

DEPARTEMENT DU RHONE
COMMUNE DE LISSIEU

Plan Local d'Urbanisme
R è g l e m e n t

Le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan.

Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement mentionnées au troisième alinéa de l'article L. 123-1 et avec leurs documents graphiques. [...]

Article L 123-5 du code de l'Urbanisme

Pièce n°	Projet arrêté	Document soumis à enquête publique	Approbation
04			

SOMMAIRE

Chapitre 1 - Règles générales 1

Section 1 –	Champ d'application territorial du règlement du plan local d'urbanisme	3
Section 2 –	Présentation de la composition du plan local d'urbanisme	3
Section 3 –	Articulation des règles du plan local d'urbanisme avec d'autres dispositions relatives à l'occupation ou à l'utilisation du sol	4
Section 4 –	Les périmètres particuliers ayant une incidence sur les occupations et utilisations du sol	5

Chapitre 2 - Dispositions communes à l'ensemble des zones 7

Section 1 –	Champ d'application de la règle d'urbanisme	9
Section 2 –	Les différentes zones du plan local d'urbanisme	10
Section 3 –	Les prescriptions graphiques du règlement	11
Section 4 –	Les dispositions applicables à l'ensemble des zones	14
Sous section 1 –	Périmètres de risques et nuisances	14
Sous section 2 –	Accès, voirie et réseaux	14
Sous section 3 –	Lexique du règlement	20

Chapitre 3 – Règlement de zones 27

Tableau récapitulatif des zones	28
Zone UA	30
Zone UD	48
Zone USP	66
Zone UE	76
Zone UV	92
Zone Ui	108
Zone AUdif	122
Zone A	132
Zone N	142

Chapitre 1

RÈGLES GÉNÉRALES

RÈGLES GÉNÉRALES

Section 1 CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU REGLEMENT DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent règlement s'applique sur le territoire de la commune de LISSIEU.

Section 2 PRESENTATION DE LA COMPOSITION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

La présente section décrit sommairement le contenu, la finalité et la portée juridique de chaque pièce du dossier du plan local d'urbanisme.

§ 1. Contenu et finalité du plan local d'urbanisme :

Le dossier du plan local d'urbanisme se décompose comme suit :

- rapport de présentation : il expose le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et précise les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services et analyse l'état initial de l'environnement. Il explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable et la règle d'urbanisme. Il évalue les incidences du plan sur l'environnement.
- projet d'aménagement et de développement durable : il définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune de Lissieu.
- orientations d'aménagement par quartier ou par secteur : elles permettent de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement, une restructuration ou une mise en valeur particulière.
- règlement : il comprend un document écrit et des documents graphiques qui définissent le zonage et les règles d'occupation et d'utilisation des sols applicables à chaque terrain de la Commune de Lissieu. Le règlement écrit se décompose en quatre chapitres :
 - les dispositions générales applicables à l'ensemble du territoire (dont le lexique des termes employés par le règlement) ;
 - les dispositions communes à toutes les zones,
 - les dispositions zone par zone ;
 - la liste des servitudes d'urbanisme particulières
- annexes : elles constituent un recueil regroupant les contraintes affectant l'occupation et l'utilisation des sols autres que celles issues du règlement du plan local d'urbanisme.

§ 2. La portée juridique du règlement du plan local d'urbanisme :

Les occupations et utilisations du sol doivent être **d'une part compatibles** avec les orientations d'aménagement par quartier ou par secteur lorsqu'elles existent, **d'autre part conformes** aux dispositions du règlement, qu'il soit écrit ou graphique.

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

Section 3 **ARTICULATION DES REGLES DU PLAN LOCAL D'URBANISME AVEC D'AUTRES DISPOSITIONS RELATIVES A L'OCCUPATION OU A L'UTILISATION DU SOL**

Les dispositions du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions particulières édictées au titre des législations spécifiques ci-après. Il s'agit notamment des dispositions suivantes :

§ 1. Les servitudes d'utilité publique :

Les servitudes d'utilité publique affectant le territoire sont reportées dans une annexe spécifique du dossier du plan local d'urbanisme (annexe : servitudes d'utilité publique). Les règles de chaque zone du plan local d'urbanisme peuvent voir leur application modifiée, restreinte ou annulée par les effets particuliers d'une servitude d'utilité publique.

§ 2. Conditions de l'application de l'article L.111-1-4 du Code de l'urbanisme (entrées de ville) :

Les dispositions de l'article L.111-1-4 relatif au recul des constructions et installations dans les espaces non urbanisés le long des autoroutes, routes express et déviations ne s'appliquent pas dès lors que le règlement du plan local d'urbanisme ou les orientations d'aménagement par secteur et par quartier prévoient des dispositions spécifiques relatives à la prise en compte par les projets de constructions ou d'installations, des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale ainsi que de la qualité d'urbanisme et des paysages.

§ 3. Raccordement des constructions aux réseaux :

Outre les règles édictées par le plan local d'urbanisme, il est rappelé que les raccordements des constructions aux réseaux d'eau et d'assainissement doivent également satisfaire :

- a. aux **règles de salubrité et de sécurité publique** spécifiées notamment dans le Code civil, le Code de la santé publique, le Code de la construction et de l'habitation, le Code général des collectivités territoriales ;
- b. au règlement sanitaire départemental ;
- c. aux règlements :
 - ◆ du service public d'assainissement collectif ;
 - ◆ du service public d'assainissement non collectif dès lors qu'il existe ;
 - ◆ et au règlement du service public de l'eau.
- d. aux dispositions de **l'article L.421-5 du Code de l'urbanisme** relatif à l'insuffisance des réseaux en zone constructible rappelé ci-après :

« Lorsque, compte tenu de la destination de la construction projetée, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte de ladite construction, le permis de construire ne peut être accordé si l'autorité qui le délivre n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public lesdits travaux doivent être exécutés ».

