voie*.

Pour les murets, l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Les portails pleins (non transparents) n'excéderont pas une *hauteur maximale* de 1,5 m. Les portails et dispositifs d'accroche devront être en concordance avec l'architecture et la *construction* et devront respecter le principe de transparence.

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Cas de travaux sur des *clôtures* existantes ou de travaux de *reconstruction* de *clôtures* :

Les dispositions relatives aux *clôtures* et aux portails ne s'appliquent pas dans la mesure où les travaux reconstruisent à l'*identique* de l'existant au moment de l'entrée en vigueur de la modification du plan local d'urbanisme.

ARTICLE 5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Dans le cas d'une opération groupée ou dans celui de la *construction* sur un même *terrain* de plusieurs *bâtiments* dont le *terrain* d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles du PLU s'appliquent lot par lot.

5.1. Traitement des espaces libres

Les *espaces libres* doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du *terrain* et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les *espaces verts* d'un seul tenant et en contiguïté avec les *espaces libres* des *terrains* voisins.

Pour tout projet de construction nouvelle, il sera planté un *arbre tige* ou de *haute tige* par tranche « entamée » de 100 m² d'espace libre, hors annexe d'une surface de plancher ou emprise au sol égale ou inférieure à 20 m². Les arbres existants peuvent être comptabilisés au titre des arbres à réaliser.

Les espèces végétales invasives (de type Renouée du Japon, Griffes de Sorcière, Berce du Caucase, etc.) sont interdites. Les essences locales doivent être privilégiées (cf liste en annexe du règlement écrit pièce n°4.1.2.2).

Les *espaces libres* doivent être plantés et traités en *espaces verts* paysagers, jardins d'agrément, et/ou jardin potager, pouvant comporter des arbres de haute tige et des arbustes d'essences diversifiées.

Les végétaux utilisés pour les plantations devront être choisis parmi les espèces d'essences locales identifiées en annexe réglementaire.

Les aires de stockage, de dépôts ainsi que les citernes de gaz liquéfié ou de mazout et autres installations techniques non adjacents à la construction principale doivent être masquées par des écrans de verdure comportant des arbres et/ou arbustes d'essences diversifiées choisies parmi celles proposées en annexe.

Les opérations à partir de deux *logements* devront comprendre un ou plusieurs espaces de compostages.

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Pour les terrains déjà aménagés (en dehors des espaces de stationnement) à la date d'approbation du PLU : le calcul du nombre d'arbres à planter doit être réalisé en déduisant de la surface d'espace libre toutes les surfaces déjà aménagées avec un usage spécifique incompatible avec la plantation d'arbres comme par exemple : terrain de sport, golf, aires de jeux, etc.

5.2. Part minimale de surfaces non imperméabilisées

Les *espaces libres* doivent représenter au minimum 30% de la superficie du *terrain*.

ARTICLE 6 – Stationnement

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones.

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 7 – Desserte par les voies publiques ou privées

Les *constructions* doivent respecter les conditions prévues au sein du Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones. Ces conditions sont complétées par les dispositions suivantes :

Dans le cas d'une opération groupée ou dans celui de la *construction* sur un même *terrain* de plusieurs *bâtiments* dont le *terrain* d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles du PLU s'appliquent lot par lot.

Les *voies* privées d'usage réservé aux seuls habitants et employés des immeubles desservis, doivent avoir une largeur d'au moins 6 m dès lors qu'elles desservent au moins 10 *logements*.

ARTICLE 8 – Desserte par les réseaux

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones.

ZONE URP25

CHAPITRE 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE 1 - Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités

1.1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les *constructions* ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité ou la salubrité publique,
- les campings,
- le stationnement de caravanes, de résidences mobiles ou démontables en dehors des cas mentionnés à l'article 1.2,
- les garages collectifs de caravanes et de mobil-homes,
- les dépôts de véhicules à l'air libre et les dépôts de ferraille et de matériaux divers,
- les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre,
- les *constructions* à usage de *commerce de gros*.

1.2. Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

Peuvent être autorisés sous conditions:

- L'entreposage d'une caravane ou d'un camping-car, en vue de leur prochaine utilisation, dans les bâtiments et/ou sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de leur utilisateur.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement aux conditions cumulatives suivantes :
 - o qu'elles ne puissent pas générer de périmètre de protection au-delà de leur site d'exploitation ;
 - o qu'elles correspondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants ;
 - o que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou

tout au moins de réduire, dans toute la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.

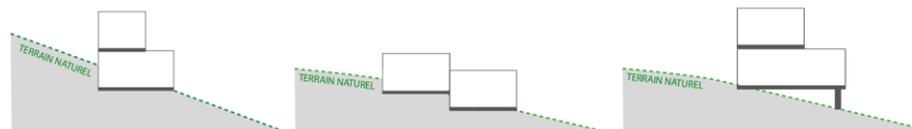
- L'*extension* ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement existantes et compatibles avec la vocation de la zone, selon les conditions cumulatives suivantes :
 - o qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des nuisances sonores ou olfactives ;
 - o que les installations nouvelles par leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.
- Les exhaussements et affouillements du sol à condition qu'ils ne portent pas atteinte à l'environnement et à l'aspect paysager et qu'ils soient rendus nécessaires :
 - o pour une occupation du sol admise ou nécessaire à l'urbanisation, dans la mesure où les aménagements ou les *constructions* sont adaptés par leur type ou leur conception à la topographie du sol existant avant travaux ;

CONSTRUCTIONS S'ADAPTANT AU TERRAIN NATUREL

Exemple 1 : S'encaster dans le sol

Exemple 2 : Accompagner la pente avec des successions de niveaux ou demi-niveaux

Exemple 3 : Se surélever du sol



Schémas opposables

- o ou pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de ses vestiges archéologiques ;
- o ou pour la réalisation d'ouvrages hydrauliques ;
- o ou pour des raisons de raccordement aux réseaux.
- Les *constructions* à usage *industriel* dès lors qu'elles répondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants.
- Les *constructions* à usage d'entrepôts dès lors qu'elles répondent aux besoins d'un commerce ou d'une activité déjà existants au sein de la zone.
- Les nouvelles *constructions* à usage de commerce et d'activité de service, à condition que leur *surface de plancher* soit inférieure ou égale à 500m².
- Les ouvrages d'infrastructure terrestre et fluviale ainsi que les outillages, les équipements et les installations techniques directement liés à leur

URP25

fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité fluviale, ferroviaire et routière, dès lors que leur conception, leur localisation et leurs dimensions, assurent leur insertion dans le tissu urbain environnant.

- Les *constructions* à usage d'*exploitation agricole* ne générant pas de périmètre de protection au titre des installations classées pour la protection de l'environnement.

ARTICLE 2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones.

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE 3 - Volumétrie et implantation des constructions

3.1. Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies

Pour l'implantation le long des *voies*, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation publique et le long des *emprises publiques*, toute *construction*, installation ou aménagement nouveau doit respecter les indications graphiques figurant au règlement graphique – Planche 2.

En l'absence de celles-ci, les *constructions* doivent s'implanter :

- soit à l'*alignement*,
- soit à une distance minimale de 3 m.

3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les *constructions* peuvent s'implanter sur les *limites séparatives*.

En cas de *retrait*, elles doivent observer une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la *construction*, avec un minimum de 3 m vis-à-vis de la *limite séparative* (soit $L \geq H/2$ et ≥ 3 m).

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants :

- Pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie, bois, etc.) ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage ;
- Les bassins des piscines non couvertes doivent être implantés en respectant un *retrait* de 2 m minimum entre le bassin (hors margelles) et la *limite séparative* ;
- Les *annexes* d'une *surface de plancher* ou d'une *emprise au sol* inférieure ou égale à 15 m² et d'une hauteur inférieure ou égale à 3 m seront implantées en *limite séparative* ou avec un *retrait* d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la *construction* ($L \geq H/2$). Si une haie existe en *limite séparative* elle devra être préservée ;
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, à condition que leur fonction suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité, et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).
- Pour la réalisation d'une isolation en saillie des façades pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et implantées différemment des règles d'implantation fixées à l'article 3.2. Cette isolation doit assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

3.3. Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Article non réglementé.

3.4. Emprise au sol

L'*emprise au sol* des *constructions* ne peut excéder 60% de la superficie du *terrain*.

Dans les périmètres du réseau structurant de transport en commun et des gares inscrits au document graphique – Planche 2, l'*emprise au sol* des *constructions* ne peut excéder 70% de la superficie du *terrain*.

3.5. Hauteur des constructions

La hauteur d'un *bâtiment* doit assurer la continuité ou le rythme volumétrique du front bâti. Elle ne doit pas porter atteinte aux conditions d'habitabilité ou d'utilisation des *bâtiments* en bon état existants sur les *terrains* voisins.

Dans le cas d'une inscription indiquée au règlement graphique – Planche 2, les *constructions* doivent s'y conformer.

En l'absence d'inscription graphique, la *hauteur maximale* autorisée est fixée à 17 m et ce en tout point du *bâtiment*. La *hauteur maximale* exprimée en niveaux est de R+3+C ou *attique* ou R+4 en cas de toiture terrasse végétalisée. Ces deux règles sont cumulatives.

ARTICLE 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1. Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

4.1.1. Principes généraux

Les *constructions*, installations ou aménagements, tant du point de vue de leur situation, de leur volume que de leur aspect, ne doivent porter atteinte ni au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, ni aux perspectives monumentales et doivent s'insérer harmonieusement au bâti et au paysage environnants en tenant compte de leur caractère dominant.

Les *bâtiments* présentant un long linéaire sur *voie* doivent présenter une division en séquences de la *façade* voire de la toiture afin de prolonger le rythme du bâti environnant.

La conception du projet limitera fortement la création de mur pignon aveugle important, visible dans la perspective des *voies*, et notamment aux abords des angles de rue afin d'en réduire l'impact et également vis-à-vis de la *limite séparative latérale*.

4.1.2. Éléments techniques

Les dispositifs techniques tels que garde-corps des balcons, terrasses et toiture-terrasse, rampes de parking, édicules et gaines techniques, panneaux solaires ou photovoltaïques, antennes, descentes d'eaux pluviales, système de vidéosurveillance d'intérêt privé etc. doivent faire l'objet d'un traitement soigné afin de garantir une

parfaite insertion de la *construction* dans le paysage proche et lointain et doivent être intégrés à la composition architecturale du *bâtiment*.

Les installations techniques établies en toiture (gainés, canalisations, caissons, antennes, machineries, locaux techniques, panneaux solaires...), si elles ne peuvent être dissimulées, doivent être regroupées et faire l'objet d'un traitement qualitatif.

Les équipements et les serres de production agricole sont autorisés en saillie des toitures à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant.

Les antennes paraboliques et les antennes de téléphonie mobile doivent être installées de manière à limiter au maximum leur impact visuel depuis les *voies*.

4.1.3. Aspect général des bâtiments et matériaux

Les matériaux extérieurs, par leur nature ou leurs procédés de mise en œuvre, doivent assurer aux *bâtiments* un aspect soigné et offrir des garanties de solidité et de bonne conservation.

L'action des eaux de pluie ne doit pas être de nature à provoquer la dégradation prématurée de l'aspect des *bâtiments*.

Le traitement des rez-de-chaussée sur *voie* (notamment les rez-de-chaussée aveugles) ne doit pas nuire à l'ambiance de la rue ou à son animation.

Les *constructions*, *annexes* et *extensions* doivent s'intégrer par leurs volumes, leur traitement et leur implantation dans une composition architecturale harmonieuse.

Façades

Les *façades* doivent être composées, notamment par le rythme et la proportion de leurs ouvertures, pour tenir compte des caractères dominants du bâti environnant.

Les différentes *façades*, notamment les *façades latérales* aveugles, doivent être traitées avec le même soin que la *façade* sur *voie* et en harmonie avec elle.

Les câbles de toute nature (électricité, téléphone, télévision...) et les éléments techniques divers (descentes d'eau, caissons de volets roulants, climatiseurs...), lorsqu'ils sont installés sur les *façades*, doivent être masqués ou intégrés à celles-ci de façon discrète et harmonieuse. Les antennes paraboliques sont proscrites en *façades* sur *voies*.

L'emploi de matériaux de bardage (de type clin en bois naturel avec nœuds et d'imitation), ou la mise en œuvre de procédés d'enduction et de recouvrement des *façades* ne permettant pas d'assurer un aspect soigné ou n'offrant pas de garanties de bonne conservation (de type enduit gratté ou pierre collée) sont proscrits.

La jointure des *façades* avec les *bâtiments* contigus doit être réalisée avec soin.

Les travaux sur les *façades* existantes ne doivent pas conduire à rompre leur équilibre et leur harmonie, tenant notamment à l'homogénéité des volets et des fenêtres. De plus :

- le remplacement des cadres bâtis et ouvrants de fenêtres par d'autres plus épais est proscrit ;
- les matériaux mis en œuvre doivent s'harmoniser avec les matériaux d'origine ;
- la suppression ou l'altération de la modénature (encadrements de baies, pilastres, bandeaux, corniches, larmiers, impostes, refends, modillons, décors moulés ou sculptés...) ainsi que des éléments qui participent à la composition et à l'animation des *façades* (baies, balcons, garde-corps...) est proscrite ; l'autorisation d'urbanisme relative à des travaux de réfection ou d'adaptation d'une *façade* peut comporter des prescriptions spéciales exigeant la restitution de la modénature d'origine ou la reconstitution d'une modénature cohérente.

Devantures

Les devantures doivent être composées en harmonie (rythme, proportions) avec les *façades* sur lesquelles elles s'intègrent. Lorsqu'une même devanture s'étend sur plusieurs *façades* distinctes, elle doit être décomposée en autant de séquences.

Les devantures dépassant la hauteur du rez-de-chaussée sont proscrites, sauf lorsque cela correspond à une typologie caractéristique de la rue.

Les rideaux de sécurité des vitrines doivent être placés du côté intérieur de celles-ci sauf en cas de remplacement de rideaux existants déjà placés côté extérieur ou impossibilité technique le justifiant. Sont proscrits les rideaux opaques, sauf impératifs particuliers de sécurité.

Matériaux

Toute utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings,

destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les *façades* et les pignons des *constructions* ni sur les *clôtures*.

4.1.4. Toitures

Les toitures doivent s'insérer harmonieusement dans le bâti environnant en tenant compte de ses caractères dominants.

Elles doivent être traitées en harmonie (rythme des baies de toiture, proportions) avec les *façades* sur lesquelles elles s'intègrent.

Les dispositifs d'éclairage naturel créés dans un comble (lucarnes, châssis, verrières, etc.) doivent être en cohérence avec la composition des *façades* (traitement des ouvertures, rythme des baies, matériaux, teintes...). Ils doivent s'insérer harmonieusement avec le reste du bâtiment.

Lorsque la toiture-terrasse d'une construction nouvelle présente une surface continue d'au minimum 150 m² carrés, elle doit être végétalisée sauf pour des raisons de fonctionnalité du *bâtiment*. Les *bâtiments* comportant des dispositifs de production d'énergie renouvelable (panneaux solaires, ...) ou de récupération et de stockage des eaux pluviales ne sont pas soumis à cette disposition. Les réparations des toitures anciennes (toitures à versants accusés en ardoise ou tuiles plates) doivent respecter leurs formes et matériaux d'origine. L'autorisation d'urbanisme relative à des travaux de réfection ou d'adaptation d'une toiture ancienne peut comporter des prescriptions spéciales exigeant sa restitution dans ses volumes et matériaux d'origine.

4.1.5. Façades des constructions composées de matériaux anciens

Article non réglementé.

4.1.6. Clôtures

Objectifs et principes généraux pour l'ensemble des clôtures implantées le long des voies, emprises publiques et limites séparatives

Principe d'adaptation au contexte environnant

La *clôture* doit participer à conserver l'unité paysagère de la rue et du quartier. Elle doit avoir une conception d'ensemble et être traitée en harmonie avec la *construction* principale édifiée sur le *terrain* et avec le contexte urbain environnant et notamment les *clôtures* adjacentes. Elle participe à la préservation de l'identité de la rue et du quartier en s'harmonisant avec les clôtures environnantes.

Les murs de soutènements ne sont pas qualifiés de *clôture*.

Le végétal

Les haies végétales existantes doivent être préservées et maintenues, sauf s'il s'agit de remplacer des végétaux dont l'état sanitaire le justifie ou s'il s'agit de remplacer une haie par des essences locales ou pour permettre la création d'accès.

Pour les nouvelles *clôtures* à édifier, les compositions végétales sont à privilégier ainsi que les *clôtures* perméables.

Les haies végétales doivent être constituées d'essences locales conformément à la liste en annexe réglementaire.

La haie devra être implantée à une distance minimale de 50 cm par rapport au domaine public.

Les clôtures anciennes patrimoniales

Les murs, murets et portails attenants existants ayant un intérêt architectural et patrimonial (en brique, pierre, moellon, murets surmontés de grille en fer forgé...) sont protégés. Ils pourront faire l'objet d'adaptations, voire de démolitions partielles, dès lors que n'est pas remis en cause la qualité de l'ouvrage existant (par exemple pour la création d'accès à la parcelle en cas de construction). Ces dispositions s'appliquent, sauf dans le cas de désordres structurels irréversibles constatés (par exemple en cas d'affaissement du mur).

L'aspect et les matériaux

Les *clôtures* existantes présentant un intérêt architectural et patrimonial (*matériaux qualitatifs*) doivent être maintenues et peuvent être prolongées avec les mêmes caractéristiques.

Les *clôtures* à créer doivent être constituées de matériaux de nature et de teinte en harmonie avec les *constructions* et ne compromettant pas l'unité paysagère de la rue et du quartier.

Une attention particulière doit être portée aux matériaux comme aux teintes utilisés. Les matériaux utilisés pour les *clôtures* et les murs de soutènement doivent présenter un caractère pérenne conservant un aspect qualitatif dans le temps. Les végétaux artificiels, les matériaux par plaques (de type plaque béton, etc.), les matériaux occultants (type bâche) ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (de type briques creuses, parpaings, etc.) sont interdits. Les murs de *clôture* et les murs de soutènement doivent être enduits dans leur totalité et notamment du côté visible depuis l'espace public.

Une partie du linéaire de la *clôture* devra prévoir un dispositif permettant l'écoulement des eaux et le passage de la petite faune, par exemple par l'intégration d'ouvertures régulières en pied de *clôture* maçonnée ou par des petites ouvertures dans les grillages.

Dans et en limite de zone agricole ou naturelle, les nouvelles *clôtures pleines* et les soubassements sont interdits.

Traitement et hauteur des clôtures implantées le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées et ouvertes à la circulation

Traitement

Les coffrets de comptage, boîtes à lettres ou autres dispositifs similaires doivent être soigneusement intégrés à ces clôtures.

En l'absence de contexte urbain environnant et d'unité paysagère de la rue et du quartier, les *clôtures* doivent être réalisées sous forme de *claire-voie*.

Elles peuvent être réalisées sous forme pleine sur tout leur linéaire si elles sont composées de *matériaux qualitatifs* ou constituées de végétaux locaux.

Au-delà de 12 m linéaire de *clôture* pleine maçonnée, celle-ci devra présenter un séquençage, un rythme venant rompre l'aspect linéaire.

Les portails en tant qu'éléments de *clôture* sont soumis aux mêmes dispositions, ils peuvent être totalement pleins. Ils doivent être en adéquation avec la clôture, tant en termes de hauteur que de choix des matériaux et des couleurs.

Hauteur

La *hauteur* maximale des *clôtures* autorisée est de 1,8 mètres.

Les piliers des portails sont autorisés à dépasser, dans la limite de 30 cm de *hauteur*, la *hauteur* maximale autorisée des *clôtures*.

Traitement et hauteur des clôtures implantées le long des autres emprises publiques et des limites séparatives

Traitement

En *limite séparative* visible depuis les *voies* et *emprises publiques*, une harmonie avec la *clôture* en *façade principale* sera recherchée.

En l'absence de contexte urbain environnant et d'unité paysagère de la rue et du quartier, la *clôture* doit être constituée d'un grillage avec ou sans haie, ou d'une haie avec ou sans grillage.

Sur chacune des limites séparatives, 50% maximum du linéaire de clôture peut être réalisé en matériau plein (pare-vues), de manière continue ou discontinue. Pour réaliser les pare-vues, les matériaux naturels (bois, brande de bruyère, osier, roseau...) doivent être privilégiés.

Hauteur

La hauteur maximale des clôtures autorisée est de 1,8 mètres.

Règles alternatives

Des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées pour adapter le dispositif de clôture dans les cas suivants :

- Pour des unités foncières présentant une topographie particulière (notamment en cas de dénivelé important entre deux unités foncières mitoyennes) ;
- Pour des raisons de sécurité ou de protection acoustique et visuelle contre des nuisances liées à la présence d'entreprises, ou la présence de voiries avec un trafic important, il pourra être dérogé au traitement et à la hauteur maximale dans la limite de 3 m.

Pour les destinations équipements d'intérêt collectif et services publics, les commerces et activités de service, les autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires :

La hauteur des clôtures et les matériaux utilisés pourront s'adapter au contexte urbain au sein duquel s'insère l'équipement ou l'activité. La hauteur maximale ne devra pas excéder 2 m. Une hauteur peut être supérieure si des besoins techniques, fonctionnels ou de sécurité le justifient.

ARTICLE 5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

5.1. Traitement des espaces libres

Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.

Pour tout projet de construction nouvelle, il sera planté un arbre tige ou de haute tige par tranche « entamée » de 100 m² d'espace libre, hors annexe d'une surface de

plancher ou emprise au sol égale ou inférieure à 20 m². Les arbres existants peuvent être comptabilisés au titre des arbres à réaliser.

Les espèces végétales invasives (de type Renouée du Japon, Griffes de Sorcière, Berce du Caucase, etc.) sont interdites. Les essences locales doivent être privilégiées (cf liste en annexe du règlement écrit pièce n°4.1.2.2).

L'implantation des constructions doit respecter les arbres existants sur le terrain. Ceux qui ne peuvent être maintenus doivent être remplacés par un nombre au moins égal d'arbres.

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Pour les terrains déjà aménagés (en dehors des espaces de stationnement) à la date d'approbation du PLU : le calcul du nombre d'arbres à planter doit être réalisé en déduisant de la surface d'espace libre toutes les surfaces déjà aménagées avec un usage spécifique incompatible avec la plantation d'arbres comme par exemple : terrain de sport, golf, aires de jeux, etc.

5.2. Part minimale de surfaces non imperméabilisées

Au moins 20% de la surface du terrain doit être traitée en espaces verts.

Dans les périmètres du réseau structurant de transport en commun et des gares inscrits au document graphique – Planche 2, au moins 10% de la surface du terrain doit être traitée en espaces verts.

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Pour les commerces et activités de service au moins 25% de la surface du terrain doit être traitée en espaces verts.

ARTICLE 6 – Stationnement

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones.

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 7 – Desserte par les voies publiques ou privées

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE 8 – Desserte par les réseaux

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones.

ZONE URP26

CHAPITRE 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE 1 - Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités

1.1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les *constructions* ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité ou la salubrité publique,
- les campings,
- le stationnement de caravanes, de résidences mobiles ou démontables en dehors des cas mentionnés à l'article 1.2,
- les garages collectifs de caravanes et de mobil-homes,
- les dépôts de véhicules à l'air libre et les dépôts de ferraille et de matériaux divers,
- les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre,
- les *constructions* à usage de *commerce de gros*.

1.2. Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

Les constructions, installations et aménagements non mentionnées à l'article 1.1 dans la mesure où les conditions de réalisation de tous les équipements nécessaires sont assurées, conformément aux prescriptions du code de l'urbanisme, et sous réserve

- d'assurer un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone,
- et d'être compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation,
- et d'être réalisés sous forme d'une *opération d'aménagement d'ensemble*

En supplément des conditions fixées ci-dessus sont également autorisés sous conditions :

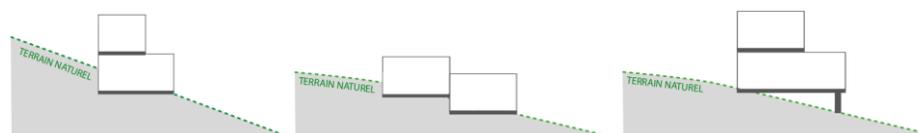
- L'entreposage d'une caravane ou d'un camping-car, en vue de leur prochaine utilisation, dans les bâtiments et/ou sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de leur utilisateur.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement aux conditions cumulatives suivantes :
 - o qu'elles ne puissent pas générer de périmètre de protection au-delà de leur site d'exploitation ;
 - o qu'elles correspondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants ;
 - o que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire, dans toute la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.
- L'*extension* ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement existantes et compatibles avec la vocation de la zone, selon les conditions cumulatives suivantes :
 - o qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des nuisances sonores ou olfactives ;
 - o que les installations nouvelles par leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.
- Les exhaussements et affouillements du sol à condition qu'ils ne portent pas atteinte à l'environnement et à l'aspect paysager et qu'ils soient rendus nécessaires :
 - o pour une occupation du sol admise ou nécessaire à l'urbanisation, dans la mesure où les aménagements ou les *constructions* sont adaptés par leur type ou leur conception à la topographie du sol existant avant travaux ;

CONSTRUCTIONS S'ADAPTANT AU TERRAIN NATUREL

Exemple 1 : S'encastrent dans le sol

Exemple 2 : Accompagner la pente avec des successions de niveaux ou demi-niveaux

Exemple 3 : Se surélever du sol



Schémas opposables

- o ou pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de ses vestiges archéologiques ;
- o ou pour la réalisation d'ouvrages hydrauliques ;

URP26

- ou pour des raisons de raccordement aux réseaux.
- Les *constructions* à usage *industriel* dès lors qu'elles répondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants.
- Les *constructions* à usage d'entrepôts dès lors qu'elles répondent aux besoins d'un commerce ou d'une activité déjà existants au sein de la zone.
- Les nouvelles *constructions* à usage de commerce et d'activité de service, à condition que leur *surface de plancher* soit inférieure ou égale à 500m².
- Les ouvrages d'infrastructure terrestre et fluviale ainsi que les outillages, les équipements et les installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité fluviale, ferroviaire et routière, dès lors que leur conception, leur localisation et leurs dimensions, assurent leur insertion dans le tissu urbain environnant.
- Les *constructions* à usage d'*exploitation agricole* ne générant pas de périmètre de protection au titre des installations classées pour la protection de l'environnement.

ARTICLE 2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones.

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE 3 - Volumétrie et implantation des constructions

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la *construction*, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs *bâtiments* dont le *terrain d'assiette* doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au sein des articles 3.1 à 3.3 sont appliquées à chaque lot issu de la division.

3.1. Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies

Pour l'implantation le long des *voies*, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation publique et le long des *emprises publiques*, toute *construction*, installation ou aménagement nouveau doit respecter les indications graphiques figurant au règlement graphique – Planche 2.

En l'absence de celles-ci, les *constructions* doivent s'implanter à une distance minimale de 5 m par rapport à l'*alignement*.

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Dans le cas de *terrains* bordés de plusieurs *voies*, la règle s'applique le long de l'une des *voies* au moins.

Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants :

- Pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie, bois, etc.) ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage ;
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, à condition que leur fonction suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité, et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement.
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie) ;
- Pour permettre l'aménagement ou l'*extension* d'une *construction* existante à la date d'approbation du PLU, dès lors que cette *extension* est réalisée dans la continuité de la *construction* existante ou selon un recul supérieur à celle-ci ;
- Pour permettre la construction d'*annexes*, dès lors qu'elle est réalisée dans la continuité de la *construction* principale ou selon un recul supérieur à celle-ci.

3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions implantées dans la bande de constructibilité renforcée

Dans une bande de 15 m comptée perpendiculairement depuis l'*alignement*, les *constructions* peuvent s'implanter sur les *limites séparatives*.

En cas de *retrait*, elles doivent observer une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la *construction*, avec un minimum de 3 m vis-à-vis de la *limite séparative* (soit $L \geq H/2$ et ≥ 3 m).

En *limite séparative latérale*, l'implantation en *retrait* est admise à la condition de ne pas laisser apparaître sur le *bâtiment* à réaliser de *façades latérales aveugles*, sauf lorsque celles-ci présentent un traitement qualitatif conçu pour demeurer apparent.

URP26

Les constructions ou les parties de construction implantées au-delà de la bande de constructibilité renforcée

Les constructions peuvent s'implanter sur les *limites séparatives* :

- si leur hauteur au *point le plus haut* n'excède pas 3,5 m au droit de la *limite séparative* et si leur *gabarit* reste compris à l'intérieur d'un angle de 45° au-delà des 3,5 m (voir schéma opposable n°26 au sein du Livre 1) ;
- ou si elles s'adosent à un mur de *clôture* existant ou à un *bâtiment* implanté en limite. Dans ce cas, la hauteur du *bâtiment* à implanter (prise à l'égout de toiture ou à l'*acrotère*) ne peut dépasser la hauteur du *point le plus haut* du mur de *clôture* ou du *bâtiment* contre lequel est réalisé l'adossement (pris en *limite séparative* au droit du *bâtiment* à implanter) et le *gabarit* du nouveau *bâtiment* doit rester compris à l'intérieur d'un angle à 45° au-delà de la hauteur du mur ou du *bâtiment* existant sur lequel il s'adosse (voir schéma opposable n°27 au sein du Livre 1).

En cas de *retrait*, les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la *construction*, avec un minimum de 3 m vis-à-vis de la *limite séparative* (soit $L \geq H_{max}/2$ et ≥ 3 m).

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants :

- Pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie, bois, etc.) ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage.
- Les bassins des piscines non couvertes doivent être implantés en respectant un *retrait* de 2 m minimum entre le bassin (hors margelles) et la *limite séparative*.
- Les *annexes* d'une *surface de plancher* ou d'une *emprise au sol* inférieure ou égale à 15 m² et d'une hauteur au *point le plus haut* inférieure ou égale à 3,5 m seront implantées en *limite séparative* ou avec un *retrait* d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la *construction* ($L \geq H/2$). Si une haie existe en *limite séparative* elle devra être préservée.
- Pour les *constructions* et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et des services publics, à condition que leur fonction suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalités ou de sécurité, et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement.
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

- Pour la réalisation d'une isolation en saillie des façades pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et implantées différemment des règles d'implantation fixées à l'article 3.2. Cette isolation doit assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

3.3. Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Les constructions, hors *annexe*, doivent observer une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la *construction*, avec un minimum de 5 m vis-à-vis de la *construction* opposée (soit $L \geq H/2$ et ≥ 5 m).

3.4. Emprise au sol

L'*emprise au sol* des constructions ne peut excéder 25% de la superficie du terrain.

3.5. Hauteur des constructions

La hauteur d'un *bâtiment* doit assurer la continuité ou le rythme volumétrique du front bâti. Elle ne doit pas porter atteinte aux conditions d'habitabilité ou d'utilisation des *bâtiments* en bon état existants sur les *terrains* voisins.

Dans le cas d'une inscription indiquée au règlement graphique – Planche 2, les constructions doivent s'y conformer.

En l'absence d'inscription graphique, la *hauteur maximale* autorisée est fixée à 9,5 m et ce en tout point du *bâtiment*. La *hauteur maximale* exprimée en niveaux est de R+1+C ou R+attique. Ces deux règles sont cumulatives.

ARTICLE 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1. Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

4.1.1. Principes généraux

Les constructions, installations ou aménagements, tant du point de vue de leur situation, de leur volume que de leur aspect, ne doivent porter atteinte ni au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, ni aux perspectives monumentales et doivent

URP26

s'insérer harmonieusement au bâti et au paysage environnants en tenant compte de leur caractère dominant.

Les *bâtiments* présentant un long linéaire sur *voie* doivent présenter une division en séquences de la *façade* voire de la toiture afin de prolonger le rythme du bâti environnant.

La conception du projet limitera fortement la création de mur pignon aveugle important, visible dans la perspective des *voies*, et notamment aux abords des angles de rue afin d'en réduire l'impact et également vis-à-vis de la *limite séparative latérale*.

4.1.2. Éléments techniques

Les dispositifs techniques tels que garde-corps des balcons, terrasses et toiture-terrasse, rampes de parking, édicules et gaines techniques, panneaux solaires ou photovoltaïques, antennes, descentes d'eaux pluviales, système de vidéosurveillance d'intérêt privé etc. doivent faire l'objet d'un traitement soigné afin de garantir une parfaite insertion de la *construction* dans le paysage proche et lointain et doivent être intégrés à la composition architecturale du *bâtiment*.

Les installations techniques établies en toiture (gaines, canalisations, caissons, antennes, machineries, locaux techniques, panneaux solaires...), si elles ne peuvent être dissimulées, doivent être regroupées et faire l'objet d'un traitement qualitatif.

Les équipements et les serres de production agricole sont autorisés en saillie des toitures à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant.

Les antennes paraboliques et les antennes de téléphonie mobile doivent être installées de manière à limiter au maximum leur impact visuel depuis les *voies*.

4.1.3. Aspect général des bâtiments et matériaux

Les matériaux extérieurs, par leur nature ou leurs procédés de mise en œuvre, doivent assurer aux *bâtiments* un aspect soigné et offrir des garanties de solidité et de bonne conservation.

L'action des eaux de pluie ne doit pas être de nature à provoquer la dégradation prématurée de l'aspect des *bâtiments*.

Le traitement des rez-de-chaussée sur *voie* (notamment les rez-de-chaussée aveugles) ne doit pas nuire à l'ambiance de la rue ou à son animation.

Les *constructions*, *annexes* et *extensions* doivent s'intégrer par leurs volumes, leur traitement et leur implantation dans une composition architecturale harmonieuse.

Façades

Les *façades* doivent être composées, notamment par le rythme et la proportion de leurs ouvertures, pour tenir compte des caractères dominants du bâti environnant.

Les différentes *façades*, notamment les *façades latérales* aveugles, doivent être traitées avec le même soin que la *façade* sur *voie* et en harmonie avec elle.

Les câbles de toute nature (électricité, téléphone, télévision...) et les éléments techniques divers (descentes d'eau, caissons de volets roulants, climatiseurs...), lorsqu'ils sont installés sur les *façades*, doivent être masqués ou intégrés à celles-ci de façon discrète et harmonieuse. Les antennes paraboliques sont proscrites en *façades* sur *voies*.

L'emploi de matériaux de bardage (de type clin en bois naturel avec nœuds et d'imitation), ou la mise en œuvre de procédés d'enduction et de recouvrement des *façades* ne permettant pas d'assurer un aspect soigné ou n'offrant pas de garanties de bonne conservation (de type enduit gratté ou pierre collée) sont proscrits.

La jointure des *façades* avec les *bâtiments* contigus doit être réalisée avec soin.

Devantures

Les devantures doivent être composées en harmonie (rythme, proportions) avec les *façades* sur lesquelles elles s'intègrent. Lorsqu'une même devanture s'étend sur plusieurs *façades* distinctes, elle doit être décomposée en autant de séquences.

Les devantures dépassant la hauteur du rez-de-chaussée sont proscrites, sauf lorsque cela correspond à une typologie caractéristique de la rue.

Les rideaux de sécurité des vitrines doivent être placés du côté intérieur de celles-ci sauf en cas de remplacement de rideaux existants déjà placés côté extérieur ou impossibilité technique le justifiant. Sont proscrits les rideaux opaques, sauf impératifs particuliers de sécurité.

Matériaux

Toute utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les *façades* et les pignons des *constructions* ni sur les *clôtures*.

4.1.4. Toitures

Les toitures doivent s'insérer harmonieusement dans le bâti environnant en tenant compte de ses caractères dominants.

Elles doivent être traitées en harmonie (rythme des baies de toiture, proportions) avec les *façades* sur lesquelles elles s'intègrent.

Les dispositifs d'éclairage naturel créés dans un comble (lucarnes, châssis, verrières, etc.) doivent être en cohérence avec la composition des façades (traitement des ouvertures, rythme des baies, matériaux, teintes...). Ils doivent s'insérer harmonieusement avec le reste du bâtiment.

4.1.5. Façades des constructions composées de matériaux anciens

Article non réglementé.

4.1.6. Clôtures

[Objectifs et principes généraux pour l'ensemble des clôtures implantées le long des voies, emprises publiques et limites séparatives](#)

Principe d'adaptation au contexte environnant

La *clôture* doit participer à conserver l'unité paysagère de la rue et du quartier. Elle doit avoir une conception d'ensemble et être traitée en harmonie avec la *construction* principale édifiée sur le *terrain et avec* le contexte urbain environnant et notamment les *clôtures* adjacentes. Elle participe à la préservation de l'identité de la rue et du quartier en s'harmonisant avec les clôtures environnantes.

Les murs de soutènements ne sont pas qualifiés de *clôture*.

Le végétal

Les haies végétales existantes doivent être préservées et maintenues, sauf s'il s'agit de remplacer des végétaux dont l'état sanitaire le justifie ou s'il s'agit de remplacer une haie par des essences locales ou pour permettre la création d'accès.

Pour les nouvelles *clôtures* à édifier, les compositions végétales sont à privilégier ainsi que les *clôtures* perméables.

Les haies végétales doivent être constituées d'essences locales conformément à la liste en annexe réglementaire.

La haie devra être implantée à une distance minimale de 50 cm par rapport au domaine public.

Les clôtures anciennes patrimoniales

Les murs, murets et portails attenants existants ayant un intérêt architectural et patrimonial (en brique, pierre, moellon, murets surmontés de grille en fer forgé...) sont protégés. Ils pourront faire l'objet d'adaptations, voire de démolitions partielles, dès lors que n'est pas remis en cause la qualité de l'ouvrage existant (par exemple pour la création d'accès à la parcelle en cas de construction). Ces dispositions s'appliquent, sauf dans le cas de désordres structurels irréversibles constatés (par exemple en cas d'affaissement du mur).

L'aspect et les matériaux

Les *clôtures* existantes présentant un intérêt architectural et patrimonial (*matériaux qualitatifs*) doivent être maintenues et peuvent être prolongées avec les mêmes caractéristiques.

Les *clôtures* à créer doivent être constituées de matériaux de nature et de teinte en harmonie avec les *constructions* et ne compromettant pas l'unité paysagère de la rue et du quartier.

Une attention particulière doit être portée aux matériaux comme aux teintes utilisés. Les matériaux utilisés pour les *clôtures* et les murs de soutènement doivent présenter un caractère pérenne conservant un aspect qualitatif dans le temps. Les végétaux artificiels, les matériaux par plaques (de type plaque béton, etc.), les matériaux occultants (type bâche) ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (de type briques creuses, parpaings, etc.) sont interdits. Les murs de *clôture* et les murs de soutènement doivent être enduits dans leur totalité et notamment du côté visible depuis l'espace public.

Une partie du linéaire de la *clôture* devra prévoir un dispositif permettant l'écoulement des eaux et le passage de la petite faune, par exemple par l'intégration d'ouvertures régulières en pied de *clôture* maçonnée ou par des petites ouvertures dans les grillages.