Section 4 LES PERIMETRES PARTICULIERS AYANT UNE INCIDENCE SUR LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

Il s'agit des périmètres visés aux articles R.123-13 et R.123-14 du Code de l'urbanisme

Dans ces périmètres, s'appliquent des dispositions destinées à assurer la mise en œuvre soit d'un projet urbain au moyen d'outils particuliers tel que l'outil d'urbanisme opérationnel, de financement de l'aménagement, de requalification du bâti existant ou de résorption d'îlots insalubres, soit d'actions foncières liées à ces opérations.

§ 1. Les outils du projet urbain :

a. Lotissements ayant conservé leurs règles d'urbanisme :

Les règles d'urbanisme spécifiques contenues dans les documents approuvés des lotissements sont maintenues en vigueur selon les dispositions prévues à l'article L.315-2-1 du Code de l'urbanisme.

b. Zone d'aménagement concerté (ZAC) :

Zone à l'intérieur de laquelle une collectivité publique ou un établissement public y ayant vocation décide d'intervenir pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement et l'équipement des terrains, notamment de ceux que cette collectivité ou cet établissement a acquis ou acquerra en vue de les céder ou de les concéder ultérieurement à des utilisateurs publics ou privés.

§ 2. Périmètres de préemption :

- a. **Le droit de préemption urbain** est institué sur l'ensemble des zones U et AU du territoire communal ;

RÈGLES GÉNÉRALES

Chapitre 2
DISPOSITIONS COMMUNES
Á L'ENSEMBLE DES ZONES

Section 1 CHAMP D'APPLICATION DE LA RÈGLE D'URBANISME

§ 1. Adaptations mineures (article L.123-1 du Code de l'urbanisme) :

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

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou sont sans effet à leur égard, en l'absence d'autres dispositions expressément prévues par le règlement de la zone concernée.

§ 2. Travaux confortatifs, d'aménagement ou de reconstruction après sinistre des constructions existantes :

a. Règle :

Sont admis dans l'ensemble des zones du présent plan local d'urbanisme :

- **les travaux confortatifs et d'aménagement** à l'intérieur du volume bâti, sur les constructions existantes, non rendues à l'état de ruine, nonobstant les dispositions des articles 3 à 11 du règlement de la zone concernée ;
- **la reconstruction à l'identique des constructions détruites après sinistre** ou dans le cadre d'une procédure de péril d'immeuble, nonobstant les dispositions des articles 1 à 14 du règlement de la zone concernée (dès lors que ladite construction ne respecterait pas ces dispositions). Toutefois le permis de construire doit être déposé dans un délai de 4 ans à compter de la date du sinistre (prorogeable en cas d'impossibilité liée au fait d'un tiers, de cas fortuit ou de force majeure) ;
- **l'édification de cages d'escalier**, d'ascenseur ou de sas d'entrée d'immeuble, liée à la sécurité, à la mise en conformité ou à l'amélioration des immeubles existants, indépendamment des dispositions du règlement de la zone concernée. Des prescriptions particulières peuvent toutefois être imposées de façon à ce que ces installations ne portent pas atteinte à la composition des cours, des espaces extérieurs et des façades des immeubles.

Des implantations différentes de celles fixées à l'alinéa ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- **mise en œuvre d'un ordonnancement architectural ou urbain mieux adapté** au regard de l'implantation et de la volumétrie différente des constructions environnantes ainsi que de la trame bâtie ; en outre dès lors qu'une construction est réalisée en contiguïté d'une autre construction implantée différemment de la règle définie ci-dessus, elle doit être implantée en continuité de la construction existante dans le respect d'une harmonie d'ensemble ;
- **caractéristiques particulières du terrain d'assiette de la construction** (superficie, configuration, topographie, localisation à l'angle de deux ou plusieurs limites de référence) de l'objectif d'une meilleure insertion de la construction au tissu environnant ;
- **terrain d'assiette de la construction objet de la demande grevé pour partie** d'un emplacement réservé figurant aux documents graphiques : la construction doit être implantée dans le respect de l'harmonie générale du site et du caractère des constructions et des tissus urbains environnants.

§ 3. Restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs (Article L.111-3-2^{ème} alinéa du Code de l'urbanisme) :

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

§ 4. Occupations ou utilisations du sol soumises à autorisation préalable ou à déclaration :

Outre les constructions soumises au régime du permis de construire, certaines occupations ou utilisations du sol doivent être soumises à autorisation préalable ou à déclaration applicable à certaines occupations ou utilisations du sol :

- **les démolitions**, toute destruction partielle ou totale d'un élément bâti, ou ensemble bâti, identifié aux documents graphiques comme devant être protégé au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'urbanisme, doit préalablement faire l'objet d'une demande de permis de démolir,
- **les coupes et abattages d'arbres** dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme et figurant comme tel aux documents graphiques. Les demandes d'autorisation de défrichement ne sont pas recevables dans ces espaces boisés classés ;
- toute **destruction partielle ou totale d'un élément de paysage ou ensemble paysager localisé aux documents graphiques comme devant être protégé au titre de l'article L.123-1-7°** du Code de l'urbanisme.

Section 2 LES DIFFÉRENTES ZONES DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le règlement du plan local d'urbanisme distingue plusieurs grandes catégories de zones :

- **Les zones urbaines (dites zones U)**, concernant les secteurs qui sont déjà urbanisés et quel que soit leur niveau d'équipement, dont l'urbanisation est admise et où les équipements publics existants ou en cours permettent d'autoriser immédiatement les constructions, sans que la délivrance des autorisations d'occupation du sol soit soumise à un aménagement particulier d'ensemble.
- **Les zones à urbaniser (dites zones AU)**, correspondant à des secteurs qui ont un caractère naturel, peu ou pas bâti, destinés à recevoir une extension urbaine, et qui peuvent être urbanisées à l'occasion soit d'une modification ou d'une révision du plan local d'urbanisme, ou de la réalisation d'opérations d'équipement, d'aménagement ou de construction prévues par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.
- **Les zones agricoles (dites zones A)**, recouvrant des secteurs équipés ou non, à protéger en raison de la richesse des terres agricoles, qu'elles soient de nature agronomique, biologique ou économique.
- **Les zones naturelles et forestières (dites zones N)**, regroupant des secteurs équipés ou non, de nature très variée, à protéger soit en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt esthétique, historique ou écologique, soit en raison de l'existence d'une exploitation forestière, soit pour répondre à la nécessité de conserver une proportion d'espaces naturels conformément au principe d'équilibre entre l'aménagement et la protection définie à l'article L.121-1 du Code de l'urbanisme.