Dans et en limite de zone agricole ou naturelle, les nouvelles *clôtures pleines* et les soutènements sont interdits.

[Traitement et hauteur des clôtures implantées le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées et ouvertes à la circulation](#)

Traitement

Les coffres de comptage, boîtes à lettres ou autres dispositifs similaires doivent être soigneusement intégrés à ces clôtures.

En l'absence de contexte urbain environnant et d'unité paysagère de la rue et du quartier, les *clôtures* doivent être réalisées sous forme de *claire-voie*.

URP26

Elles peuvent être réalisées sous forme pleine sur tout leur linéaire si elles sont composées de *matériaux qualitatifs* ou constituées de végétaux locaux.

Au-delà de 12 m linéaire de *clôture* pleine maçonnée, celle-ci devra présenter un séquençage, un rythme venant rompre l'aspect linéaire.

Les portails en tant qu'éléments de *clôture* sont soumis aux mêmes dispositions, ils peuvent être totalement pleins. Ils doivent être en adéquation avec la *clôture*, tant en termes de hauteur que de choix des matériaux et des couleurs.

Hauteur

La *hauteur* maximale des *clôtures* autorisée est de 1,8 mètres.

Les piliers des portails sont autorisés à dépasser, dans la limite de 30 cm de *hauteur*, la *hauteur* maximale autorisée des *clôtures*.

Traitement et hauteur des clôtures implantées le long des autres emprises publiques et des limites séparatives

Traitement

En *limite séparative* visible depuis les *voies* et *emprises publiques*, une harmonie avec la *clôture* en *façade principale* sera recherchée.

En l'absence de contexte urbain environnant et d'unité paysagère de la rue et du quartier, la *clôture* doit être constituée d'un grillage avec ou sans haie ou d'une haie avec ou sans grillage.

Hauteur

La *hauteur* maximale des *clôtures* autorisée est de 1,8 mètres.

Règles alternatives

Des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées pour adapter le dispositif de *clôture* dans les cas suivants :

- Pour des *unités foncières* présentant une topographie particulière (notamment en cas de dénivelé important entre deux *unités foncières* mitoyennes) ;
- Pour des raisons de sécurité ou de protection acoustique et visuelle contre des nuisances liées à la présence d'entreprises, ou la présence de voiries avec un trafic important, il pourra être dérogé au traitement et à la *hauteur* maximale dans la limite de 3 m.

Pour les destinations équipements d'intérêt collectif et services publics, les commerces et activités de service, les autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires :

La *hauteur* des *clôtures* et les matériaux utilisés pourront s'adapter au contexte urbain au sein duquel s'insère l'équipement ou l'activité. La *hauteur* maximale ne devra pas excéder 2 m. Une *hauteur* peut être supérieure si des besoins techniques, fonctionnels ou de sécurité le justifient.

ARTICLE 5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la *construction*, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs *bâtiments* dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au sein des articles 5.1 à 5.2 sont appliquées à chaque lot issu de la division.

5.1. Traitement des espaces libres

Les *espaces libres* doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du *terrain* et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les *espaces verts* d'un seul tenant et en contiguïté avec les *espaces libres* des *terrains* voisins.

Pour tout projet de construction nouvelle, il sera planté un *arbre tige* ou de *haute tige* par tranche « entamée » de 100 m² d'espace libre, hors annexe d'une surface de plancher ou emprise au sol égale ou inférieure à 20 m². Les arbres existants peuvent être comptabilisés au titre des arbres à réaliser.

Les espèces végétales invasives (de type Renouée du Japon, Griffes de Sorcière, Berce du Caucase, etc.) sont interdites. Les essences locales doivent être privilégiées (cf liste en annexe du règlement écrit pièce n°4.1.2.2).

L'implantation des *constructions* doit respecter les arbres existants sur le *terrain*. Ceux qui ne peuvent être maintenus doivent être remplacés par un nombre au moins égal d'arbres.

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Pour les terrains déjà aménagés (en dehors des espaces de stationnement) à la date d'approbation du PLU : le calcul du nombre d'arbres à planter doit être réalisé en

URP26

déduisant de la surface d'espace libre toutes les surfaces déjà aménagées avec un usage spécifique incompatible avec la plantation d'arbres comme par exemple : terrain de sport, golf, aires de jeux, etc.

5.2. Part minimale de surfaces non imperméabilisées

Au moins 55% de la surface du *terrain* doivent être traités en *espaces verts*.

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Pour les commerces et activités de service au moins 25% de la surface du *terrain* doit être traitée en *espaces verts*.

ARTICLE 6 – Stationnement

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones.

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 7 – Desserte par les voies publiques ou privées

Les *constructions* doivent respecter les conditions prévues au sein du Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones », complétées par les dispositions suivantes :

Les nouvelles *voies en impasse* desservant plus de 5 *logements* ou d'une longueur de plus de 100m sont interdites.

Tout prolongement de *voie en impasse* est interdit sauf en cas de bouclage de la *voie*.

Toute nouvelle *construction* devra être desservie par une *entrée charretière* aménagée sur la parcelle, sauf s'il est impossible techniquement de la réaliser.

ARTICLE 8 – Desserte par les réseaux

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones

ZONE URP27

CHAPITRE 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE 1 - Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités

1.1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les *constructions* ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité ou la salubrité publique,
- les campings,
- le stationnement de caravanes, de résidences mobiles ou démontables en dehors des cas mentionnés à l'article 1.2,
- les garages collectifs de caravanes et de mobil-homes,
- les dépôts de véhicules à l'air libre et les dépôts de ferraille et de matériaux divers,
- les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre,
- les *constructions* à usage de *commerce de gros*.

1.2. Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

Peuvent être autorisés sous conditions :

- L'entreposage d'une caravane ou d'un camping-car, en vue de leur prochaine utilisation, dans les bâtiments et/ou sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de leur utilisateur.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement aux conditions cumulatives suivantes :
 - o qu'elles ne puissent pas générer de périmètre de protection au-delà de leur site d'exploitation ;
 - o qu'elles correspondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants ;
 - o que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou

tout au moins de réduire, dans toute la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.

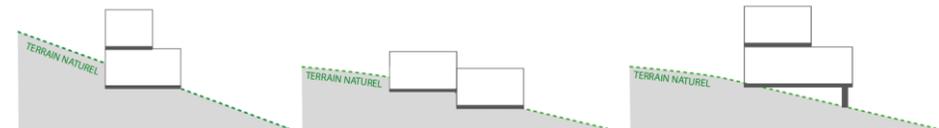
- L'*extension* ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement existantes et compatibles avec la vocation de la zone, selon les conditions cumulatives suivantes :
 - o qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des nuisances sonores ou olfactives ;
 - o que les installations nouvelles par leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.
- Les exhaussements et affouillements du sol à condition qu'ils ne portent pas atteinte à l'environnement et à l'aspect paysager et qu'ils soient rendus nécessaires :
 - o pour une occupation du sol admise ou nécessaire à l'urbanisation, dans la mesure où les aménagements ou les *constructions* sont adaptés par leur type ou leur conception à la topographie du sol existant avant travaux ;

CONSTRUCTIONS S'ADAPTANT AU TERRAIN NATUREL

Exemple 1 : S'encastrent dans le sol

Exemple 2 : Accompagner la pente avec des successions de niveaux ou demi-niveaux

Exemple 3 : Se surélever du sol



Schémas opposables

- o ou pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de ses vestiges archéologiques ;
- o ou pour la réalisation d'ouvrages hydrauliques ;
- o ou pour des raisons de raccordement aux réseaux.
- Les nouvelles *constructions* à usage de commerce et d'activité de service, à condition que leur *surface de plancher* soit inférieure ou égale à 500 m².
- Les *constructions* à usage *industriel* dès lors qu'elles répondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants.
- Les *constructions* à usage d'entrepôts dès lors qu'elles répondent aux besoins d'un commerce ou d'une activité déjà existants au sein de la zone.
- Les ouvrages d'infrastructure terrestre et fluviale ainsi que les outillages, les équipements et les installations techniques directement liés à leur

fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité fluviale, ferroviaire et routière, dès lors que leur conception, leur localisation et leurs dimensions, assurent leur insertion dans le tissu urbain environnant.

- Les *constructions* à usage d'*exploitation agricole* ne générant pas de périmètre de protection au titre des installations classées pour la protection de l'environnement.

ARTICLE 2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Voir Livre 1 : Dispositions applicables à toutes les zones

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE 3 - Volumétrie et implantation des constructions

3.1. Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies

Pour l'implantation le long des *voies*, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation publique et le long des *emprises publiques*, toute *construction*, installation ou aménagement nouveau doit respecter les indications graphiques figurant au règlement graphique – Planche 2.

En l'absence de celles-ci, l'implantation des *constructions* peut se faire :

- soit à l'*alignement*,
- soit à une distance minimale de 5 m de l'*alignement*.

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Dans le cas de *terrains* bordés de plusieurs *voies*, la règle s'applique le long de l'une des *voies* au moins.

Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants :

- Pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie, bois, etc.) ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage ;

- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, à condition que leur fonction suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité, et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie) ;
- Pour permettre l'aménagement ou l'*extension* d'une *construction* existante à la date d'approbation du PLU, dès lors que cette *extension* est réalisée dans la continuité de la *construction* existante ou selon un recul supérieur à celle-ci.

3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions implantées dans la bande de constructibilité renforcée

Dans une bande de 15 m comptée perpendiculairement depuis l'*alignement*, les *constructions* peuvent s'implanter sur les *limites séparatives*.

En cas de *retrait*, elles doivent observer une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la *construction*, avec un minimum de 3 m vis-à-vis de la *limite séparative* (soit $L \geq H/2$ et ≥ 3 m).

En *limite séparative latérale*, l'implantation en *retrait* est admise à la condition de ne pas laisser apparaître sur le *bâtiment* à réaliser de *façades latérales* aveugles, sauf lorsque celles-ci présentent un traitement qualitatif conçu pour demeurer apparent.

Les constructions ou les parties de construction implantées au-delà de la bande de constructibilité renforcée

Les *constructions* peuvent s'implanter sur les *limites séparatives* :

- si leur hauteur au *point le plus haut* n'excède pas 3,5 m au droit de la *limite séparative* et si leur *gabarit* reste compris à l'intérieur d'un angle de 45° au-delà des 3,5 m (voir schéma opposable n°26 au sein du Livre 1) ;
- ou si elles s'adosent à un mur de *clôture* existant ou à un *bâtiment* implanté en limite. Dans ce cas, la hauteur du *bâtiment* à implanter (prise à l'égout de toiture ou à l'*acrotère*) ne peut dépasser la hauteur du *point le plus haut* du mur de *clôture* ou du *bâtiment* contre lequel est réalisé l'adossement (pris en *limite séparative* au droit du *bâtiment* à implanter) et le *gabarit* du nouveau *bâtiment* doit rester compris à l'intérieur d'un angle à 45° au-delà de la hauteur du mur ou du *bâtiment* existant sur lequel il s'adosse (voir schéma opposable n°27 au sein du Livre 1).

En cas de *retrait*, les *constructions* doivent s'implanter à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la *construction*, avec un minimum de 3 m vis-à-vis de la *limite séparative* (soit $L \geq H_{max}/2$ et ≥ 3 m).

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants :

- Pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie, bois, etc.) ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage.
- Les bassins des piscines non couvertes doivent être implantés en respectant un *retrait* de 2 m minimum entre le bassin (hors margelles) et la *limite séparative*.
- Les *annexes* d'une *surface de plancher* ou d'une *emprise au sol* inférieure ou égale à 15 m² et d'une hauteur au *point le plus haut* inférieure ou égale à 3,5 m seront implantées en *limite séparative* ou avec un *retrait* d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la *construction* ($L \geq H/2$). Si une haie existe en *limite séparative* elle devra être préservée.
- Pour les *constructions* et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et des services publics, à condition que leur fonction suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalités ou de sécurité, et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement.
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).
- Pour la réalisation d'une isolation en saillie des façades pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et implantées différemment des règles d'implantation fixées à l'article 3.2. Cette isolation doit assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

3.3. Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

L'implantation en vis-à-vis sur un même *terrain* de deux *façades*, lorsque l'une au moins comporte des baies principales doit observer une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la *construction*, avec un minimum de 6 m vis-à-vis de la *construction* opposée (soit $L \geq H/2$ et ≥ 6 m).

Cette disposition ne s'applique pas dans le cas de la réalisation d'un nouveau lotissement.

3.4. Emprise au sol

L'*emprise au sol* des *constructions* ne peut excéder 40% de la superficie du *terrain*.

Dans les périmètres du réseau structurant de transport en commun et des gares inscrits au document graphique – Planche 2, l'*emprise au sol* des *constructions* ne peut excéder 50% de la superficie du *terrain*.

3.5. Hauteur des constructions

La hauteur d'un *bâtiment* doit assurer la continuité ou le rythme volumétrique du front bâti. Elle ne doit pas porter atteinte aux conditions d'habitabilité ou d'utilisation des *bâtiments* en bon état existants sur les *terrains* voisins.

Dans le cas d'une inscription indiquée au règlement graphique – Planche 2, les *constructions* doivent s'y conformer.

En l'absence d'inscription graphique, la *hauteur maximale* autorisée est fixée à 14 m, calculée par rapport au niveau du *terrain* naturel, et ce en tout point du *bâtiment*. La *hauteur maximale* exprimée en niveaux est de R+2+C ou *attique* ou R+3 en cas de toiture terrasse végétalisée. Ces deux règles sont cumulatives.

ARTICLE 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1. Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

4.1.1. Principes généraux

Les *constructions*, installations ou aménagements, tant du point de vue de leur situation, de leur volume que de leur aspect, ne doivent porter atteinte ni au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, ni aux perspectives monumentales et doivent s'insérer harmonieusement au bâti et au paysage environnants en tenant compte de leur caractère dominant.

Les *bâtiments* présentant un long linéaire sur *voie* doivent présenter une division en séquences de la *façade* voire de la toiture afin de prolonger le rythme du bâti environnant.

La conception du projet limitera fortement la création de mur pignon aveugle important, visible dans la perspective des *voies*, et notamment aux abords des angles de rue afin d'en réduire l'impact et également vis-à-vis de la *limite séparative latérale*.

4.1.2. Éléments techniques

Les dispositifs techniques tels que garde-corps des balcons, terrasses et toiture-terrasse, rampes de parking, édicules et gaines techniques, panneaux solaires ou photovoltaïques, antennes, descentes d'eaux pluviales, système de vidéosurveillance d'intérêt privé etc. doivent faire l'objet d'un traitement soigné afin de garantir une parfaite insertion de la *construction* dans le paysage proche et lointain et doivent être intégrés à la composition architecturale du *bâtiment*.

Les installations techniques établies en toiture (gaines, canalisations, caissons, antennes, machineries, locaux techniques, panneaux solaires...), si elles ne peuvent être dissimulées, doivent être regroupées et faire l'objet d'un traitement qualitatif.

Les équipements et les serres de production agricole sont autorisés en saillie des toitures à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant.

Les antennes paraboliques et les antennes de téléphonie mobile doivent être installées de manière à limiter au maximum leur impact visuel depuis les *voies*.

4.1.3. Aspect général des bâtiments et matériaux

Les matériaux extérieurs, par leur nature ou leurs procédés de mise en œuvre, doivent assurer aux *bâtiments* un aspect soigné et offrir des garanties de solidité et de bonne conservation.

L'action des eaux de pluie ne doit pas être de nature à provoquer la dégradation prématurée de l'aspect des *bâtiments*.

Le traitement des rez-de-chaussée sur *voie* (notamment les rez-de-chaussée aveugles) ne doit pas nuire à l'ambiance de la rue ou à son animation.

Les *constructions*, *annexes* et *extensions* doivent s'intégrer par leurs volumes, leur traitement et leur implantation dans une composition architecturale harmonieuse.

Façades

Les *façades* doivent être composées, notamment par le rythme et la proportion de leurs ouvertures, pour tenir compte des caractères dominants du bâti environnant.

Les différentes *façades*, notamment les *façades latérales* aveugles, doivent être traitées avec le même soin que la *façade* sur *voie* et en harmonie avec elle.

Les câbles de toute nature (électricité, téléphone, télévision...) et les éléments techniques divers (descentes d'eau, caissons de volets roulants, climatiseurs...),

lorsqu'ils sont installés sur les *façades*, doivent être masqués ou intégrés à celles-ci de façon discrète et harmonieuse. Les antennes paraboliques sont proscrites en *façades* sur *voies*.

L'emploi de matériaux de bardage (de type clin en bois naturel avec nœuds et d'imitation), ou la mise en œuvre de procédés d'enduction et de recouvrement des *façades* ne permettant pas d'assurer un aspect soigné ou n'offrant pas de garanties de bonne conservation (de type enduit gratté ou pierre collée) sont proscrits.

La jointure des *façades* avec les *bâtiments* contigus doit être réalisée avec soin.

Les travaux sur les *façades* existantes ne doivent pas conduire à rompre leur équilibre et leur harmonie, tenant notamment à l'homogénéité des volets et des fenêtres. De plus :

- le remplacement des cadres bâtis et ouvrants de fenêtres par d'autres plus épais est proscrit ;
- les matériaux mis en œuvre doivent s'harmoniser avec les matériaux d'origine ;
- la suppression ou l'altération de la modénature (encadrements de baies, pilastres, bandeaux, corniches, larmiers, impostes, refends, modillons, décors moulés ou sculptés...) ainsi que des éléments qui participent à la composition et à l'animation des *façades* (baies, balcons, garde-corps...) est proscrite ; l'autorisation d'urbanisme relative à des travaux de réfection ou d'adaptation d'une *façade* peut comporter des prescriptions spéciales exigeant la restitution de la modénature d'origine ou la reconstitution d'une modénature cohérente.

Devantures

Les devantures doivent être composées en harmonie (rythme, proportions) avec les *façades* sur lesquelles elles s'intègrent. Lorsqu'une même devanture s'étend sur plusieurs *façades* distinctes, elle doit être décomposée en autant de séquences.

Les devantures dépassant la hauteur du rez-de-chaussée sont proscrites, sauf lorsque cela correspond à une typologie caractéristique de la rue.

Les rideaux de sécurité des vitrines doivent être placés du côté intérieur de celles-ci sauf en cas de remplacement de rideaux existants déjà placés côté extérieur ou impossibilité technique le justifiant. Sont proscrits les rideaux opaques, sauf impératifs particuliers de sécurité.

Matériaux

Toute utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les *façades* et les pignons des *constructions* ni sur les *clôtures*.

4.1.4. Toitures

Les toitures doivent s'insérer harmonieusement dans le bâti environnant en tenant compte de ses caractères dominants.

Elles doivent être traitées en harmonie (rythme des baies de toiture, proportions) avec les *façades* sur lesquelles elles s'intègrent.

Les dispositifs d'éclairage naturel créés dans un comble (lucarnes, châssis, verrières, etc.) doivent être en cohérence avec la composition des façades (traitement des ouvertures, rythme des baies, matériaux, teintes...). Ils doivent s'insérer harmonieusement avec le reste du bâtiment.

Lorsque la toiture-terrace d'une construction nouvelle présente une surface continue d'au minimum 150 m² carrés, elle doit être végétalisée sauf pour des raisons de fonctionnalité du *bâtiment*. Les *bâtiments* comportant des dispositifs de production d'énergie renouvelable (panneaux solaires, ...) ou de récupération et de stockage des eaux pluviales ne sont pas soumis à cette disposition. Les réparations des toitures anciennes (toitures à versants accusés en ardoise ou tuiles plates) doivent respecter leurs formes et matériaux d'origine. L'autorisation d'urbanisme relative à des travaux de réfection ou d'adaptation d'une toiture ancienne peut comporter des prescriptions spéciales exigeant sa restitution dans ses volumes et matériaux d'origine.

4.1.5. Façades des constructions composées de matériaux anciens

Article non réglementé.

4.1.6. Clôtures

Objectifs et principes généraux pour l'ensemble des clôtures implantées le long des voies, emprises publiques et limites séparatives

Principe d'adaptation au contexte environnant

La *clôture* doit participer à conserver l'unité paysagère de la rue et du quartier. Elle doit avoir une conception d'ensemble et être traitée en harmonie avec la *construction* principale édifiée sur le *terrain et avec* le contexte urbain environnant et notamment

les *clôtures* adjacentes. Elle participe à la préservation de l'identité de la rue et du quartier en s'harmonisant avec les clôtures environnantes. Les murs de soutènements ne sont pas qualifiés de *clôture*.

Le végétal

Les haies végétales existantes doivent être préservées et maintenues, sauf s'il s'agit de remplacer des végétaux dont l'état sanitaire le justifie ou s'il s'agit de remplacer une haie par des essences locales ou pour permettre la création d'accès.

Pour les nouvelles *clôtures* à édifier, les compositions végétales sont à privilégier ainsi que les *clôtures* perméables.

Les haies végétales doivent être constituées d'essences locales conformément à la liste en annexe réglementaire.

La haie devra être implantée à une distance minimale de 50 cm par rapport au domaine public.

Les clôtures anciennes patrimoniales

Les murs, murets et portails attenants existants ayant un intérêt architectural et patrimonial (en brique, pierre, moellon, murets surmontés de grille en fer forgé...) sont protégés. Ils pourront faire l'objet d'adaptations, voire de démolitions partielles, dès lors que n'est pas remis en cause la qualité de l'ouvrage existant (par exemple pour la création d'accès à la parcelle en cas de construction). Ces dispositions s'appliquent, sauf dans le cas de désordres structurels irréversibles constatés (par exemple en cas d'affaissement du mur).

L'aspect et les matériaux

Les *clôtures* existantes présentant un intérêt architectural et patrimonial (*matériaux qualitatifs*) doivent être maintenues et peuvent être prolongées avec les mêmes caractéristiques.

Les *clôtures* à créer doivent être constituées de matériaux de nature et de teinte en harmonie avec les *constructions* et ne compromettant pas l'unité paysagère de la rue et du quartier.

Une attention particulière doit être portée aux matériaux comme aux teintes utilisés. Les matériaux utilisés pour les *clôtures* et les murs de soutènement doivent présenter un caractère pérenne conservant un aspect qualitatif dans le temps. Les végétaux artificiels, les matériaux par plaques (de type plaque béton, etc.), les matériaux occultants (type bâche) ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (de type briques creuses, parpaings, etc.) sont interdits. Les murs de *clôture* et les murs

de soutènement doivent être enduits dans leur totalité et notamment du côté visible depuis l'espace public.

Une partie du linéaire de la *clôture* devra prévoir un dispositif permettant l'écoulement des eaux et le passage de la petite faune, par exemple par l'intégration d'ouvertures régulières en pied de *clôture* maçonnée ou par des petites ouvertures dans les grillages.

Dans et en limite de zone agricole ou naturelle, les nouvelles *clôtures pleines* et les soubassements sont interdits.

Traitement et hauteur des clôtures implantées le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées et ouvertes à la circulation

Traitement

Les coffrets de comptage, boîtes à lettres ou autres dispositifs similaires doivent être soigneusement intégrés à ces clôtures.

En l'absence de contexte urbain environnant et d'unité paysagère de la rue et du quartier, les *clôtures* doivent être réalisées sous forme de *claire-voie*.

Elles peuvent être réalisées sous forme pleine sur tout leur linéaire si elles sont composées de *matériaux qualitatifs* ou constituées de végétaux locaux.

Au-delà de 12 m linéaire de *clôture* pleine maçonnée, celle-ci devra présenter un séquençage, un rythme venant rompre l'aspect linéaire.

Les portails en tant qu'éléments de *clôture* sont soumis aux mêmes dispositions, ils peuvent être totalement pleins. Ils doivent être en adéquation avec la *clôture*, tant en termes de hauteur que de choix des matériaux et des couleurs.

Hauteur

La *hauteur* maximale des *clôtures* autorisée est de 1,8 mètres.

Les piliers des portails sont autorisés à dépasser, dans la limite de 30 cm de *hauteur*, la *hauteur* maximale autorisée des *clôtures*.

Traitement et hauteur des clôtures implantées le long des autres emprises publiques et des limites séparatives

Traitement

En *limite séparative* visible depuis les *voies* et *emprises publiques*, une harmonie avec la *clôture en façade principale* sera recherchée.

En l'absence de contexte urbain environnant et d'unité paysagère de la rue et du quartier, la *clôture* doit être constituée d'un grillage avec ou sans haie ou d'une haie avec ou sans grillage.

Hauteur

La *hauteur* maximale des *clôtures* autorisée est de 1,8 mètres.

Règles alternatives

Des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées pour adapter le dispositif de *clôture* dans les cas suivants :

- Pour des *unités foncières* présentant une topographie particulière (notamment en cas de dénivelé important entre deux *unités foncières* mitoyennes) ;
- Pour des raisons de sécurité ou de protection acoustique et visuelle contre des nuisances liées à la présence d'entreprises, ou la présence de voiries avec un trafic important, il pourra être dérogé au traitement et à la *hauteur* maximale dans la limite de 3 m.

Pour les destinations équipements d'intérêt collectif et services publics, les commerces et activités de service, les autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires :

La *hauteur* des *clôtures* et les matériaux utilisés pourront s'adapter au contexte urbain au sein duquel s'insère l'équipement ou l'activité. La *hauteur* maximale ne devra pas excéder 2 m. Une *hauteur* peut être supérieure si des besoins techniques, fonctionnels ou de sécurité le justifient.

ARTICLE 5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

5.1. Traitement des espaces libres

Les *espaces libres* doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du *terrain* et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les *espaces verts* d'un seul tenant et en contiguïté avec les *espaces libres* des *terrains* voisins.

Pour tout projet de construction nouvelle, il sera planté un *arbre tige ou de haute tige* par tranche « entamée » de 100 m² d'espace libre, hors annexe d'une surface de plancher ou emprise au sol égale ou inférieure à 20 m². Les arbres existants peuvent être comptabilisés au titre des arbres à réaliser.

Les espèces végétales invasives (de type Renouée du Japon, Griffes de Sorcière, Berce du Caucase, etc.) sont interdites. Les essences locales doivent être privilégiées (cf liste en annexe du règlement écrit pièce n°4.1.2.2).

L'implantation des *constructions* doit respecter les arbres existants sur le *terrain*. Ceux qui ne peuvent être maintenus doivent être remplacés par un nombre au moins égal d'arbres.

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Pour les terrains déjà aménagés (en dehors des espaces de stationnement) à la date d'approbation du PLU : le calcul du nombre d'arbres à planter doit être réalisé en déduisant de la surface d'espace libre toutes les surfaces déjà aménagées avec un usage spécifique incompatible avec la plantation d'arbres comme par exemple : terrain de sport, golf, aires de jeux, etc.

5.2. Part minimale de surfaces non imperméabilisées

40% de la surface du *terrain* doit être traitée en *espaces verts*.

Dans les périmètres du réseau structurant de transport en commun et des gares inscrits au document graphique – Planche 2, au moins 30% de la surface de la parcelle doit être traitée en *espaces verts*.

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Pour les commerces et activités de service au moins 25% de la surface du *terrain* doit être traitée en *espaces verts*.

ARTICLE 6 – Stationnement

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones.

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 7 – Desserte par les voies publiques ou privées

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE 8 – Desserte par les réseaux

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones.

ZONE URP28

CHAPITRE 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE 1 - Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités

1.1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les *constructions* ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité ou la salubrité publique,
- les campings,
- le stationnement de caravanes, de résidences mobiles ou démontables en dehors des cas mentionnés à l'article 1.2,
- les garages collectifs de caravanes et de mobil-homes,
- les dépôts de véhicules à l'air libre et les dépôts de ferraille et de matériaux divers,
- les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre,
- les *constructions* à usage de *commerce de gros*.

1.2. Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

Peuvent être autorisés sous conditions :

- L'entreposage d'une caravane ou d'un camping-car, en vue de leur prochaine utilisation, dans les bâtiments et/ou sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de leur utilisateur.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement aux conditions cumulatives suivantes :
 - o qu'elles ne puissent pas générer de périmètre de protection au-delà de leur site d'exploitation ;
 - o qu'elles correspondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants ;
 - o que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou

tout au moins de réduire, dans toute la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.

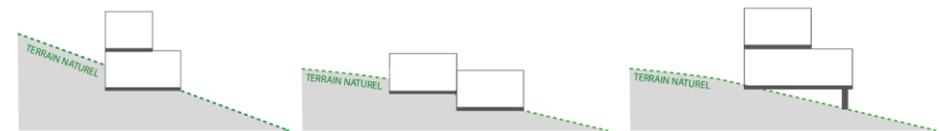
- L'*extension* ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement existantes et compatibles avec la vocation de la zone, selon les conditions cumulatives suivantes :
 - o qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des nuisances sonores ou olfactives ;
 - o que les installations nouvelles par leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.
- Les exhaussements et affouillements du sol à condition qu'ils ne portent pas atteinte à l'environnement et à l'aspect paysager et qu'ils soient rendus nécessaires :
 - o pour une occupation du sol admise ou nécessaire à l'urbanisation, dans la mesure où les aménagements ou les *constructions* sont adaptés par leur type ou leur conception à la topographie du sol existant avant travaux ;

CONSTRUCTIONS S'ADAPTANT AU TERRAIN NATUREL

Exemple 1 : S'encaster dans le sol

Exemple 2 : Accompagner la pente avec des successions de niveaux ou demi-niveaux

Exemple 3 : Se surélever du sol



Schémas opposables

- o ou pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de ses vestiges archéologiques ;
- o ou pour la réalisation d'ouvrages hydrauliques ;
- o ou pour des raisons de raccordement aux réseaux.
- Les *constructions* à usage *industriel* dès lors qu'elles répondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants.
- Les *constructions* à usage d'entrepôts dès lors qu'elles répondent aux besoins d'un commerce ou d'une activité déjà existants au sein de la zone.
- Les nouvelles *constructions* à usage de commerce et d'activité de service, à condition que leur *surface de plancher* soit inférieure ou égale à 500 m².
- Les ouvrages d'infrastructure terrestre et fluviale ainsi que les outillages, les équipements et les installations techniques directement liés à leur

fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité fluviale, ferroviaire et routière, dès lors que leur conception, leur localisation et leurs dimensions, assurent leur insertion dans le tissu urbain environnant.

- Les *constructions* à usage d'*exploitation agricole* ne générant pas de périmètre de protection au titre des installations classées pour la protection de l'environnement.

ARTICLE 2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Voir Livre 1 : Dispositions applicables à toutes les zones

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE 3 - Volumétrie et implantation des constructions

3.1. Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies

Pour l'implantation le long des *voies*, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation publique et le long des *emprises publiques*, toute *construction*, installation ou aménagement nouveau doit respecter les indications graphiques figurant au règlement graphique – Planche 2.

En l'absence de celles-ci, l'implantation des *constructions* peut se faire :

- soit à l'*alignement*,
- soit à une distance minimale de 5 m de l'*alignement*.

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Dans le cas de *terrains* bordés de plusieurs *voies*, la règle s'applique le long de l'une des *voies* au moins.

Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants :

- Pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie, bois, etc.) ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage ;
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, à condition que leur fonction suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité, et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie) ;
- Pour permettre l'aménagement ou l'*extension* d'une *construction* existante à la date d'approbation du PLU, dès lors que cette *extension* est réalisée dans la continuité de la *construction* existante ou selon un recul supérieur à celle-ci.

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Dans le cas de *terrains* bordés de plusieurs *voies*, la règle s'applique le long de l'une des *voies* au moins.

Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants :

- Pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie, bois, etc.) ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage ;
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, à condition que leur fonction suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité, et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions implantées dans la bande de constructibilité renforcée

Dans une bande de 15 m comptée perpendiculairement depuis l'*alignement*, les *constructions* peuvent s'implanter sur les *limites séparatives*.

En cas de *retrait*, elles doivent observer une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la *construction*, avec un minimum de 3 m vis-à-vis de la *limite séparative* (soit $L \geq H/2$ et ≥ 3 m).

En *limite séparative latérale*, l'implantation en *retrait* est admise à la condition de ne pas laisser apparaître sur le *bâtiment* à réaliser de *façades latérales aveugles*, sauf lorsque celles-ci présentent un traitement qualitatif conçu pour demeurer apparent.

Les constructions ou les parties de construction implantées au-delà de la bande de constructibilité renforcée

Les *constructions* peuvent s'implanter sur les *limites séparatives* :

- si leur hauteur au *point le plus haut* n'excède pas 3,5 m au droit de la *limite séparative* et si leur *gabarit* reste compris à l'intérieur d'un angle de 45° au-delà des 3,5 m (voir schéma opposable n°26 au sein du Livre 1) ;
- ou si elles s'adosent à un mur de *clôture* existant ou à un *bâtiment* implanté en limite. Dans ce cas, la hauteur du *bâtiment* à planter (prise à l'égout de toiture ou à l'*acrotère*) ne peut dépasser la hauteur du *point le plus haut* du mur de *clôture* ou du *bâtiment* contre lequel est réalisé l'adossement (pris en *limite séparative* au droit du *bâtiment* à planter) et le *gabarit* du nouveau *bâtiment* doit rester compris à l'intérieur d'un angle à 45° au-delà de la hauteur du mur ou du *bâtiment* existant sur lequel il s'adosse (voir schéma opposable n°27 au sein du Livre 1).

En cas de *retrait*, les *constructions* doivent s'implanter à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la *construction*, avec un minimum de 3 m vis-à-vis de la *limite séparative* (soit $L \geq H_{max}/2$ et ≥ 3 m).

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants :

- Pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie, bois, etc.) ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage.
- Les bassins des piscines non couvertes doivent être implantés en respectant un *retrait* de 2 m minimum entre le bassin (hors margelles) et la *limite séparative*.
- Les *annexes* d'une *surface de plancher* ou d'une *emprise au sol* inférieure ou égale à 15 m² et d'une hauteur au *point le plus haut* inférieure ou égale à 3,5 m seront implantées en *limite séparative* ou avec un *retrait* d'une distance au

moins égale à la moitié de la hauteur de la *construction* ($L \geq H/2$). Si une haie existe en *limite séparative* elle devra être préservée.

- Pour les *constructions* et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et des services publics, à condition que leur fonction suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalités ou de sécurité, et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement.
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).
- Pour la réalisation d'une isolation en saillie des façades pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et implantées différemment des règles d'implantation fixées à l'article 3.2. Cette isolation doit assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

3.3. Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

L'implantation en vis-à-vis sur un même *terrain* de deux *façades*, lorsque l'une au moins comporte des baies principales doit observer une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la *construction*, avec un minimum de 8 m vis-à-vis de la *construction* opposée (soit $L \geq H/2$ et ≥ 8 m).

Cette disposition ne s'applique pas dans le cas de la réalisation d'un nouveau lotissement.

3.4. Emprise au sol

L'*emprise au sol* des *constructions* ne peut excéder 40% de la superficie du *terrain*.

Dans les périmètres du réseau structurant de transport en commun et des gares inscrits au document graphique – Planche 2, l'*emprise au sol* des *constructions* ne peut excéder 50% de la superficie du *terrain*.

3.5. Hauteur des constructions

La hauteur d'un *bâtiment* doit assurer la continuité ou le rythme volumétrique du front bâti. Elle ne doit pas porter atteinte aux conditions d'habitabilité ou d'utilisation des *bâtiments* en bon état existants sur les *terrains* voisins.

Dans le cas d'une inscription indiquée au règlement graphique – Planche 2, les *constructions* doivent s'y conformer.

En l'absence d'inscription graphique, la *hauteur maximale* autorisée est fixée à 38 m et ce en tout point du *bâtiment*. La *hauteur maximale* exprimée en niveaux est de R+10. Ces deux règles sont cumulatives.

ARTICLE 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1. Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

4.1.1. Principes généraux

Les *constructions*, installations ou aménagements, tant du point de vue de leur situation, de leur volume que de leur aspect, ne doivent porter atteinte ni au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, ni aux perspectives monumentales et doivent s'insérer harmonieusement au bâti et au paysage environnants en tenant compte de leur caractère dominant.

Les *bâtiments* présentant un long linéaire sur *voie* doivent présenter une division en séquences de la *façade* voire de la toiture afin de prolonger le rythme du bâti environnant.

La conception du projet limitera fortement la création de mur pignon aveugle important, visible dans la perspective des *voies*, et notamment aux abords des angles de rue afin d'en réduire l'impact et également vis-à-vis de la *limite séparative latérale*.

4.1.2. Éléments techniques

Les dispositifs techniques tels que garde-corps des balcons, terrasses et toiture-terrasse, rampes de parking, édicules et gaines techniques, panneaux solaires ou photovoltaïques, antennes, descentes d'eaux pluviales, système de vidéosurveillance d'intérêt privé etc. doivent faire l'objet d'un traitement soigné afin de garantir une parfaite insertion de la *construction* dans le paysage proche et lointain et doivent être intégrés à la composition architecturale du *bâtiment*.

Les installations techniques établies en toiture (gainés, canalisations, caissons, antennes, machineries, locaux techniques, panneaux solaires...), si elles ne peuvent être dissimulées, doivent être regroupées et faire l'objet d'un traitement qualitatif.

Les équipements et les serres de production agricole sont autorisés en saillie des toitures à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant.

Les antennes paraboliques et les antennes de téléphonie mobile doivent être installées de manière à limiter au maximum leur impact visuel depuis les *voies*.

4.1.3. Aspect général des bâtiments et matériaux

Les matériaux extérieurs, par leur nature ou leurs procédés de mise en œuvre, doivent assurer aux *bâtiments* un aspect soigné et offrir des garanties de solidité et de bonne conservation.

L'action des eaux de pluie ne doit pas être de nature à provoquer la dégradation prématurée de l'aspect des *bâtiments*.

Le traitement des rez-de-chaussée sur *voie* (notamment les rez-de-chaussée aveugles) ne doit pas nuire à l'ambiance de la rue ou à son animation.

Les *constructions*, *annexes* et *extensions* doivent s'intégrer par leurs volumes, leur traitement et leur implantation dans une composition architecturale harmonieuse.

Façades

Les *façades* doivent être composées, notamment par le rythme et la proportion de leurs ouvertures, pour tenir compte des caractères dominants du bâti environnant.

Les différentes *façades*, notamment les *façades latérales* aveugles, doivent être traitées avec le même soin que la *façade* sur *voie* et en harmonie avec elle.

Les câbles de toute nature (électricité, téléphone, télévision...) et les éléments techniques divers (descentes d'eau, caissons de volets roulants, climatiseurs...), lorsqu'ils sont installés sur les *façades*, doivent être masqués ou intégrés à celles-ci de façon discrète et harmonieuse. Les antennes paraboliques sont proscrites en *façades* sur *voies*.

L'emploi de matériaux de bardage (de type clin en bois naturel avec nœuds et d'imitation), ou la mise en œuvre de procédés d'enduction et de recouvrement des *façades* ne permettant pas d'assurer un aspect soigné ou n'offrant pas de garanties de bonne conservation (de type enduit gratté ou pierre collée) sont proscrits.

La jointure des *façades* avec les *bâtiments* contigus doit être réalisée avec soin.

Devantures

Les devantures doivent être composées en harmonie (rythme, proportions) avec les *façades* sur lesquelles elles s'intègrent. Lorsqu'une même devanture s'étend sur plusieurs *façades* distinctes, elle doit être décomposée en autant de séquences.

Les devantures dépassant la hauteur du rez-de-chaussée sont proscrites, sauf lorsque cela correspond à une typologie caractéristique de la rue.

Les rideaux de sécurité des vitrines doivent être placés du côté intérieur de celles-ci sauf en cas de remplacement de rideaux existants déjà placés côté extérieur ou impossibilité technique le justifiant. Sont proscrits les rideaux opaques, sauf impératifs particuliers de sécurité.

Matériaux

Toute utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les *façades* et les pignons des *constructions* ni sur les *clôtures*.

4.1.4. Toitures

Les toitures doivent s'insérer harmonieusement dans le bâti environnant en tenant compte de ses caractères dominants.

Elles doivent être traitées en harmonie (rythme des baies de toiture, proportions) avec les *façades* sur lesquelles elles s'intègrent.

Les dispositifs d'éclairage naturel créés dans un comble (lucarnes, châssis, verrières, etc.) doivent être en cohérence avec la composition des *façades* (traitement des ouvertures, rythme des baies, matériaux, teintes...). Ils doivent s'insérer harmonieusement avec le reste du bâtiment.

Lorsque la toiture-terrace d'une construction nouvelle présente une surface continue d'au minimum 150 m² carrés, elle doit être végétalisée sauf pour des raisons de fonctionnalité du *bâtiment*. Les *bâtiments* comportant des dispositifs de production d'énergie renouvelable (panneaux solaires, ...) ou de récupération et de stockage des eaux pluviales ne sont pas soumis à cette disposition. Les réparations des toitures anciennes (toitures à versants accusés en ardoise ou tuiles plates) doivent respecter leurs formes et matériaux d'origine. L'autorisation d'urbanisme relative à des travaux de réfection ou d'adaptation d'une toiture ancienne peut comporter des prescriptions spéciales exigeant sa restitution dans ses volumes et matériaux d'origine.

4.1.5. Façades des constructions composées de matériaux anciens

Article non réglementé.

4.1.6. Clôtures

Objectifs et principes généraux pour l'ensemble des clôtures implantées le long des voies, emprises publiques et limites séparatives

Principe d'adaptation au contexte environnant

La *clôture* doit participer à conserver l'unité paysagère de la rue et du quartier. Elle doit avoir une conception d'ensemble et être traitée en harmonie avec la *construction* principale édifée sur le *terrain* et avec le contexte urbain environnant et notamment les *clôtures* adjacentes. Elle participe à la préservation de l'identité de la rue et du quartier en s'harmonisant avec les clôtures environnantes.

Les murs de soutènements ne sont pas qualifiés de *clôture*.

Le végétal

Les haies végétales existantes doivent être préservées et maintenues, sauf s'il s'agit de remplacer des végétaux dont l'état sanitaire le justifie ou s'il s'agit de remplacer une haie par des essences locales ou pour permettre la création d'accès.

Pour les nouvelles *clôtures* à édifier, les compositions végétales sont à privilégier ainsi que les *clôtures* perméables.

Les haies végétales doivent être constituées d'essences locales conformément à la liste en annexe réglementaire.

La haie devra être implantée à une distance minimale de 50 cm par rapport au domaine public.

Les clôtures anciennes patrimoniales

Les murs, murets et portails attenants existants ayant un intérêt architectural et patrimonial (en brique, pierre, moellon, murets surmontés de grille en fer forgé...) sont protégés. Ils pourront faire l'objet d'adaptations, voire de démolitions partielles, dès lors que n'est pas remis en cause la qualité de l'ouvrage existant (par exemple pour la création d'accès à la parcelle en cas de construction). Ces dispositions s'appliquent, sauf dans le cas de désordres structurels irréversibles constatés (par exemple en cas d'affaissement du mur).

L'aspect et les matériaux

Les *clôtures* existantes présentant un intérêt architectural et patrimonial (*matériaux qualitatifs*) doivent être maintenues et peuvent être prolongées avec les mêmes caractéristiques.

Les *clôtures* à créer doivent être constituées de matériaux de nature et de teinte en harmonie avec les *constructions* et ne compromettant pas l'unité paysagère de la rue et du quartier.

Une attention particulière doit être portée aux matériaux comme aux teintes utilisés. Les matériaux utilisés pour les *clôtures* et les murs de soutènement doivent présenter un caractère pérenne conservant un aspect qualitatif dans le temps. Les végétaux artificiels, les matériaux par plaques (de type plaque béton, etc.), les matériaux occultants (type bâche) ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (de type briques creuses, parpaings, etc.) sont interdits. Les murs de *clôture* et les murs de soutènement doivent être enduits dans leur totalité et notamment du côté visible depuis l'espace public.

Une partie du linéaire de la *clôture* devra prévoir un dispositif permettant l'écoulement des eaux et le passage de la petite faune, par exemple par l'intégration d'ouvertures régulières en pied de *clôture* maçonnée ou par des petites ouvertures dans les grillages.

Dans et en limite de zone agricole ou naturelle, les nouvelles *clôtures pleines* et les soubassements sont interdits.

Traitement et hauteur des clôtures implantées le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées et ouvertes à la circulation

Traitement

Les coffrets de comptage, boîtes à lettres ou autres dispositifs similaires doivent être soigneusement intégrés à ces clôtures.

En l'absence de contexte urbain environnant et d'unité paysagère de la rue et du quartier, les *clôtures* doivent être réalisées sous forme de *claire-voie*.

Elles peuvent être réalisées sous forme pleine sur tout leur linéaire si elles sont composées de *matériaux qualitatifs* ou constituées de végétaux locaux.

Au-delà de 12 m linéaire de *clôture* pleine maçonnée, celle-ci devra présenter un séquençage, un rythme venant rompre l'aspect linéaire.

Les portails en tant qu'éléments de *clôture* sont soumis aux mêmes dispositions, ils peuvent être totalement pleins. Ils doivent être en adéquation avec la *clôture*, tant en termes de hauteur que de choix des matériaux et des couleurs.

Hauteur

La *hauteur* maximale des *clôtures* autorisée est de 1,8 mètres.

Les piliers des portails sont autorisés à dépasser, dans la limite de 30 cm de *hauteur*, la *hauteur* maximale autorisée des *clôtures*.

Traitement et hauteur des clôtures implantées le long des autres emprises publiques et des limites séparatives

Traitement

En *limite séparative* visible depuis les *voies* et *emprises publiques*, une harmonie avec la *clôture en façade principale* sera recherchée.

En l'absence de contexte urbain environnant et d'unité paysagère de la rue et du quartier, la *clôture* doit être constituée d'un grillage avec ou sans haie ou d'une haie avec ou sans grillage.

Hauteur

La *hauteur* maximale des *clôtures* autorisée est de 1,8 mètres.

Règles alternatives

Des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées pour adapter le dispositif de *clôture* dans les cas suivants :

- Pour des *unités foncières* présentant une topographie particulière (notamment en cas de dénivelé important entre deux *unités foncières* mitoyennes) ;
- Pour des raisons de sécurité ou de protection acoustique et visuelle contre des nuisances liées à la présence d'entreprises, ou la présence de voiries avec un trafic important, il pourra être dérogé au traitement et à la *hauteur* maximale dans la limite de 3 m.

Pour les destinations équipements d'intérêt collectif et services publics, les commerces et activités de service, les autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires :

La *hauteur* des *clôtures* et les matériaux utilisés pourront s'adapter au contexte urbain au sein duquel s'insère l'équipement ou l'activité. La *hauteur* maximale ne devra pas excéder 2 m. Une *hauteur* peut être supérieure si des besoins techniques, fonctionnels ou de sécurité le justifient.

ARTICLE 5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

5.1. Traitement des espaces libres

Les *espaces libres* doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du *terrain* et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les *espaces verts* d'un seul tenant et en contiguïté avec les *espaces libres* des *terrains* voisins.

Pour tout projet de construction nouvelle, il sera planté un *arbre tige ou de haute tige* par tranche « entamée » de 100 m² d'espace libre, hors annexe d'une surface de plancher ou emprise au sol égale ou inférieure à 20 m². Les arbres existants peuvent être comptabilisés au titre des arbres à réaliser.

Les espèces végétales invasives (de type Renouée du Japon, Griffes de Sorcière, Berce du Caucase, etc.) sont interdites. Les essences locales doivent être privilégiées (cf liste en annexe du règlement écrit pièce n°4.1.2.2).

L'implantation des *constructions* doit respecter les arbres existants sur le *terrain*. Ceux qui ne peuvent être maintenus doivent être remplacés par un nombre au moins égal d'arbres.

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Pour les terrains déjà aménagés (en dehors des espaces de stationnement) à la date d'approbation du PLU : le calcul du nombre d'arbres à planter doit être réalisé en déduisant de la surface d'espace libre toutes les surfaces déjà aménagées avec un usage spécifique incompatible avec la plantation d'arbres comme par exemple : terrain de sport, golf, aires de jeux, etc.

5.2. Part minimale de surfaces non imperméabilisées

Au moins 40% de la surface du *terrain* doit être traitée en *espaces verts*.

Dans les périmètres du réseau structurant de transport en commun et des gares inscrits au document graphique – Planche 2, au moins 30% de la surface du *terrain* doit être traitée en *espaces verts*.

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Pour les commerces et activités de service au moins 25% de la surface du *terrain* doit être traitée en *espaces verts*.

ARTICLE 6 – Stationnement

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones.

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 7 – Desserte par les voies publiques ou privées

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE 8 – Desserte par les réseaux

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones.

ZONE URP29

CHAPITRE 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE 1 - Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités

1.1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- L'implantation, l'*extension* ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement sauf celles indiquées à l'article 1.2.
- Les *constructions* à usage d'activités *industrielles*.
- Les affouillements, exhaussements de sols, non liés à une opération de construction ou d'aménagement paysager ou à des travaux d'infrastructures routières ; les exploitations de carrière.
- Le camping et le stationnement des caravanes (à l'exclusion du simple garage de caravane individuel).
- L'implantation des *constructions d'habitation* légères (mobil home...) et en général de toutes *constructions* à caractère précaire ou provisoire, sauf celles nécessitées transitoirement pour le bon fonctionnement des équipements publics.
- Les dépôts de toute nature (ferrailles, matériaux, déchets ou véhicules désaffectés) et notamment ceux susceptibles d'apporter des pollutions ou nuisances.
- La création ou l'*extension* d'entrepôts non liés directement à une activité de commerce de vente au détail sur le même *terrain*.

1.2. Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

Peuvent être autorisés sous conditions :

- Les installations classées au titre de la protection de l'environnement, à condition qu'elles soient nécessaires à la vie quotidienne et offrent toutes garanties de protection contre des nuisances directes ou induites.
- L'*extension* des entreprises existantes comportant des installations classées au titre de la protection de l'environnement, à condition que celle-ci n'excède

pas 20 % de la surface au sol existante à la date d'approbation du présent PLU, qu'elle ne soit pas de nature à aggraver les nuisances et que leur aspect extérieur soit compatible avec le cadre bâti environnant.

- Les ouvrages techniques s'ils sont nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE 2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones.

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE 3 - Volumétrie et implantation des constructions

3.1. Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies

Pour l'implantation le long des *voies*, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation publique et le long des *emprises publiques*, toute *construction*, installation ou aménagement nouveau doit respecter les indications graphiques figurant au règlement graphique – Planche 2.

En l'absence de celles-ci :

- Les *constructions* doivent respecter un recul au minimum égal à 3 m, par rapport à l'*alignement des emprises publiques* et *voies* ou, à défaut, de l'*alignement de fait* de celles-ci.
- Sauf impossibilité matérielle ou incohérence architecturale, pour les *habitations* individuelles, cette marge de recul est portée à 5 m pour les garages, de manière à permettre l'usage d'une place de stationnement extérieure entre la *voie* et le garage.
- L'*extension* des *constructions existantes* et implantées à une distance inférieure à celle définie au premier paragraphe (recul au minimum égal à 3 m, par rapport à l'*alignement des emprises publiques* et *voies* ou, à défaut, de l'*alignement de fait* de celles-ci) pourra être autorisée, sous réserve que cette *extension* ne soit pas située à une distance de la *voie* inférieure à celle du *bâtiment agrandi*.

- Des implantations autres que celles prévues aux précédents paragraphes pourront être autorisées et même imposées, lorsqu'elles correspondront au respect d'un ordre continu d'implantation du bâti existant sur rue, ou à un parti d'aménagement d'ensemble défini dans le cadre d'un lotissement ou d'un ensemble groupé d'*habitations*.
- Afin d'assurer le bon ordonnancement du bâti et l'animation de la rue, les *façades principales* des *constructions* devront être implantées parallèlement à la *voie* publique. Des implantations autres pourront être autorisées :
 - o Dans le cadre d'un parti d'aménagement spécifié,
 - o Pour les parcelles de faible largeur, ne permettant pas une autre implantation et sous réserve que les pignons donnant sur la *voie* publique offrent un aspect compatible avec le cadre bâti existant (aspect général de la rue). Des prescriptions particulières d'ordre architectural pourront être imposées à cet égard (ouvertures, revêtement...). Un recul supérieur par rapport à la *voie* publique pourra être également imposé.

3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les *constructions* doivent respecter un *retrait* par rapport aux *limites séparatives*, au moins égal à la moitié de la hauteur de la *construction*, avec un minimum de 2 m.

L'implantation de *constructions* pourra toutefois être autorisée jusqu'en *limite séparative*, lorsqu'il existe déjà sur cette limite une *construction* ou un mur, d'une hauteur au moins égale à celle de la *construction* à réaliser, permettant l'adossement de celle-ci.

L'implantation à une distance inférieure à celle fixée au paragraphe 1^{er} paragraphe (*retrait* au moins égal à la moitié de la hauteur de la *construction*, avec un minimum de 2 m) pourra aussi être autorisée dans le cadre d'un parti d'aménagement défini à l'intérieur d'un lotissement ou d'un ensemble groupé d'*habitations*

Les *constructions* jumelées ou en bande pourront également être autorisées, sous réserve qu'elles ne nuisent pas à l'unité et au caractère du quartier considéré.

La *reconstruction* d'un *bâtiment* démolé ou sinistré pourra être autorisée dans l'*emprise au sol* et la hauteur (volume) qui étaient les siennes avant démolition ou sinistre.

En cas d'*extension* de *construction* existante, lorsque les caractéristiques du *terrain* le nécessitent (largeur insuffisante ne permettant pas une autre implantation), et pour la construction de *bâtiments annexes* à une *habitation* existante, sous réserve du respect

d'une cohérence dans l'ordonnancement du bâti et l'aménagement de la parcelle, l'implantation à une distance inférieure à celle fixée au 1^{er} paragraphe (*retrait* au moins égal à la moitié de la hauteur de la *construction*, avec un minimum de 2 m) pourra être autorisée :

- jusqu'en *limite séparative*, lorsqu'il existe déjà sur cette limite une *construction* ou un mur, d'une hauteur au moins égale à celle de la *construction* à réaliser et permettant l'adossement de celle-ci ou si la *construction* n'excède pas une hauteur de 3 m.
- dans la limite d'un *retrait* par rapport à la *limite séparative* au moins égal à la hauteur de la *construction* à édifier diminuée de 3 m ($h - 3$).

Le rehaussement limité de *constructions* principales à usage d'*habitation*, pour utilisation de combles existants non aménagés, pourra être autorisé, sous réserve de l'unité architecturale de la *construction* et de son environnement bâti. Il en ira de même en cas de *reconstruction* de *bâtiments* à la même implantation.

En cas de construction en limite de propriété, aucun débordement de toiture ne sera possible et les eaux pluviales seront restituées à l'intérieur de la propriété du pétitionnaire par tout dispositif encaissé.

Les prescriptions ci-dessus ne sont pas exclusives des règles édictées par le Code Civil quant aux jours et vues.

3.3. Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Les *constructions* non jointives devront respecter un éloignement suffisant pour assurer les circulations sur le *terrain* et ménager l'éclairage et la vue des *logements* ou des pièces de travail.

En cas de construction de plusieurs *habitations* principales distinctes sur une même propriété, les règles qui seraient appliquées s'il s'agissait d'une opération de construction de *logements* en groupé, notamment les articles 3.1 et 3.2, devront être respectées, de manière à permettre une éventuelle division ultérieure.

3.4. Emprise au sol

L'*emprise au sol* maximale des *constructions* est fixée à 50 % de la surface du *terrain*.

Les équipements et ouvrages publics ne sont pas réglementés.

3.5. Hauteur des constructions

Dans le cas d'une inscription indiquée au règlement graphique – Planche 2, les *constructions* doivent s'y conformer.

En l'absence d'inscription graphique, la hauteur des *constructions* ne doit pas excéder 12 m à l'égout du toit, ni 14 m au *point le plus haut*, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. Cette limitation de hauteur n'est pas applicable aux équipements et ouvrages publics sous réserve de leur intégration à l'environnement bâti du secteur considéré.

ARTICLE 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1. Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

4.1.1. Principes généraux

De manière générale, l'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les *constructions* par leur situation, leurs dimensions, leur conception ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants ou à ne pas s'intégrer dans le cadre bâti existant.

Les *extensions* et modifications de *constructions existantes* doivent, au niveau de leur volume, de leur architecture et de leur aspect extérieur, être en harmonie avec la *construction* existante.

Les *constructions* doivent présenter une unité de matériaux, de formes, de couleurs et de percements.

Tout pastiche d'une architecture passéiste ou étrangère à la région est notamment interdit.

Le choix du lieu d'implantation et de la disposition des *constructions* sur le *terrain* se fera de manière à privilégier une bonne insertion paysagère. Les déblais/remblais devront être réduits au minimum. Ils devront être figurés sur les coupes et plans des *façades* du permis de construire.

Pour les *terrains* plats ou en faible pente, sauf parti architectural clairement explicite ou impossibilité technique manifeste, le niveau fini du plancher de rez-de-chaussée des *constructions* ne devra pas excéder de plus de 0,50 m le niveau du sol naturel initial. En

cas de *terrains* en pente, les *constructions* par leur implantation, leur niveau et leur architecture devront s'intégrer à la configuration des lieux.

4.1.2. Éléments techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes à lettres, doivent être intégrés dans les murs des *constructions* ou dans les *clôtures*.

Les ouvrages et locaux techniques tels que cheminées, machineries d'ascenseurs, de réfrigération, de ventilation, sorties de secours doivent faire partie de la composition volumétrique d'ensemble et sauf impossibilité matérielle ne pas être laissés apparents.

Sauf impossibilité technique les antennes collectives, les antennes paraboliques et les antennes relais seront implantées dans les combles des *constructions* et à défaut sur les toitures ou sur les *façades* de manière à ne pas être visibles depuis les *voies* publiques. Elles s'attacheront par leur forme et leur couleur à s'intégrer au mieux à leur support.

Les ouvrages techniques liés aux équipements publics sont exclus des présentes dispositions.

4.1.3. Aspect général des bâtiments et matériaux

Façades

Les *façades* (et pignons) existantes ou nouvelles non réalisées en matériaux destinés à rester apparents doivent recevoir un parement (brique, pierre, brique de parement, panneaux de bois stratifié ou traité ...) ou un enduit taloché ou gratté de préférence de couleur claire.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (brique creuse, parpaing, carreaux de plâtre ...) est interdit.

L'usage en *façades* de bardages métalliques ou plastiques et de tous matériaux hétéroclites, disparates ou précaires est interdit.

Les tons des différents éléments des *façades* (murs, menuiseries, dispositifs d'occultation...) doivent être en harmonie entre eux et avec l'environnement bâti existant. Ils devront être clairement indiqués (si possible avec échantillons et nuanciers) et validés par l'autorité chargée de la délivrance des autorisations d'urbanisme.

Les *façades* des *extensions* de *bâtiments* existants comporteront un parement ou un enduit si possible identique et à défaut compatible, en finition et en teinte, à celui existant sur le *bâtiment* existant.

Devantures

Les devantures commerciales doivent être composées en harmonie avec les rythmes et proportions de la *façade* dans laquelle elles s'intègrent. Dans le cas d'insertion sur plusieurs *façades* contiguës, une composition en séquences devra être opérée.

4.1.4. Toitures

Les formes et pentes de toitures doivent être compatibles avec l'épannelage général du quartier.

Les toitures terrasses sont interdites sauf pour les *constructions* ou parties de *constructions* non visibles des *voies* ou lorsqu'elles correspondent à un parti architectural spécifié et compatible avec l'environnement bâti existant. Les toitures terrasses ne pourront être accessibles que pour l'entretien et la maintenance des installations.

En cas de toiture terrasse, les murs seront surélevés pour que l'*acrotère* forme une ligne de vie.

Les couvertures en matériaux ondulés opaques ou translucides, ou tôles sidérurgiques, fibrociment, tôles plastiques ne sont pas autorisées, à l'exception des toitures en pente des *annexes* non visibles de l'espace public. L'emploi du bac acier sera toutefois possible, sous réserve que sa pente, sa teinte et sa perception depuis les *voies* soient compatibles avec le cadre bâti existant.

Les panneaux solaires sont autorisés, sous réserve de leur parfaite intégration au *bâtiment*. Ils suivront strictement les pentes de toitures et ne feront aucune saillie par rapport au reste de la couverture. Leur nombre et leur surface pourront être limités pour assurer une bonne intégration à l'environnement bâti et paysager du quartier.

En cas de toits terrasses les panneaux solaires devront être dissimulés par des *acrotères*, afin de ne pas être visibles ni des rues, ni des fonds voisins.

4.1.5. Façades des constructions composées de matériaux anciens

Article non réglementé.

4.1.6. Clôtures

Objectifs et principes généraux pour l'ensemble des clôtures implantées le long des *voies*, emprises publiques et limites séparatives

Principe d'adaptation au contexte environnant

La *clôture* doit participer à conserver l'unité paysagère de la rue et du quartier. Elle doit avoir une conception d'ensemble et être traitée en harmonie avec la *construction* principale édifiée sur le *terrain* et avec le contexte urbain environnant et notamment les *clôtures* adjacentes. Elle participe à la préservation de l'identité de la rue et du quartier en s'harmonisant avec les clôtures environnantes.

Les murs de soutènements ne sont pas qualifiés de *clôture*.

Le végétal

Les haies végétales existantes doivent être préservées et maintenues, sauf s'il s'agit de remplacer des végétaux dont l'état sanitaire le justifie ou s'il s'agit de remplacer une haie par des essences locales ou pour permettre la création d'accès.

Pour les nouvelles *clôtures* à édifier, les compositions végétales sont à privilégier ainsi que les *clôtures* perméables.

Les haies végétales doivent être constituées d'essences locales conformément à la liste en annexe réglementaire.

La haie devra être implantée à une distance minimale de 50 cm par rapport au domaine public.

Les clôtures anciennes patrimoniales

Les murs, murets et portails attenants existants ayant un intérêt architectural et patrimonial (en brique, pierre, moellon, murets surmontés de grille en fer forgé...) sont protégés. Ils pourront faire l'objet d'adaptations, voire de démolitions partielles, dès lors que n'est pas remis en cause la qualité de l'ouvrage existant (par exemple pour la création d'accès à la parcelle en cas de construction). Ces dispositions s'appliquent, sauf dans le cas de désordres structurels irréversibles constatés (par exemple en cas d'affaissement du mur).

L'aspect et les matériaux

Les *clôtures* existantes présentant un intérêt architectural et patrimonial (*matériaux qualitatifs*) doivent être maintenues et peuvent être prolongées avec les mêmes caractéristiques.

Les *clôtures* à créer doivent être constituées de matériaux de nature et de teinte en harmonie avec les *constructions* et ne compromettant pas l'unité paysagère de la rue et du quartier.

Une attention particulière doit être portée aux matériaux comme aux teintes utilisés. Les matériaux utilisés pour les *clôtures* et les murs de soutènement doivent présenter un caractère pérenne conservant un aspect qualitatif dans le temps. Les végétaux artificiels, les matériaux par plaques (de type plaque béton, etc.), les matériaux

URP29

occultants (type bâche) ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (de type briques creuses, parpaings, etc.) sont interdits. Les murs de *clôture* et les murs de soutènement doivent être enduits dans leur totalité et notamment du côté visible depuis l'espace public.

Une partie du linéaire de la *clôture* devra prévoir un dispositif permettant l'écoulement des eaux et le passage de la petite faune, par exemple par l'intégration d'ouvertures régulières en pied de *clôture* maçonnée ou par des petites ouvertures dans les grillages.

Dans et en limite de zone agricole ou naturelle, les nouvelles *clôtures pleines* et les soubassements sont interdits.

Traitement et hauteur des clôtures implantées le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées et ouvertes à la circulation

Traitement

Les coffrets de comptage, boîtes à lettres ou autres dispositifs similaires doivent être soigneusement intégrés à ces clôtures.

En l'absence de contexte urbain environnant et d'unité paysagère de la rue et du quartier, les *clôtures* doivent être réalisées sous forme de *claire-voie*.

Elles peuvent être réalisées sous forme pleine sur tout leur linéaire si elles sont composées de *matériaux qualitatifs* ou constituées de végétaux locaux.

Au-delà de 12 m linéaire de *clôture* pleine maçonnée, celle-ci devra présenter un séquençage, un rythme venant rompre l'aspect linéaire.

Les portails en tant qu'éléments de *clôture* sont soumis aux mêmes dispositions, ils peuvent être totalement pleins. Ils doivent être en adéquation avec la *clôture*, tant en termes de hauteur que de choix des matériaux et des couleurs.

Hauteur

La *hauteur* maximale des *clôtures* autorisée est de 1,8 mètres.

Les piliers des portails sont autorisés à dépasser, dans la limite de 30 cm de *hauteur*, la *hauteur* maximale autorisée des *clôtures*.

Traitement et hauteur des clôtures implantées le long des autres emprises publiques et des limites séparatives

Traitement

En *limite séparative* visible depuis les *voies* et *emprises publiques*, une harmonie avec la *clôture en façade principale* sera recherchée.

En l'absence de contexte urbain environnant et d'unité paysagère de la rue et du quartier, la *clôture* doit être constituée d'un grillage avec ou sans haie, ou d'une haie avec ou sans grillage.

Sur chacune des limites séparatives, 50% maximum du linéaire de *clôture* peut être réalisé en matériau plein (pare-vues), de manière continue ou discontinue. Pour réaliser les pare-vues, les matériaux naturels (bois, brande de bruyère, osier, roseau...) doivent être privilégiés.

Hauteur

La *hauteur* maximale des *clôtures* autorisée est de 1,8 mètres.

Règles alternatives

Des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées pour adapter le dispositif de *clôture* dans les cas suivants :

- Pour des *unités foncières* présentant une topographie particulière (notamment en cas de dénivelé important entre deux *unités foncières* mitoyennes) ;
- Pour des raisons de sécurité ou de protection acoustique et visuelle contre des nuisances liées à la présence d'entreprises, ou la présence de voiries avec un trafic important, il pourra être dérogé au traitement et à la *hauteur* maximale dans la limite de 3 m.

Pour les destinations équipements d'intérêt collectif et services publics, les commerces et activités de service, les autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires :

La *hauteur* des *clôtures* et les matériaux utilisés pourront s'adapter au contexte urbain au sein duquel s'insère l'équipement ou l'activité. La *hauteur* maximale ne devra pas excéder 2 m. Une *hauteur* peut être supérieure si des besoins techniques, fonctionnels ou de sécurité le justifient.

ARTICLE 5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

5.1. Traitement des espaces libres

Les *espaces libres* de toute utilisation ou occupation du sol (*constructions*, circulations, aires de stationnement) doivent être traités en *espaces verts*. Ils ne pourront être occupés, même à titre temporaire, par des dépôts ou stockages de quelque nature que ce soit.

L'implantation des *constructions* doit être définie de manière à préserver la plus grande partie possible des plantations de qualité existantes. Lorsque l'abattage d'arbres sera indispensable, le remplacement par des plantations d'importance au moins équivalente pourra être imposé.

Les *espaces libres* devront être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du *terrain* et aux lieux environnants.

Les aménagements de surface nécessaires à recueillir et à infiltrer les eaux pluviales (noues notamment) devront être conçus comme des *espaces verts*, partie intégrante de l'aménagement paysager du site. Leurs caractéristiques (dessin, modelé, profondeur, plantations ...) devront être précisées dans la demande d'autorisation urbanisme. Les bassins extérieurs de stockage des eaux pluviales n'entrant pas dans cette approche paysagère sont interdits.

En cas de création de *voie*, dans le cadre d'un lotissement ou d'une opération groupée, la plantation d'arbres d'*alignement* en bordure de la *voie*, dans l'emprise voirie ou sur les parcelles privatives riveraines, pourra être imposée.

Les *espaces libres* des aires de stationnement devront être traités soit en minéral avec plantation d'arbres ou arbustes, soit en *espaces verts* plantés.

Les plantations d'arbres et de végétaux seront de préférence constituées d'essences et d'espèces locales, tel qu'indiqué en annexe du présent règlement. Les arbres et les végétaux devront avoir une force suffisante à leur plantation, de manière à garantir leur croissance et assurer le paysage des lieux dans des délais raisonnables.

Toutes dispositions doivent être prises pour que les plantations et *espaces verts* puissent être et soient entretenus régulièrement, afin de garantir leur pérennité et la qualité du paysage.

5.2. Part minimale de surfaces non imperméabilisées

Au moins 30 % de la surface du *terrain* doit être traitée en *espaces verts*.

ARTICLE 6 – Stationnement

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones.

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 7 – Desserte par les voies publiques ou privées

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE 8 – Desserte par les réseaux

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones.

7.1. Conditions de desserte des terrains par les voies

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones.

7.2. Dispositions relatives aux conditions d'accès

Les dispositions communes applicables à toutes les zones sont complétées par les dispositions règlementaires suivantes

En dehors des *accès* existants à la date d'approbation du PLU, toute création de nouvel *accès* depuis la rue de Paris est interdite.

ZONE URP30

CHAPITRE 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE 1 - Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités

1.1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- L'implantation, l'*extension* ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement.
- Les *constructions* à usage d'activités *industrielles*.
- Les affouillements, exhaussements de sols, non liés à une opération de construction ou d'aménagement paysager, les exploitations de carrière.
- Le camping et le stationnement des caravanes (à l'exclusion du simple garage de caravane individuel).
- L'implantation des *constructions d'habitation* légères (mobil home...) et en général de toutes *constructions* à caractère précaire ou provisoire, sauf celles nécessitées transitoirement pour le bon fonctionnement des équipements publics.
- Les dépôts de toute nature (ferrailles, matériaux, déchets ou véhicules désaffectés) et notamment ceux susceptibles d'apporter des pollutions ou nuisances.
- La création ou l'*extension* d'entrepôts.

1.2. Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

Peuvent être autorisés sous conditions :

- L'*extension* des entreprises existantes comportant des installations classées au titre de la protection de l'environnement, à condition que celle-ci n'excède pas 20 % de la surface au sol existante à la date d'approbation du présent PLU, qu'elle ne soit pas de nature à aggraver les nuisances et que leur aspect extérieur soit compatible avec le cadre bâti environnant
- Les ouvrages techniques s'ils sont nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE 2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Voir Livre 1 : Dispositions applicables à toutes les zones

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE 3 - Volumétrie et implantation des constructions

3.1. Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies

Pour l'implantation le long des *voies*, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation publique et le long des *emprises publiques*, toute *construction*, installation ou aménagement nouveau doit respecter les indications graphiques figurant au règlement graphique – Planche 2.

En l'absence de celles-ci :

- Les *constructions* doivent respecter un recul minimum de 3 m, par rapport à l'*alignement des emprises publiques* et *voies* ou, à défaut, de l'*alignement de fait* de celles-ci.
- Sauf impossibilité matérielle ou incohérence architecturale, pour les *habitations* individuelles, cette marge de recul est portée à 5 m pour les garages, de manière à permettre l'usage d'une place de stationnement extérieure entre la *voie* et le garage.
- L'*extension* des *constructions existantes* et implantées à une distance inférieure à celle définie au premier paragraphe (un recul minimum de 3 m, par rapport à l'*alignement des emprises publiques* et *voies* ou, à défaut, de l'*alignement de fait* de celles-ci) pourra être autorisée, sous réserve que cette *extension* ne soit pas située à une distance de la *voie* inférieure à celle du *bâtiment agrandi*.
- Des implantations autres que celles prévues aux précédents paragraphes pourront être autorisées et même imposées, lorsqu'elles correspondront au respect d'un ordre continu d'implantation du bâti existant sur rue, ou à un

parti d'aménagement d'ensemble défini dans le cadre d'un ensemble groupé d'*habitations* ou d'un projet global de renouvellement urbain.

- Afin d'assurer le bon ordonnancement du bâti et l'animation de la rue, les *façades principales des constructions* devront être implantées parallèlement à la *voie* publique. Des implantations autres pourront être autorisées :
 - o Dans le cadre d'un parti d'aménagement spécifié, ou d'un projet global de renouvellement urbain.
 - o Pour les parcelles de faible largeur, ne permettant pas une autre implantation et sous réserve que les pignons donnant sur la *voie* publique offrent un aspect compatible avec le cadre bâti existant (aspect général de la rue). Des prescriptions particulières d'ordre architectural pourront être imposées à cet égard (ouvertures, revêtement...). Un recul supérieur par rapport à la *voie* publique pourra être également imposé.

3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les *constructions* doivent respecter un *retrait* par rapport aux *limites séparatives*, au moins égal à la moitié de la hauteur de la *construction*, avec un minimum de 2 m.

L'implantation de *constructions* pourra toutefois être autorisée jusqu'en *limite séparative*, lorsqu'il existe déjà sur cette limite une *construction* ou un mur, d'une hauteur au moins égale à celle de la *construction* à réaliser, permettant l'adossement de celle-ci.

L'implantation à une distance inférieure à celle fixée au premier paragraphe (*retrait* au moins égal à la moitié de la hauteur de la *construction*, avec un minimum de 2 m) pourra aussi être autorisée dans le cadre d'un parti d'aménagement défini à l'intérieur d'un lotissement ou d'un ensemble groupé d'*habitations* ou d'un projet global de renouvellement urbain.

Les *constructions* jumelées ou en bande pourront également être autorisées, sous réserve qu'elles ne nuisent pas à l'unité et au caractère du quartier considéré.

La *reconstruction* d'un *bâtiment* sinistré pourra être autorisée dans l'*emprise au sol* et la hauteur (volume) qui étaient les siennes avant sinistre.

En cas d'*extension* de *construction* existante, lorsque les caractéristiques du *terrain* le nécessitent (largeur insuffisante ne permettant pas une autre implantation), et pour la

construction de *bâtiments annexes* à une *habitation* existante, sous réserve du respect d'une cohérence dans l'ordonnancement du bâti et l'aménagement de la parcelle, l'implantation à une distance inférieure à celle fixée au premier paragraphe (*retrait* au moins égal à la moitié de la hauteur de la *construction*, avec un minimum de 2 m) pourra être autorisée :

- jusqu'en *limite séparative*, lorsqu'il existe déjà sur cette limite une *construction* ou un mur, d'une hauteur au moins égale à celle de la *construction* à réaliser et permettant l'adossement de celle-ci.
- dans la limite d'un *retrait* par rapport à la *limite séparative* au moins égal à la hauteur de la *construction* à édifier diminuée de 3 m ($h - 3$).

Le rehaussement limité de *constructions* principales à usage d'*habitation*, pour utilisation de combles existants non aménagés, pourra être autorisé, sous réserve de l'unité architecturale de la *construction* et de son environnement bâti. Il en ira de même en cas de *reconstruction* de *bâtiments* à la même implantation.

En cas de construction en limite de propriété, aucun débordement de toiture ne sera possible et les eaux pluviales seront restituées à l'intérieur de la propriété du pétitionnaire par tout dispositif encaissé.

Les prescriptions ci-dessus ne sont pas exclusives des règles édictées par le Code Civil quant aux jours et vues.

3.3. Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Les *constructions* non jointives devront respecter un éloignement suffisant pour assurer les circulations sur le *terrain* et ménager l'éclairage et la vue des *logements* ou des pièces de travail.

En cas de construction de plusieurs *habitations* principales distinctes sur une même propriété, les règles qui seraient appliquées s'il s'agissait d'une opération de construction de *logements* en groupé, notamment les articles 3.1 et 3.2, devront être respectées, de manière à permettre une éventuelle division ultérieure.

3.4. Emprise au sol

L'*emprise au sol* maximale des *constructions* est fixée à 60 % de la surface de la parcelle.

Les équipements et ouvrages publics ne sont pas réglementés.

3.5. Hauteur des constructions

Dans le cas d'une inscription indiquée au règlement graphique – Planche 2, les *constructions* doivent s'y conformer.

En l'absence d'inscription graphique, la hauteur des *constructions* ne doit pas excéder 12 m à l'égout du toit, ni 15 m au *point le plus haut*, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Cette limitation de hauteur n'est pas applicable aux équipements et ouvrages publics sous réserve de leur intégration à l'environnement bâti du secteur considéré.

ARTICLE 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1. Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

4.1.1. Principes généraux

De manière générale, l'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les *constructions* par leur situation, leurs dimensions, leur conception ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants ou à ne pas s'intégrer dans le cadre bâti existant.

Les *extensions* et modifications de *constructions existantes* doivent, au niveau de leur volume, de leur architecture et de leur aspect extérieur, être en harmonie avec la *construction* existante.

Les *constructions* doivent présenter une unité de matériaux, de formes, de couleurs et de percements.

Le choix du lieu d'implantation et de la disposition des *constructions* sur le *terrain* se fera de manière à privilégier une bonne insertion paysagère. Les déblais/remblais devront être réduits au minimum. Ils devront être figurés sur les coupes et plans des *façades* du permis de construire.

Pour les *terrains* plats ou en faible pente, sauf parti architectural clairement explicite ou impossibilité technique manifeste, le niveau fini du plancher de rez-de-chaussée des *constructions* ne devra pas excéder de plus de 0,50 m le niveau du sol naturel initial. En cas de *terrains* en pente, les *constructions* par leur implantation, leur niveau et leur architecture devront s'intégrer à la configuration des lieux.

4.1.2. Éléments techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes à lettres, doivent être intégrés dans les murs des *constructions* ou dans les *clôtures*.

Les ouvrages et locaux techniques tels que cheminées, machineries d'ascenseurs, de réfrigération, de ventilation, sorties de secours doivent faire partie de la composition volumétrique d'ensemble et sauf impossibilité matérielle ne pas être laissés apparents.

Sauf impossibilité technique les antennes collectives, les antennes paraboliques et les antennes relais seront implantées dans les combles des *constructions* et à défaut sur les toitures ou sur les *façades* de manière à ne pas être visibles depuis les *voies* publiques. Elles s'attacheront par leur forme et leur couleur à s'intégrer au mieux à leur support.