Le règlement distingue les zones banalisées des zones spécialisées :

Dans les zones « banalisées », les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites par l'article 1 ou admises sous conditions par l'article 2 sont autorisées.

Les zones « banalisées » sont le plus souvent les zones urbaines à vocation principale d'habitation.

Les zones spécialisées sont les zones dans lesquelles les occupations et utilisations du sol admises sont **limitativement** énumérées à l'article 2 du règlement ; toute destination qui n'apparaît pas dans cette liste est par voie de conséquence interdite.

La rédaction du 1^{er} alinéa des articles 1 et 2 est un indice précieux pour déterminer si on se trouve dans le cas d'une zone banalisée ou dans une zone spécialisée :

Dans une zone spécialisée, l'article 1 dispose : « sont interdits les constructions, travaux, ouvrages, installations, utilisations du sol **autres que ceux prévus à l'article 2 du présent règlement** », alors même que l'article 2 précise que « sont **limitativement** autorisées sous conditions les utilisations suivantes ».

En zone banalisée, l'article 1 liste les interdictions et l'article 2 expose, sans dispositions introductives liminaires quelles sont les occupations et utilisations du sol admises sous conditions.

On retrouvera dans cette catégorie, les zones devant faire l'objet de protections particulières du fait par exemple de leur intérêt patrimonial ou écologique où les zones développant des fonctions urbaines supposant une organisation particulière et/ou un éloignement par rapport aux sites d'habitat (ex. : les zones industrielles ou les pôles commerciaux...).

Les **règles transversales** à l'ensemble des zones apparaissent dans le présent chapitre, "dispositions communes à l'ensemble des zones".

- Les **règles particulières** applicables à chacune de ces zones sont regroupées dans le chapitre 3 du présent règlement.

Nota Bene : dès lors qu'une zone comprend plusieurs secteurs, la règle générale de la zone s'applique à chacun d'eux, sauf lorsqu'une disposition particulière est prévue pour l'un de ces secteurs. Dans ce cas, la disposition spécifique est applicable au secteur visé en complément ou en substitution à la règle générale.

Section 3 LES PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES DU RÈGLEMENT

• Définition, valeur juridique et champ d'application :

Les dispositions écrites et graphiques du règlement ont la même valeur juridique ; les premières citées s'articulent avec la règle écrite (en complément ou substitution) et figurent dans la légende des documents graphiques ; la présente section définit les outils utilisés, la localisation de leurs effets dans la règle et pour certains d'entre eux, les dispositions réglementaires afférentes.

Les prescriptions graphiques du règlement ont pour objet notamment l'édiction de dispositions relatives soit à la gestion de certaines destinations, soit à la protection ou à la mise en valeur d'ensembles bâtis, végétaux ou arborés, soit à la gestion de formes urbaines, soit à l'organisation et à la préservation d'éléments de la trame viaire, soit à des servitudes d'urbanisme particulières.

§ 1. Ensembles végétaux arborés ou bâtis :

• Les éléments ou ensembles végétaux :

➤ Ensemble à protéger :

• Espace boisé classé :

Il s'agit de certains bois, forêts, parcs, arbres isolés, haies ou réseaux de haies, plantations d'alignements, à conserver, à protéger ou à créer.

Au titre de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme, les espaces boisés classés repérés aux documents graphiques doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Par référence à cet article, « le classement interdit tout changement d'affectation ou mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements ».

• Plantation sur domaine public :

Les plantations sur le domaine public doivent être préservées. A ce titre, tous les travaux susceptibles de compromettre la conservation des plantations sur le domaine public ne peuvent être mis en œuvre qu'à la double condition :

- a. de poursuivre un objectif d'intérêt général ;
- b. de compenser quantitativement les sujets abattus, dès lors que cette compensation est compatible avec les travaux projetés.

- **Éléments ou ensembles végétaux et règles d'implantation :**

Des implantations différentes de celles fixées aux articles 6, 7 et 8 du règlement de chaque zone peuvent être autorisées ou imposées afin d'assurer la préservation d'un élément ou d'un espace végétal de qualité et notamment ceux repérés aux documents graphiques sous la légende « espaces boisés classés »,

- **Espaces végétalisés communs des opérations d'ensemble :**

Les espaces végétalisés communs des opérations d'ensemble, réalisés en application des dispositions d'urbanisme applicables à l'opération considérée lors de l'autorisation de construire, de lotir ou d'aménager, doivent être protégés et mis en valeur.

- **Secteurs ou éléments bâtis à préserver :**

Les constructions nouvelles, les travaux d'extension, de surélévation ou d'aménagement réalisés dans **les secteurs et les sous-secteurs affectés d'un indice « p »**, ainsi que les constructions faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'urbanisme identifiés aux documents graphiques comme « **éléments bâtis à préserver** », doivent être conçus pour contribuer à la préservation des caractéristiques culturelles, historiques ou écologiques des constructions ou du secteur, de l'ordonnancement du bâti et de l'espace végétalisé organisant l'unité foncière ou le secteur.

Des implantations différentes de celles fixées aux articles 6, 7 et 8 du règlement de chaque zone peuvent être autorisées ou imposées pour assurer la prise en compte de constructions protégées au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'urbanisme : toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver l'ordonnancement architectural du bâti existant ainsi que les espaces végétalisés organisant l'unité foncière.

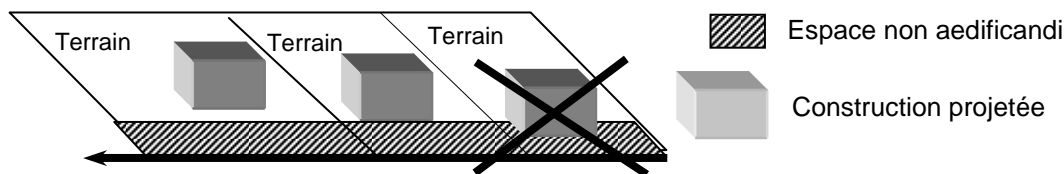
Les travaux d'extension et d'aménagement sur les bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'urbanisme figurant aux documents graphiques sous la légende « éléments bâtis à préserver » sont admis dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une préservation :

- a. des caractéristiques esthétiques ou historiques desdits bâtiments ;
- b. de l'ordonnancement et de l'équilibre des éléments bâtis et des espaces végétalisés et arborés organisant l'unité foncière.

§ 2. Gestion des formes urbaines :

- **Espace non aedificandi :**

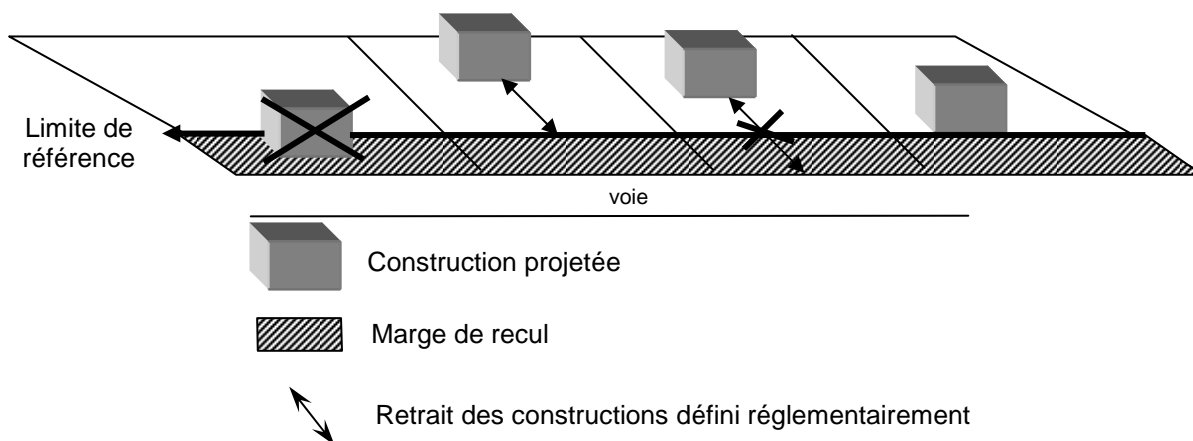
Il s'agit d'une emprise définie graphiquement interdisant l'implantation de toute construction y compris les parties enterrées (sauf dispositions contraires du règlement de la zone concernée) mais non compris les clôtures.



➤ **Marge de recul :**

Il s'agit d'emprises définies graphiquement à l'intérieur desquelles toute construction est interdite y compris les constructions enterrées (sauf dispositions contraires du règlement de la zone concernée), mais non compris les clôtures.

La marge de recul constitue une limite de référence au sens de l'article 6 de la zone concernée.



§ 3. Gestion de certaines destinations :

La nomenclature des destinations figure dans le lexique du présent règlement :

➤ « **Linéaire artisanal et commercial** » et « **linéaire toutes activités** » :

Le rez-de-chaussée des constructions implantées le long des voies repérées aux documents graphiques comme :

- « **linéaire artisanal et commercial** » : doit être obligatoirement affecté à des activités artisanales et commerciales, ou cafés, ou restaurants, ou à des équipements publics ou d'intérêt collectif ; sont interdits les bureaux et services autres que ceux mentionnés ci-dessus.
- « **linéaire toutes activités** » : doit être obligatoirement affecté à des commerces, bureaux ou services, activités artisanales ou à des équipements publics ou d'intérêt collectif.

Ces dispositions s'appliquent au rez-de-chaussée des constructions ayant une façade sur la voie concernée par le linéaire et s'établit sur une profondeur minimale de 10 mètres à compter de la façade de la construction ; toutefois, ne sont pas comprises les parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement telles que hall d'entrée, accès au stationnement souterrain, locaux techniques, locaux de gardiennage... .

§ 4. Servitudes d'urbanisme particulières :

La liste des servitudes d'urbanisme particulières, identifiées ci-après, figure dans le dossier en annexe et sur le document graphique :

a. **Les emplacements réservés (article L.123-1 8° du Code de l'urbanisme) pour :**

- équipement public ou d'intérêt général ;
- espace vert ou terrain de sport public ;
- voirie ;
- cheminement piéton et cycliste.

- b. Les servitudes de constructibilité restreinte (article L.123-2 a) du Code de l'urbanisme) repérées aux documents graphiques sous la légende « périmètres d'attente de projet » ;
- c. Les emplacements réservés pour programme de logements (article L.123-2 b) du Code de l'urbanisme) ;
- d. Les servitudes pour programme de logements (article L.123-1 16°)
- e. La localisation préférentielle pour équipements (article L.123-2 c) du Code de l'urbanisme) ;
- f. Les éléments bâtis à préserver (article L.123-1 7° du Code de l'urbanisme) ;
- g. Les espaces boisés ponctuels (arbres remarquables) (article L.130-1 du Code de l'urbanisme).