Les ouvrages techniques liés aux équipements publics sont exclus des présentes dispositions.

4.1.3. Aspect général des bâtiments et matériaux

Façades

Les *façades* (et pignons) existantes ou nouvelles non réalisées en matériaux destinés à rester apparents doivent recevoir un parement (brique, pierre, brique de parement, panneaux de bois stratifié ou traité ...) ou un enduit taloché ou gratté de préférence de couleur claire.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (brique creuse, parpaing, carreaux de plâtre ...) est interdit.

L'usage en *façades* de bardages métalliques ou plastiques et de tous matériaux hétéroclites, disparates ou précaires est interdit.

Les tons des différents éléments des *façades* (murs, menuiseries, dispositifs d'occultation ...) doivent être en harmonie entre eux et avec l'environnement bâti existant. Ils devront être clairement indiqués (si possible avec échantillons et nuanciers) et validés par l'autorité chargée de la délivrance des autorisations d'urbanisme.

Les *façades* des *extensions* de *bâtiments* existants comporteront un parement ou un enduit si possible identique et à défaut compatible, en finition et en teinte, à celui existant sur le *bâtiment* existant.

Devantures

Les devantures commerciales doivent être composées en harmonie avec les rythmes et proportions de la *façade* dans laquelle elles s'intègrent. Dans le cas d'insertion sur plusieurs *façades* contiguës, une composition en séquences devra être opérée.

4.1.4. Toitures

Les formes et pentes de toitures doivent être compatibles avec l'épannelage général du quartier.

Les couvertures en matériaux ondulés opaques ou translucides, ou tôles sidérurgiques, fibrociment, tôles plastiques ne sont pas autorisées, à l'exception des toitures en pente des *annexes* non visibles de l'espace public. L'emploi du bac acier sera toutefois possible, sous réserve que sa pente, sa teinte et sa perception depuis les *voies* soient compatibles avec le cadre bâti existant.

En cas de toiture terrasse, les murs seront surélevés pour que l'*acrotère* forme une ligne de vie.

Les panneaux solaires sont autorisés, sous réserve de leur parfaite intégration au *bâtiment*. Ils suivront strictement les pentes de toitures et ne feront aucune saillie par rapport au reste de la couverture. Leur nombre et leur surface pourront être limités pour assurer une bonne intégration à l'environnement bâti et paysager du quartier.

En cas de toits terrasses les panneaux solaires devront être dissimulés par des *acrotères*, afin de ne pas être visibles ni des rues, ni des fonds voisins.

4.1.5. Façades des constructions composées de matériaux anciens

Article non réglementé.

4.1.6. Clôtures

Objectifs et principes généraux pour l'ensemble des clôtures implantées le long des voies, emprises publiques et limites séparatives

Principe d'adaptation au contexte environnant

La *clôture* doit participer à conserver l'unité paysagère de la rue et du quartier. Elle doit avoir une conception d'ensemble et être traitée en harmonie avec la *construction* principale édifiée sur le *terrain et avec* le contexte urbain environnant et notamment les *clôtures* adjacentes. Elle participe à la préservation de l'identité de la rue et du quartier en s'harmonisant avec les clôtures environnantes.

Les murs de soutènements ne sont pas qualifiés de *clôture*.

Le végétal

Les haies végétales existantes doivent être préservées et maintenues, sauf s'il s'agit de remplacer des végétaux dont l'état sanitaire le justifie ou s'il s'agit de remplacer une haie par des essences locales ou pour permettre la création d'accès.

Pour les nouvelles *clôtures* à édifier, les compositions végétales sont à privilégier ainsi que les *clôtures* perméables.

Les haies végétales doivent être constituées d'essences locales conformément à la liste en annexe réglementaire.

La haie devra être implantée à une distance minimale de 50 cm par rapport au domaine public.

Les clôtures anciennes patrimoniales

Les murs, murets et portails attenants existants ayant un intérêt architectural et patrimonial (en brique, pierre, moellon, murets surmontés de grille en fer forgé...) sont protégés. Ils pourront faire l'objet d'adaptations, voire de démolitions partielles, dès lors que n'est pas remis en cause la qualité de l'ouvrage existant (par exemple pour la création d'accès à la parcelle en cas de construction). Ces dispositions s'appliquent, sauf dans le cas de désordres structurels irréversibles constatés (par exemple en cas d'affaissement du mur).

L'aspect et les matériaux

Les *clôtures* existantes présentant un intérêt architectural et patrimonial (*matériaux qualitatifs*) doivent être maintenues et peuvent être prolongées avec les mêmes caractéristiques.

Les *clôtures* à créer doivent être constituées de matériaux de nature et de teinte en harmonie avec les *constructions* et ne compromettant pas l'unité paysagère de la rue et du quartier.

Une attention particulière doit être portée aux matériaux comme aux teintes utilisés. Les matériaux utilisés pour les *clôtures* et les murs de soutènement doivent présenter un caractère pérenne conservant un aspect qualitatif dans le temps. Les végétaux artificiels, les matériaux par plaques (de type plaque béton, etc.), les matériaux occultants (type bâche) ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (de type briques creuses, parpaings, etc.) sont interdits. Les murs de *clôture* et les murs de soutènement doivent être enduits dans leur totalité et notamment du côté visible depuis l'espace public.

Une partie du linéaire de la *clôture* devra prévoir un dispositif permettant l'écoulement des eaux et le passage de la petite faune, par exemple par l'intégration d'ouvertures

URP30

régulières en pied de *clôture* maçonnée ou par des petites ouvertures dans les grillages.

Dans et en limite de zone agricole ou naturelle, les nouvelles *clôtures pleines* et les soubassements sont interdits.

Traitement et hauteur des clôtures implantées le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées et ouvertes à la circulation

Traitement

Les coffrets de comptage, boîtes à lettres ou autres dispositifs similaires doivent être soigneusement intégrés à ces clôtures.

En l'absence de contexte urbain environnant et d'unité paysagère de la rue et du quartier, les *clôtures* doivent être réalisées sous forme de *claire-voie*.

Elles peuvent être réalisées sous forme pleine sur tout leur linéaire si elles sont composées de *matériaux qualitatifs* ou constituées de végétaux locaux.

Au-delà de 12 m linéaire de *clôture* pleine maçonnée, celle-ci devra présenter un séquençage, un rythme venant rompre l'aspect linéaire.

Les portails en tant qu'éléments de *clôture* sont soumis aux mêmes dispositions, ils peuvent être totalement pleins. Ils doivent être en adéquation avec la clôture, tant en termes de hauteur que de choix des matériaux et des couleurs.

Hauteur

La *hauteur* maximale des *clôtures* autorisée est de 1,8 mètres.

Les piliers des portails sont autorisés à dépasser, dans la limite de 30 cm de *hauteur*, la *hauteur* maximale autorisée des *clôtures*.

Traitement et hauteur des clôtures implantées le long des autres emprises publiques et des limites séparatives

Traitement

En *limite séparative* visible depuis les *voies* et *emprises publiques*, une harmonie avec la *clôture* en *façade principale* sera recherchée.

En l'absence de contexte urbain environnant et d'unité paysagère de la rue et du quartier, la *clôture* doit être constituée d'un grillage avec ou sans haie ou d'une haie avec ou sans grillage.

Sur chacune des limites séparatives, 50% maximum du linéaire de clôture peut être réalisé en matériau plein (pare-vues), de manière continue ou discontinue. Pour

réaliser les pare-vues, les matériaux naturels (bois, brande de bruyère, osier, roseau...) doivent être privilégiés.

Hauteur

La *hauteur* maximale des *clôtures* autorisée est de 1,8 mètres.

Règles alternatives

Des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées pour adapter le dispositif de *clôture* dans les cas suivants :

- Pour des *unités foncières* présentant une topographie particulière (notamment en cas de dénivelé important entre deux *unités foncières* mitoyennes) ;
- Pour des raisons de sécurité ou de protection acoustique et visuelle contre des nuisances liées à la présence d'entreprises, ou la présence de voiries avec un trafic important, il pourra être dérogé au traitement et à la *hauteur* maximale dans la limite de 3 m.

Pour les destinations équipements d'intérêt collectif et services publics, les commerces et activités de service, les autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires :

La *hauteur* des *clôtures* et les matériaux utilisés pourront s'adapter au contexte urbain au sein duquel s'insère l'équipement ou l'activité. La *hauteur* maximale ne devra pas excéder 2 m. Une *hauteur* peut être supérieure si des besoins techniques, fonctionnels ou de sécurité le justifient.

ARTICLE 5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

5.1. Traitement des espaces libres

Les *espaces libres* de toute utilisation ou occupation du sol (*constructions*, circulations, aires de stationnement) doivent être traités en *espaces verts*. Ils ne pourront être occupés, même à titre temporaire, par des dépôts ou stockages de quelque nature que ce soit.

URP30

L'implantation des *constructions* doit être définie de manière à préserver la plus grande partie possible des plantations de qualité existantes. Lorsque l'abattage d'arbres sera indispensable, le remplacement par des plantations d'importance au moins équivalente pourra être imposé.

Les *espaces libres* devront être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du *terrain* et aux lieux environnants.

Les aménagements de surface nécessaires à recueillir et à infiltrer les eaux pluviales (noues notamment) devront être conçus comme des *espaces verts*, partie intégrante de l'aménagement paysager du site. Leurs caractéristiques (dessin, modelé, profondeur, plantations ...) devront être précisées dans la demande d'autorisation urbanisme. Les bassins extérieurs de stockage des eaux pluviales n'entrant pas dans cette approche paysagère sont interdits.

En cas de création de *voie*, dans le cadre d'un lotissement ou d'une opération groupée, la plantation d'arbres d'*alignement* en bordure de la *voie*, dans l'emprise voirie ou sur les parcelles privatives riveraines, pourra être imposée.

Les *espaces libres* des aires de stationnement devront être traités soit en minéral avec plantation d'arbres ou arbustes, soit en *espaces verts* plantés.

Les plantations d'arbres et de végétaux seront de préférence constituées d'essences et d'espèces locales, tel qu'indiqué en annexe du présent règlement. Les arbres et les végétaux devront avoir une force suffisante à leur plantation, de manière à garantir leur croissance et assurer le paysagement des lieux dans des délais raisonnables.

Toutes dispositions doivent être prises pour que les plantations et *espaces verts* puissent être et soient entretenus régulièrement, afin de garantir leur pérennité et la qualité du paysage.

5.2. Part minimale de surfaces non imperméabilisées

Au moins 20 % de la surface du *terrain* doit être traitée en *espaces verts*.

ARTICLE 6 – Stationnement

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones.

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 7 – Desserte par les voies publiques ou privées

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE 8 – Desserte par les réseaux

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones.

ZONE URP31

CHAPITRE 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE 1 - Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités

1.1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- L'implantation, l'*extension* ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement sauf celles indiquées à l'article 1.2.
- Les *constructions* à usage d'activités *industrielles*.
- Les affouillements, exhaussements de sols, non liés à une opération de construction ou d'aménagement paysager ou à des travaux d'infrastructures routières ; les exploitations de carrière.
- Le camping et le stationnement des caravanes (à l'exclusion du simple garage de caravane individuel).
- L'implantation des *constructions d'habitation* légères (mobil home...) et en général de toutes *constructions* à caractère précaire ou provisoire, sauf celles nécessitées transitoirement pour le bon fonctionnement des équipements publics.
- Les dépôts de toute nature (ferrailles, matériaux, déchets ou véhicules désaffectés) et notamment ceux susceptibles d'apporter des pollutions ou nuisances.
- La création ou l'*extension* d'entrepôts.

1.2. Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

Peuvent être autorisés sous conditions :

- Les installations classées au titre de la protection de l'environnement, à condition qu'elles soient nécessaires à la vie quotidienne et offrent toutes garanties de protection contre des nuisances directes ou induites.
- L'*extension* des entreprises existantes comportant des installations classées au titre de la protection de l'environnement, à condition que celle-ci n'excède pas 20 % de la surface au sol existante à la date d'approbation du présent PLU,

qu'elle ne soit pas de nature à aggraver les nuisances et que leur aspect extérieur soit compatible avec le cadre bâti environnant.

- Les ouvrages techniques s'ils sont nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE 2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones.

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE 3 - Volumétrie et implantation des constructions

3.1. Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies

Pour l'implantation le long des *voies*, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation publique et le long des *emprises publiques*, toute *construction*, installation ou aménagement nouveau doit respecter les indications graphiques figurant au règlement graphique – Planche 2.

En l'absence de celles-ci, les *constructions* doivent être implantées à l'*alignement de fait*, ou respecter un recul d'au moins 3 m par rapport aux *voies* publiques.

Dans le cas d'utilisation de *terrains* situés entre des *constructions existantes*, constituant un ordre continu *de fait*, celui-ci devra être respecté.

Des implantations autres pourront être autorisées pour l'*extension* des *constructions existantes*, sous réserve que celles-ci ne soient pas incompatibles avec l'aspect général des lieux.

Les *façades principales* des *constructions* devront être implantées parallèlement à la *voie* publique. Des implantations autres pourront être autorisées :

- dans le cadre d'un parti d'aménagement d'ensemble,
- pour les parcelles de faible largeur, ne permettant pas une autre implantation et sous réserve que les pignons donnant sur la *voie* publique offrent un aspect compatible avec le cadre bâti existant (aspect général de la rue). Des prescriptions particulières d'ordre architectural pourront être imposées à cet

égard (ouverture, revêtement, ...). Un recul supérieur par rapport à la *voie* publique pourra être également imposé.

3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les *constructions* devront en principe respecter un éloignement par rapport aux *limites séparatives* de propriété, au moins égal à la hauteur de la *construction* à édifier diminuée de 3 m ou (critère alternatif le plus favorable) à la moitié de la hauteur de la *construction* à édifier (*retrait* minimum = $h-3$ ou $h/2$).

Nonobstant les dispositions du précédent paragraphe, en *façade* sur cour commune ou *voie* privée, les *constructions* devront respecter l'ordre continu *de fait* des *constructions existantes* (séquence de plus de 3 *logements* ou *constructions* y compris celle considérée) lorsqu'il en existe un, sauf pour les *constructions* de vérandas (pièces vitrées en *façade*, pignons et toiture), qui pourront être autorisées en rupture de l'ordonnement existant, sous réserve de l'unité architecturale d'aspect de l'ensemble.

Nonobstant les dispositions du premier paragraphe, en *façade* sur rue, dans le cas d'utilisation de *terrains* situés dans une séquence homogène d'immeubles implantés en continu, la *construction* en limite séparative pourra être autorisée et même imposée, sur une profondeur égale à celle des *constructions* riveraines existantes.

L'implantation à une distance inférieure au minimum fixé au premier paragraphe pourra être également autorisée lorsqu'il existe déjà en *limite séparative* une *construction* ou un mur, d'une hauteur au moins égale à celle de la *construction* à réaliser et permettant l'adossement de celle-ci.

En cas de construction en limite de propriété, aucun débordement de toiture ne sera toléré et les eaux pluviales seront restituées à l'intérieur de la propriété du pétitionnaire par tout dispositif encaissé.

L'*extension* pour des motifs confortatifs et notamment d'hygiène, ou le rehaussement pour utilisation de combles non aménagés, des *constructions* principales d'*habitation* existantes à la date d'approbation du PLU, pourront faire l'objet d'adaptations aux règles définies ci-avant, lorsqu'il n'existe pas de possibilité matérielle de les respecter et sous réserve de l'unité architecturale d'aspect de l'ensemble.

L'implantation à une distance inférieure à celle fixée au premier paragraphe pourra aussi être autorisée dans le cadre d'un parti d'aménagement défini à l'intérieur d'un lotissement ou d'un ensemble groupé d'*habitations*.

Les *constructions* jumelées ou en bande pourront également être autorisées, sous réserve qu'elles ne nuisent pas à l'unité et au caractère du quartier considéré.

La *reconstruction* d'un *bâtiment* démoli ou sinistré pourra être autorisée dans l'*emprise au sol* et la hauteur (volume) qui étaient les siennes avant démolition ou sinistre.

Les prescriptions ci-dessus ne sont pas exclusives des règles édictées par le Code Civil quant aux jours et vues.

3.3. Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Les *constructions* non jointives devront respecter un éloignement suffisant pour assurer les circulations sur le *terrain* et ménager l'éclairage et la vue des *logements* ou des pièces de travail.

En cas de construction de plusieurs *habitations* principales distinctes sur une même propriété, les règles qui seraient appliquées s'il s'agissait d'une opération de construction de *logements* en groupé, notamment les articles 3.1 et 3.2, devront être respectées, de manière à permettre une éventuelle division ultérieure.

3.4. Emprise au sol

L'*emprise au sol* maximale des *constructions* est fixée à 50 % de la surface de la parcelle.

Les équipements et ouvrages publics ne sont pas réglementés.

3.5. Hauteur des constructions

De manière globale, la hauteur des nouvelles *constructions* devra être compatible avec l'épannelage général du quartier et notamment avec les *hauteurs* des immeubles situés à proximité.

Dans le cas d'une inscription indiquée au règlement graphique – Planche 2, les *constructions* doivent s'y conformer.

En l'absence d'inscription graphique, la hauteur des *constructions* ne doit pas excéder 12 m à l'égout du toit, ni 14 m au *point le plus haut (faîtage)* en cas de toitures à pentes, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Pour les *constructions* nouvelles situées immédiatement entre deux ou plusieurs *bâtiments* existants, une hauteur minimale pourra être imposée, lors du permis de construire, de manière à assurer la compatibilité des *hauteurs* de ces différentes *constructions* et l'unité urbaine de la rue.

ARTICLE 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1. Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

4.1.1. Principes généraux

De manière générale, l'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les *constructions* par leur situation, leurs dimensions, leur conception ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants ou à ne pas s'intégrer dans le cadre bâti existant.

Les *extensions* et modifications de *constructions existantes* doivent, au niveau de leur volume, de leur architecture et de leur aspect extérieur, être en harmonie avec la *construction* existante.

Les *constructions* doivent présenter une unité de matériaux, de formes, de couleurs et de percements.

Tout pastiche d'une architecture passéiste ou étrangère à la région est notamment interdit.

Le choix du lieu d'implantation et de la disposition des *constructions* sur le *terrain* se fera de manière à privilégier une bonne insertion paysagère. Les déblais/remblais devront être réduits au minimum. Ils devront être figurés sur les coupes et plans des *façades* du permis de construire.

Pour les *terrains* plats ou en faible pente, sauf parti architectural clairement explicite ou impossibilité technique manifeste, le niveau fini du plancher de rez-de-chaussée des *constructions* ne devra pas excéder de plus de 0,50 m le niveau du sol naturel initial. En cas de *terrains* en pente, les *constructions* par leur implantation, leur niveau et leur architecture devront s'intégrer à la configuration des lieux.

4.1.2. Éléments techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes à lettres, doivent être intégrés dans les murs des *constructions* ou dans les *clôtures*.

Les ouvrages et locaux techniques tels que cheminées, machineries d'ascenseurs, de réfrigération, de ventilation, sorties de secours doivent faire partie de la composition volumétrique d'ensemble et sauf impossibilité matérielle ne pas être laissés apparents.

Sauf impossibilité technique les antennes collectives, les antennes paraboliques et les antennes relais seront implantées dans les combles des *constructions* et à défaut sur les toitures ou sur les *façades* de manière à ne pas être visibles depuis les *voies* publiques. Elles s'attacheront par leur forme et leur couleur à s'intégrer au mieux à leur support.

Les ouvrages techniques liés aux équipements publics sont exclus des présentes dispositions

4.1.3. Aspect général des bâtiments et matériaux

Les *façades* (et pignons) existantes ou nouvelles non réalisées en matériaux destinés à rester apparents doivent recevoir un parement (brique, pierre, brique de parement, panneaux de bois stratifié ou traité ...) ou un enduit taloché ou gratté de préférence de couleur claire.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (brique creuse, parpaing, carreaux de plâtre ...) est interdit.

L'usage en *façades* de bardages métalliques ou plastiques et de tous matériaux hétéroclites, disparates ou précaires est interdit.

Les tons des différents éléments des *façades* (murs, menuiseries, dispositifs d'occultation...) doivent être en harmonie entre eux et avec l'environnement bâti existant. Ils devront être clairement indiqués (si possible avec échantillons et nuanciers) et validés par l'autorité chargée de la délivrance des autorisations d'urbanisme.

Les *façades* existantes, en cas d'*extension* ou modification de *construction* existante, ainsi qu'en cas de simple ravalement, devront être, sauf impossibilité matérielle d'ordre technique, conservées dans leur aspect initial et si nécessaire restaurées.

Les matériaux de *façades* existants (brique, silex, pierre calcaire) devront être préservés dans leur aspect naturel traditionnel et ne pourront faire l'objet d'un revêtement (enduit ciment notamment) ni être recouverts d'une peinture.

Les bandeaux, corniches et autres éléments de détail architectural seront également maintenus et si nécessaires restaurés.

Les proportions existantes entre les baies et les parties pleines de la *façade* devront être respectées, tant au niveau des dimensions, que de l'axialité verticale des

ouvertures. La pose de fenêtres de style rustique type « petits carreaux » ou au contraire de grands vitrages pourra être proscrite.

4.1.4. Toitures

Les formes et pentes de toitures doivent être compatibles avec l'épannelage général du quartier.

Les toitures terrasses sont interdites sauf pour les *constructions* ou parties de *constructions* non visibles des *voies* ou des cours communes ou lorsqu'elles correspondent à un parti architectural spécifié et compatible avec l'environnement bâti existant. Les toitures terrasses ne pourront être accessibles que pour l'entretien et la maintenance des installations.

Les couvertures en matériaux ondulés opaques ou translucides, ou tôles sidérurgiques, fibrociment, tôles plastiques ne sont pas autorisées, à l'exception des toitures en pente des *annexes* non visibles de l'espace public. L'emploi du bac acier sera toutefois possible, sous réserve que sa pente, sa teinte et sa perception depuis les *voies* soient compatibles avec le cadre bâti existant.

En cas de toiture terrasse, les murs seront surélevés pour que l'*acrotère* forme une ligne de vie.

Les panneaux solaires sont autorisés, sous réserve de leur parfaite intégration au *bâtiment*. Ils suivront strictement les pentes de toitures et ne feront aucune saillie par rapport au reste de la couverture. Leur nombre et leur surface pourront être limités pour assurer une bonne intégration à l'environnement bâti et paysager du quartier.

4.1.5. Façades des constructions composées de matériaux anciens

Article non réglementé.

4.1.6. Clôtures

Objectifs et principes généraux pour l'ensemble des clôtures implantées le long des voies, emprises publiques et limites séparatives

Principe d'adaptation au contexte environnant

La *clôture* doit participer à conserver l'unité paysagère de la rue et du quartier. Elle doit avoir une conception d'ensemble et être traitée en harmonie avec la *construction* principale édifiée sur le *terrain et avec* le contexte urbain environnant et notamment

les *clôtures* adjacentes. Elle participe à la préservation de l'identité de la rue et du quartier en s'harmonisant avec les clôtures environnantes. Les murs de soutènements ne sont pas qualifiés de *clôture*.

Le végétal

Les haies végétales existantes doivent être préservées et maintenues, sauf s'il s'agit de remplacer des végétaux dont l'état sanitaire le justifie ou s'il s'agit de remplacer une haie par des essences locales ou pour permettre la création d'accès.

Pour les nouvelles *clôtures* à édifier, les compositions végétales sont à privilégier ainsi que les *clôtures* perméables.

Les haies végétales doivent être constituées d'essences locales conformément à la liste en annexe réglementaire.

La haie devra être implantée à une distance minimale de 50 cm par rapport au domaine public.

Les clôtures anciennes patrimoniales

Les murs, murets et portails attenants existants ayant un intérêt architectural et patrimonial (en brique, pierre, moellon, murets surmontés de grille en fer forgé...) sont protégés. Ils pourront faire l'objet d'adaptations, voire de démolitions partielles, dès lors que n'est pas remis en cause la qualité de l'ouvrage existant (par exemple pour la création d'accès à la parcelle en cas de construction). Ces dispositions s'appliquent, sauf dans le cas de désordres structurels irréversibles constatés (par exemple en cas d'affaissement du mur).

L'aspect et les matériaux

Les *clôtures* existantes présentant un intérêt architectural et patrimonial (*matériaux qualitatifs*) doivent être maintenues et peuvent être prolongées avec les mêmes caractéristiques.

Les *clôtures* à créer doivent être constituées de matériaux de nature et de teinte en harmonie avec les *constructions* et ne compromettant pas l'unité paysagère de la rue et du quartier.

Une attention particulière doit être portée aux matériaux comme aux teintes utilisés. Les matériaux utilisés pour les *clôtures* et les murs de soutènement doivent présenter un caractère pérenne conservant un aspect qualitatif dans le temps. Les végétaux artificiels, les matériaux par plaques (de type plaque béton, etc.), les matériaux occultants (type bâche) ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (de type briques creuses, parpaings, etc.) sont interdits. Les murs de *clôture* et les murs de soutènement doivent être enduits dans leur totalité et notamment du côté visible depuis l'espace public.

URP31

Une partie du linéaire de la *clôture* devra prévoir un dispositif permettant l'écoulement des eaux et le passage de la petite faune, par exemple par l'intégration d'ouvertures régulières en pied de *clôture* maçonnée ou par des petites ouvertures dans les grillages.

Dans et en limite de zone agricole ou naturelle, les nouvelles *clôtures pleines* et les soubassements sont interdits.

[Traitement et hauteur des clôtures implantées le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées et ouvertes à la circulation](#)

Traitement

Les coffrets de comptage, boîtes à lettres ou autres dispositifs similaires doivent être soigneusement intégrés à ces clôtures.

En l'absence de contexte urbain environnant et d'unité paysagère de la rue et du quartier, les *clôtures* doivent être réalisées sous forme de *claire-voie*.

Elles peuvent être réalisées sous forme pleine sur tout leur linéaire si elles sont composées de *matériaux qualitatifs* ou constituées de végétaux locaux.

Au-delà de 12 m linéaire de *clôture* pleine maçonnée, celle-ci devra présenter un séquençage, un rythme venant rompre l'aspect linéaire.

Les portails en tant qu'éléments de *clôture* sont soumis aux mêmes dispositions, ils peuvent être totalement pleins. Ils doivent être en adéquation avec la clôture, tant en termes de hauteur que de choix des matériaux et des couleurs.

Hauteur

La *hauteur* maximale des *clôtures* autorisée est de 1,8 mètres.

Les piliers des portails sont autorisés à dépasser, dans la limite de 30 cm de *hauteur*, la *hauteur* maximale autorisée des *clôtures*.

[Traitement et hauteur des clôtures implantées le long des autres emprises publiques et des limites séparatives](#)

Traitement

En *limite séparative* visible depuis les *voies* et *emprises publiques*, une harmonie avec la *clôture* en *façade principale* sera recherchée.

En l'absence de contexte urbain environnant et d'unité paysagère de la rue et du quartier, la *clôture* doit être constituée d'un grillage avec ou sans haie ou d'une haie avec ou sans grillage.

Sur chacune des limites séparatives, 50% maximum du linéaire de clôture peut être réalisé en matériau plein (pare-vues), de manière continue ou discontinue. Pour réaliser les pare-vues, les matériaux naturels (bois, brande de bruyère, osier, roseau...) doivent être privilégiés.

Hauteur

La *hauteur* maximale des *clôtures* autorisée est de 1,8 mètres.

Règles alternatives

Des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées pour adapter le dispositif de *clôture* dans les cas suivants :

- Pour des *unités foncières* présentant une topographie particulière (notamment en cas de dénivelé important entre deux *unités foncières* mitoyennes) ;
- Pour des raisons de sécurité ou de protection acoustique et visuelle contre des nuisances liées à la présence d'entreprises, ou la présence de voiries avec un trafic important, il pourra être dérogé au traitement et à la *hauteur* maximale dans la limite de 3 m.

Pour les *destinations équipements d'intérêt collectif et services publics*, les commerces et activités de service, les autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires :

La *hauteur* des *clôtures* et les matériaux utilisés pourront s'adapter au contexte urbain au sein duquel s'insère l'équipement ou l'activité. La *hauteur* maximale ne devra pas excéder 2 m. Une *hauteur* peut être supérieure si des besoins techniques, fonctionnels ou de sécurité le justifient.

ARTICLE 5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

5.1. Traitement des espaces libres

Les *espaces libres* de toute utilisation ou occupation du sol (*constructions*, circulations, aires de stationnement) doivent être traités en *espaces verts*. Ils ne pourront être occupés, même à titre temporaire, par des dépôts ou stockages de quelque nature que ce soit.

URP31

L'implantation des *constructions* doit être définie de manière à préserver la plus grande partie possible des plantations de qualité existantes. Lorsque l'abattage d'arbres sera indispensable, le remplacement par des plantations d'importance au moins équivalente pourra être imposé.

Les *espaces libres* devront être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du *terrain* et aux lieux environnants.

Les aménagements de surface nécessaires à recueillir et à infiltrer les eaux pluviales (noues notamment) devront être conçus comme des *espaces verts*, partie intégrante de l'aménagement paysager du site. Leurs caractéristiques (dessin, modelé, profondeur, plantations ...) devront être précisées dans la demande d'autorisation urbanisme. Les bassins extérieurs de stockage des eaux pluviales n'entrant pas dans cette approche paysagère sont interdits.

En cas de création de *voie*, dans le cadre d'un lotissement ou d'une opération groupée, la plantation d'arbres d'*alignement* en bordure de la *voie*, dans l'emprise voirie ou sur les parcelles privatives riveraines, pourra être imposée.

Les *espaces libres* des aires de stationnement devront être traités soit en minéral avec plantation d'arbres ou arbustes, soit en *espaces verts* plantés.

Les plantations d'arbres et de végétaux seront de préférence constituées d'essences et d'espèces locales, tel qu'indiqué en annexe du présent règlement. Les arbres et les végétaux devront avoir une force suffisante à leur plantation, de manière à garantir leur croissance et assurer le paysagement des lieux dans des délais raisonnables.

Toutes dispositions doivent être prises pour que les plantations et *espaces verts* puissent être et soient entretenus régulièrement, afin de garantir leur pérennité et la qualité du paysage.

5.2. Part minimale de surfaces non imperméabilisées

Au moins 30 % de la surface du *terrain* doit être traitée en *espaces verts*.

ARTICLE 6 – Stationnement

Voir Livre 1 : Dispositions applicables à toutes les zones.

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 7 – Desserte par les voies publiques ou privées

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE 8 – Desserte par les réseaux

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones.

ZONE URP32

CHAPITRE 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE 1 - Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités

1.1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les *constructions* ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité ou la salubrité publique,
- les campings, stationnements de caravanes constituant un habitat permanent, garages collectifs de caravanes et de mobil-homes,
- les dépôts de véhicules à l'air libre et les dépôts de ferraille et de matériaux divers,
- les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre,
- les *constructions* à usage d'*exploitation agricole et forestière*,
- les *constructions* à usage de *commerce de gros*.

1.2. Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

Peuvent être autorisés sous conditions :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement aux conditions cumulatives suivantes :
 - o qu'elles ne puissent pas générer de périmètre de protection au-delà de leur site d'exploitation ;
 - o qu'elles correspondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants ;
 - o que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire, dans toute la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.

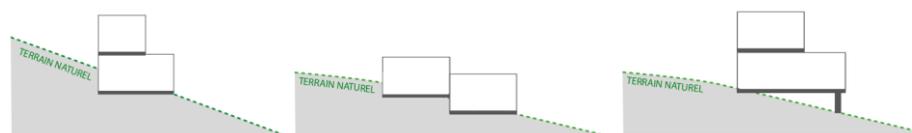
- L'*extension* ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement existantes et compatibles avec la vocation de la zone, à condition :
 - o qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des nuisances sonores ou olfactives ;
 - o que les installations nouvelles par leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.
- Les exhaussements et affouillements du sol à condition qu'ils ne portent pas atteinte à l'environnement et à l'aspect paysager et qu'ils soient rendus nécessaires :
 - o pour une occupation du sol admise ou nécessaire à l'urbanisation, dans la mesure où les aménagements ou les *constructions* sont adaptés par leur type ou leur conception à la topographie du sol existant avant travaux ;

CONSTRUCTIONS S'ADAPTANT AU TERRAIN NATUREL

Exemple 1 : S'encaster dans le sol

Exemple 2 : Accompagner la pente avec des successions de niveaux ou demi-niveaux

Exemple 3 : Se surélever du sol



Schémas opposables

- o ou pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de ses vestiges archéologiques ;
- o ou pour la réalisation d'ouvrages hydrauliques ;
- o ou pour des raisons de raccordement aux réseaux.
- Les nouvelles *constructions* à usage d'entrepôt ou d'*industrie*, à condition que leur *surface de plancher* soit inférieure ou égale à 200m² et qu'elles ne présentent pas de gênes en termes de nuisances ou de circulation.
- Les nouvelles *constructions* à usage de commerce et d'activité de service, à condition que leur *surface de plancher* soit inférieure ou égale à 500m².

ARTICLE 2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones.

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE 3 - Volumétrie et implantation des constructions

3.1. Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies

Pour l'implantation le long des *voies*, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation publique et le long des *emprises publiques*, toute *construction*, installation ou aménagement nouveau doit respecter les indications graphiques figurant au règlement graphique – Planche 2.

En l'absence de celles-ci, l'implantation des *constructions* peut se faire :

- soit à l'*alignement*,
- soit à une distance minimale de 5 m de l'*alignement*.

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Dans le cas de *terrains* bordés de plusieurs *voies*, la règle s'applique le long de l'une des *voies* au moins.

Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants :

- Pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie, bois, etc.) ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage ;
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, à condition que leur fonction suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité, et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie) ;
- Pour permettre l'aménagement ou l'*extension* d'une *construction* existante à la date d'approbation du PLU, dès lors que cette *extension* est réalisée dans la continuité de la *construction* existante ou selon un recul supérieur à celle-ci.

3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les *constructions* peuvent s'implanter sur les *limites séparatives*.

En cas de *retrait*, elles doivent observer une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la *construction*, avec un minimum de 3 m vis-à-vis de la *limite séparative* (soit $L \geq H/2$ et ≥ 3 m).

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants :

- Pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie, bois, etc.) ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage.
- Les bassins des piscines non couvertes doivent être implantés en respectant un *retrait* de 2 m minimum entre le bassin (hors margelles) et la *limite séparative*.
- Les *annexes* d'une *surface de plancher* inférieure ou égale à 15 m² et d'une hauteur au *point le plus haut* inférieure ou égale à 3,5 m seront implantées en *limite séparative* ou avec un *retrait* d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la *construction* ($L \geq H/2$). Si une haie existe en *limite séparative* elle devra être préservée.
- Pour les *constructions* et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif ou d'une *emprise au sol* tif et des services publics, à condition que leur fonction suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalités ou de sécurité, et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement.
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).
- Pour la réalisation d'une isolation en saillie des façades pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et implantées différemment des règles d'implantation fixées à l'article 3.2. Cette isolation doit assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

3.3. Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Voir article 3.3 de la section 5 du Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones

3.4. Emprise au sol

L'*emprise au sol* des constructions ne peut excéder 60% de la superficie de la parcelle.

Dans les périmètres du réseau structurant de transport en commun et des gares inscrits au document graphique – Planche 2, l'*emprise au sol* des constructions ne peut excéder 70% de la superficie de la parcelle.

3.5. Hauteur des constructions

La hauteur d'un *bâtiment*, ainsi que la forme et le traitement des volumes de toiture, doivent tenir compte des caractères dominants du bâti environnant, afin d'assurer la continuité ou le rythme volumétrique du front bâti. Elle ne doit pas porter atteinte aux conditions d'habitabilité ou d'utilisation des *bâtiments* en bon état existants sur les *terrains* voisins.

Dans le cas d'une inscription indiquée au règlement graphique – Planche 2, les constructions doivent s'y conformer.

En l'absence d'inscription graphique, la *hauteur maximale* autorisée est fixée à 14 m et ce en tout point du *bâtiment*. La *hauteur maximale* exprimée en niveaux est de R+2+C ou *attique*. Ces deux règles sont cumulatives.

ARTICLE 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1. Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

4.1.1. Principes généraux

Les constructions, installations ou aménagements, tant du point de vue de leur situation, de leur volume que de leur aspect, ne doivent porter atteinte ni au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, ni aux perspectives monumentales et doivent s'insérer harmonieusement au bâti et au paysage environnants en tenant compte de leur caractère dominant.

Les *bâtiments*, *annexes* et *extensions* doivent participer d'une même composition architecturale par leurs volumes et leur traitement.

Les principes architecturaux suivants doivent être respectés : harmonie des volumes, formes et couleurs en accord avec les constructions existantes (matériaux, pente de toits, éléments de toiture).

Des formes architecturales d'expression contemporaine peuvent également être autorisées si elles s'insèrent harmonieusement dans le paysage environnant.

L'aménagement de devanture commerciale doit prendre en compte le traitement de l'ensemble de la *façade* de l'immeuble et sa composition architecturale.

4.1.2. Éléments techniques

Les dispositifs techniques tels que rampes de parking, édicules et gaines techniques, panneaux solaires ou photovoltaïques, antennes, descentes d'eaux pluviales etc. doivent faire l'objet d'un traitement soigné afin de garantir une parfaite insertion de la construction dans le paysage proche et lointain et doivent être intégrés à la composition architecturale du *bâtiment*.

Les antennes paraboliques et les antennes de téléphonie mobile doivent être installées de manière à limiter au maximum leur impact visuel depuis les *voies*.

4.1.3. Aspect général des bâtiments et matériaux

Toute utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les *façades* et les pignons des constructions ni sur les *clôtures*.

4.1.4. Toitures

Les toitures terrasses sont autorisées. Elles doivent présenter un aspect architectural de qualité et s'intégrer aux lieux avoisinants.

Lorsque la toiture-terrasse d'une construction nouvelle présente une surface continue d'au minimum 150 m² carrés, elle doit être végétalisée sauf pour des raisons de fonctionnalité du bâtiment. Les *bâtiments* comportant des dispositifs de production d'énergie renouvelable (panneaux solaires, ...) ou de récupération et de stockage des eaux pluviales ne sont pas soumis à cette disposition.

4.1.5. Façades des constructions composées de matériaux anciens

Article non réglementé.

4.1.6. Clôtures

Objectifs et principes généraux pour l'ensemble des clôtures implantées le long des voies, emprises publiques et limites séparatives

Principe d'adaptation au contexte environnant

La *clôture* doit participer à conserver l'unité paysagère de la rue et du quartier. Elle doit avoir une conception d'ensemble et être traitée en harmonie avec la *construction* principale édifiée sur le *terrain et avec* le contexte urbain environnant et notamment les *clôtures* adjacentes. Elle participe à la préservation de l'identité de la rue et du quartier en s'harmonisant avec les clôtures environnantes. Les murs de soutènements ne sont pas qualifiés de *clôture*.