Section 4 LES DISPOSITIONS ÉCRITES APPLICABLES À L'ENSEMBLE DES ZONES

Ces dispositions s'appliquent à l'ensemble des zones et secteurs de zones, du présent règlement, sauf indication contraire. Toutefois, dès lors que des prescriptions particulières sont édictées aux articles correspondants dans les règlements de zone et qui ne leur sont pas contraires, celles-ci complètent ou se substituent aux règles fixées ci-après.

Sous section 1 Périmètres de risques géologiques

La prévention de risques de mouvement de terrain est intégrée au plan local d'urbanisme par le biais de l'identification d'un périmètre figurant sous la légende « zone à risque géologique ».

Les terrains situés à l'intérieur de la délimitation de leur emprise présentent, en raison de leur pente, de la nature du sol et du sous-sol, des conditions hydrauliques de la zone, un risque de mouvement de terrain qu'il convient de prendre en compte.

Sur les terrains compris dans ces zones, tout aménagement, extension de constructions et constructions neuves sont interdits.

Sous section 2 Accès, voirie et réseaux

Les dispositions des articles ci-dessous s'appliquent à l'ensemble des zones du règlement de la commune de Lissieu.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne dispose d'une servitude de passage suffisante ménagée sur un fonds voisin, en application des articles 682 et suivants du Code civil.

2.1 Article 3 – Accès et voirie

3.1 Accès

3.1.1 Définition

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

3.1.2 Règle générale

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

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

En outre, les 5 premiers mètres des chemins ou voies localisés sur le terrain d'assiette d'une construction et assurant la desserte automobile interne depuis l'accès doivent présenter une pente maximale de 5 %.

Cette disposition n'est pas applicable aux constructions existantes à la date d'approbation du plan local d'urbanisme dès lors qu'elles disposent d'une desserte automobile suffisante.

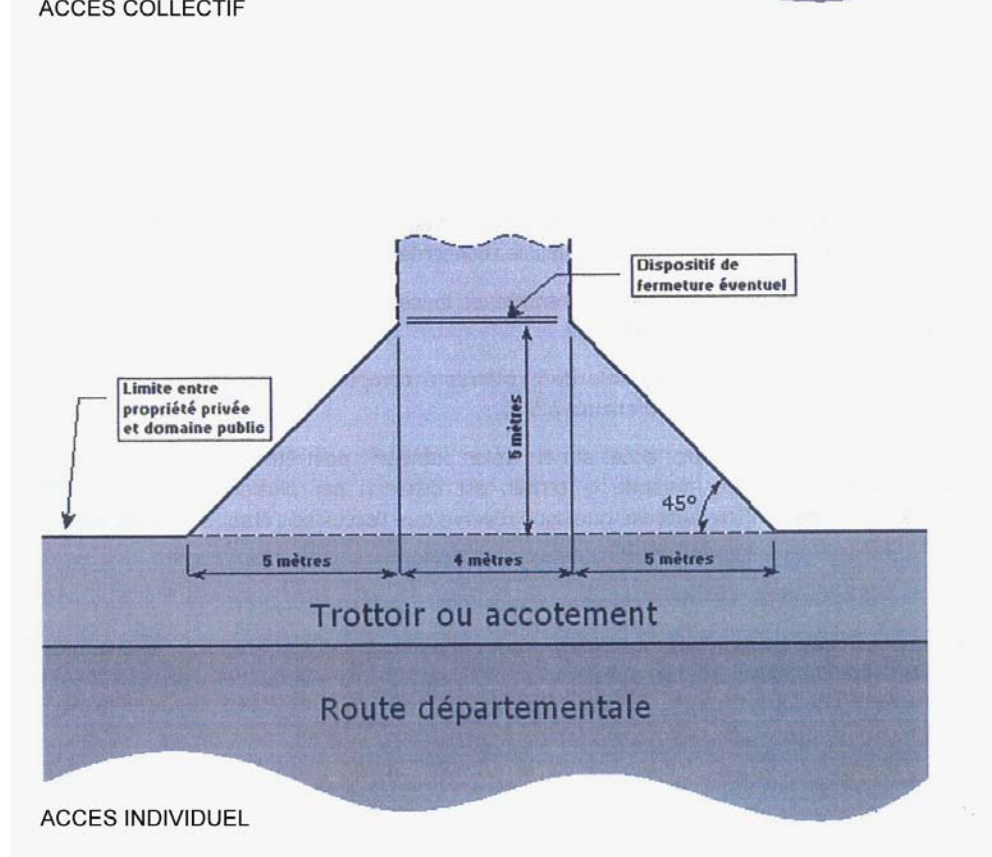
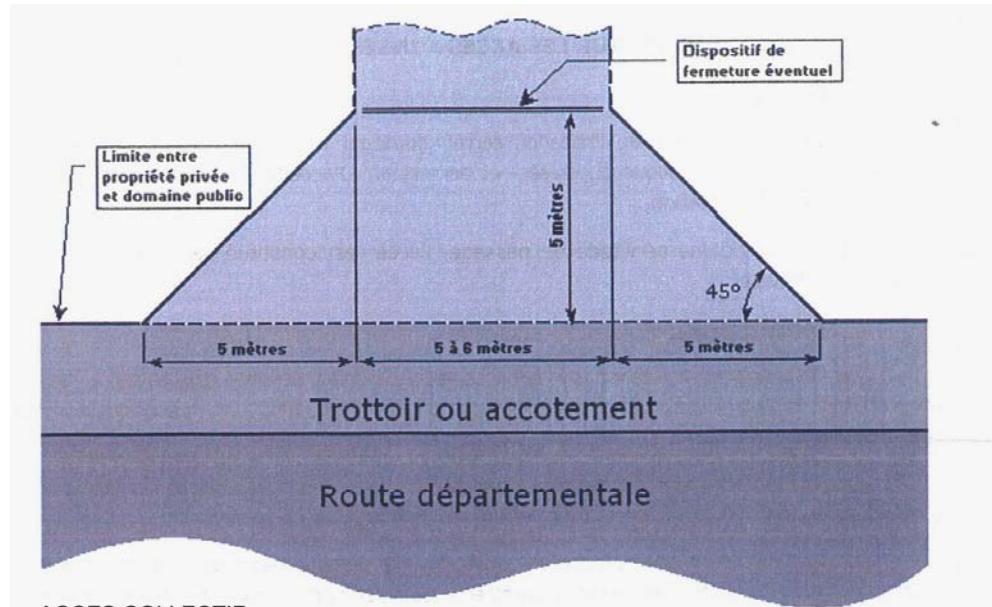
Le long des routes départementales, les dispositions suivantes s'appliquent :

Accès collectif

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

Accès individuel

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



3.2 La voirie

3.2.1 Définition

La voirie constitue la desserte du terrain sur lequel est projetée l'opération ou la construction. Il s'agit de voies de statut privé ou public, ou de l'emprise d'une servitude de passage.

3.2.2 Règle générale

3.2.2.1 Les voiries existantes

Les voiries existantes doivent avoir des caractéristiques suffisantes pour desservir les constructions projetées afin de permettre notamment l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

3.2.2.2 Les voiries nouvelles

Toute voirie nouvelle doit être adaptée à la morphologie du terrain d'implantation de la construction, en cohérence avec le fonctionnement de la trame viaire environnante et en évitant la création d'impasse.

En outre, les voiries doivent être dimensionnées en tenant compte des caractéristiques de l'opération desservie, et notamment des flux automobiles et piétons, des besoins en stationnement.

Les voiries nouvelles doivent disposer d'une largeur de chaussée, hors stationnement, d'au moins 4,50 mètres ; dans les zones UI, les voiries internes et principales doivent disposer d'une largeur de chaussée hors stationnement d'au moins 7 mètres, et 4,50 mètres pour les autres voiries.

Toutefois, une largeur inférieure peut être admise sous réserve du respect de l'article R.111-4 du Code de l'urbanisme dès lors que ladite voie dessert au plus deux constructions, comprenant au plus deux logements.

En outre, la voirie interne et principale de toute opération d'ensemble doit :

- a. bénéficier d'au moins deux accès sur la voirie existante, dont la localisation est déterminée sur le fondement du fonctionnement et de la composition de la trame viaire environnante ;
- b. contribuer à assurer la cohérence du réseau viaire du secteur considéré, même dans le cas d'un aménagement par tranches successives.

• Voirie en impasse :

L'aménagement de toute voirie en impasse peut être admis :

- a. pour les voies représentées en impasse aux documents graphiques ;
- b. pour les opérations de 5 lots ou de 5 constructions au plus, dès lors qu'elles n'excèdent pas 10 logements¹,
- c. pour les opérations réalisées successivement dès lors que les conditions juridiques et techniques de leur raccordement ultérieur sont réunies ;
- d. en cas d'impossibilité technique démontrée, ou liée à la configuration des lieux, ou en présence d'une servitude d'urbanisme édictée par le règlement.

Toute voirie en impasse doit être aménagée pour assurer le retournement aisé des véhicules, dès lors qu'elle dépasse 60 mètres. L'aménagement de l'aire de retournement doit être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant une manœuvre simple.

Les voies en impasse ne disposant pas d'une aire de retournement, doivent présenter un aménagement adapté (3 m² minimum) au stockage des ordures ménagères.

- **Pans coupés :**

A l'occasion des constructions nouvelles, des pans coupés peuvent être imposés aux angles des voies, pour permettre une meilleure visibilité.

2.2 Article 4 – Desserte par les réseaux

4.1 Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée à une conduite de distribution du réseau public d'eau potable.

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

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

4.2 Assainissement

4.2.1 Eaux domestiques

Dans les **zones d'assainissement collectif définies dans le document graphique (annexes sanitaires)**, toutes les constructions ou les installations nouvelles doivent être raccordées au réseau collectif d'assainissement. En l'absence de réseaux publics ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux règles techniques en vigueur peut être admis, dès lors qu'il est compatible avec la nature et les caractéristiques du sol et du sous-sol du terrain d'assiette de la construction ou de l'opération d'ensemble projetées. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

Dans les **zones d'assainissement non collectif**, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux règles techniques en vigueur, est exigé, sous réserve de la nature et des caractéristiques du sol et du sous-sol du terrain d'assiette de la construction ou de l'opération d'ensemble projetée.

4.2.2 Eaux non domestiques (eaux industrielles, eaux de nappe, eaux de refroidissement...)

Dans les zones d'assainissement collectif, le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à **un arrêté d'autorisation de déversement**, éventuellement assorti d'une convention de déversement, conformément à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique.

Dans les **zones d'assainissement non collectif**, l'assainissement non collectif doit être conforme aux règles techniques en vigueur et répondre aux objectifs de protection des milieux naturels établis par la réglementation.

4.3 Eaux de drainage des terrains

Le rejet des eaux de drainage des terrains dans le réseau n'est pas admis.

Toutefois, le rejet de ces eaux peut être autorisé ou imposé lorsqu'il contribue à la réduction des mouvements de terrain dans les secteurs ainsi identifiés.

4.4 Eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales est de la responsabilité du propriétaire et le rejet dans le milieu naturel est à privilégier.

En l'absence de réseau, des dispositifs appropriés tant sur le plan qualitatif que sur le plan quantitatif doivent être aménagés pour permettre l'évacuation des eaux pluviales dans le milieu naturel.

Dans les **zones pourvues d'un réseau**, il n'existe pas d'obligation de collecte et de traitement des eaux pluviales par la Collectivité. Toutefois, en cas d'acceptation dans le réseau public, des dispositifs appropriés, tant sur le plan qualitatif que sur le plan quantitatif, peuvent être imposés afin de permettre la limitation des débits évacués et les traitements éventuels des eaux rejetées dans le réseau.