Le végétal

Les haies végétales existantes doivent être préservées et maintenues, sauf s'il s'agit de remplacer des végétaux dont l'état sanitaire le justifie ou s'il s'agit de remplacer une haie par des essences locales ou pour permettre la création d'accès.

Pour les nouvelles *clôtures* à édifier, les compositions végétales sont à privilégier ainsi que les *clôtures* perméables.

Les haies végétales doivent être constituées d'essences locales conformément à la liste en annexe réglementaire.

La haie devra être implantée à une distance minimale de 50 cm par rapport au domaine public.

Les clôtures anciennes patrimoniales

Les murs, murets et portails attenants existants ayant un intérêt architectural et patrimonial (en brique, pierre, moellon, murets surmontés de grille en fer forgé...) sont protégés. Ils pourront faire l'objet d'adaptations, voire de démolitions partielles, dès lors que n'est pas remis en cause la qualité de l'ouvrage existant (par exemple pour la création d'accès à la parcelle en cas de construction). Ces dispositions s'appliquent, sauf dans le cas de désordres structurels irréversibles constatés (par exemple en cas d'affaissement du mur).

L'aspect et les matériaux

Les *clôtures* existantes présentant un intérêt architectural et patrimonial (*matériaux qualitatifs*) doivent être maintenues et peuvent être prolongées avec les mêmes caractéristiques.

Les *clôtures* à créer doivent être constituées de matériaux de nature et de teinte en harmonie avec les *constructions* et ne compromettant pas l'unité paysagère de la rue et du quartier.

Une attention particulière doit être portée aux matériaux comme aux teintes utilisés. Les matériaux utilisés pour les *clôtures* et les murs de soutènement doivent présenter un caractère pérenne conservant un aspect qualitatif dans le temps. Les végétaux artificiels, les matériaux par plaques (de type plaque béton, etc.), les matériaux occultants (type bâche) ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (de type briques creuses, parpaings, etc.) sont interdits. Les murs de *clôture* et les murs de soutènement doivent être enduits dans leur totalité et notamment du côté visible depuis l'espace public.

Une partie du linéaire de la *clôture* devra prévoir un dispositif permettant l'écoulement des eaux et le passage de la petite faune, par exemple par l'intégration d'ouvertures régulières en pied de *clôture* maçonnée ou par des petites ouvertures dans les grillages.

Dans et en limite de zone agricole ou naturelle, les nouvelles *clôtures pleines* et les soubassements sont interdits.

Traitement et hauteur des clôtures implantées le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées et ouvertes à la circulation

Traitement

Les coffrets de comptage, boîtes à lettres ou autres dispositifs similaires doivent être soigneusement intégrés à ces clôtures.

En l'absence de contexte urbain environnant et d'unité paysagère de la rue et du quartier, les *clôtures* doivent être réalisées sous forme de *claire-voie*.

Elles peuvent être réalisées sous forme pleine sur tout leur linéaire si elles sont composées de *matériaux qualitatifs* ou constituées de végétaux locaux.

Au-delà de 12 m linéaire de *clôture* pleine maçonnée, celle-ci devra présenter un séquençage, un rythme venant rompre l'aspect linéaire.

Les portails en tant qu'éléments de *clôture* sont soumis aux mêmes dispositions, ils peuvent être totalement pleins. Ils doivent être en adéquation avec la clôture, tant en termes de hauteur que de choix des matériaux et des couleurs.

Hauteur

La *hauteur* maximale des *clôtures* autorisée est de 1,8 mètres.

Les piliers des portails sont autorisés à dépasser, dans la limite de 30 cm de *hauteur*, la *hauteur* maximale autorisée des *clôtures*.

Traitement et hauteur des clôtures implantées le long des autres emprises publiques et des limites séparatives

Traitement

En *limite séparative* visible depuis les *voies* et *emprises publiques*, une harmonie avec la *clôture* en *façade principale* sera recherchée.

En l'absence de contexte urbain environnant et d'unité paysagère de la rue et du quartier, la *clôture* doit être constituée d'un grillage avec ou sans haie ou d'une haie avec ou sans grillage.

Sur chacune des limites séparatives, 50% maximum du linéaire de clôture peut être réalisé en matériau plein (pare-vues), de manière continue ou discontinue. Pour réaliser les pare-vues, les matériaux naturels (bois, brande de bruyère, osier, roseau...) doivent être privilégiés.

Hauteur

La *hauteur* maximale des *clôtures* autorisée est de 1,8 mètres.

Règles alternatives

Des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées pour adapter le dispositif de *clôture* dans les cas suivants :

- Pour des *unités foncières* présentant une topographie particulière (notamment en cas de dénivelé important entre deux *unités foncières* mitoyennes) ;
- Pour des raisons de sécurité ou de protection acoustique et visuelle contre des nuisances liées à la présence d'entreprises, ou la présence de voiries avec un trafic important, il pourra être dérogé au traitement et à la *hauteur* maximale dans la limite de 3 m.

Pour les destinations équipements d'intérêt collectif et services publics, les commerces et activités de service, les autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires :

La *hauteur* des *clôtures* et les matériaux utilisés pourront s'adapter au contexte urbain au sein duquel s'insère l'équipement ou l'activité. La *hauteur* maximale ne devra pas excéder 2 m. Une *hauteur* peut être supérieure si des besoins techniques, fonctionnels ou de sécurité le justifient.

ARTICLE 5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

5.1. Traitement des espaces libres

Les *espaces libres* doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du *terrain* et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les *espaces verts* d'un seul tenant et en contiguïté avec les *espaces libres* des *terrains* voisins.

Pour tout projet de construction nouvelle, il sera planté un *arbre tige* ou de *haute tige* par tranche « entamée » de 100 m² d'espace libre, hors annexe d'une surface de plancher ou emprise au sol égale ou inférieure à 20 m². Les arbres existants peuvent être comptabilisés au titre des arbres à réaliser. Les espèces végétales invasives (de type Renouée du Japon, Griffes de Sorcière, Berce du Caucase, etc.) sont interdites. Les essences locales doivent être privilégiées (cf liste en annexe du règlement écrit pièce n°4.1.2.2).

L'implantation des *constructions* doit respecter les arbres existants sur le *terrain*. Ceux qui ne peuvent être maintenus doivent être remplacés par un nombre au moins égal d'arbres.

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Pour les terrains déjà aménagés (en dehors des espaces de stationnement) à la date d'approbation du PLU : le calcul du nombre d'arbres à planter doit être réalisé en déduisant de la surface d'espace libre toutes les surfaces déjà aménagées avec un usage spécifique incompatible avec la plantation d'arbres comme par exemple : terrain de sport, golf, aires de jeux, etc.

5.2. Part minimale de surfaces non imperméabilisées

Au moins 20% de la surface de la parcelle doit être traitée en *espaces verts*.

Dans les périmètres du réseau structurant de transport en commun et des gares inscrits au document graphique – Planche 2, au moins 10% de la surface de la parcelle doit être traitée en *espaces verts*.

ARTICLE 6 – Stationnement

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones.

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 7 – Desserte par les voies publiques ou privées

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE 8 – Desserte par les réseaux

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones.

ZONE URP33

CHAPITRE 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE 1 - Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités

1.1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les *constructions* ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité ou la salubrité publique,
- les campings, stationnements de caravanes constituant un habitat permanent, garages collectifs de caravanes et de mobil-homes,
- les dépôts de véhicules à l'air libre et les dépôts de ferraille et de matériaux divers,
- les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre,
- les *constructions* à usage d'*exploitation agricole et forestière*,
- les *constructions* à usage de *commerce de gros*.

1.2. Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

Les constructions, installations et aménagements non mentionnées à l'article 1.1 dans la mesure où les conditions de réalisation de tous les équipements nécessaires sont assurées, conformément aux prescriptions du code de l'urbanisme, et sous réserve

- d'assurer un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone,
- et d'être compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation,
- et d'être réalisés sous forme d'une *opération d'aménagement d'ensemble*

En supplément des conditions fixées ci-dessus sont également autorisés sous conditions :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement aux conditions cumulatives suivantes :

- qu'elles ne puissent pas générer de périmètre de protection au-delà de leur site d'exploitation ;
 - qu'elles correspondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants ;
 - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire, dans toute la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.
- L'*extension* ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement existantes et compatibles avec la vocation de la zone, à condition :
 - qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des nuisances sonores ou olfactives ;
 - que les installations nouvelles par leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.
 - Les exhaussements et affouillements du sol à condition qu'ils ne portent pas atteinte à l'environnement et à l'aspect paysager et qu'ils soient rendus nécessaires :
 - pour une occupation du sol admise ou nécessaire à l'urbanisation, dans la mesure où les aménagements ou les *constructions* sont adaptés par leur type ou leur conception à la topographie du sol existant avant travaux ;

CONSTRUCTIONS S'ADAPTANT AU TERRAIN NATUREL

Exemple 1 : S'encastrent dans le sol

Exemple 2 : Accompagner la pente avec des successions de niveaux ou demi-niveaux

Exemple 3 : Se surélever du sol



Schémas opposables

- ou pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de ses vestiges archéologiques ;
- ou pour la réalisation d'ouvrages hydrauliques ;
- ou pour des raisons de raccordement aux réseaux.

URP33

- Les nouvelles *constructions* à usage d'entrepôt ou d'*industrie*, à condition que leur *surface de plancher* soit inférieure ou égale à 200m² et qu'elles ne présentent pas de gênes en termes de nuisances ou de circulation,
- Les nouvelles *constructions* à usage de commerce et d'activité de service, à condition que leur *surface de plancher* soit inférieure ou égale à 500m².

ARTICLE 2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones.

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE 3 - Volumétrie et implantation des constructions

3.1. Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies

Pour l'implantation le long des *voies*, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation publique et le long des *emprises publiques*, toute *construction*, installation ou aménagement nouveau doit respecter les indications graphiques figurant au règlement graphique – Planche 2.

En l'absence de celles-ci, l'implantation des *constructions* peut se faire :

- soit à l'*alignement*,
- soit à une distance minimale de 5 m de l'*alignement*.

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Dans le cas de *terrains* bordés de plusieurs *voies*, la règle s'applique le long de l'une des *voies* au moins.

Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants :

- Pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie, bois, etc.) ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage ;
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, à condition que leur fonction suppose une implantation différente

pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité, et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement ;

- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie) ;
- Pour permettre l'aménagement ou l'*extension* d'une *construction* existante à la date d'approbation du PLU, dès lors que cette *extension* est réalisée dans la continuité de la *construction* existante ou selon un recul supérieur à celle-ci.

3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les *constructions* peuvent s'implanter sur les *limites séparatives*.

En cas de *retrait*, elles doivent observer une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la *construction*, avec un minimum de 3 m vis-à-vis de la *limite séparative* (soit $L \geq H/2$ et ≥ 3 m).

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants :

- Pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie, bois, etc.) ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage.
- Les bassins des piscines non couvertes doivent être implantés en respectant un *retrait* de 2 m minimum entre le bassin (hors margelles) et la *limite séparative*.
- Les *annexes* d'une *surface de plancher* ou d'une *emprise au sol* inférieure ou égale à 15 m² et d'une hauteur au *point le plus haut* inférieure ou égale à 3,5 m seront implantées en *limite séparative* ou avec un *retrait* d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la *construction* ($L \geq H/2$). Si une haie existe en *limite séparative* elle devra être préservée.
- Pour les *constructions* et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et des services publics, à condition que leur fonction suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalités ou de sécurité, et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement.
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

URP33

- Pour la réalisation d'une isolation en saillie des façades pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et implantées différemment des règles d'implantation fixées à l'article 3.2. Cette isolation doit assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

3.3. Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Voir article 3.3 de la section 5 du Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones

3.4. Emprise au sol

L'*emprise au sol* des constructions ne peut excéder 60% de la superficie de la parcelle.

Dans les périmètres du réseau structurant de transport en commun et des gares inscrits au document graphique – Planche 2, l'*emprise au sol* des constructions ne peut excéder 70% de la superficie de la parcelle.

3.5. Hauteur des constructions

La hauteur d'un *bâtiment*, ainsi que la forme et le traitement des volumes de toiture, doivent tenir compte des caractères dominants du bâti environnant, afin d'assurer la continuité ou le rythme volumétrique du front bâti. Elle ne doit pas porter atteinte aux conditions d'habitabilité ou d'utilisation des *bâtiments* en bon état existants sur les *terrains* voisins.

Dans le cas d'une inscription indiquée au règlement graphique – Planche 2, les constructions doivent s'y conformer.

En l'absence d'inscription graphique, la *hauteur maximale* autorisée est fixée à 17 m et ce en tout point du *bâtiment*. La *hauteur maximale* exprimée en niveaux est de R+3+C ou *attique*. Ces deux règles sont cumulatives.

ARTICLE 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1. Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

4.1.1. Principes généraux

Les *constructions*, installations ou aménagements, tant du point de vue de leur situation, de leur volume que de leur aspect, ne doivent porter atteinte ni au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, ni aux perspectives monumentales et doivent s'insérer harmonieusement au bâti et au paysage environnants en tenant compte de leur caractère dominant.

Les *bâtiments*, *annexes* et *extensions* doivent participer d'une même composition architecturale par leurs volumes et leur traitement.

Les principes architecturaux suivants doivent être respectés : harmonie des volumes, formes et couleurs en accord avec les *constructions existantes* (matériaux, pente de toits, éléments de toiture).

Des formes architecturales d'expression contemporaine peuvent également être autorisées si elles s'insèrent harmonieusement dans le paysage environnant.

L'aménagement de devanture commerciale doit prendre en compte le traitement de l'ensemble de la *façade* de l'immeuble et sa composition architecturale.

4.1.2. Éléments techniques

Les dispositifs techniques tels que rampes de parking, édicules et gaines techniques, panneaux solaires ou photovoltaïques, antennes, descentes d'eaux pluviales etc. doivent faire l'objet d'un traitement soigné afin de garantir une parfaite insertion de la *construction* dans le paysage proche et lointain et doivent être intégrés à la composition architecturale du *bâtiment*.

Les antennes paraboliques et les antennes de téléphonie mobile doivent être installées de manière à limiter au maximum leur impact visuel depuis les *voies*.

4.1.3. Aspect général des bâtiments et matériaux

Toute utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les *façades* et les pignons des *constructions* ni sur les *clôtures*.

4.1.4. Toitures

Les toitures terrasses sont autorisées. Elles doivent présenter un aspect architectural de qualité et s'intégrer aux lieux avoisinants.

4.1.5. Façades des constructions composées de matériaux anciens

Article non réglementé.

4.1.6. Clôtures

Objectifs et principes généraux pour l'ensemble des clôtures implantées le long des voies, emprises publiques et limites séparatives

Principe d'adaptation au contexte environnant

La *clôture* doit participer à conserver l'unité paysagère de la rue et du quartier. Elle doit avoir une conception d'ensemble et être traitée en harmonie avec la *construction* principale édifiée sur le *terrain et avec* le contexte urbain environnant et notamment les *clôtures* adjacentes. Elle participe à la préservation de l'identité de la rue et du quartier en s'harmonisant avec les clôtures environnantes. Les murs de soutènements ne sont pas qualifiés de *clôture*.

Le végétal

Les haies végétales existantes doivent être préservées et maintenues, sauf s'il s'agit de remplacer des végétaux dont l'état sanitaire le justifie ou s'il s'agit de remplacer une haie par des essences locales ou pour permettre la création d'accès.

Pour les nouvelles *clôtures* à édifier, les compositions végétales sont à privilégier ainsi que les *clôtures* perméables.

Les haies végétales doivent être constituées d'essences locales conformément à la liste en annexe réglementaire.

La haie devra être implantée à une distance minimale de 50 cm par rapport au domaine public.

Les clôtures anciennes patrimoniales

Les murs, murets et portails attenants existants ayant un intérêt architectural et patrimonial (en brique, pierre, moellon, murets surmontés de grille en fer forgé...) sont protégés. Ils pourront faire l'objet d'adaptations, voire de démolitions partielles, dès lors que n'est pas remis en cause la qualité de l'ouvrage existant (par exemple pour la création d'accès à la parcelle en cas de construction). Ces dispositions s'appliquent, sauf dans le cas de désordres structurels irréversibles constatés (par exemple en cas d'affaissement du mur).

L'aspect et les matériaux

Les *clôtures* existantes présentant un intérêt architectural et patrimonial (*matériaux qualitatifs*) doivent être maintenues et peuvent être prolongées avec les mêmes caractéristiques.

Les *clôtures* à créer doivent être constituées de matériaux de nature et de teinte en harmonie avec les *constructions* et ne compromettant pas l'unité paysagère de la rue et du quartier.

Une attention particulière doit être portée aux matériaux comme aux teintes utilisés. Les matériaux utilisés pour les *clôtures* et les murs de soutènement doivent présenter un caractère pérenne conservant un aspect qualitatif dans le temps. Les végétaux artificiels, les matériaux par plaques (de type plaque béton, etc.), les matériaux occultants (type bâche) ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (de type briques creuses, parpaings, etc.) sont interdits. Les murs de *clôture* et les murs de soutènement doivent être enduits dans leur totalité et notamment du côté visible depuis l'espace public.

Une partie du linéaire de la *clôture* devra prévoir un dispositif permettant l'écoulement des eaux et le passage de la petite faune, par exemple par l'intégration d'ouvertures régulières en pied de *clôture* maçonnée ou par des petites ouvertures dans les grillages.

Dans et en limite de zone agricole ou naturelle, les nouvelles *clôtures pleines* et les soubassements sont interdits.

Traitement et hauteur des clôtures implantées le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées et ouvertes à la circulation

Traitement

Les coffrets de comptage, boîtes à lettres ou autres dispositifs similaires doivent être soigneusement intégrés à ces clôtures.

En l'absence de contexte urbain environnant et d'unité paysagère de la rue et du quartier, les *clôtures* doivent être réalisées sous forme de *claire-voie*.

Elles peuvent être réalisées sous forme pleine sur tout leur linéaire si elles sont composées de *matériaux qualitatifs* ou constituées de végétaux locaux.

Au-delà de 12 m linéaire de *clôture* pleine maçonnée, celle-ci devra présenter un séquençage, un rythme venant rompre l'aspect linéaire.

Les portails en tant qu'éléments de *clôture* sont soumis aux mêmes dispositions, ils peuvent être totalement pleins. Ils doivent être en adéquation avec la clôture, tant en termes de hauteur que de choix des matériaux et des couleurs.

Hauteur

La *hauteur* maximale des *clôtures* autorisée est de 1,8 mètres.

Les piliers des portails sont autorisés à dépasser, dans la limite de 30 cm de *hauteur*, la *hauteur* maximale autorisée des *clôtures*.

Traitement et hauteur des clôtures implantées le long des autres emprises publiques et des limites séparatives

Traitement

En *limite séparative* visible depuis les *voies* et *emprises publiques*, une harmonie avec la *clôture en façade principale* sera recherchée.

En l'absence de contexte urbain environnant et d'unité paysagère de la rue et du quartier, la *clôture* doit être constituée d'un grillage avec ou sans haie ou d'une haie avec ou sans grillage.

Sur chacune des limites séparatives, 50% maximum du linéaire de clôture peut être réalisé en matériau plein (pare-vues), de manière continue ou discontinue. Pour réaliser les pare-vues, les matériaux naturels (bois, brande de bruyère, osier, roseau...) doivent être privilégiés.

Hauteur

La *hauteur* maximale des *clôtures* autorisée est de 1,8 mètres.

Règles alternatives

Des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées pour adapter le dispositif de *clôture* dans les cas suivants :

- Pour des *unités foncières* présentant une topographie particulière (notamment en cas de dénivelé important entre deux *unités foncières* mitoyennes) ;
- Pour des raisons de sécurité ou de protection acoustique et visuelle contre des nuisances liées à la présence d'entreprises, ou la présence de voiries avec un trafic important, il pourra être dérogé au traitement et à la *hauteur* maximale dans la limite de 3 m.

Pour les destinations équipements d'intérêt collectif et services publics, les commerces et activités de service, les autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires :

La *hauteur* des *clôtures* et les matériaux utilisés pourront s'adapter au contexte urbain au sein duquel s'insère l'équipement ou l'activité. La *hauteur* maximale ne devra pas excéder 2 m. Une *hauteur* peut être supérieure si des besoins techniques, fonctionnels ou de sécurité le justifient.

ARTICLE 5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

5.1. Traitement des espaces libres

Les *espaces libres* doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du *terrain* et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les *espaces verts* d'un seul tenant et en contiguïté avec les *espaces libres* des *terrains* voisins.

Pour tout projet de construction nouvelle, il sera planté un *arbre tige* ou *de haute tige* par tranche « entamée » de 100 m² d'espace libre, hors annexe d'une surface de plancher ou emprise au sol égale ou inférieure à 20 m². Les arbres existants peuvent être comptabilisés au titre des arbres à réaliser. Les espèces végétales invasives (de type Renouée du Japon, Griffes de Sorcière, Berce du Caucase, etc.) sont interdites. Les essences locales doivent être privilégiées (cf liste en annexe du règlement écrit pièce n°4.1.2.2).

L'implantation des *constructions* doit respecter les arbres existants sur le *terrain*. Ceux qui ne peuvent être maintenus doivent être remplacés par un nombre au moins égal d'arbres.

Dans les secteurs de biotope, les *constructions* exonérées de la part d'*espace vert* n'ont pas l'obligation de planter des arbres.

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Pour les terrains déjà aménagés (en dehors des espaces de stationnement) à la date d'approbation du PLU : le calcul du nombre d'arbres à planter doit être réalisé en déduisant de la surface d'espace libre toutes les surfaces déjà aménagées avec un usage spécifique incompatible avec la plantation d'arbres comme par exemple : terrain de sport, golf, aires de jeux, etc.

URP33

5.2. Part minimale de surfaces non imperméabilisées

Voir dispositions réglementaires des *secteurs de biotope* (Planche 1) : article 5.1.2 de la section 4 du livre 1.

ARTICLE 6 – Stationnement

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones.

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 7 – Desserte par les voies publiques ou privées

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE 8 – Desserte par les réseaux

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones.

ZONE URP34

CHAPITRE 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE 1 - Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités

1.1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées sous condition à l'article 1.2 sont interdites.

1.2. Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

Peuvent être autorisées :

- Les nouvelles *constructions* à usage d'*habitation* à condition qu'elles s'intègrent dans un projet d'aménagement global intéressant l'ensemble du secteur.
- Les *extensions* ou modifications des *constructions existantes* à condition de respecter les articles 3 à 8 définis ci-dessous.
- La construction de garages, à condition que la dimension des parcelles, l'implantation des *constructions existantes* et la préservation de l'unité paysagère de la zone, le permettent.

ARTICLE 2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones.

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE 3 - Volumétrie et implantation des constructions

3.1. Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies

- Les garages seront obligatoirement implantés à l'*alignement* de la rue Maurice Blot,
- Les autres *constructions* doivent être implantées à l'*alignement de fait*, ou respecter un recul par rapport aux *voies* publiques permettant une *extension* de l'*habitation* existante d'une profondeur de 3,75 m en rez-de-chaussée comptée à partir du nu de la *façade* initiale.
- Dans le cas d'utilisation de *terrains* situés entre des *constructions existantes*, constituant un ordre continu *de fait*, celui-ci devra être respecté.
- Des implantations autres pourront être autorisées pour l'*extension* des *constructions existantes*, sous réserve que celles-ci ne soient pas incompatibles avec l'aspect général des lieux.
- Les *façades principales* des *constructions* devront être implantées parallèlement à la *voie* publique.
- Des implantations autres pourront être autorisées pour les nouvelles *constructions* à vocation d'*habitation* :
 - o dans le cadre d'un parti d'aménagement d'ensemble,
 - o pour les parcelles de faible largeur, ne permettant pas une autre implantation et sous réserve que les pignons donnant sur la *voie* publique offrent un aspect compatible avec le cadre bâti existant (aspect général de la rue). Des prescriptions particulières d'ordre architectural pourront être imposées à cet égard (ouverture, revêtement, ...). Un recul supérieur par rapport à la *voie* publique pourra être également imposé.

3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les nouvelles *constructions* à vocation d'*habitation* doivent en principe respecter un éloignement par rapport aux *limites séparatives* de propriété, au moins égal à la hauteur de la *construction* à édifier diminuée de 3 m ou (critère alternatif le plus

URP34

favorable) à la moitié de la hauteur de la *construction* à édifier (recul minimum = $h-3$ ou $h/2$). L'implantation à une distance inférieure peut aussi être autorisée dans le cadre d'un parti d'aménagement défini à l'intérieur d'un lotissement ou d'un ensemble groupé d'*habitations*.

Les *extensions* des *constructions* à vocation d'*habitation* seront obligatoirement implantées sur les deux *limites séparatives*.

Les garages doivent obligatoirement être implantés sur une seule *limite séparative* de manière à permettre un jumelage en cas de construction sur l'immeuble riverain.

En cas de construction en limite de propriété, aucun débordement de toiture ne sera toléré et les eaux pluviales seront restituées à l'intérieur de la propriété du pétitionnaire par tout dispositif encaissé.

Les nouvelles *constructions* à usage d'*habitation* jumelées ou en bande pourront également être autorisées, sous réserve qu'elles ne nuisent pas à l'unité et au caractère du quartier considéré.

La *reconstruction* d'un *bâtiment* démoli ou sinistré pourra être autorisée dans l'*emprise au sol* et la hauteur (volume) qui étaient les siennes avant démolition ou sinistre.

Les prescriptions ci-dessus ne sont pas exclusives des règles édictées par le Code Civil quant aux jours et vues.

3.3. Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Les *constructions* non jointives devront respecter un éloignement suffisant pour assurer les circulations sur le *terrain* et ménager l'éclairage et la vue des *logements* ou des pièces de travail.

En cas de construction de plusieurs *habitations* principales distinctes sur une même propriété, les règles qui seraient appliquées s'il s'agissait d'une opération de construction de *logements* en groupé, notamment les articles 3.1 et 3.2, devront être respectées, de manière à permettre une éventuelle division ultérieure.

3.4. Emprise au sol

L'*emprise au sol* maximale des *constructions* est fixée à 50 % de la surface de la parcelle. Cette disposition ne s'applique pas aux équipements et ouvrages publics d'une surface au sol inférieure à 20 m².

3.5. Hauteur des constructions

De manière globale, la hauteur des nouvelles *constructions* devra être compatible avec l'épannelage général du quartier et notamment avec les *hauteurs* des immeubles situés à proximité.

Dans le cas d'une inscription indiquée au règlement graphique – Planche 2, les *constructions* doivent s'y conformer.

En l'absence d'inscription graphique, la hauteur des *constructions* ne doit pas excéder 12 m à l'égout du toit, ni 14 m au *point le plus haut (faîtage)* en cas de toitures à pentes, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Pour les *constructions* nouvelles situées immédiatement entre deux ou plusieurs *bâtiments* existants, la hauteur pourra être imposée, lors du permis de construire, de manière à assurer la compatibilité des *hauteurs* de ces différentes *constructions* et l'unité urbaine de la rue.

ARTICLE 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1. Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

4.1.1. Principes généraux

De manière générale, l'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les *constructions* par leur situation, leurs dimensions, leur conception ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants ou à ne pas s'intégrer dans le cadre bâti existant.

Les *extensions* et modifications de *constructions existantes* doivent, au niveau de leur volume, de leur architecture et de leur aspect extérieur, être en harmonie avec la *construction* existante.

Les *constructions* doivent présenter une unité de matériaux, de formes, de couleurs et de percements.

Tout pastiche d'une architecture passéiste ou étrangère à la région est notamment interdit.

Le choix du lieu d'implantation et de la disposition des *constructions* sur le *terrain* se fera de manière à privilégier une bonne insertion paysagère. Les déblais/remblais

URP34

devront être réduits au minimum. Ils devront être figurés sur les coupes et plans des *façades* du permis de construire.

Pour les *terrains* plats ou en faible pente, sauf parti architectural clairement explicité ou impossibilité technique manifeste, le niveau fini du plancher de rez-de-chaussée des *constructions* ne devra pas excéder de plus de 0,50 m le niveau du sol naturel initial. En cas de *terrains* en pente, les *constructions* par leur implantation, leur niveau et leur architecture devront s'intégrer à la configuration des lieux.

4.1.2. Éléments techniques

Non réglementé

4.1.3. Aspect général des bâtiments et matériaux

Façades

Pour les *constructions existantes* :

Les ouvertures existantes (à l'exception des cas d'*extension* en rez-de-chaussée) devront être obligatoirement maintenues dans leurs dimensions et aspect d'origine (construction de la Cité). A l'étage il sera admis la pose d'un garde-corps en barreaudage, pour répondre aux normes de sécurité relatives à la hauteur des allèges.

Les couvertures seront conservées et si nécessaire refaites en tuiles de caractéristiques et de teinte similaires aux tuiles d'origine.

Les matériaux extérieurs de *façade* d'origine (brique et moellons) seront sauf impossibilité technique conservés apparents avec *restauration* si nécessaire (rejointoiement et nettoyage). Les parties de *façades* déjà revêtues d'un enduit (rez-de-chaussée, rue de Seine) ou déjà traitées en agglomérés, devront être revêtues d'un enduit extérieur teinté dans la gamme des ocres clairs.

Les matériaux de *façades* existants (brique, silex, pierre calcaire) devront être préservés dans leur aspect naturel traditionnel et ne pourront faire l'objet d'un revêtement (enduit ciment notamment) ni être recouverts d'une peinture.

Les proportions existantes entre les baies et les parties pleines de la *façade* devront être respectées, tant au niveau des dimensions, que de l'axialité verticale des ouvertures. La pose de fenêtres de style rustique type « petits carreaux » ou au contraire de grands vitrages pourra être proscrite.

Les bandeaux, corniches et autres éléments de détail architectural seront maintenus et si nécessaires restaurés.

Pour les *extensions des constructions existantes* :

Les *extensions* ne devront pas nuire à l'unité architecturale d'ensemble de la Cité. Elles auront une profondeur maximale hors tout de 3,75 m et seront implantées sur les deux *limites séparatives*.

Elles auront une toiture monopente. Les matériaux de couverture devront être préférentiellement en tuiles ou d'aspect compatible avec ceux des *constructions existantes*.

Les murs seront traités avec un enduit teinté dans la gamme des tons de pierre claire ou réalisés en briques, de ton compatible avec celles des *constructions existantes*.

Les proportions existantes entre les baies et les parties pleines de la *façade* devront être respectées, tant au niveau des dimensions, que de l'axialité verticale des ouvertures. La pose de fenêtres de style rustique type « petits carreaux » ou au contraire de grands vitrages pourra être proscrite.

Les *façades* (et pignons) non réalisées en matériaux destinés à rester apparents doivent recevoir un parement (brique, pierre, brique de parement, panneaux de bois stratifié ou traité ...) ou un enduit taloché ou gratté de préférence de couleur claire.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (brique creuse, parpaing, carreaux de plâtre ...) est interdit.

L'usage en *façades* de bardages métalliques ou plastiques et de tous matériaux hétéroclites, disparates ou précaires est interdit.

Les tons des différents éléments des *façades* (murs, menuiseries, dispositifs d'occultation...) doivent être en harmonie entre eux et avec l'environnement bâti existant.

Les coffrets, compteurs, boîtes à lettres, doivent être intégrés dans les murs des *constructions* ou dans les *clôtures*.

4.1.4. Toitures

Les formes et pentes de toitures doivent être compatibles avec l'épannelage général du quartier.

Les toitures terrasses sont interdites sauf pour les *constructions* ou parties de *constructions* non visibles des *voies* ou des cours communes ou lorsqu'elles correspondent à un parti architectural spécifié et compatible avec l'environnement bâti existant. Les toitures terrasses ne pourront être accessibles que pour l'entretien et la maintenance des installations.

URP34

Les couvertures en matériaux ondulés opaques ou translucides, ou tôles sidérurgiques, fibrociment, tôles plastiques ne sont pas autorisées, à l'exception des toitures en pente des *annexes* non visibles de l'espace public. L'emploi du bac acier sera toutefois possible, sous réserve que sa pente, sa teinte et sa perception depuis les *voies* soient compatibles avec le cadre bâti existant.

En cas de toiture terrasse, les murs seront surélevés pour que l'*acrotère* forme une ligne de vie.

Les ouvrages et locaux techniques tels que cheminées, machineries d'ascenseurs, de réfrigération, de ventilation, sorties de secours doivent faire partie de la composition volumétrique d'ensemble et sauf impossibilité matérielle ne pas être laissés apparents.

Les panneaux solaires sont autorisés, sous réserve de leur parfaite intégration au *bâtiment*. Ils suivront strictement les pentes de toitures et ne feront aucune saillie par rapport au reste de la couverture. Leur nombre et leur surface pourront être limités pour assurer une bonne intégration à l'environnement bâti et paysager du quartier.

Sauf impossibilité technique les antennes collectives, les antennes paraboliques et les antennes relais seront implantées dans les combles des *constructions* et à défaut sur les toitures ou sur les *façades* de manière à ne pas être visibles depuis les *voies* publiques. Elles s'attacheront par leur forme et leur couleur à s'intégrer au mieux à leur support.

Les ouvrages techniques liés aux équipements publics sont exclus des présentes dispositions.

4.1.5. Façades des constructions composées de matériaux anciens

Article non réglementé.

4.1.6. Clôtures

Objectifs et principes généraux pour l'ensemble des clôtures implantées le long des voies, emprises publiques et limites séparatives

Principe d'adaptation au contexte environnant

La *clôture* doit participer à conserver l'unité paysagère de la rue et du quartier. Elle doit avoir une conception d'ensemble et être traitée en harmonie avec la *construction* principale édifiée sur le *terrain* et avec le contexte urbain environnant et notamment les *clôtures* adjacentes. Elle participe à la préservation de l'identité de la rue et du quartier en s'harmonisant avec les clôtures environnantes.

Les murs de soutènements ne sont pas qualifiés de *clôture*.

Le végétal

Les haies végétales existantes doivent être préservées et maintenues, sauf s'il s'agit de remplacer des végétaux dont l'état sanitaire le justifie ou s'il s'agit de remplacer une haie par des essences locales ou pour permettre la création d'accès.

Pour les nouvelles *clôtures* à édifier, les compositions végétales sont à privilégier ainsi que les *clôtures* perméables.

Les haies végétales doivent être constituées d'essences locales conformément à la liste en annexe réglementaire.

La haie devra être implantée à une distance minimale de 50 cm par rapport au domaine public.

Les clôtures anciennes patrimoniales

Les murs, murets et portails attenants existants ayant un intérêt architectural et patrimonial (en brique, pierre, moellon, murets surmontés de grille en fer forgé...) sont protégés. Ils pourront faire l'objet d'adaptations, voire de démolitions partielles, dès lors que n'est pas remis en cause la qualité de l'ouvrage existant (par exemple pour la création d'accès à la parcelle en cas de construction). Ces dispositions s'appliquent, sauf dans le cas de désordres structurels irréversibles constatés (par exemple en cas d'affaissement du mur).

L'aspect et les matériaux

Les *clôtures* existantes présentant un intérêt architectural et patrimonial (*matériaux qualitatifs*) doivent être maintenues et peuvent être prolongées avec les mêmes caractéristiques.

Les *clôtures* à créer doivent être constituées de matériaux de nature et de teinte en harmonie avec les *constructions* et ne compromettant pas l'unité paysagère de la rue et du quartier.

Une attention particulière doit être portée aux matériaux comme aux teintes utilisés. Les matériaux utilisés pour les *clôtures* et les murs de soutènement doivent présenter un caractère pérenne conservant un aspect qualitatif dans le temps. Les végétaux artificiels, les matériaux par plaques (de type plaque béton, etc.), les matériaux occultants (type bâche) ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (de type briques creuses, parpaings, etc.) sont interdits. Les murs de *clôture* et les murs de soutènement doivent être enduits dans leur totalité et notamment du côté visible depuis l'espace public.

Une partie du linéaire de la *clôture* devra prévoir un dispositif permettant l'écoulement des eaux et le passage de la petite faune, par exemple par l'intégration d'ouvertures

URP34

régulières en pied de *clôture* maçonnée ou par des petites ouvertures dans les grillages.

Dans et en limite de zone agricole ou naturelle, les nouvelles *clôtures pleines* et les soubassements sont interdits.

Traitement et hauteur des clôtures implantées le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées et ouvertes à la circulation

Traitement

Les coffrets de comptage, boîtes à lettres ou autres dispositifs similaires doivent être soigneusement intégrés à ces clôtures.

En l'absence de contexte urbain environnant et d'unité paysagère de la rue et du quartier, les *clôtures* doivent être réalisées sous forme de *claire-voie*.

Elles peuvent être réalisées sous forme pleine sur tout leur linéaire si elles sont composées de *matériaux qualitatifs* ou constituées de végétaux locaux.

Au-delà de 12 m linéaire de *clôture* pleine maçonnée, celle-ci devra présenter un séquençage, un rythme venant rompre l'aspect linéaire.

Les portails en tant qu'éléments de *clôture* sont soumis aux mêmes dispositions, ils peuvent être totalement pleins. Ils doivent être en adéquation avec la clôture, tant en termes de hauteur que de choix des matériaux et des couleurs.

Hauteur

La *hauteur* maximale des *clôtures* autorisée est de 1,8 mètres.

Les piliers des portails sont autorisés à dépasser, dans la limite de 30 cm de *hauteur*, la *hauteur* maximale autorisée des *clôtures*.

Traitement et hauteur des clôtures implantées le long des autres emprises publiques et des limites séparatives

Traitement

En *limite séparative* visible depuis les *voies* et *emprises publiques*, une harmonie avec la *clôture* en *façade principale* sera recherchée.

En l'absence de contexte urbain environnant et d'unité paysagère de la rue et du quartier, la *clôture* doit être constituée d'un grillage avec ou sans haie ou d'une haie avec ou sans grillage.

Sur chacune des limites séparatives, 50% maximum du linéaire de clôture peut être réalisé en matériau plein (pare-vues), de manière continue ou discontinue. Pour

réaliser les pare-vues, les matériaux naturels (bois, brande de bruyère, osier, roseau...) doivent être privilégiés.

Hauteur

La *hauteur* maximale des *clôtures* autorisée est de 1,8 mètres.

Règles alternatives

Des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées pour adapter le dispositif de *clôture* dans les cas suivants :

- Pour des *unités foncières* présentant une topographie particulière (notamment en cas de dénivelé important entre deux *unités foncières* mitoyennes) ;
- Pour des raisons de sécurité ou de protection acoustique et visuelle contre des nuisances liées à la présence d'entreprises, ou la présence de voiries avec un trafic important, il pourra être dérogé au traitement et à la *hauteur* maximale dans la limite de 3 m.

Pour les destinations équipements d'intérêt collectif et services publics, les commerces et activités de service, les autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires :

La *hauteur* des *clôtures* et les matériaux utilisés pourront s'adapter au contexte urbain au sein duquel s'insère l'équipement ou l'activité. La *hauteur* maximale ne devra pas excéder 2 m. Une *hauteur* peut être supérieure si des besoins techniques, fonctionnels ou de sécurité le justifient.