4.5 Sécurité incendie

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie.

L'utilisation du réseau public d'eau potable pour la défense incendie est admise ; toutefois, lorsqu'en raison de la nature du projet, les besoins définis par les services de secours excèdent les capacités de desserte du réseau public d'eau potable, le projet doit mettre en œuvre les moyens complémentaires nécessaires.

Sous section 3 Lexique du règlement

Les définitions et schémas figurant dans le lexique apportent des précisions sur des termes ou des notions développées dans le règlement.

Assainissement individuel ou autonome :

Filière d'assainissement réalisée sur une parcelle privée pour une habitation individuelle, composée d'un pré-traitement, d'un traitement et d'une évacuation dans le milieu environnant conforme à la réglementation en vigueur.

Acrotère :

Élément d'une façade, situé au-dessus de la limite externe de la toiture ou de la terrasse, et qui constitue un rebord ou un garde-corps plein ou à claire voie.

Baie :

Ouverture en façade permettant l'éclairage des pièces et des vues à l'extérieur à partir de la position debout sur le plancher du local. Toutefois, une ouverture située à plus de 2,60 mètres en rez-de-chaussée et de 1,90 mètre en étage d'un plancher ou d'une porte ne constitue pas une baie.

Clôture :

Constitue une clôture toute édification d'un ouvrage visant à clore un terrain soit sur les limites donnant sur les voies et emprises publiques ou en retrait de celles-ci, soit sur les limites séparatives. Il s'agit notamment des murs, des portes de clôture, des clôtures à claire voie, grilles (destinées à fermer un passage ou un espace).

Lorsque la clôture est liée à des aménagements ou à des ouvrages eux-mêmes soumis à autorisation ou à déclaration, ces procédures préalables absorbent la déclaration de clôtures et en tiennent lieu.

Coefficient d'emprise au sol :

Il s'agit du rapport de la surface d'emprise au sol¹ de l'ensemble des constructions (existantes + projetées) à la surface du terrain d'assiette du projet.

Constructions :

La notion de construction au sens des dispositions du Code de l'urbanisme doit être prise dans une acception relativement large. Elle recouvre :

- toutes constructions et bâtiments, même ne comportant pas de fondation (article L.421-1 du Code de l'urbanisme), indépendamment de la destination ;
- les travaux, installations, ouvrages qui impliquent une implantation au sol, une occupation du sous-sol ou en surplomb du sol.

Toutefois, les travaux, installations ou ouvrages qui sont exclus du champ d'application du permis de construire doivent être également réalisés dans le respect des dispositions du règlement de la zone concernée.

Constructions à destination agricole :

Constructions correspondant notamment aux locaux affectés au matériel, aux animaux et aux récoltes ainsi qu'au logement de l'agriculteur et de sa famille.

Constructions annexes :

Constructions de faibles dimensions ayant un caractère accessoire au regard de la destination de la construction principale et lui étant ou non accolée, tels que les garages, les abris de jardin, les celliers, les piscines. Les constructions annexes bénéficient parfois de règles spécifiques dans le règlement de la zone concernée.

¹ Voir la rubrique « emprise au sol ».

Contrôle de division (article L.123-1-1 du Code de l'urbanisme) :

Dans les zones où ont été fixées un ou des COS, le plan local d'urbanisme peut prévoir que, si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du COS ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.

Si le COS applicable au terrain est augmenté après division, la minoration des droits à construire résultant de l'application du 1^{er} alinéa est calculée en appliquant le COS existant à la date de la délivrance du permis de construire.

Si le COS applicable au terrain est diminué après la division, la minoration éventuelle des droits à construire est calculée en appliquant le COS existant à la date de la division.

En cas de division d'une parcelle bâtie située dans une des zones mentionnées au 1^{er} alinéa, le vendeur fournit à l'acheteur un certificat attestant la surface hors œuvre nette des bâtiments existant sur la ou les parcelle(s) concernée(s). L'acte de vente atteste de l'accomplissement de cette formalité.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux terrains issus d'une division effectuée à une date ou dans une zone où le plan local d'urbanisme ne prévoyait pas la règle prévue au 1^{er} alinéa.

Cour commune :

Une servitude de cour commune établie conformément aux dispositions de l'article L.451-1 du Code de l'urbanisme permet de déroger aux dispositions du règlement relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, en y substituant les dispositions de l'article 8 du règlement de la zone concernée.

Destinations :

La liste par destination n'est pas exhaustive.

- **Artisanat** (non alimentaire et ouvert au public, tel que défini dans la circulaire du 20 mars 1993) :
 - coiffure, soins esthétiques et soins corporels ;
 - cordonnerie ;
 - photo ;
 - reprographie, imprimerie, photocopie ;
 - optique ;
 - fleuriste ;
 - serrurerie ;
 - pressing, retouches, repassage;
 - toilettage ;
 - toute activité artisanale ouverte au public avec vente au détail en magasin : bâtiment, artisanat d'art, confection, réparation... ;
- **Bureaux (activités tertiaires) et services :**
 - bureaux et activités tertiaires ;
 - médical et paramédical : laboratoire d'analyses, professions libérales médicales ;
 - sièges sociaux ;
 - autres professions libérales : architecte, avocat, notaire, expert comptable, écrivain public, éditeur, etc. ;
 - bureau d'études : informatique, etc. ;
 - agences : agences immobilières, banques, assurance, travail temporaire, bureau de vente, agences de voyage, auto-école, etc. ;
 - prestations de services aux entreprises : nettoyage ;
 - établissements de service ou de location de matériel (laveries automatiques, stations de lavage automobile, vidéothèque, salle de jeux, etc.) ;