ARTICLE 5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

5.1. Traitement des espaces libres

Les *espaces libres* de toute utilisation ou occupation du sol (*constructions*, circulations, aires de stationnement) doivent être traités en *espaces verts*. Ils ne pourront être occupés, même à titre temporaire, par des dépôts ou stockages de quelque nature que ce soit.

L'implantation des *constructions* doit être définie de manière à préserver la plus grande partie possible des plantations de qualité existantes. Lorsque l'abattage d'arbres sera

URP34

indispensable, le remplacement par des plantations d'importance au moins équivalente pourra être imposé.

Les *espaces libres* devront être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du *terrain* et aux lieux environnants.

Les aménagements de surface nécessaires à recueillir et à infiltrer les eaux pluviales (noues notamment) devront être conçus comme des *espaces verts*, partie intégrante de l'aménagement paysager du site. Leurs caractéristiques (dessin, modelé, profondeur, plantations ...) devront être précisées dans la demande d'autorisation urbanisme. Les bassins extérieurs de stockage des eaux pluviales n'entrant pas dans cette approche paysagère sont interdits.

En cas de création de *voie*, dans le cadre d'un lotissement ou d'une opération groupée, la plantation d'arbres d'*alignement* en bordure de la *voie*, dans l'emprise voirie ou sur les parcelles privatives riveraines, pourra être imposée.

Les *espaces libres* des aires de stationnement devront être traités soit en minéral avec plantation d'arbres ou arbustes, soit en *espaces verts* plantés.

Les plantations d'arbres et de végétaux seront de préférence constituées d'essences et d'espèces locales, tel qu'indiqué en annexe du présent règlement. Les arbres et les végétaux devront avoir une force suffisante à leur plantation, de manière à garantir leur croissance et assurer le paysagement des lieux dans des délais raisonnables.

Toutes dispositions doivent être prises pour que les plantations et *espaces verts* puissent être et soient entretenus régulièrement, afin de garantir leur pérennité et la qualité du paysage.

5.2. Part minimale de surfaces non imperméabilisées

Au moins 20% de la surface de la parcelle doit être traitée en *espaces verts*.

Dans les périmètres du réseau structurant de transport en commun et des gares inscrits au document graphique (plan de zonage), 10% de la surface de la parcelle doivent être traités en *espaces verts*.

ARTICLE 6 – Stationnement

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones.

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 7 – Desserte par les voies publiques ou privées

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE 8 – Desserte par les réseaux

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones.

ZONE URP35

CHAPITRE 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE 1 - Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités

1.1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Pour l'ensemble de la zone toutes les occupations et utilisations du sol non-autorisées sous condition à l'article 1.2 sont interdites.

1.2. Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés et autorisés sous conditions

Peuvent être autorisées :

- L'habitation
- Les activités des secteurs secondaire ou tertiaire suivantes : l'industrie, les entrepôts, les bureaux.
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Peuvent être autorisées sous condition :

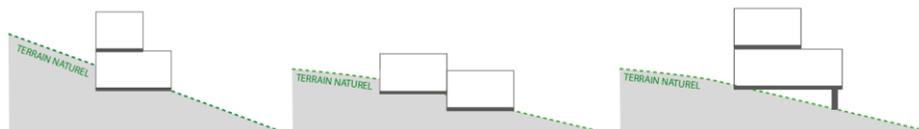
- Les exhaussements et affouillements du sol à condition qu'ils ne portent pas atteinte à l'environnement et à l'aspect paysager et qu'ils soient rendus nécessaires :
 - o pour une occupation du sol admise ou nécessaire à l'urbanisation, dans la mesure où les aménagements ou les constructions sont adaptés par leur type ou leur conception à la topographie du sol existant avant travaux.

CONSTRUCTIONS S'ADAPTANT AU TERRAIN NATUREL

Exemple 1 : S'encastrent dans le sol

Exemple 2 : Accompagner la pente avec des successions de niveaux ou demi-niveaux

Exemple 3 : Se surélever du sol



Schémas opposables

- o Ou pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de ses vestiges archéologiques ;
- o Ou pour la réalisation d'ouvrages hydrauliques ;
- o Ou pour des raisons de raccordement aux réseaux ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement aux conditions cumulatives suivantes :
 - o qu'elles ne puissent pas générer de périmètre de protection au-delà de leur site d'exploitation ;
 - o que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire, dans toute la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.
- L'extension ou la modification des installations classées existantes soumises à enregistrement, à déclaration, ou à autorisation.
- Les constructions à usage de logement, à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires à la surveillance ou au gardiennage des activités présentes dans la zone.
- Les constructions, installations et aménagements à usage de commerce et d'activité de service suivants :
 - o Les constructions d'artisanat et de commerce de détail ainsi que les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle de moins de 500 m² de surface de plancher
 - o La restauration,
 - o L'hébergement hôtelier et touristique,
 - o Les cinémas,
 - o Le commerce de gros.
- L'extension ou la modification des constructions existantes non autorisées dans la zone ou ayant déjà atteint les seuils précédemment fixés, dans la limite de 30% de la surface de plancher de l'ensemble de la construction existante à la date d'approbation du présent PLU.
- Les ouvrages d'infrastructure terrestre et fluviale ainsi que les outillages, les équipements et les installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité fluviale, ferroviaire et routière, dès lors que leur conception, leur localisation et leurs dimensions, assurent leur insertion en compatibilité avec le tissu urbain environnant.

URP35

- les *constructions* à usage d'*exploitation agricole* dans le cadre de l'agriculture urbaine ne générant pas de périmètre de protection au titre des installations classées pour la protection de l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le fonctionnement du quartier.

ARTICLE 2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Article non réglementé.

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE 3 - Volumétrie et implantation des constructions

Les *constructions* doivent respecter les conditions prévues à l'article 3 des sections 4 et 5 du Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones. Ces conditions sont précisées par les dispositions suivantes :

3.1. Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

Pour l'implantation le long des *voies*, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation publique et le long des *emprises publiques* :

Toute *construction*, installation ou aménagement nouveau doit respecter les indications graphiques figurant au règlement écrit – Planche 2.

En l'absence de celles-ci, les *constructions* doivent s'implanter :

- Soit en fonction de l'*implantation dominante* des *constructions existantes* du même côté de la *voie*. Dans ce cas, la *construction* ou l'installation nouvelle doit s'aligner selon cette *implantation dominante*, pour favoriser une meilleure continuité des volumes.
- S'il n'existe pas d'*implantation dominante* des *constructions* du même côté de la *voie*, les *constructions* seront implantées à une distance minimale de 5 m de l'*alignement*.

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Dans le cas de *terrains* bordés de plusieurs *voies*, la règle s'applique le long de l'une des *voies* au moins.

Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants :

- Pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie, bois, etc.) ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage.
- Pour des *constructions* nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et des services publics, à condition que leur fonction suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).
- Pour permettre l'aménagement ou l'*extension* d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, dès lors que cette *extension* est réalisée dans la continuité de la construction existante ou selon un recul supérieur à celle-ci.
- Pour les ouvrages techniques, les *constructions*, *extensions*, réhabilitations des équipements d'intérêt collectif et services publics pour répondre à des préoccupations de fonctionnalité ou de sécurité et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement.

3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les *constructions* peuvent s'implanter sur les *limites séparatives*.

En cas de *retrait*, elles doivent observer une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la *construction*, avec un minimum de 5 m vis-à-vis de la *limite séparative* (soit $L \geq H/2$ et ≥ 5 m).

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants :

- En cas de *terrain* contigu aux zones mixtes à dominante habitat, le *retrait* doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la *construction* avec un minimum de 5 m.
- Pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie, bois, etc.) ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage ;

- Les *annexes* d'une *surface de plancher* ou d'une *emprise au sol* inférieure ou égale à 15 m² et d'une hauteur au *point le plus haut* inférieure ou égale à 3,5 m seront implantées en *limite séparative* ou avec un *retrait* d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la *construction* ($L \geq H/2$). Si une haie existe en *limite séparative* elle devra être préservée ;
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, à condition que leur fonction suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité, et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement ;
- Pour des *constructions* nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et des services publics, à condition que leur fonction suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie) ;
- Pour la réalisation d'une isolation en saillie des façades pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et implantées différemment des règles d'implantation fixées à l'article 3.2. Cette isolation doit assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

3.3. Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Voir article 3.3 de la section 5 du Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones

3.4. Emprise au sol

Article non réglementé

3.5. Hauteur des constructions

La hauteur d'un *bâtiment*, ainsi que la forme et le traitement des volumes de toiture, doivent tenir compte des caractères dominants du bâti environnant, afin d'assurer la continuité ou le rythme volumétrique du front bâti. Elle ne doit pas porter atteinte aux conditions d'habitabilité ou d'utilisation des *bâtiments* en bon état existants sur les *terrains* voisins.

Dans le cas d'une inscription indiquée au règlement graphique – Planche 2, les *constructions* doivent s'y conformer.

En l'absence d'inscription graphique, la *hauteur maximale* autorisée est fixée à 15 m en tout point du *bâtiment*.

Dispositions alternatives sur l'ensemble de la zone

Des *hauteurs* différentes sont autorisées dans les cas suivants :

- Les règles de limitation de la hauteur des *constructions* ne s'appliquent pas aux *constructions* à *destination* d'équipements d'intérêt collectif et des services publics pour des raisons de sécurité ou de fonctionnalité
- Pour les *extensions* de *constructions existantes* à la date d'approbation du PLU, régulièrement édifiée et dont la hauteur est supérieure à celle autorisée dans la zone : dans ce cas la *hauteur maximale* de l'*extension* autorisée est celle de la *construction* existante sans que soient méconnues les règles d'implantation énoncées aux articles 3.1 et 3.2.

ARTICLE 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1. Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

4.1.1. Principes généraux

Les *constructions*, installations ou aménagements, tant du point de vue de leur situation, de leur volume que de leur aspect, ne doivent porter atteinte ni au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, et doivent s'insérer harmonieusement au bâti et aux paysages environnants en tenant compte de leur caractère dominant.

Les *constructions*, *annexes* et *extensions* doivent s'intégrer par leurs volumes, leur traitement et leur implantation dans une composition architecturale harmonieuse.

L'aménagement de devanture commerciale doit prendre en compte le traitement de l'ensemble de la *façade* de l'immeuble et sa composition architecturale.

Les enseignes devront être intégrées au volume de la *construction*.

4.1.2. Éléments techniques

Les dispositifs techniques tels que rampes de parking, édicules et gaines techniques, panneaux solaires ou photovoltaïques, antennes, descentes d'eaux pluviales etc.

doivent faire l'objet d'un traitement soigné afin de garantir une parfaite insertion de la *construction* dans le paysage proche et lointain et doivent être intégrés à la composition architecturale du *bâtiment*.

4.1.3. Aspect général des bâtiments et matériaux

Matériaux

Toute utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les *façades* et les pignons des *constructions* ni sur les *clôtures*.

Linéaires de façades supérieurs à 25 m

Si les *façades* excèdent une longueur de 25 m, elles devront comprendre des dispositifs architecturaux destinés à rompre la monotonie du linéaire par un traitement séquentiel. Plusieurs moyens et dispositifs architecturaux peuvent être utilisés, tels que par exemple, différences dans les matériaux, dans le rythme des ouvertures, des parements, des décrochés, des saillies.

Teintes et parements

Le nombre de couleurs apparentes est limité à 3 par *construction* avec une couleur dominante. Ces trois couleurs seront soit dans le même ton, soit complémentaires afin de préserver une harmonie. Les couleurs doivent être dans des tons qui s'insèrent dans l'environnement de la zone d'activités. Les couleurs vives et brillantes sont autorisées mais de manière ponctuelle et ne doivent pas être sur l'ensemble du linéaire de *façade*, elles ne doivent pas constituer la couleur dominante des *bâtiments*. Les couleurs des enseignes ne devront pas être étendues sur tout le linéaire de la *façade*. La couleur des menuiseries devra s'harmoniser avec la teinte dominante du *bâtiment*.

4.1.4. Toitures

Article non réglementé

4.1.5. Façades des constructions composées de matériaux anciens

Article non réglementé

4.1.6. Clôtures

Objectifs et principes généraux pour l'ensemble des clôtures implantées le long des voies, emprises publiques et limites séparatives

Principe d'adaptation au contexte environnant

La *clôture* doit participer à conserver l'unité paysagère de la rue et du quartier. Elle doit avoir une conception d'ensemble et être traitée en harmonie avec la *construction* principale édifiée sur le *terrain* et avec le contexte urbain environnant et notamment les *clôtures* adjacentes. Elle participe à la préservation de l'identité de la rue et du quartier en s'harmonisant avec les clôtures environnantes. Les murs de soutènements ne sont pas qualifiés de *clôture*.

Le végétal

Les haies végétales existantes doivent être préservées et maintenues, sauf s'il s'agit de remplacer des végétaux dont l'état sanitaire le justifie ou s'il s'agit de remplacer une haie par des essences locales ou pour permettre la création d'accès. Pour les nouvelles *clôtures* à édifier, les compositions végétales sont à privilégier ainsi que les *clôtures* perméables. Les haies végétales doivent être constituées d'essences locales conformément à la liste en annexe réglementaire. La haie devra être implantée à une distance minimale de 50 cm par rapport au domaine public.

Les clôtures anciennes patrimoniales

Les murs, murets et portails attenants existants ayant un intérêt architectural et patrimonial (en brique, pierre, moellon, murets surmontés de grille en fer forgé...) sont protégés. Ils pourront faire l'objet d'adaptations, voire de démolitions partielles, dès lors que n'est pas remis en cause la qualité de l'ouvrage existant (par exemple pour la création d'accès à la parcelle en cas de construction). Ces dispositions s'appliquent, sauf dans le cas de désordres structurels irréversibles constatés (par exemple en cas d'affaissement du mur).

L'aspect et les matériaux

Les *clôtures* existantes présentant un intérêt architectural et patrimonial (*matériaux qualitatifs*) doivent être maintenues et peuvent être prolongées avec les mêmes caractéristiques.

Les *clôtures* à créer doivent être constituées de matériaux de nature et de teinte en harmonie avec les *constructions* et ne compromettant pas l'unité paysagère de la rue et du quartier.

Une attention particulière doit être portée aux matériaux comme aux teintes utilisés. Les matériaux utilisés pour les *clôtures* et les murs de soutènement doivent présenter un caractère pérenne conservant un aspect qualitatif dans le temps. Les végétaux artificiels, les matériaux par plaques (de type plaque béton, etc.), les matériaux occultants (type bâche) ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (de type briques creuses, parpaings, etc.) sont interdits. Les murs de *clôture* et les murs de soutènement doivent être enduits dans leur totalité et notamment du côté visible depuis l'espace public.

Une partie du linéaire de la *clôture* devra prévoir un dispositif permettant l'écoulement des eaux et le passage de la petite faune, par exemple par l'intégration d'ouvertures régulières en pied de *clôture* maçonnée ou par des petites ouvertures dans les grillages.

Dans et en limite de zone agricole ou naturelle, les nouvelles *clôtures pleines* et les soubassements sont interdits.

Traitement et hauteur des clôtures implantées le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées et ouvertes à la circulation

Traitement

Les coffrets de comptage, boîtes à lettres ou autres dispositifs similaires doivent être soigneusement intégrés à ces clôtures.

En l'absence de contexte urbain environnant et d'unité paysagère de la rue et du quartier, les *clôtures* doivent être réalisées sous forme de *claire-voie*.

Elles peuvent être réalisées sous forme pleine sur tout leur linéaire si elles sont composées de *matériaux qualitatifs* ou constituées de végétaux locaux.

Au-delà de 12 m linéaire de *clôture* pleine maçonnée, celle-ci devra présenter un séquençage, un rythme venant rompre l'aspect linéaire.

Les portails en tant qu'éléments de *clôture* sont soumis aux mêmes dispositions, ils peuvent être totalement pleins. Ils doivent être en adéquation avec la *clôture*, tant en termes de hauteur que de choix des matériaux et des couleurs.

Hauteur

La *hauteur* maximale des *clôtures* autorisée est de 1,8 mètres.

Les piliers des portails sont autorisés à dépasser, dans la limite de 30 cm de *hauteur*, la *hauteur* maximale autorisée des *clôtures*.

Traitement et hauteur des clôtures implantées le long des autres emprises publiques et des limites séparatives

Traitement

En *limite séparative* visible depuis les *voies* et *emprises publiques*, une harmonie avec la *clôture* en *façade principale* sera recherchée.

En l'absence de contexte urbain environnant et d'unité paysagère de la rue et du quartier, la *clôture* doit être constituée d'un grillage avec ou sans haie ou d'une haie avec ou sans grillage.

Sur chacune des limites séparatives, 50% maximum du linéaire de *clôture* peut être réalisé en matériau plein (pare-vues), de manière continue ou discontinue. Pour réaliser les pare-vues, les matériaux naturels (bois, brande de bruyère, osier, roseau...) doivent être privilégiés.

Hauteur

La *hauteur* maximale des *clôtures* autorisée est de 1,8 mètres.

Règles alternatives

Des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées pour adapter le dispositif de *clôture* dans les cas suivants :

- Pour des *unités foncières* présentant une topographie particulière (notamment en cas de dénivelé important entre deux *unités foncières* mitoyennes) ;
- Pour des raisons de sécurité ou de protection acoustique et visuelle contre des nuisances liées à la présence d'entreprises, ou la présence de voiries avec un trafic important, il pourra être dérogé au traitement et à la *hauteur* maximale dans la limite de 3 m.

Pour les destinations équipements d'intérêt collectif et services publics, les commerces et activités de service, les autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires :

La *hauteur* des *clôtures* et les matériaux utilisés pourront s'adapter au contexte urbain au sein duquel s'insère l'équipement ou l'activité. La *hauteur* maximale ne devra pas excéder 2 m. Une *hauteur* peut être supérieure si des besoins techniques, fonctionnels ou de sécurité le justifient.

ARTICLE 5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

5.1. Traitement des espaces libres

Les *espaces libres* doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du *terrain* et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les *espaces verts* d'un seul tenant et en contiguïté avec les *espaces libres des terrains* voisins.

Pour tout projet de construction nouvelle, il sera planté un *arbre tige ou de haute tige* par tranche « entamée » de 300 m² d'espace libre, hors annexe d'une surface de plancher ou emprise au sol égale ou inférieure à 20 m². Les arbres existants peuvent être comptabilisés au titre des arbres à réaliser. Les espèces végétales invasives (de type Renouée du Japon, Griffes de Sorcière, Berce du Caucase, etc.) sont interdites. Les essences locales doivent être privilégiées (cf liste règlement écrit pièce n°4.1.2.2).

L'implantation des *constructions* doit respecter les arbres existants sur le *terrain*. Ceux qui ne peuvent être maintenus doivent être remplacés par un nombre au moins égal d'arbres.

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Pour les terrains déjà aménagés (en dehors des espaces de stationnement) à la date d'approbation du PLU : le calcul du nombre d'arbres à planter doit être réalisé en déduisant de la surface d'espace libre toutes les surfaces déjà aménagées avec un usage spécifique incompatible avec la plantation d'arbres comme par exemple : terrain de sport, golf, aires de jeux, etc.

5.2. Part minimale de surfaces non imperméabilisées

Au moins 25% de la surface du *terrain* doit être traité en *espaces verts*.

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Dans les secteurs de biotope : le coefficient de pleine terre ne s'applique pas :

- aux *constructions* situées à l'angle de deux *voies*,
- aux commerces et activités de service situées sur des *terrains* d'une surface inférieure à 300 m²,

ARTICLE 6 – Stationnement

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones.

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 7 – Desserte par les voies publiques ou privées

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE 8 - Desserte par les réseaux

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones.

II. ZONES DE PROJET A DOMINANTE D'ACTIVITES ECONOMIQUES

Zones URX (n°)

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION :

Les zones URX (n°) correspondent aux secteurs de projet de zones d'activités économiques disposant d'un périmètre opérationnel de ZAC. Les projets de ZAC en cours d'aménagement ont également été intégrés à la zone URX (exemple : ZAC de la Plaine de la Ronce).

ZONE URX1

CHAPITRE 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE 1 - Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités

1.1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les *constructions* et installations à vocation agricole et forestière.
- Les *constructions* et installations à vocation de *logement*, autres que celles visées à l'article 1-2.
- Les *constructions* et installations à vocation d'*hébergement*.
- Les exhaussements ou affouillements de sols, non liés à une opération de construction ou d'aménagement paysager, ainsi que l'exploitation des carrières.
- Les *terrains* de camping ou de parcage de caravanes et les parcs résidentiels de loisirs.
- Les *habitations légères de loisirs*, les abris et ensembles de garages.
- Les décharges, dépôts de vieilles ferrailles ou de véhicules désaffectés.
- Les activités créant des nuisances pour l'environnement.
- De manière générale, toutes les *constructions* et activités qui seraient susceptibles de nuire à la vocation et au fonctionnement de la zone.

1.2. Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés et autorisés sous conditions

Peuvent être autorisés sous conditions :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement aux conditions cumulatives suivantes :
 - o qu'elles ne puissent pas générer de périmètre de protection au-delà de leur site d'exploitation ;

- o qu'elles correspondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants ;
- o que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire, dans toute la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.

- L'*extension* ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement existantes soumises à enregistrement, à déclaration, ou à autorisation.
- Les *constructions* à usage de *logement*, à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires à la surveillance ou au gardiennage des activités présentes dans la zone et intégrées dans le volume principal des locaux d'activités.
- Les activités des secteurs secondaire ou tertiaire suivantes : l'*industrie*, les entrepôts, les *bureaux*.
- Les nouvelles *constructions* à usage de commerce et d'activité de service, à condition que leur *surface de plancher* soit inférieure ou égale à 500 m².
- L'*extension* ou la modification des *constructions existantes* non autorisées dans la zone ou ayant déjà atteint les seuils précédemment fixés, dans la limite de 30% de la *surface de plancher* de l'ensemble de la *construction* existante à la date d'approbation du présent PLU.
- Les ouvrages d'infrastructure terrestre et fluviale ainsi que les outillages, les équipements et les installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité fluviale, ferroviaire et routière, dès lors que leur conception, leur localisation et leurs dimensions, assurent leur insertion dans le tissu urbain environnant.

Peuvent également être autorisés :

- Les équipements d'intérêt collectif et services publics.

ARTICLE 2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Article non règlementé.

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE 3 - Volumétrie et implantation des constructions

3.1. Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies

Pour l'implantation le long des *voies*, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation publique et le long des *emprises publiques*, toute *construction*, installation ou aménagement nouveau doit respecter les indications graphiques figurant au règlement graphique – Planche 2.

En l'absence de celles-ci, les *constructions* ou installations ne pourront être implantées à moins de 10 m de l'*alignement* des *voies* publiques structurantes existantes ou à créer et 5 m par rapport aux emprises des *voies* secondaires et par rapport aux diverses autres *emprises publiques* (placette, cheminement piétonnier, *espaces verts*...). Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics qui devront s'implanter en limite d'*emprise publique* ou sur un *retrait* supérieur à 1 m.

3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les *constructions* devront respecter par rapport aux limites de propriété un éloignement au moins égal à la moitié de la hauteur du *bâtiment* mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 5 m.

3.3. Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Les *constructions* non jointives doivent être édifiées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point d'un *bâtiment* au point le plus proche des *bâtiments* voisins soit au moins égale à la hauteur du *bâtiment* le plus haut sans jamais être inférieure à 5 m.

3.4. Emprise au sol

Le coefficient maximum d'*emprise au sol* des *constructions* de toute nature est fixé par parcelle à 40% du *terrain*.

3.5. Hauteur des constructions

Dans le cas d'une inscription indiquée au règlement graphique – Planche 2, les *constructions* doivent s'y conformer.

En l'absence d'inscription graphique, la hauteur des *constructions* mesurée à partir du *point le plus haut* du *terrain* naturel à l'aplomb de la *construction* de pourra excéder 12 m jusqu'à l'égout de la toiture dans le cas de toitures en pente ou au bord supérieur de l'*acrotère* dans le cas de toitures/ terrasses.

Les édicules et volumes techniques de faible importance peuvent être autorisés en surhauteur de la hauteur plafond définie ci-dessus, dans la limite de 1,5 m.

En aucun cas, la *hauteur maximale* de la *construction* ne pourra excéder 13,5 m.

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, la *hauteur maximale* autorisée est de 15 m.

ARTICLE 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1. Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

4.1.1. Principes généraux

Article non réglementé.

4.1.4. Éléments techniques

Article non réglementé.

4.1.3. Aspect général des bâtiments et matériaux

Volumétrie

L'aménagement de la zone d'activités de la Plaine de la Ronce requiert la réalisation de *bâtiments* conçus avec une architecture de qualité. L'implantation et l'orientation des *constructions* de toute nature doivent tenir compte de la composition d'ensemble du

parc d'activités et se composer avec les *bâtiments* environnants préalablement édifiés sur les parcelles voisines.

Les *constructions* doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux permettant de créer des ensembles bâtis homogènes. En cas de dépôt et de stockage de toute nature, établi en continuité d'une *construction*, l'écran doit être constitué des mêmes matériaux que celle-ci. Certaines parties des *bâtiments* (entrées, *bureaux*, accès, hall d'activités) peuvent recevoir un traitement particulier complété par une modénature variée des différentes *façades*.

Les *annexes*, garages et *logements* de service doivent former avec le *bâtiment* principal, un ensemble de qualité.

Les citernes, les dépôts de matériaux ou de résidus ainsi que les installations similaires doivent être placés en des lieux non visibles depuis la *voie* publique et masqués par un rideau de plantations denses d'essences locales à feuillage persistant. Les escaliers de secours ne doivent pas être visibles depuis la rue, sauf en cas de traitement spécifique.

Façades

Les matériaux et couleurs utilisés en *façade* sont choisis de telle sorte qu'ils conservent un aspect satisfaisant dans le temps et qu'ils se fondent dans le paysage : les couleurs vives sont réservées, en petites touches, pour certaines menuiseries ou détails d'architecture, ou pour souligner la volumétrie. Les bardages métalliques ne sont autorisés que dans le cas d'un projet architectural de qualité.

Enseignes

Les enseignes sont obligatoirement fixées sur les *façades des bâtiments* (et non en surhauteur de la *façade*) ou sur des murets localisés à chacun des *accès*.

L'organisation des informations, le signalement des entreprises doivent faire l'objet d'une attention particulière. Le projet de signalétique doit être intégré dès le début de la conception du *bâtiment* afin qu'il fasse partie en amont de la réflexion architecturale. Il doit être présenté dans le cadre du permis de construire.

Les enseignes lumineuses clinquantes sont interdites.

De plus :

- les panneaux d'affichage 4 m X 3 m sont interdits.
- les enseignes et affichages publicitaires sont strictement proscrits.

4.1.4. Toitures

Les *bâtiments* n'auront en général pas de longs pans de toitures visibles depuis le sol sauf dans le cas d'un projet architectural spécifique.

4.1.5. Façades des constructions composées de matériaux anciens

Article non réglementé.

4.1.6. Clôtures

Les *clôtures* sont implantées à l'*alignement* du domaine public.

Elles peuvent comporter un mur bahut de 0,6 m de *hauteur maximale*, surmonté d'éléments à *claire-voie* d'une hauteur totale de 2 m maximum.

Les matériaux de *clôtures* doivent présenter un aspect satisfaisant y compris dans le temps. Des haies arbustives doivent être plantées, à l'arrière des *clôtures* sur le domaine privé.

En limite des *espaces verts* publics, les *clôtures* doivent présenter un aspect homogène et être compatibles avec l'environnement paysager.

ARTICLE 5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

5.1. Traitement des espaces libres

Sauf contrainte technique, les arbres existants remarquables dans le paysage et situés dans l'emprise des *terrains*, devront être conservés et intégrés dans les aménagements paysagers des parcelles concernées.

Les *espaces libres* de toutes *constructions* et non utilisés pour la circulation et le stationnement, devront être aménagés en *espaces verts* et soigneusement entretenus. La conception de ces *espaces verts* devra contribuer à l'harmonie et à la qualité paysagère de l'ensemble de la zone.

En *limite séparative*, des haies libres et/ou des *alignements* d'arbres seront prévus, en accompagnement des *clôtures* grillagées.

Les haies végétales doivent être constituées d'essences locales conformément à la liste en annexe réglementaire.

Une bande d'une largeur minimale de 10 m par rapport à la limite du domaine public en bordure de voirie principale structurante devra être aménagée en *espace vert*.

5.2. Part minimale de surfaces non imperméabilisées

La surface traitée en *espaces verts* de chaque *terrain* ne pourra être inférieure à 35% de la superficie totale du *terrain*.

ARTICLE 6 – Stationnement

Les dispositions communes du Livre 1 ne s'appliquent pas. Seules les dispositions réglementaires qui suivent s'appliquent.

Sur chaque *terrain*, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des *constructions* et installations doit être assuré en dehors des *voies* publiques. Le stationnement des véhicules se fera préférentiellement sur des parkings situés à l'arrière des *bâtiments*.

Il sera exigé au minimum :

- 1 place de stationnement pour 35 m² de *bureaux*, laboratoires, salles d'exposition ;
- 1 place de stationnement pour 60 m² de locaux d'activités en ateliers ;
- 1 place de stationnement pour 100 m² de locaux d'entrepôt et de manutention
- 1 place de stationnement pour 2 chambres et 1 place autocar par tranche de 40 chambres pour l'*hébergement* hôtelier où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
- 1 place pour 2 lits de soins et 1 place pour 2 emplois dans les *établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale*.

Toutefois dans le cas d'une activité recevant un nombre important de personnes extérieures à l'entreprise, le nombre de places de stationnement créées devra être en rapport avec la fréquentation attendue.

Il ne pourra être créé d'unités continues de places de stationnement supérieures à 30 places, une bande de plantations devra être réalisée entre ces unités. De manière générale les aires de stationnement devront être paysagées et plantées pour assurer leur bonne intégration au paysage et à l'environnement de la zone.

En complément des aires de stationnement des véhicules, il sera prévu un local pour les vélos, sécurisé et de plain-pied, à raison d'un emplacement pour 100 m² de *surface de plancher*.

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 7 – Desserte par les voies publiques ou privées

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE 8 – Desserte par les réseaux

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones.

ZONE URX2

CHAPITRE 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE 1 - Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités

1.1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes sous réserve des dispositions de l'article 1.2:

- Les *constructions* à usage d'*habitation*.
- Les *constructions* à usage de commerce de vente de détail.
- Les exhaussements ou affouillements de sol, non liés à une opération de construction ou d'aménagement paysager, ainsi que l'exploitation de carrières.
- Les *terrains* de camping ou de parcage de caravanes et les parcs résidentiels de loisirs.
- Les *habitations légères de loisirs*, les abris et ensembles de garages.
- Les décharges, dépôts de vieilles ferrailles ou de véhicules désaffectés.
- Les activités créant des nuisances à l'environnement.
- D'une manière générale, toutes les *constructions* et activités qui seraient susceptibles de nuire à la vocation et au fonctionnement du Technopôle du Madrillet.

1.2. Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés et autorisés sous conditions

Peuvent être autorisés sous conditions :

Au sein de la zone URX2 en dehors des secteurs URX2-1 et URX2-2 :

- Les établissements et activités comportant des installations classées, sous réserve qu'elles ne créent pas de nuisances compatibles avec le bon fonctionnement de la ZAC et la qualité de son environnement.
- Les *constructions* à usage d'*habitations* liées directement au fonctionnement des établissements de la zone (*logements* et services de gardiennage).
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Au sein du secteur URX2-1 :

- Les *constructions*, aménagements et installations à vocation d'équipements d'intérêt et services publics nécessaires à la vie et aux loisirs des étudiants du Centre de Formation Lanfry
- Les *constructions* de la *sous-destination hébergement*
- Les *constructions* de la *sous-destination logement* liées directement au fonctionnement des établissements de la zone (*logements* et services de gardiennage, internat).
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Au sein du secteur URX2-2 :

Sous réserve qu'ils s'intègrent à un schéma d'aménagement d'ensemble particulier à ce secteur :

- Les *constructions* de la *sous-destination logement* liées directement au fonctionnement des établissements de la zone (*logements* et services de gardiennage).
- Les *constructions* de la *sous-destination hébergement*
- Les *constructions* à usage d'artisanat et de commerce de détail inférieur ou égale à 500 m² de *surface de plancher*
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- Les *bureaux*

ARTICLE 2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Article non réglementé.

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE 3 - Volumétrie et implantation des constructions

3.1. Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies

- Les *constructions* respecteront une marge de recul minimale de 10 m par rapport aux limites d'emprise de l'avenue de l'université, de l'avenue Galilée, de l'avenue Newton et de la rue des Cateliers.

URX2

- Les *constructions* doivent respecter un recul au moins égal à 4 m, par rapport à l'*alignement* des autres *voies* et *emprises publiques*.
- Une marge de recul supérieure pourra être imposée, lorsque l'activité et l'implantation des *bâtiments* supposeront des manœuvres de véhicules sur la dite marge de recul. Il en ira de même lorsque la *construction* par son volume, son usage ou son aspect extérieur, sera de nature à porter atteinte à l'unité et au paysage des lieux avoisinants.
- Des implantations autres, jusqu'en limite d'*emprise publique*, pourront être autorisées pour les *constructions annexes* de faible surface telles que guérites, *bureau* de gardiens, édicules nécessaires à l'alimentation des sites par les réseaux publics ainsi que pour les ouvrages publics en général.

Au sein du secteur URX2-2 :

Autour du carrefour des avenues mare aux daims, Université et Galilée, les *constructions* seront implantées éventuellement jusqu'en limite des *emprises publiques*, de manière à former des fronts bâtis permettant de structurer et d'identifier le site comme pôle principal de vie et d'animation du Technopôle.

3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les *constructions* doivent respecter un *retrait* par rapport aux *limites séparatives*, au moins égal à la moitié de la hauteur du *bâtiment*, mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 4 m.
- L'implantation à une distance autre que celle fixée à l'alinéa précédent pourra être autorisée ou même imposée pour les *constructions annexes*, en l'absence d'autres implantations possibles, ou dans le cadre d'un parti architectural et fonctionnel d'ensemble, sous réserve qu'il n'en résulte pas de gêne pour les fonds riverains.
- En limite Nord de la zone, les *constructions* devront respecter un *retrait* de 10 m par rapport aux *limites séparatives*.
- En limite des parties du secteur Na figurant en espace boisé classé, les *constructions* devront respecter un *retrait* de 15 m par rapport à ladite limite.
- En limite des collines artificielles (secteur NR du PLU), les *constructions* devront respecter un *retrait* de 10 m par rapport à la *limite séparative* avec les collines. Cette marge de recul devra être boisée. Ce *retrait* n'est pas applicable par rapport aux installations de bassins et de refoulement *annexes* au stockage des phosphogypses.

Au sein du secteur URX2-2 :

Les *constructions* peuvent s'implanter jusqu'en *limites séparatives*

3.3. Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Dans l'ensemble de la zone : les *constructions* doivent respecter un éloignement suffisant pour assurer la sécurité vis-à-vis des risques incendie, permettre les circulations sur le *terrain* dans de bonnes conditions et ménager l'éclairage des locaux de travail.

Au sein de la zone URX2 en dehors des secteurs URX2-1 et URX2-2 :

Les *constructions* non jointives doivent être édifiées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point d'un *bâtiment* au point le plus proche des *bâtiments* voisins soit au moins égale à la hauteur du *bâtiment* le plus haut et jamais inférieure à 4 m.

Des implantations différentes de celles prévues à l'alinéa précédent pourront être autorisées dans le cadre d'un parti architectural spécifique et sous réserve de leur compatibilité avec l'harmonie et la qualité paysagère de la zone.

3.4. Emprise au sol

Au sein de la zone URX2 en dehors des secteurs URX2-1 et URX2-2 :

L'*emprise au sol* maximale des *constructions* est fixée à 30 % de la surface de la parcelle.

En cas de réalisation d'aires de stationnements à l'intérieur des *bâtiments* (sous-sol ou rez-de-chaussée), cette *emprise au sol* maximale pourra être majorée à due concurrence de la surface de ces aires de stationnements (parkings et aires intérieures à ceux-ci).

En cas d'*extension* de *bâtiment*, cinq ans au moins après achèvement des *constructions* initiales (date d'enregistrement de la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux), l'*emprise au sol* maximale des *constructions* pourra être portée à 35% de la surface de la parcelle au maximum, sous réserve du strict respect des autres règles édictées pour le secteur.

Au sein des secteurs URX2-1 et URX2-2 :

L'*emprise au sol* maximale des *constructions* est fixée à 35 % de la surface de la parcelle.

En cas de réalisation d'aires de stationnements à l'intérieur des *bâtiments* (sous-sol ou rez-de-chaussée), cette *emprise au sol* maximale pourra être majorée à due concurrence de la surface de ces aires de stationnements (parkings et aires intérieures à ceux-ci).

En cas d'*extension* de *bâtiment*, cinq ans au moins après achèvement des *constructions* initiales (date d'enregistrement de la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux), l'*emprise au sol* maximale des *constructions* pourra être portée à 40% de la surface de la parcelle au maximum, sous réserve du strict respect des autres règles édictées pour le secteur.

3.5. Hauteur des constructions

Remarque : pour le calcul des prospects, la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant travaux et jusqu'à l'égout de la toiture dans le cas des toitures ou au bord supérieur de l'acrotère dans le cas de toiture-terrasse.

La *hauteur maximale* des *constructions* ne doit pas excéder 13 m.

Des dépassements ponctuels pourront être autorisés en cas de contraintes techniques ou fonctionnelles, sous réserve de leur intégration à l'environnement.

ARTICLE 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1. Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

De manière générale, l'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les *constructions* par leur situation, leurs dimensions, leur conception ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants ou à ne pas s'intégrer dans le cadre bâti existant.

Les *extensions* et modifications de *constructions existantes* doivent, au niveau de leur volume, de leur architecture et de leur aspect extérieur, être en harmonie avec la *construction* existante.

Les *constructions* doivent présenter une unité de matériaux, de formes, de couleurs et de percements.

Volumétrie

La nature du technopôle du Madrillet requiert l'implantation de *bâtiments* à l'architecture de qualité.

Les *constructions* doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux permettant de créer des ensembles bâtis homogènes. En cas de dépôt établi en continuité d'une *construction*, l'écran doit être constitué des mêmes matériaux que celle-ci. Certaines parties des *bâtiments* (entrées, bureaux, accès, hall d'activités) pourront recevoir un traitement particulier complété par une modénature variée des différentes *façades*.

Les *annexes* garages et *logements* de service devront former avec le *bâtiment* principal, un ensemble de qualité.

Toitures

Les *bâtiments* n'auront en général pas de toitures visibles depuis le sol sauf dans le cas d'un projet architectural spécifique.

Les ouvrages et locaux techniques tels que cheminées, machineries d'ascenseurs, de réfrigération, de ventilation, sorties de secours doivent faire partie de la composition volumétrique d'ensemble et sauf impossibilité matérielle ne pas être laissés visibles.

Les panneaux solaires sont autorisés, sous réserve de leur parfaite intégration au *bâtiment*.

Ils suivront strictement les pentes de toitures et ne feront aucune saillie par rapport au reste de la couverture. Leur nombre et leur surface pourront être limités pour assurer une bonne intégration à l'environnement bâti et paysager du quartier.

Sauf impossibilité technique les antennes collectives, les antennes paraboliques et les antennes relais seront implantées dans les combles des *constructions* et à défaut sur les toitures ou sur les *façades* de manière à ne pas être visibles depuis les *voies* publiques.

Elles s'attacheront par leur forme et leur couleur à s'intégrer au mieux à leur support.

Les ouvrages techniques liés aux équipements publics sont exclus des présentes dispositions.

Matériaux

Les matériaux et couleurs utilisés en *façade* seront choisis de telle sorte qu'ils conservent un aspect satisfaisant dans le temps.

Traitement des façades

Les *façades* (et pignons) existantes ou nouvelles non réalisées en matériaux destinés à rester apparents doivent recevoir un parement (brique, pierre, brique de parement, panneaux de bois stratifié ou traité ...) ou un enduit taloché ou gratté.

L'usage en *façades* de bardages métalliques bruts (tôle galvanisée, bardages non laqués) et généralement de tous matériaux de parement d'aspect médiocre est interdit.

Les tons des différents éléments des *façades* (murs, menuiseries, dispositifs d'occultation ...) doivent être en harmonie entre eux et avec l'environnement bâti existant. Ils devront être clairement indiqués (si possible avec échantillons et nuanciers) et validés par l'autorité chargée de la délivrance des autorisations d'urbanisme.

Les *façades* des *extensions* de *bâtiments* existants comporteront un parement ou un enduit si possible identique et à défaut compatible, en finition et en teinte, à celui existant sur le *bâtiment* existant.

Les coffrets, compteurs, boîtes à lettres, doivent être intégrés dans les murs des *constructions* ou dans des murets techniques.

Dans le secteur URX2-2 :

Les devantures commerciales doivent être composées en harmonie avec les rythmes et proportions de la *façade* dans laquelle elles s'intègrent. Dans le cas d'insertion sur plusieurs *façades* contiguës, une composition en séquences devra être opérée.

Enseignes

Les enseignes seront obligatoirement fixées sur les *façades* des *bâtiments* ou sur des murets localisés à chacun des *accès*.

Clôtures

Les *clôtures*, y compris les portillons et portails, doivent avoir une conception d'ensemble et être constituées de matériaux de nature et de teinte en harmonie avec les *constructions* et ne compromettant pas l'unité paysagère de la rue et du quartier. Ils doivent impérativement être coulissants ou ouvrir vers l'intérieur de la parcelle.

Les murs de *clôture* non réalisées en matériaux destinés à rester apparents doivent recevoir un parement (brique, pierre, brique de parement...) ou un enduit taloché ou gratté.

L'implantation des portails en *retrait* du domaine public pourra être prescrite afin de permettre le stationnement d'un véhicule en dehors de la rue, durant leur ouverture.

Les *clôtures* seront établies à l'*alignement* (ou à défaut à l'*alignement de fait* de la *voie*) en limite des *emprises publiques*.

Les *clôtures* devront comporter un soubassement d'au moins 10 cm de hauteur en limite des *emprises publiques*.

Les *clôtures* en plaques *pleines* de béton sont interdites.

Les parties réalisées en mur plein ne pourront excéder une hauteur de 0,6 m.

Les parties *pleines* pourront être surmontées d'un dispositif à *claire-voie* et ajouré, en treillis soudé ou barreaudage métallique, ou d'autre nature présentant une qualité au moins équivalente. L'ensemble de la *clôture* ne pourra excéder une hauteur de 2 m décomptée à partir du niveau du sol de la *voie*.

Les treillis soudés devront avoir une rigidité (section minimale des fils métalliques) suffisante pour garantir la pérennité de leur aspect et prévenir tout danger pouvant résulter de leur fragilité et des dégradations pouvant en résulter.

Les *clôtures* seront doublées intérieurement par une haie vive végétale ou par des massifs arbustifs éventuellement discontinus implantés dans le cadre d'un aménagement paysager d'ensemble de la parcelle, explicité dans la demande d'autorisation d'urbanisme.

Les haies plantées en doublement ou en place des *clôtures*, devront être de manière préférentielle composée d'essences tel qu'indiqué en annexe du présent règlement. Elles devront être régulièrement entretenues et n'avoir aucun débord sur la *voie*.

En limite Est de la zone avec la forêt du Madrillet, les *clôtures* devront présenter un aspect homogène et être compatibles avec l'environnement forestier.

Éclairage extérieur

Les *voies* et espaces collectifs créés ou aménagés devront être pourvus d'un éclairage notamment destiné à assurer la sécurité des usagers. Le matériel utilisé devra s'intégrer à l'environnement et présenter les garanties nécessaires à sa pérennité et à un entretien normal.

L'éclairage des *voies* privées, parkings, cheminements piétonniers et espaces privés sera effectué par un éclairage homogène sur chaque lot.

ARTICLE 5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

5.1. Traitement des espaces libres

Les *espaces libres* de toute utilisation ou occupation du sol (*constructions*, circulations, aires de stationnement) doivent être traités en *espaces verts* paysagers.

Dans le secteur URX2-1 :

Le maintien des arbres existants et notamment des sujets remarquables, devra être strictement assuré dans les *espaces libres* de chaque parcelle. Toutes dispositions devront être prises pour la préservation de ces arbres, notamment durant les phases chantier. A défaut, la replantation (transplantation) de sujets adultes pourra être imposée en remplacement.

Une bande de 4 m par rapport à la limite du domaine public en bordure de *voie* devra être aménagée en *espace vert* et/ou minéral, paysager.

Des aménagements spécifiques en *espace vert* et/ou minéral pourront être imposés autour du carrefour des avenues mare aux Daims, Université et Galilée, afin de contribuer à structurer et identifier le site comme pôle principal de vie et d'animation du technopôle.

L'implantation des *constructions* doit être définie de manière à préserver la plus grande partie possible des plantations de qualité existantes. Lorsque l'abattage d'arbres sera indispensable, le remplacement par des plantations d'importance au moins équivalente pourra être imposé.

Les *espaces libres* devront être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du *terrain* et aux lieux environnants.

Les aménagements de surface nécessaires à recueillir et à infiltrer les eaux pluviales (noues notamment) devront être conçus comme des *espaces verts*, partie intégrante de l'aménagement paysager du site. Leurs caractéristiques (dessin, modelé, profondeur, plantations ...) devront être précisées dans la demande d'autorisation urbanisme. Les bassins extérieurs de stockage des eaux pluviales n'entrant pas dans cette approche paysagère sont interdits.

Les parkings de plus de 20 places devront faire l'objet d'un traitement paysager spécifique permettant de les intégrer à leur environnement. Notamment, des écrans boisés devront être aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 1000 m².

Les *espaces libres* des aires de stationnement devront être traités soit en minéral avec plantation d'arbres ou arbustes, soit en *espaces verts* plantés.

Les aires de livraison et de stockage, les espaces de service et les *bâtiments annexes* seront dissimulés par des haies ou des arbres à croissance rapide formant rideau.

Les plantations d'arbres et de végétaux seront de préférence constituées d'essences et d'espèces locales, tel qu'indiqué en annexe du présent règlement. Les arbres et les végétaux devront avoir une force suffisante à leur plantation, de manière à garantir leur croissance et assurer le paysagement des lieux dans des délais raisonnables.

Les *terrains* et *alignements* classés en EBC, figurant au plan, seront soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.

Toutes dispositions doivent être prises pour que les plantations et *espaces verts* puissent être et soient entretenus régulièrement, afin de garantir leur pérennité et la qualité du paysage.

5.2. Part minimale de surfaces non imperméabilisées

La surface traitée en *espaces verts* de chaque parcelle ne pourra être inférieure à 30% de la superficie totale de la parcelle considérée.

ARTICLE 6 – Stationnement

Les dispositions communes du Livre 1 ne s'appliquent pas. Seules les dispositions réglementaires qui suivent s'appliquent.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des services doit être assuré en nombre suffisant en dehors des *voies* publiques.

Il sera exigé en principe au minimum :

- 3 places de stationnement pour 100 m² de *bureaux*
- 2 places de stationnement pour 100 m² de locaux d'artisanat et de commerce de détail et les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle

URX2

- 1 place de stationnement pour 3 étudiants pour les *établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale*.
- 1 place de stationnement pour 2 postes d'enseignant, de personnel administratif et de service, pour les établissements d'enseignement de santé et d'action sociale.
- 1 place de stationnement pour 2 *logements* pour les *constructions d'hébergement*
- 1 place de stationnement pour 30 m² la construction d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

Un nombre différent de places de stationnement pourra être autorisé ou imposé, en fonction de la nature précise de l'activité ou de l'établissement considéré et des besoins effectifs induits.

A défaut d'être intégrés en sous-sol ou en rez-de-chaussée des *bâtiments*, le stationnement se fera principalement sur des parkings réalisés à l'arrière des *bâtiments*.

Il ne pourra être créé d'unités continues de places de stationnement supérieures à 40 places. Une bande paysagère et plantée d'arbres devra être réalisée entre ces unités.

De manière générale, les aires de stationnement devront être paysagées et plantées pour assurer leur bonne intégration au paysage et à l'environnement de la zone, conformément à l'article 5 pour le secteur URX2-1.

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 7 – Desserte par les voies publiques ou privées

Les *constructions* doivent respecter les conditions prévues au sein du Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones. Ces conditions sont complétées par les dispositions suivantes :

Pour être constructible, un *terrain* doit avoir un *accès* direct à une *voie* publique ou à une *voie* privée aménagée.

Le permis de construire peut être refusé si les *accès* présentent un risque pour la sécurité des usagers des *voies* publiques ou pour celles des personnes utilisant ces *accès*.

Les caractéristiques des *accès* doivent permettre de satisfaire aux règles minimales : défense contre l'incendie, protection civile, visibilité et sécurité, collecte des déchets ménagers ... et soumises à l'avis du gestionnaire de la *voie* concernée. Ils devront avoir une largeur minimum de 4 m. Leur aménagement pourra faire l'objet de prescriptions particulières en vue d'assurer leur sécurisation et leur bonne intégration aux voiries principales et à l'environnement général de la zone.

Les *accès* sur les *voies* publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance de la circulation générale et du trafic y accédant, de façon à éviter toute réduction de sa fluidité et tout danger pour la circulation générale. Toutes dispositions doivent être prises pour assurer la visibilité des véhicules sortant des propriétés.

Les *voies* ou rampes d'*accès* aux futures *constructions* et notamment aux éventuels sous- sols doivent être conçues de façon à éviter que les eaux pluviales des voiries ne les inondent.

Le nombre et le positionnement des *accès* véhicules à la *voie* publique pourront être limité ou imposé en fonction des contraintes liées aux circulations piétonnes, deux roues et automobiles, à la sécurité publique ou au stationnement sur la *voie* publique considérée.

En outre, lorsqu'un *terrain* est riverain d'une ou plusieurs *voies*, l'*accès* sur celle des *voies* qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

La *destination* et l'importance des *constructions* ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la *voie* publique qui les dessert directement ou par laquelle elles ont *accès*.

Les *accès* directs de véhicules sur l'Avenue de l'Université et sur l'Avenue de la Mare aux Daims sont interdits, sauf en cas d'impossibilité d'autre mode de desserte, et sous réserve d'être compatibles avec le bon fonctionnement de la circulation générale sur ces *voies*.

Les voiries et équipements de desserte de la zone seront réalisés par l'aménageur conformément au dossier de réalisation approuvé de la ZAC du Madrillet.

URX2

Les caractéristiques techniques des *voies* privatives (structures, revêtements...) devront avoir une qualité suffisante pour assurer la pérennité des ouvrages et ne pas nuire à la qualité paysagère de la zone.

Les *voies en impasse* devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, notamment les services publics (ramassage des ordures conformément aux prescriptions réglementaires de la Métropole Rouen Normandie, véhicules de lutte contre l'incendie).

Les *voies* et espaces collectifs créés ou aménagés devront être pourvus d'un éclairage notamment destiné à assurer la sécurité des usagers. Le matériel utilisé devra s'intégrer à l'environnement et présenter les garanties nécessaires à sa pérennité et à un entretien normal.

ARTICLE 8 – Desserte par les réseaux

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones.

ZONE URX3

CHAPITRE 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE 1 - Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités

1.1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les entreprises de transport ainsi que les sociétés de négoce, réparation et location de véhicules.
- Les stockages extérieurs de matériaux.
- Les exhaussements ou affouillements de sols, non liés à une opération de construction ou d'aménagement paysager et hydraulique, ainsi que l'exploitation de carrières.
- Les *terrains* de camping ou de parcage de caravanes et les parcs résidentiels de loisirs.
- Les *habitations légères de loisirs*, les abris et ensembles de garages.
- Les décharges, dépôts de vieilles ferrailles ou de véhicules désaffectés.
- Les *constructions* à usage d'*habitation*.
- Les *constructions* à usage de commerce, sauf d'équipements *industriels*.
- De manière générale, toutes les *constructions* et activités qui seraient susceptibles de nuire à la vocation, au fonctionnement et à l'environnement de la zone d'activités.

1.2. Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

Peuvent être autorisés sous conditions :

- Les *constructions* à usage d'*habitations*, sous réserve qu'elles soient liées directement au fonctionnement de la zone et des équipements et établissements qui y sont implantés (*logements* de services et de gardiennage).
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, sous réserve d'une bonne intégration à leur environnement naturel et bâti.

- Les établissements et activités comportant des installations classées, sous réserve qu'elles ne créent pas de nuisances incompatibles avec le bon fonctionnement de la zone d'activités et la qualité de son environnement.

ARTICLE 2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Article non réglementé.

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE 3 - Volumétrie et implantation des constructions

3.1. Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies

Pour l'implantation le long des *voies*, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation publique et le long des *emprises publiques*, toute *construction*, installation ou aménagement nouveau doit respecter les indications graphiques figurant au règlement graphique – Planche 2.

En l'absence de celles-ci, et en dehors des ouvrages et équipements publics, aucune *construction* ou installation ne peut être implantée à moins de 5 m de l'*alignement* du domaine public. En outre, elles doivent se conformer aux règles suivantes.

Les *constructions* implantées en bordure de la rue du pré de la roquette doivent respecter un recul de 20 m par rapport à l'axe de chaussée. Leur implantation devra permettre la constitution de fronts bâtis homogènes sur la rue et notamment autour du carrefour avec la rue du noyer des bouttières.

Aux abords de la RD 18E et de la rocade Sud, le recul minimum impératif de constructibilité des *bâtiments* sera de 45 m par rapport à l'axe de la chaussée principale (à l'exclusion des bretelles d'échangeurs) des *voies* concernées.

Les *constructions* implantées le long des autres *voies* devront respecter un recul de minimum de 10 m par rapport à l'*alignement* du domaine public de cette *voie*. Dans certains cas justifiés par la recherche de variété dans les volumes, ou pas la nature des activités, les *constructions* à une distance comprise entre 5 m et 10 m pourront être ponctuellement autorisées.

Des implantations à une distance inférieure pourront être ponctuellement autorisées en cas d'*extension* de *bâtiment* existant ou pour les besoins fonctionnels des équipements publics implantés sur la zone.

3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les *constructions* devront respecter, par rapport aux limites de propriété, un éloignement au moins égal à la moitié de la hauteur du *bâtiment* mesurée à l'é gout du toit, avec un minimum de 5 m.

L'implantation à une distance inférieure à celle fixée au précédent alinéa pourra être ponctuellement autorisée, en l'absence d'autres implantations possibles ou dans le cadre d'un parti architectural et fonctionnel d'ensemble.

Des implantations à une distance inférieure pourront être également ponctuellement autorisées en cas d'*extension* de *bâtiment* existant ou pour les besoins fonctionnels des équipements publics implantés sur la zone.

3.3. Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Les *constructions* devront respecter un éloignement suffisant pour assurer la sécurité vis-à-vis des risques incendie, permettre les circulations sur le *terrain* dans de bonnes conditions et ménager l'éclairage des locaux de travail.

Les *constructions* non jointives doivent être édifiées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point d'un *bâtiment* au point le plus proche des *bâtiments* voisins soit au moins égale à la hauteur du *bâtiment* le plus haut et jamais inférieure à 4 m.

Des implantations différentes de celles prévues à l'alinéa 3.3 pourront être autorisées dans le cadre d'un parti architectural spécifique et sous réserve de leur compatibilité avec l'harmonie et la qualité paysagère de la zone.

3.4. Emprise au sol

L'*emprise au sol* résultera de l'application des règles définies pour les emprises réservées au stationnement des véhicules et aux *espaces verts*. L'*emprise au sol* maximale des *constructions* est fixée à 50 % de la surface du *terrain*.

3.5. Hauteur des constructions

Dans le cas d'une inscription indiquée au règlement graphique – Planche 2, les *constructions* doivent s'y conformer.

En l'absence d'inscription graphique, la *hauteur maximale* des *constructions* ne doit pas excéder 13 m. Des dépassements ponctuels pourront être autorisés en cas de contrainte technique ou fonctionnelle sous réserve de leur intégration à l'environnement.

ARTICLE 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1. Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

4.1.1. Principes généraux

De manière générale, l'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les *constructions* par leur situation, leurs dimensions, leur conception ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants ou à ne pas s'intégrer dans le cadre bâti existant.

Les *extensions* et modifications de *constructions existantes* doivent, au niveau de leur volume, de leur architecture et de leur aspect extérieur, être en harmonie avec la *construction* existante.

Les *constructions* doivent présenter une unité de matériaux, de formes, de couleurs et de percements.

4.1.2. Éléments techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes à lettres, doivent être intégrés dans les murs des *constructions* ou dans les *clôtures*.

Les ouvrages et locaux techniques tels que cheminées, machineries d'ascenseurs, de réfrigération, de ventilation, sorties de secours doivent faire partie de la composition volumétrique d'ensemble et sauf impossibilité matérielle ne pas être laissés visibles.

Sauf impossibilité technique les antennes collectives, les antennes paraboliques et les antennes relais seront implantées dans les combles des *constructions* et à défaut sur les toitures ou sur les *façades* de manière à ne pas être visibles depuis les *voies*

publiques. Elles s'attacheront par leur forme et leur couleur à s'intégrer au mieux à leur support.

Les ouvrages techniques liés aux équipements publics sont exclus des présentes dispositions.

Les antennes et paraboles devront avoir un impact visuel limité. Elles seront masquées au maximum.

4.1.3. Aspect général des bâtiments et matériaux

Volumétrie

Dans un souci de composition urbaine, de qualité des projets architecturaux, de leur intégration dans le site, la volumétrie des *bâtiments* le long des *voies* structurantes revêtira une importance majeure.

Les *constructions* devront présenter une unité d'aspect et de matériaux permettant de créer des ensembles bâtis homogènes. Certaines parties des *bâtiments* (entrées, *bureaux*, *accès*, hall d'activités) pourront recevoir un traitement particulier complété par une modénature variée des différentes *façades*.

Les *annexes*, garages et *logements* de service devront former avec le *bâtiment* principal, un ensemble de qualité.

Traitement des façades

Les matériaux et couleurs utilisés en *façade* seront choisis de telle sorte qu'ils conservent un aspect satisfaisant dans le temps. Les matériaux de *façade* obligatoires sont les suivants : enduit lisse aspect taloché ; béton poli ou peint ; bardage cassette laqué ; bardage laqué horizontal.

Dans le cas d'un parti architectural spécifique, d'autres matériaux pourront être utilisés.

Les tons des différents éléments des *façades* (murs, menuiseries, dispositifs d'occultation ...) doivent être en harmonie entre eux et avec l'environnement bâti existant. Ils devront être clairement indiqués (si possible avec échantillons et nuanciers) et validés par l'autorité chargée de la délivrance des autorisations d'urbanisme.

Les *façades* des *extensions* de *bâtiments* existants comporteront un parement ou un enduit si possible identique et à défaut compatible, en finition et en teinte, à celui existant sur le *bâtiment* existant.

Les parties vitrées des *constructions* doivent être composées en harmonie avec les rythmes et proportions de la *façade* dans laquelle elles s'intègrent. Dans le cas d'insertion sur plusieurs *façades* contiguës, une composition en séquences devra être opérée.

Enseignes

Les enseignes autres que de type totem, seront obligatoirement fixées sur les *façades* des *bâtiments*, sans dépasser le niveau de la toiture, ou sur des murets localisés à chacun des *accès*. Elles devront être compatibles avec l'architecture et le paysage du parc d'activités de la Vente Olivier. Elles ne pourront être supérieures à deux par *bâtiment*, le projet étant joint à la demande de Permis de Construire.

Les totems seront implantés à l'intérieur de la parcelle au droit du ou des *accès* donnant sur les *voies* de desserte principales de la zone. Elles devront être compatibles avec l'architecture et le paysage du parc d'activités de la Vente Olivier.

Éclairage extérieur

L'éclairage des *voies* privées, aires de stationnement, cheminements piétonniers et espaces privés sera effectué par un éclairage homogène sur chaque parcelle.

La *façade* sur la rocade Sud et la R.D. 18E sera éclairée par projecteur. Les *voies* de circulation seront éclairées par des projecteurs fixés sur *bâtiments* ou par des mâts identiques d'une *hauteur maximale* de 4 m.

Stockage

Le stockage des matériaux devra s'effectuer à l'intérieur des *bâtiments*.

4.1.4. Toitures

Les *bâtiments* n'auront en général pas de toitures visibles depuis le sol sauf dans le cas d'un projet architectural spécifique.

Les panneaux solaires sont autorisés, sous réserve de leur parfaite intégration au *bâtiment*. Ils suivront strictement les pentes de toitures et ne feront aucune saillie par rapport au reste de la couverture. Leur nombre et leur surface pourront être limités pour assurer une bonne intégration à l'environnement bâti et paysager du quartier.

4.1.5. Façades des constructions composées de matériaux anciens

Article non réglementé.

4.1.6. Clôtures

Les *clôtures*, y compris les portillons et portails, doivent avoir une conception d'ensemble et être en harmonie avec les *constructions* et l'unité paysagère de la rue et du quartier. Les portails et portillons doivent impérativement être coulissants ou ouvrir vers l'intérieur de la parcelle. Leur implantation en *retrait* du domaine public pourra être prescrite afin de permettre le stationnement d'un véhicule en dehors de la rue, durant leur ouverture.

Les *clôtures* seront réalisées en treillis soudé ou en barreaudage métallique, de coloris vert oxyde, d'une *hauteur maximale* de 2 m. Elles seront obligatoirement doublées d'une haie intérieure d'essence rustique ou forestière en limite du domaine public.

Les *clôtures* en limite du domaine public devront être munies d'une plaque de soubassement d'au moins 10 cm de hauteur.

ARTICLE 5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

5.1. Traitement des espaces libres

Le maintien des arbres existants, et plus particulièrement des sujets remarquables, devra être strictement assuré dans les *espaces libres* de chaque parcelle. Toutes dispositions doivent être prises pour la préservation de ces arbres, notamment durant les phases chantier. A défaut, la replantation (transplantation) de sujets adultes pourra être imposée en remplacement.

Les principes de boisement définis dans le dossier de réalisation de la ZAC de la Vente Olivier devront être respectées et extrapolées pour les parties de la zone hors ZAC.

Dans la zone de boisement strict, les arbres existants devront être obligatoirement conservés et en tant que de besoin complétés par de nouvelles plantations d'espèces similaires et de force suffisante.

Dans la zone de boisement variable, les arbres existants pourront toutefois être ponctuellement supprimés, pour la réalisation d'aires de stationnement et de circulation, à défaut d'autres possibilités sur la parcelle.

Les *espaces libres* de toute *construction* et non utilisés pour la circulation et le stationnement, devront être aménagés en *espaces verts* et soigneusement entretenus. La conception de ces *espaces verts* devra contribuer à l'harmonie et à la qualité paysagère de l'ensemble de la zone.

Les aménagements de surface nécessaires à recueillir et à infiltrer les eaux pluviales seront exclusivement réalisés sous forme de noues paysagées et devront être conçus comme des *espaces verts*, partie intégrante de l'aménagement paysager de la parcelle et du parc d'activités de la Vente Olivier. Les caractéristiques de ces noues (dessin, modelé, profondeur, plantations ...) devront être précisées dans la demande d'autorisation urbanisme. Les fossés et bassins extérieurs de stockage des eaux pluviales n'entrant pas dans cette approche paysagère sont interdits.

Le traitement des espaces paysagers devra se conformer aux indications suivantes :

Limite entre parcelle privative et voirie

- Cas sans *clôture* : Réalisation d'un mélange à 50/50 de couvre-sols et arbustes, planté sur une largeur minimale de 2.50 m avec des variétés « rustiques » (densité suivant essence). (cf annexe recommandation pour le choix des végétaux)
- Cas avec *clôture* : Réalisation d'une haie arbustive (1 unité / 1.20 ml minimum), plantée sur une largeur minimale de 1.00 m avec des variétés « rustiques ». (cf recommandation en annexe au présent règlement)

Limite entre parcelles privatives

- Cas avec boisement existant conservé : Conservation des arbres existants.
- Cas sans boisement conservé : Sur une largeur minimale de 2.50 m, plantation d'une bande arbustive (densité suivant variété).

Parcelle privative

Pour les zones internes aux parcelles privatives, les plantations seront réalisées avec un mélange des trois strates (arbre, arbuste et couvre-sol/graminée). La surface arbustive ne doit pas être inférieure à 50 % de la surface totale d'*espace vert* et un *arbre de haute tige* pour 100 m² d'espace végétal.

Toutes dispositions doivent être prises pour que les plantations et *espaces verts* puissent être et soient entretenus régulièrement, afin de garantir leur pérennité et la qualité du paysage.

5.2. Part minimale de surfaces non imperméabilisées

La surface traitée en *espaces verts* de chaque parcelle ne pourra être inférieure à 30 % de la superficie totale de la parcelle considérée.

ARTICLE 6 – Stationnement

Les dispositions communes du Livre 1 ne s'appliquent pas. Seules les dispositions réglementaires qui suivent s'appliquent.

Le stationnement et la manœuvre des véhicules correspondant aux besoins des *constructions* et installations devront être assurés en dehors des *voies* publiques affectées à la circulation générale.

Lors de la délivrance du Permis de Construire, le nombre de places nécessaires à l'opération sera apprécié cas par cas en fonction de la nature de l'activité, du nombre d'emplois créés sur place et des besoins liés aux personnes extérieures à l'entreprise.

Il ne pourra être créé d'unités continues de places de stationnement supérieures à 30 places. Une bande de plantations devra être réalisée entre ces unités. De manière générale les aires de stationnement devront être paysagées et plantées pour assurer leur bonne intégration au paysage et à l'environnement de la zone.

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 7 – Desserte par les voies publiques ou privées

Les *constructions* doivent respecter les conditions prévues au sein du Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones. Ces conditions sont complétées par les dispositions suivantes :

Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

Pour être constructible, un *terrain* doit avoir un *accès* direct et en pleine propriété à une *voie* publique ou à une *voie* privée aménagée.

Le permis de construire peut être refusé si les *accès* présentent un risque pour la sécurité des usagers des *voies* publiques ou pour celles des personnes utilisant ces *accès*.

Les caractéristiques des *accès* doivent permettre de satisfaire aux règles minimales : défense contre l'incendie, protection civile, visibilité et sécurité, collecte des déchets ménagers. Ils devront avoir une largeur minimum de 5 m. Leur aménagement pourra faire l'objet de prescriptions particulières en vue d'assurer leur sécurisation et leur bonne intégration aux *voies* principales et à l'environnement général de la zone.

Le nombre et le positionnement des *accès* véhicules à la *voie* publique pourra être limité ou imposé en fonction des contraintes liées aux circulations piétonnes, deux roues et automobiles, à la sécurité publique ou au stationnement sur la *voie* publique considérée.

Les *voies* ou rampes d'*accès* aux futures *constructions* et notamment aux éventuels sous-sols doivent être conçues de façon à éviter que les eaux pluviales des voiries ne les inondent.

La *destination* et l'importance des *constructions* ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la *voie* publique qui les dessert directement ou par laquelle elles ont *accès*.

Les *accès* privés à la rocade Sud, au R.D.18E et à la forêt du Madrillet sont interdits.

Caractéristiques des voiries

Les *voies en impasse* devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, notamment les services publics (ramassage des ordures conformément aux prescriptions réglementaires de la Métropole Rouen Normandie ; véhicules de lutte contre l'incendie). Leur longueur ne doit pas excéder 50 m.

Les caractéristiques techniques des *voies* privées (structures, revêtements...) devront avoir une qualité suffisante pour assurer la pérennité des ouvrages et ne pas nuire à la qualité paysagère de la zone.

Les *voies* et cheminements piétonniers devront être traités de manière à assurer leur utilisation normale et revêtus en enrobé rouge, en béton balayé ou avec des matériaux de qualité au moins équivalente.

Les *voies* et espaces collectifs créés ou aménagés devront être pourvus d'un éclairage notamment destiné à assurer la sécurité des usagers. Le matériel utilisé devra s'intégrer à l'environnement et présenter les garanties nécessaires à sa pérennité et à un entretien normal.

ARTICLE 8 – Desserte par les réseaux

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones.

ZONE URX4

CHAPITRE 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE 1 - Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités

1.1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les activités logistiques.
- les utilisations du sol de nature à générer des nuisances importantes d'ordre acoustique, esthétique, olfactif ou autres et/ou des risques importants pour la sécurité et la santé des personnes et/ou l'intégrité des biens autres que celles mentionnées à l'article 1.2.
- les *constructions* à vocation d'activité agricole.
- les *constructions* et *extensions* destinées à abriter des activités *industrielles* ou commerciales autres que celles mentionnées à l'article 1.2.
- les *constructions* à usage d'*habitation* et leurs *annexes*.
- les activités de concassage ou de production de béton.
- les carrières.
- les installations classées autres que celles prévues à l'article 1.2 notamment, les installations soumises à la directive SEVESO et toutes installations potentiellement dangereuses.
- la création ou l'aménagement de *terrains* de camping, ou d'accueil de caravanes de *résidences démontables* ou de résidences mobiles de loisirs
- le stationnement des caravanes, des *résidences démontables*, des résidences mobiles de loisirs
- le stationnement ou la pose de résidences mobiles démontables, de résidences mobiles de loisirs ou d'*habitations légères de loisirs*, hors de zones d'accueil dédiées à cet effet.
- Les *constructions* uniquement à usage de *bureaux*

1.2. Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés et autorisés sous conditions

Peuvent être autorisés sous condition :

- les unités *industrielles* à condition qu'elles soient de petite taille et soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire, dans la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.
- les activités commerciales à condition qu'elles soient accessoires aux activités principales d'artisanat ainsi que l'implantation de *constructions* de commerces dédiées aux professionnels y compris *showrooms* voire aux établissements de *restauration* de moins de 150 m² de *surface de plancher*.
- les installations non classées et les installations classées quel que soit le régime auquel elles appartiennent, à condition qu'elles aient fait l'objet d'une déclaration d'utilité publique ou d'une déclaration de projet, et qu'elles n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec les autres occupations des sols à proximité, en particulier les zones d'habitat.
- les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation d'une *construction*, d'un ouvrage technique ou d'un aménagement routier et paysager.
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics en dehors de l'implantation de panneaux photovoltaïques au sol qui reste proscrite.

Peuvent également être autorisés :

- les équipements et ouvrages techniques d'intérêt général.

ARTICLE 2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Article non réglementé.

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE 3 - Volumétrie et implantation des constructions

3.1. Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies

Pour l'implantation le long des *voies*, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation publique et le long des *emprises publiques*, toute *construction*, installation ou aménagement nouveau doit respecter les indications graphiques figurant au règlement graphique – Planche 2.

En l'absence de celles-ci, les *constructions* doivent être implantées à 10 m des *emprises publiques* et *voies*. Lorsque le *terrain* est limitrophe de 2 *voies*, le recul observé sur l'une des *voies* pourra être ramené à 5 m. On tiendra alors compte des implantations des *constructions* voisines pour respecter l'*alignement* s'il existe.

Pour les *constructions* telles que guérites, *bureaux* de gardiens, édicules de faible importance nécessaires à l'alimentation des sites par les réseaux des concessionnaires publics, aucun recul n'est imposé sous réserve de présenter un aspect architectural soigné.

3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les *constructions* doivent être implantées à une distance au moins égale à la moitié de la *hauteur maximale* au *faîtage* ou à l'*acrotère*, avec un minimum de 5 m.

N'entrent pas en ligne de compte dans la limite d'un plafond de 1 m dans le calcul de la marge de *retrait*, les ouvrages de faible emprise tels que souches de cheminées, garde-corps à *claire-voie*, *acrotères*, éléments décoratifs.

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Des implantations différentes peuvent être admises :

- en cas de surélévation ou en cas d'*extension* d'une *construction* existante implantée avec des *retraits* différents (inférieurs à 5 m), à condition de :
 - o ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique,
 - o de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain,

- o que le *retrait* ne soit pas inférieur à celui existant,
- pour les *constructions* telles que guérites, *bureaux* de gardiens, édicules de faible importance nécessaires à l'alimentation des sites par les réseaux de concessionnaires publics sous réserve de présenter un aspect architectural soigné. Dans ce cas les *constructions* pourront être implantées à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans minimum.

3.3. Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Article non réglementé.

3.4. Emprise au sol

Les *emprises au sol* maximales des *constructions* n'excéderont pas 60% de la surface du *terrain*.

3.5. Hauteur des constructions

Dans le cas d'une inscription indiquée au règlement graphique – Planche 2, les *constructions* doivent s'y conformer.

En l'absence d'inscription graphique, la *hauteur maximale* des *constructions* ne peut excéder 23 m.

Des éléments techniques de faible emprise peuvent toutefois dépasser cette *hauteur maximale*.

ARTICLE 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1. Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

4.1.1. Principes généraux

De manière générale, l'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les *constructions* par leur situation, leurs dimensions, leur conception ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants ou à ne pas s'intégrer dans le cadre bâti existant.

Les *extensions* et modifications de *constructions existantes* doivent, au niveau de leur volume, de leur architecture et de leur aspect extérieur, être en harmonie avec la *construction* existante.

Les *constructions* doivent présenter une unité de matériaux, de formes, de couleurs et de percements.

Le choix du lieu d'implantation et de la disposition des *constructions* sur le *terrain* se fera de manière à privilégier une bonne insertion paysagère. Les déblais/remblais devront être réduits au minimum. Ils devront être figurés sur les coupes et plans des *façades* du permis de construire.

4.1.2. Éléments techniques

Les ouvrages et locaux techniques tels que machineries d'ascenseurs, de réfrigération, de ventilation, sorties de secours doivent faire partie de la composition volumétrique d'ensemble.

L'implantation d'une antenne, parabolique ou autre, dont le diamètre excède 1 m, ainsi que celle d'appareillages électriques externes (climatisation par exemple) est soumise à autorisation d'urbanisme.

Les citernes de gaz ou de fioul (lorsqu'elles seront justifiées par un processus de fabrication ne permettent pas d'utiliser le gaz naturel), ainsi que les installations similaires doivent, sous réserve du respect de la législation en vigueur, être ceinturées de plantations denses et persistantes afin de les rendre non visibles des *voies* publiques.

4.1.3. Aspect général des bâtiments et matériaux

L'usage en *façades* de bardages métalliques bruts (tôle galvanisée, bardages non laqués) et généralement de tous matériaux de parement d'aspect médiocre est interdit.

Les tons des différents éléments des *façades* (murs, menuiseries, dispositifs d'occultation...) doivent être en harmonie entre eux et avec l'environnement bâti existant. Ils devront être clairement indiqués avec échantillons et nuanciers et validés par l'autorité chargée de la délivrance des autorisations d'urbanisme.

La polychromie utilisée sera d'au maximum de trois teintes.

Les *façades* des *extensions* de *bâtiments* existants comporteront un parement ou un enduit si possible identique et à défaut compatible, en finition et en teinte, à celui existant sur le *bâtiment* existant.

L'usage de bardage bois sera possible dès lors que le matériau sera teinté dans la masse. Les matériaux composites sont autorisés, s'ils sont en harmonie avec les différents éléments des *façades*.

Les enseignes doivent être composées en harmonie avec les rythmes et proportions de la *façade* dans laquelle elles s'intègrent et conformément au règlement local de publicité en vigueur sur le territoire communal. Dans le cas d'insertion sur plusieurs *façades* contiguës, une composition en séquences devra être opérée.

4.1.4. Toitures

Les toitures constituent une composante à part entière du projet architectural et doivent assurer un bon couronnement de la *construction*. Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les lignes de vie sur les toits doivent être rabattables ou être sous l'*acrotère*.

Les couvertures en matériaux ondulés opaques ou translucides, en tôles sidérurgiques brutes, fibrociment, tôles plastiques ne sont pas autorisées. L'emploi du bac acier est possible, sous réserve qu'il soit laqué en usine.

Les panneaux solaires sont autorisés, sous réserve de leur parfaite intégration au *bâtiment*.

Ils ne feront aucune saillie par rapport au reste de la couverture. Leur nombre et leur surface pourront être limités pour assurer une bonne intégration à l'environnement bâti et paysager du quartier.

Sauf impossibilité technique les antennes collectives, les antennes paraboliques et les antennes relais seront implantées sur les toitures ou sur les *façades* de manière à ne pas être visibles depuis les *voies* publiques.

Elles s'attacheront par leur forme et leur couleur à s'intégrer au mieux à leur support.

Les ouvrages techniques liés aux équipements publics sont exclus des présentes dispositions.

4.1.5. Façades des constructions composées de matériaux anciens

Article non réglementé.

4.1.6. Clôtures

L'édification des *clôtures* doit être conforme aux prescriptions des cahiers des charges de la ZAC de la Sablonnière.

Les *clôtures* doivent avoir une conception d'ensemble et être constituées de matériaux de nature et de teinte en harmonie avec les *constructions*. Elles ne doivent pas compromettre l'unité paysagère du projet.

Les *clôtures* en plaques *pleines* de béton sont interdites.

Par principe, les *clôtures* seront réalisées en panneaux métalliques rigides et galvanisés (mailles rectangulaires verticales, de couleur gris), avec une hauteur de 1,8 m à l'exception des prescriptions particulières règlementées par arrêtés applicables aux Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) qui imposent, pour mieux sécuriser les sites, des *clôtures* d'une hauteur supérieure à 1,8 m.

Les *clôtures* seront doublées par une haie vive végétale ou par des plantes grimpantes ou par des massifs arbustifs éventuellement discontinus implantés dans le cadre d'un aménagement paysager d'ensemble. Elles devront être régulièrement entretenues.

Les haies plantées en doublement seront composées d'essences locales.

4.2. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Les nouvelles *constructions* devront être conformes à la réglementation thermique en vigueur.