- locaux associatifs, activités sportives et culturelles, cinémas ;
- cafés et restaurants ;
- **Commerces :**
 - commerce alimentaire :
 - alimentation générale ;
 - boulangerie, pâtisserie, confiserie, viennoiserie ;
 - boucherie, charcuterie, traiteurs, volaillers, poissonnerie ;
 - caviste ;
 - produits diététiques ;
 - primeurs ;
 - commerce non alimentaire :
 - équipement de la personne :
 - chaussures ;
 - lingerie ;
 - sports ;
 - prêt-à-porter (féminin, masculin, et enfants) ;
 - équipement de la maison :
 - brocante ;
 - gros et petit électroménager ;
 - gros et petit mobilier (literie, mobilier de bureau) ;
 - quincaillerie ;
 - tissus ;
 - vaisselle et liste de mariage ;
 - automobiles – motos –cycles :
 - concessions, agents, vente de véhicule, etc. ;
 - station essence ;
 - loisirs :
 - sports hors vêtements (chasse, pêche, etc.) ;
 - musique ;
 - jouets, jeux ;
 - librairie, bouquiniste, papeterie ;
 - divers :
 - pharmacie hors CDEC ;
 - tabac ;
 - presse ;
 - cadeaux divers ;
 - fleuriste, graines, plantes ;
 - horlogerie, bijouterie ;
 - mercerie ;
 - maroquinerie ;
 - parfumerie ;

- galerie d'art ;
- animalerie ;
- **Entrepôts** ;
- **Exploitation agricole** : Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle, ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation.

L'appréciation du lien direct du projet de construction avec l'exploitation agricole s'effectue selon le faisceau de critères suivants :

- a. caractéristiques de l'exploitation (l'étendue d'exploitation s'apprécie par rapport aux surfaces minimum d'installation (SMI) ou autre unité de référence définie par les lois d'orientation agricole : on admettra dans le cas général que, dans l'hypothèse d'une association d'exploitants, la surface mise en valeur est au moins égale à la SMI (ou unité de référence) multipliée par le nombre d'associés) ;
- b. configuration et localisation des bâtiments ;
- c. l'exercice effectif de l'activité agricole : elle doit être exercée à titre principal.

En toute hypothèse, il appartient au demandeur d'apporter la preuve de l'affectation agricole.

Par ailleurs, sont considérés comme activité agricole au sens de la présente définition :

- a. d'aménagement de gîtes ruraux qui doit toutefois être étroitement lié aux bâtiments actuels dont il doit constituer soit une extension mesurée, soit un changement limité de destination ;
 - b. les installations ou constructions légères, permettant à titre accessoire, l'utilisation par les exploitants agricoles, de leurs animaux à des fins éducatives, sportives ou touristiques ;
 - c. les terrains de camping soumis aux dispositions de l'article R.443-6-4° du Code de l'urbanisme (camping dit « camping à la ferme ») ;
- **Exploitation forestière** ;
 - **Habitation** (y compris les foyers logements, les résidences de tourisme, les meublés...) ;
 - **Hébergement hôtelier** :

Etablissements soumis à CDEC , au sens de l'article 29 de la loi n°73-1193 du 27 décembre 1973, modifiée par la loi n°96-603 du 5 juillet 1996 ;

- **Industrie** (comprenant notamment les activités scientifiques et techniques) ;
- **Equipements publics ou d'intérêt collectif** :

Ils sont destinés à accueillir des fonctions d'intérêt général, notamment dans les domaines administratif ; hospitalier ; sanitaire ; social ; de l'enseignement et des services annexes ; culturel ; sportif ; de la défense et de la sécurité ; qu'il s'agisse d'équipements répondant aux besoins d'un service public ou d'organisme privé chargé de satisfaire un intérêt collectif.

Les aires d'accueil des gens du voyage et les jardins familiaux constituent des équipements publics ou d'intérêt collectif au sens de la présente définition.

Egout du toit :

Correspond à la limite ou à la ligne basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent des eaux de pluie pour aller ensuite dans une gouttière.

Emprise au sol d'une construction :

Il s'agit de la projection verticale des parties non enterrées de la construction (de haut en bas) sur une surface horizontale.

Façade :

Désigne chacune des faces verticales en élévation d'un bâtiment (en élévation signifie généralement à l'exclusion des soubassements et des parties enterrées).

Faîtage :

Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant les pentes opposées ou, dans les autres cas, limite supérieure d'une toiture.

Houppier :

Ensemble des ramifications portées par la tige d'un arbre au-dessus du fût.

Installations classées pour la protection de l'environnement :

Installations soumises à la loi du 19 juillet 1976 modifiée, laquelle a pour objet de soumettre à des conditions particulières de salubrité ou de sécurité, l'exploitation d'une activité en raison de son caractère dangereux, incommode ou insalubre. Les carrières sont assimilées à des installations classées.

Les installations classées ne constituent pas une destination « au sens du code de l'urbanisme » ; elles sont donc admises dans toutes les zones sous réserve des prescriptions de la loi ci-dessus, de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme et des dispositions particulières du chapitre 2 du présent règlement.

Limite de fond de parcelle (ou limite opposée à l'alignement) et limite latérale :

Les dispositions de l'article 7 du règlement des zones régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de parcelle qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

En se référant à un terrain présentant une configuration d'un quadrilatère régulier, les limites qui aboutissent à la limite de référence, constituent les limites séparatives latérales. La limite opposée à la limite de référence constitue une limite de fond de parcelle. Dans l'acception courante, il faut assimiler toute morphologie parcellaire complexe à cette configuration théorique en considérant comme limite latérale tout côté de terrain aboutissant à la limite de référence y compris les éventuels décrochements, coudes ou brisures.

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

Limite séparative de terrain marquée par un talus :

Dans le cas de limite séparative marquée par un talus, il faut déterminer le point à partir duquel le retrait serait calculé :

Pour le fond haut, le point de repère est l'altitude haute de la limite alors que pour le fond bas, ce point est situé à l'altitude basse de la limite.

Pignon :

Mur extérieur qui porte les pans d'