L'emploi des dispositifs économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.), limitant les rejets (eau, déchets, pollutions), et employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes sont privilégiés.

ARTICLE 5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

5.1. Traitement des espaces libres

En dehors des espaces à vocation spécifique (voiries, aires de stationnement, ...) les *espaces libres* entre les *constructions*, seront aménagés de manière à ne pas présenter un caractère résiduel de remplissage des vides entre les éléments et favoriser les déplacements en modes doux.

Les aires de stationnement automobile en surface doivent être plantées et de préférence traitées en matériaux perméables (stabilisé, pavage non-joint...).

L'implantation d'un abri à deux-roues non motorisés devra s'accompagner d'un traitement paysager de qualité (arbustes, plantations...).

5.2. Part minimale de surfaces non imperméabilisées

Les *espaces libres* de toute utilisation ou occupation du sol (*constructions*, circulations, aires de stationnement) doivent être traités en *espaces verts*. Les espaces perméables doivent représenter au moins 30% d'une parcelle dont au moins 20% traités en *espaces verts*.

ARTICLE 6 – Stationnement

Les dispositions communes du Livre 1 ne s'appliquent pas. Seules les dispositions réglementaires qui suivent s'appliquent.

Le stationnement des véhicules, qu'il s'agisse des véhicules légers ou poids lourds, propres à l'entreprise ou de ceux utilisés par le personnel ou les visiteurs, doit obligatoirement être assuré en dehors des *emprises publiques*. Les manœuvres des véhicules doivent se faire à l'intérieur des parcelles.

Il est demandé un minimum de 12,50 m² par place de stationnement pour les véhicules hors place handicapée (soit 2,50m X 5,00m).

Normes de stationnement

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère de l'établissement, un nombre de places différent pourra être autorisé ou imposé par décision motivée, (notamment en cas de reconversion d'un *bâtiment*) tenant compte de la nature et de la situation de la *construction* et d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

Livraisons

Les nouvelles *constructions* recevant ou générant des livraisons, doivent réserver, sur leur *terrain*, les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargements, déchargements, et manutentions.

Stationnement des vélos

L'espace de stationnement sécurisé destiné aux vélos devra se situer de préférence au rez-de-chaussée du *bâtiment* ou à défaut, au premier sous-sol, ou au premier étage, et accessible facilement depuis le ou les points d'entrée du *bâtiment*. Si ce dernier est réalisé à l'extérieur du *bâtiment*, il devra être clos, couvert et éclairé.

Les *bâtiments* à usage principal de *bureaux* devront prévoir un espace d'une superficie représentant 1,5 % de la *surface de plancher*.

Stationnement des véhicules électriques

Tout projet de construction qu'il soit à usage d'*habitation*, commercial, *industriel*, tertiaire ou accueillant un service public doit être doté des équipements techniques (gaines, câblages et dispositifs de sécurité) nécessaire à l'alimentation de prises de recharge de véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 7 – Desserte par les voies publiques ou privées

Accès

Les *constructions* doivent respecter les conditions prévues au sein du Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones. Ces conditions sont complétées par les dispositions suivantes :

Pour être constructible, un *terrain* doit avoir *accès* à une *voie* publique ou privée.

Les parcelles qui ne possèdent pas d'*accès* direct sur une *voie* publique doivent être desservies par une ou des *voies* privées dont la largeur minimale de plate-forme sera de 9 m.

La constructibilité des *terrains* enclavés est subordonnée à l'existence d'une servitude de passage instituée juridiquement.

Les caractéristiques des *accès* doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment : trafic poids lourds, défense contre l'incendie, protection civile et ramassage des ordures.

Le nombre d'*accès* à la parcelle peut être limité pour des motifs de sécurité. Lorsque la parcelle est desservie par plusieurs *voies*, l'*accès* peut être autorisée que sur la *voie* où la gêne pour la circulation est la moindre.

Afin d'assurer la sécurité et la visibilité des véhicules entrants ou sortants, des pans coupés suffisamment dimensionnés devront être aménagés.

Selon le(s) type(s) d'activité(s) présent(s) sur la parcelle, les portails et portiques devront respecter un *retrait* minimum qui sera défini après avis des services gestionnaires de la voirie.

Voies nouvelles

Les *voies* nouvelles doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction des caractéristiques du projet. Ces *voies* doivent par ailleurs permettre notamment d'assurer la circulation et l'utilisation des engins et matériels de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères (conformément aux normes fixées par les services de la métropole).

Les *voies* doivent être conçues pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte de la zone.

Les *voies* nouvelles doivent prévoir des dispositions pour favoriser les modes doux de déplacements.

ARTICLE 8 – Desserte par les réseaux

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones.

ZONE URX5

CHAPITRE 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE 1 - Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités

1.1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Sont interdites les occupations et utilisations du sol de nature à générer :

- des nuisances importantes d'ordre acoustique, esthétique, olfactif ou autre ;
- des risques importants pour la sécurité et la santé des personnes ou pour l'intégrité des biens ;
- les commerces et services de proximité d'une surface unitaire supérieure ou égale à 500 m² de *surface de plancher* ;
- les équipements d'intérêt collectif et services publics.

1.2. Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

Peuvent être autorisés sous conditions :

- Les travaux sur *constructions existantes* : lorsqu'une *construction* existante régulièrement réalisée avant l'entrée en vigueur du présent règlement n'est pas conforme à une ou plusieurs dispositions de ce règlement, ne sont admis que les adaptations, réfections, *extensions* et changements de *destination* :
 - o qui doivent rendre la *construction* existante plus conforme à ces dispositions,
 - o ou qui sont étrangers à ces dispositions.

ARTICLE 2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Article non réglementé.

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE 3 - Volumétrie et implantation des constructions

3.1. Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies

L'implantation d'un *bâtiment* par rapport à une *voie* publique ou une *voie* privée ouverte à la circulation publique doit tenir compte des caractères dominants du bâti environnant, afin d'assurer la continuité ou le rythme du front bâti.

En l'absence d'une telle continuité ou d'un tel rythme, l'implantation d'un *bâtiment* peut être réalisée soit en limite de ces *voies*, soit en *retrait*. En cas d'implantation en *retrait*, les *bâtiments* doivent être implantés à au moins 5 m des *voies* publiques ou des *voies* privées ouvertes à la circulation publique.

Toutefois, lorsqu'un emplacement réservé pour élargissement d'une *voie* publique ou une marge de recul figure sur le document graphique – Planche 2, ou dans les orientations d'aménagement et de programmation, l'implantation des *bâtiments* doit respecter le *retrait* correspondant.

Même en l'absence d'emplacement réservé ou de marge de recul, l'autorisation d'urbanisme peut prescrire le *retrait* des *bâtiments* :

- pour améliorer la visibilité à l'angle de deux *voies* publiques ;
- pour éviter que des arbres alignés, existant sur la *voie* publique à moins de 2 m de l'*alignement* actuel, ne portent gravement atteinte aux conditions d'habitabilité ou d'utilisation des *bâtiments* à réaliser.

Les éléments de structure ou aménagements extérieurs d'une *construction* en saillie sur le domaine public peuvent être refusés si par leur aspect, leur couleur, leur volume ou la configuration de la *voie*, ceux-ci sont de nature à ne pas respecter les caractères dominants du bâti environnant ou constituent une entrave à la circulation des véhicules affectés notamment à l'entretien des *voies* ou aux services d'intervention et de secours.

Des éléments de structure ou aménagements extérieurs d'une *construction* peuvent comporter des saillies sur le domaine public d'une profondeur maximale, par rapport à l'*alignement* de la *voie* publique ou de la limite de la *voie* privée ouverte à la circulation publique, équivalente à un dixième de leur hauteur en tout point de la

façade, sans jamais dépasser 2 m de profondeur. Aucune saillie ne pourra être réalisée à moins de 3 m de hauteur.

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Les grands équipements ne sont pas soumis aux dispositions ci-dessus.

3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les *bâtiments* doivent être implantés à au moins 5 m des *limites séparatives terrains*

Il est possible de déroger aux dispositions qui précèdent par l'établissement conventionnel ou judiciaire d'une servitude de « cour commune ». Lorsqu'existe une telle servitude, le *retrait* du *bâtiment* ne se calcule plus par rapport à la *limite séparative* mais par rapport à la limite opposée de la « cour commune ».

Lorsqu'un *terrain* occupé par un poste de transformation de courant électrique ou de détente de gaz borde une *voie* publique ou une *voie* privée ouverte à la circulation publique, l'implantation de *bâtiments* sur les *terrains* contigus n'est – nonobstant les dispositions ci-dessus – assujettie à aucun *retrait*. Les dispositions de l'article UC6 sont applicables abstraction faite du *terrain* occupé par ce poste.

L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou subordonnée au respect de prescriptions spéciales si l'implantation d'un *bâtiment* par rapport aux *limites séparatives*, quand bien même serait respecté le *retrait* indiqué ci-dessus, risque de porter gravement atteinte aux conditions d'habitabilité ou d'utilisation des *bâtiments* en bon état existant sur les *terrains* voisins.

3.3. Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Article non réglementé.

3.4. Emprise au sol

En cas d'*extension* limitée d'un *bâtiment*, l'augmentation de la *surface de plancher* ne doit pas dépasser de plus de 20 % de la *surface de plancher* initiale à la date de l'approbation du PLU, ni être supérieure à 200 m² de *surface de plancher*.

3.5. Hauteur des constructions

L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou subordonnée au respect de prescriptions spéciales si la hauteur d'un *bâtiment*, quand bien même est respectée la *hauteur maximale* indiquée ci-dessous, risque de porter gravement atteinte aux conditions d'habitabilité ou d'utilisation des *bâtiments* en bon état existant sur les *terrains* voisins.

Dans le cas d'une inscription indiquée au règlement graphique – Planche 2, les *constructions* doivent s'y conformer.

En l'absence d'inscription graphique, la *hauteur maximale* des *bâtiments* à l'égout de toiture ou à l'*acrotère* est de 20 m.

Des éléments techniques de faible emprise (souches de cheminée...) peuvent toutefois dépasser cette *hauteur maximale*.

Une oblique ascendante à 45° (par rapport à l'horizontale), prenant appui sur l'égout de toiture ou l'*acrotère*, détermine un volume dans lequel peut être réalisé :

- soit une toiture à deux ou quatre versants comportant un niveau de comble ; une pente supérieure à 45° est admise afin d'assurer une meilleure intégration parmi les toitures environnantes ;
- soit un étage en retiré.

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis aux dispositions ci-dessus.

ARTICLE 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1. Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

4.1.1. Principes généraux

L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou subordonnée au respect de prescriptions spéciales s'il apparaît que les *bâtiments*, par leur implantation, leur hauteur ou le traitement de leurs *façades* et toitures, ne s'insèrent pas harmonieusement dans le bâti environnant compte tenu de ses caractères dominants, ou portent atteinte à une perspective monumentale.

4.1.2. Éléments techniques

Les câbles de toute nature (électricité, téléphone, télévision...) et les éléments techniques divers (descentes d'eau, caissons de volets roulants, climatiseurs...), lorsqu'ils sont installés sur les *façades*, doivent être masqués ou intégrés à celles-ci de façon discrète et harmonieuse.

4.1.3. Aspect général des bâtiments et matériaux

L'autorisation d'urbanisme peut aussi être refusée ou subordonnée au respect de prescriptions spéciales si :

- les matériaux extérieurs, par leur nature ou leurs procédés de mise en œuvre, n'assurent pas aux *bâtiments* un aspect soigné ou n'offrent pas de garanties de solidité et de bonne conservation ;
- l'action des eaux de pluie est de nature à provoquer la dégradation prématurée de l'aspect des *bâtiments*.

Les *extensions* verticales ou horizontales des *bâtiments* existants et les locaux *annexes* doivent être conçus en harmonie avec ces *bâtiments* et avec le même soin.

L'emploi de matériaux de bardage (de type clin en bois naturel) de mauvaise qualité, ou la mise en œuvre de procédés d'enduction et de recouvrement des *façades* ne permettant pas d'assurer un aspect soigné ou n'offrant pas de garanties de bonne conservation (de type enduit gratté ou pierre collé) sont proscrits.

La réalisation de *bâtiments* nouveaux à usage d'*habitation* ou de *bureaux* doit prévoir les dispositifs constructifs permettant de réaliser des économies d'énergie, soit par le choix de matériaux performants (de type « brique monomur », structure bois,...), soit par des procédés d'isolation par l'extérieur.

4.1.4. Toitures

Les toitures doivent s'insérer harmonieusement dans le bâti environnant en tenant compte de ses caractères dominants.

Les installations techniques établies en toiture (gainés, canalisations, caissons, antennes, machineries, locaux techniques, panneaux solaires...), si elles ne peuvent être dissimulées, doivent être regroupées et faire l'objet d'un traitement soigné.

Lorsqu'elles présentent une surface totale de plus de 200 m², les toitures terrasses non accessibles des *bâtiments* nouveaux doivent comporter un système de végétalisation permanente, sauf incompatibilité technique avec l'usage du *bâtiment*. Les *bâtiments* comportant des dispositifs de production d'énergie renouvelable (panneaux solaires,

...) ou de récupération et de stockage des eaux pluviales ne sont pas soumis à cette disposition.

4.1.5. Façades des constructions composées de matériaux anciens

Article non réglementé.

4.1.6. Clôtures

Des *clôtures* végétales doivent être réalisées en bordure des *voies* publiques ou des *voies* privées ouvertes à la circulation publique. Elles peuvent être doublées de *clôtures* non végétales qui ne peuvent comporter de parties *pleines* de plus de 1,5 m de hauteur.

Les *clôtures* non végétales et murs de soutènement réalisés en *limite séparative* ne peuvent dépasser en parties *pleines* 3,5 m de hauteur à compter du sol naturel.

L'autorisation d'urbanisme peut cependant être refusée ou subordonnée au respect de prescriptions spéciales si la nature et/ou la hauteur de la *clôture* risquent de porter gravement atteinte aux conditions d'habitabilité ou d'utilisation des *bâtiments* en bon état existant sur les *terrains* voisins.

4.2 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Les *bâtiments* nouveaux à *destination* de *logements*, de *bureaux*, ainsi que les équipements d'intérêt collectif et services publics recevant du public doivent respecter les performances énergétiques de la classe A de la classification officielle des niveaux de consommation annuelle d'énergie primaire des *bâtiments*, correspondant à une consommation moyenne maximale d'énergie définie par le label Bâtiment Basse Consommation (BBC) modulé de 65 Kwh/m² de plancher/an.

ARTICLE 5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

5.1. Traitement des espaces libres

Lors de la réalisation de *bâtiments* sur un *terrain* (sauf locaux *annexes*), les *espaces libres* non nécessaires à la circulation des piétons et des véhicules, au stationnement ou à la manutention doivent être traités en *espaces verts*.

Lors de la réalisation de *bâtiments* sur un *terrain* (sauf locaux *annexes*), il doit être planté un arbre tige ou de haute tige pour 100 m² d'*espaces libres*. L'autorisation d'urbanisme peut restreindre ou supprimer cette obligation si, compte tenu de l'exiguïté du *terrain*, il en résulterait une atteinte grave à l'éclairage des *bâtiments* à réaliser sur le *terrain* ou des *bâtiments* en bon état existant sur les *terrains* voisins.

La coupe d'un arbre à haute tige n'est admise que :

- Lorsqu'elle est rendue nécessaire par la réalisation de travaux immobiliers ayant fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme.
- Lorsqu'elle est rendue nécessaire pour des raisons sanitaires (arbre malade) et/ou de sécurité (arbre instable). Dans ce cas, l'arbre doit être remplacé, au même endroit ou à proximité, par un autre arbre de haute tige.

Dans les secteurs de biotope, les *constructions* exonérées de la part d'*espace vert* n'ont pas l'obligation de planter des arbres.

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

L'obligation de plantation d'arbres n'est pas applicable au domaine public portuaire ou ferroviaire.

5.2. Part minimale de surfaces non imperméabilisées

Voir dispositions réglementaires des secteurs de biotope (Planche 1) : article 5.1.2 de la section 4 du livre 1).

ARTICLE 6 – Stationnement

Les dispositions communes du Livre 1 ne s'appliquent pas. Seules les dispositions réglementaires qui suivent s'appliquent.

6.1. Stationnement des véhicules à moteur

Les places de stationnement afférentes aux diverses utilisations du sol doivent en principe être réalisées sur le *terrain*.

En cas d'impossibilité technique de réaliser sur le *terrain* les places de stationnement requises, cette obligation sera considérée comme remplie si est justifiée l'obtention d'une concession à long terme (15 ans minimum) de places dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation ou l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation, ces parcs publics ou

privés devant être situés à une distance de 400 m maximum (parcours piéton). À défaut, lorsqu'une autorisation d'urbanisme est nécessaire, celle-ci pourra malgré tout être délivrée mais prescrira le versement de la participation pour non réalisation d'aires de stationnement prévue par l'article L. 123-1-2 du code de l'urbanisme.

Logements, commerces et bureaux

1/ En cas de réalisation de *bâtiments* nouveaux, le nombre (minimum ou maximum) de places de stationnement (arrondi au nombre entier supérieur pour les *logements* et au nombre entier inférieur pour les commerces et *bureaux*) doit correspondre aux normes chiffrées définies ci-après :

- *Logements* : 0,8 place minimum par *logement*.
- *Hébergement hôtelier et touristique* : 0,5 place minimum par chambre dans le périmètre d'attractivité des transports collectifs structurants et 0,8 place minimum par chambre en-dehors de ce périmètre.
- *Artisanat et commerce de détail* : 1 place maximum pour 40 m² de *surface de plancher* dans le périmètre d'attractivité des transports collectifs structurants, et 1 place minimum pour 40 m² de *surface de plancher* en-dehors de ce périmètre.
- Dans les secteurs d'animation commerciale représentés sur le document graphique (ou le schéma d'aménagement des Quartiers ouest), aucune place n'est exigée.
- *Bureaux* : 1 place maximum pour 100 m² de *surface de plancher* dans le périmètre d'attractivité des transports collectifs structurants, et 1 place minimum pour 100 m² de *surface de plancher* en-dehors de ce périmètre.

2/ En cas d'adaptation ou de réfection sans changement de *destination* de tout ou partie d'un *bâtiment* existant, il n'est pas fixé de nombre minimum de places de stationnement à réaliser. Toutefois, en cas de division de *logements*, doivent être créées les places afférentes au nombre supplémentaire de *logements* en application des normes chiffrées définies ci-dessus.

3/ En cas de changement de *destination* de tout ou partie d'un *bâtiment* existant, le nombre minimum de places afférentes à la nouvelle *destination* doit correspondre aux normes chiffrées définies ci-dessus. A ce nombre est déduite une franchise d'une place de stationnement pour toute *destination*, applicable une seule fois par *bâtiment*.

Nonobstant les 2/ et 3/ ci-dessus, il n'est pas fixé de nombre minimum de places de stationnement à réaliser pour les travaux d'adaptation, de réfection ou de changement de *destination* de tout ou partie d'un *bâtiment* d'intérêt patrimonial ou d'un ensemble bâti d'intérêt patrimonial, y compris en cas de division de *logements*.

4/ En cas d'*extension* de tout ou partie d'un *bâtiment* existant, le nombre minimum de places à créer doit correspondre, pour chaque *destination*, au nombre de places afférentes à la totalité du *bâtiment* en application des normes chiffrées définies ci-dessus, sous déduction du nombre de places afférentes au *bâtiment* avant *extension* ou, s'il est supérieur, au nombre de places existantes.

Autres utilisations du sol

Pour toutes les utilisations du sol non soumises aux normes chiffrées ci-dessus (notamment les locaux d'activités et les équipements d'intérêt collectif et services publics), le nombre de places de stationnement est déterminé en considération de leurs caractéristiques (notamment, s'agissant des *bâtiments*, de leur *destination* et de leur importance) et de la localisation du *terrain* à l'intérieur ou hors du périmètre d'attractivité des transports collectifs structurants. L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou subordonnée au respect de prescriptions spéciales si le nombre de places prévu apparaît insuffisant ou excessif au regard de ces considérations.

Caractéristiques des places de stationnement

L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou subordonnée au respect de prescriptions spéciales si les dimensions des places de stationnement ainsi que le tracé en plan et en profil de leurs *accès* ne garantissent pas leur fonctionnalité ou la sécurité de leurs usagers. En particulier, les places de stationnement doivent présenter des dimensions minimales de 4,5 m de longueur et de 2,4 m de largeur. Les places de stationnement enclavées, ou accessibles par une autre place, ne sont pas prises en compte dans l'application des normes chiffrées définies ci-dessus.

En cas de réalisation d'un *bâtiment* nouveau, ou en cas d'*extension* de tout ou partie d'un *bâtiment* existant, au moins la moitié des places de stationnement à créer doivent être intégrées au *bâtiment*.

6.2. Stationnement des bicyclettes

Les *logements*, les *bureaux* et les équipements d'intérêt collectif et services publics doivent disposer de places de stationnement pour bicyclettes.

Le nombre de places requis (arrondi au nombre entier supérieur) est fixé comme suit :

- Pour les *bâtiments* abritant au moins 2 *logements* : 1,5 place minimum par *logement* ;
- Pour les *bureaux* : 1 place minimum pour 60 m² de *surface de plancher*.

- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics : le nombre de places de stationnement est déterminé en considération de leur nature et de leur *destination*.

Les places de stationnement pour bicyclettes doivent être abritées, équipées d'un système d'attache (arceaux...) et facilement accessibles. Ainsi, l'emplacement destiné au stationnement des bicyclettes doit prévoir une surface équivalente à 1 m² par place requise. L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou subordonnée au respect de prescriptions spéciales si les caractéristiques des places de stationnement prévues ne garantissent pas leur fonctionnalité.

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 7 – Desserte par les voies publiques ou privées

Les *constructions* doivent respecter les conditions prévues au sein du Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones. Ces conditions sont complétées par les dispositions suivantes :

Voies de desserte des terrains

L'autorisation d'urbanisme peut être refusée si les *voies* de desserte du *terrain* apparaissent inadaptées :

- aux déplacements de personnes ainsi qu'aux transports, chargements et déchargements de marchandises générés par l'utilisation du sol envisagée (compte tenu notamment, pour les *bâtiments*, de leur *destination*, de leur importance et des aménagements prévus sur le *terrain*),
- à l'intervention des engins de secours et de lutte contre l'incendie.

Accès à l'intérieur des terrains

L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou subordonnée au respect de prescriptions spéciales si :

- les débouchés du *terrain* sur les *voies* de desserte sont susceptibles de présenter une gêne importante pour la circulation publique ou de présenter un risque important pour les utilisateurs de ces débouchés ou pour les usagers des *voies* de desserte ;

URX5

- le nombre et la largeur des débouchés paraissent excessifs compte tenu de l'utilisation du sol envisagée (notamment, s'agissant des *bâtiments*, de leur *destination* et de leur importance) et des exigences de fluidité et de sécurité de la circulation sur les *voies* de desserte ;
- le nombre et la localisation des débouchés paraissent inadaptés compte tenu des éléments de mobiliers urbains et des places de stationnement matérialisées ou susceptibles d'être matérialisées sur les *voies* de desserte ;
- les *voies* internes apparaissent inadaptées à l'intervention des engins de secours et de lutte contre l'incendie.

ARTICLE 8 – Desserte par les réseaux

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones.

ZONE URX6

CHAPITRE 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE 1 – Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités

1.1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les activités de commerces et de service à l'exception de celles visées à l'article 1.2.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) susceptibles de générer des nuisances importantes ou potentiellement dangereuses soumises à la directive SEVESO.
- Les établissements et installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) susceptibles de générer des périmètres de danger qui seraient extérieurs à la zone URX6.
- Les *constructions* à usage d'*habitation* autres que celles visées à l'article 1.2.
- Les affouillements, exhaussements de sols, non liés à une opération de construction ou d'aménagement paysager ou à des travaux d'infrastructures routières, les exploitations de carrière.
- La création de tout stockage de déchets ménagers, autres résidus urbains ou déchets *industriels*, à l'exception des centres de transit ou déchetteries lorsqu'ils constituent l'accessoire nécessaire d'un établissement *industriel* existant ou un équipement public et qu'ils ne nuisent pas à l'environnement ni au paysage urbain.
- Le camping et le stationnement des caravanes.
- L'implantation des *constructions d'habitation* légères (mobil home...) et en général de toutes *constructions* à caractère précaire ou provisoire, sauf celles nécessitées transitoirement pour le bon fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Les dépôts de toute nature (ferrailles, matériaux, déchets ou véhicules désaffectés) et notamment ceux susceptibles d'apporter des pollutions ou nuisances.

1.2. Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

Dans la mesure où les conditions de réalisation de tous les équipements nécessaires sont assurées, et sous réserve d'assurer un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone, sont autorisés les types d'activités, *destinations* et *sous-destinations* suivants, sous forme d'une *opération d'aménagement d'ensemble* :

- Les *constructions* à usage d'*habitation* si elles sont liées à la direction, la surveillance, le gardiennage et généralement au fonctionnement des établissements de commerces et activités de services de la zone.
- Les installations classées au titre de la protection de l'environnement (ICPE) soumises à la nomenclature au régime de la déclaration à condition qu'elles présentent toutes garanties de protection contre des nuisances directes ou induites.
- Les *autres activités des secteurs secondaires et tertiaires* sont autorisées au même titre que le *commerce de gros* dédiés aux professionnels (la vente aux particuliers ne pouvant constituer qu'un accessoire) et les *showrooms* lorsqu'ils sont directement liés à l'activité exercée sur le site.
- Les ouvrages techniques s'ils sont nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics.

ARTICLE 2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Article non réglementé.

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE 3 - Volumétrie et implantation des constructions

3.1. Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies

Pour l'implantation le long des *voies*, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation publique et le long des *emprises publiques*, toute *construction*, installation ou aménagement nouveau doit respecter les indications graphiques figurant au règlement graphique – Planche 2.

En l'absence de celles-ci, les nouvelles *constructions* implantées le long des *voies* publiques devront respecter un recul minimum de 10 m par rapport à l'*alignement*.

Les *constructions* devront respecter un *retrait* par rapport aux *emprises publiques*, autres que les *voies*, au moins égal à la moitié de la hauteur de la *construction*, avec un minimum de 3 m, à l'exception des *constructions* nécessaires à l'alimentation des sites par les réseaux publics, et des ouvrages publics.

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Dans certains cas justifiés par la recherche de variétés dans les volumes, ou par la nature des activités, des *constructions*, les nouvelles *constructions* peuvent s'implanter de manière ponctuelle le long des *voies* publiques à une distance comprises entre 5 et 10 m.

3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les *constructions* devront respecter un *retrait* par rapport aux *limites séparatives*, au moins égal à la moitié de la hauteur de la *construction*, avec un minimum de 3 m.

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants :

- en cas de surélévation ou d'*extension* d'une *construction* existante implantée avec un *retrait* différent, sous réserve de ne pas diminuer ce *retrait* et d'assurer une bonne intégration au paysage urbain.

- à une distance inférieure, jusqu'en *limite séparative*, pour des *constructions* utilisées en commun par deux entreprises riveraines l'une de l'autre.
- Un éloignement supérieur pourra être imposé en cas d'activité susceptible de causer une gêne importante aux fonds riverains.
- Des implantations autres, jusqu'en *limite séparative*, pourront être autorisées pour les *constructions annexes* de faible surface telles que guérites, *bureau* de gardiens, édicules nécessaires à l'alimentation des sites par les réseaux publics, ainsi que pour les ouvrages publics en général.

3.3. Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Les *constructions* devront respecter un éloignement suffisant pour assurer la sécurité vis-à-vis des risques incendie, permettre les circulations sur la parcelle dans de bonnes conditions, et ménager l'éclairage des locaux de travail.

3.4. Emprise au sol

Article non réglementé.

3.5. Hauteur des constructions

Dans le cas d'une inscription indiquée au règlement graphique – Planche 2, les *constructions* doivent s'y conformer.

En l'absence d'inscription graphique, la *hauteur maximale* des *constructions* ne doit pas excéder 15 m.

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Des autorisations, en vue d'un dépassement localisé, pourront être accordées pour des installations de caractère technique.

Les limitations de *hauteurs* ne sont pas applicables aux équipements et ouvrages publics sous réserve de leur intégration à l'environnement bâti du secteur considéré.

ARTICLE 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1. Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

4.1.1. Principes généraux

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les *constructions*, par leur situation, leurs dimensions, leur conception ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants ou ne s'intègrent dans le cadre du bâti existant.

Les *extensions* et modifications de *constructions existantes* doivent, au niveau de leur volume, de leur architecture et de leur aspect extérieur, être en harmonie avec la *construction* existante.

Les *constructions* doivent présenter une unité de matériaux, de formes, de couleurs et de percements.

Le choix du lieu d'implantation et de la disposition des *constructions* sur le *terrain* se fera de manière à privilégier une bonne insertion paysagère.

Les déblais/remblais devront être réduits au minimum.

4.1.2. Éléments techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes à lettres, doivent être intégrés dans les murets techniques réalisés par l'aménageur. Les installations techniques établies en toiture (gaines, canalisations, caissons, antennes, machineries, locaux techniques, panneaux solaires...), si elles ne peuvent être dissimulées, doivent être regroupées et faire l'objet d'un traitement qualitatif.

Les ouvrages et locaux techniques tels que machineries d'ascenseurs, de réfrigération, de ventilation, et sorties de secours doivent faire partie de la composition volumétrique d'ensemble.

Sauf impossibilité technique, les antennes collectives, les antennes paraboliques et les antennes relais seront implantées sur les toitures ou sur les *façades* de manière à ne pas être visibles depuis les *voies* publiques. Elles s'attacheront par leur forme et leur couleur à s'intégrer au mieux à leur support.

Les ouvrages techniques liés aux équipements publics sont exclus des présentes dispositions.

4.1.3. Aspect général des bâtiments et matériaux

L'usage en *façade* de bardages métalliques bruts (tôle galvanisée, bardages non laqués) et généralement de tous matériaux de parement d'aspect médiocre est interdit.

Les tons des différents éléments des *façades* (murs, menuiseries, dispositifs d'occultation...) doivent être en harmonie entre eux et avec l'environnement bâti existant. Ils doivent être clairement indiqués avec échantillons et nuanciers, et validés par l'autorité chargée de la délivrance des autorisations d'urbanisme.

La polychromie utilisée sera d'au maximum de trois teintes.

Les *façades des extensions de bâtiments* existants comporteront un parement ou un enduit si possible identique, ou à défaut compatible, en finition et en teinte, à celui existant sur le *bâtiment* existant.

L'usage de bardage bois sera possible dès lors que le matériau sera teinté dans la masse. Les matériaux composites sont autorisés, s'ils sont en harmonie avec les différents éléments des *façades*.

4.1.4. Toitures

Les toitures constituent une composante à part entière du projet architectural. Elles doivent assurer un bon couronnement de la *construction* et présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les lignes de vie sur les toits doivent être rabattables ou être sous l'*acrotère*.

Les couvertures en matériaux ondulés opaques ou translucides, en tôles sidérurgiques brutes, fibrociment, tôles plastiques ne sont pas autorisées. L'emploi du bac acier est possible, sous réserve qu'il soit laqué en usine.

Les panneaux solaires sont autorisés, sous réserve de leur parfaite intégration au *bâtiment*. Ils ne feront aucune saillie par rapport au reste de la couverture. Leur nombre et leur surface pourront être limités pour assurer une bonne intégration à l'environnement bâti et paysager du quartier.

4.1.5. Façades des constructions composées de matériaux anciens

Article non réglementé.

4.1.6. Clôtures

Généralités

Les *clôtures* doivent avoir une conception d'ensemble et être constituées de matériaux de nature et de teinte en harmonie avec les *constructions*. Elles ne doivent pas compromettre l'unité paysagère du projet.

Les *clôtures* en plaques *pleines* de béton sont interdites.

Le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées et ouvertes à la circulation

Les *clôtures* seront établies à l'*alignement* et réalisées en panneaux métalliques rigides et galvanisés (mailles rectangulaires verticales, de couleur gris RAL 7012 / 7016), avec une hauteur de 2 m.

Les *clôtures* seront doublées, côté espace public, par une haie vive végétale ou par des massifs arbustifs éventuellement discontinus implantés dans le cadre d'un aménagement paysager d'ensemble.

Les haies plantées en doublement seront composées d'essences locales, et conformes à la liste annexée au PLU.

Les portails d'entrée seront coulissants et bordés de part et d'autre par des blocs béton de 2 m de *hauteur maximale*.

Le long des autres emprises publiques et des limites séparatives

Les *clôtures* seront réalisées en grillage métallique rigide et galvanisé ou en panneaux métalliques rigides et galvanisés (mailles rectangulaires verticales, de couleur gris RAL 7012 / 7016), avec une *hauteur maximale* de 2 m.

Les *clôtures* seront doublées par une haie vive végétale implantée dans le cadre d'un aménagement paysager d'ensemble de la parcelle, explicité dans la demande d'autorisation d'urbanisme. Elles devront être régulièrement entretenues.

Les haies plantées en doublement, devront être composées d'essences locales, et conformes à la liste annexée au PLU.

ARTICLE 5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

5.1. Traitement des espaces libres

De part et d'autre de la voirie, à partir de l'*alignement*, une bande non aedificandi, traitée sous forme paysagère, de 10 m minimum de profondeur sera aménagée.

Dans certains cas justifiés par la recherche de variétés dans les volumes, ou par la nature des activités, les *constructions* à une distance comprises entre 5 et 10 m pourront être ponctuellement autorisées.

Les *espaces libres* de toute utilisation ou occupation du sol devront être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du *terrain* et aux lieux environnants.

Les aménagements de surface nécessaires à recueillir les eaux pluviales devront être conçus comme des *espaces verts*, partie intégrante de l'aménagement paysager du site.

Les aires de livraison et de stockage, les espaces de service et les *bâtiments annexes* seront dissimulés par des haies ou des arbres à croissance rapide formant rideau.

Les plantations d'arbres et de végétaux seront constituées d'essences et d'espèces locales. Les arbres et les végétaux devront avoir une force suffisante à leur plantation, de manière à garantir leur croissance et assurer le paysagement des lieux dans des délais raisonnables.

Part minimale de surfaces non imperméabilisées

Au moins 30% de la surface du *terrain* doit être traité en *espaces verts*.

ARTICLE 6 – Stationnement

Les dispositions communes du Livre 1 ne s'appliquent pas. Seules les dispositions réglementaires qui suivent s'appliquent.

Modalités d'application des normes

Le stationnement des véhicules, qu'il s'agisse des véhicules légers ou poids lourds, propres à l'entreprise ou ceux utilisés par le personnel ou les visiteurs, doit

URX6

obligatoirement être assuré en dehors des *emprises publiques*. Les manœuvres des véhicules doivent se faire à l'intérieur des parcelles.

Il est demandé un minimum de 12,50 m² par place de stationnement pour les véhicules hors place handicapée (soit 2,50 m X 5,00 m).

Toute tranche entamée égale ou supérieure à la moitié d'une tranche doit être considérée comme une tranche entière.

Normes de stationnement

Type de construction	Normes de stationnement
commerces et activités de service	1 place pour 80 m ² SDP (<i>surface de plancher</i>)
Construction à usage d' <i>industrie</i>	1 place pour 50 m ² SDP
Construction à usage d'entrepôt	1 place pour 200 m ² SDP

Livraisons

Les nouvelles *constructions* recevant ou générant des livraisons, doivent réserver, sur leur *terrain*, les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargements, déchargements, et de manutentions.

Qualité paysagère des aires de stationnement

Les aires de stationnement devront faire l'objet d'un traitement paysager spécifique permettant de les intégrer à leur environnement. Des haies ou des arbres à croissance rapide formant rideau devront dissimuler les aires de stationnement, les *bâtiments annexes* ainsi que les aires de livraison.

Les *espaces libres* des aires de stationnement devront être traités, soit en minéral avec plantation d'arbres ou arbustes, soit en *espaces verts* plantés. Les espèces végétales devront être conformes à la liste annexée au PLU.

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 7 – Desserte par les voies publiques ou privées

Les *constructions* doivent respecter les conditions prévues au sein du Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones. Ces conditions sont complétées par les dispositions suivantes :

7.1. Conditions de desserte des terrains par les voies

Les *voies* de circulation, autres que celles intérieures à une même entreprise, devront être conformes aux principes suivants :

La largeur de chaussée devra faire au moins 6 m.

Une *voie* partagée (cycles / piétons) traversante devra être aménagée dans la zone.

Les chaussées devront être bordées par des arbres de haute tige, à l'*alignement*.

Un système de noues paysagères devra être aménagé.

Des caractéristiques différentes, de largeur notamment, pourront être autorisées ou imposées, en fonction de l'importance des circulations automobiles, deux roues et piétonnes, ou pour permettre une meilleure intégration environnementale.

Les caractéristiques de structure des ouvrages des *voies* de circulation devront être adaptées à la nature et à l'importance du trafic qu'ils seront destinés à supporter.

Les chaussées ainsi que les trottoirs seront revêtus en enrobés. Toutefois, l'emploi d'autres matériaux de revêtement de qualité au moins équivalente pourra être autorisé et même demandé, s'ils correspondent à un souci d'assurer l'unité paysagère du quartier considéré, ou à des contraintes techniques particulières.

Les caractéristiques des *voies* de circulation doivent être adaptées à l'importance ou la *destination* des *constructions* projetées, et permettre l'approche de matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité et d'enlèvement des ordures ménagères. Elles doivent également permettre d'assurer la sécurité et le confort des piétons. Par conséquent, la *destination* et l'importance des *constructions* ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.

Les *voies* de circulation et espaces collectifs créés ou aménagés devront être pourvus d'un éclairage destiné à assurer la sécurité des véhicules et des piétons. Le matériel

URX6

utilisé devra s'intégrer à l'environnement et présenter les garanties nécessaires à sa pérennité et à un entretien normal. Un éclairage à basse consommation énergétique est préconisé.

7.2. Dispositions relatives aux conditions d'accès

Pour être constructible, un *terrain* doit avoir un *accès* direct et en pleine propriété à une *voie* publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des *accès* doivent correspondre à la *destination* de ceux-ci et permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, notamment quant à la lutte contre l'incendie, la protection civile et la collecte des déchets ménagers.

Les *accès* sur les *voies* publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance de la circulation générale et du trafic y accédant, de façon à éviter toute réduction de sa fluidité et tout danger pour la circulation générale. Toutes dispositions doivent être prises pour assurer la visibilité des véhicules sortant des propriétés.

Le nombre et le positionnement des *accès* véhicules à la *voie* publique pourront être limités ou imposés en fonction des contraintes liées aux circulations piétonnes, deux roues et automobiles, à la sécurité publique ou au stationnement sur la *voie* publique considérée.

En outre, lorsqu'un *terrain* est riverain d'une ou plusieurs *voies*, l'*accès* qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation pourra être interdit.

ARTICLE 8 – Desserte par les réseaux

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones.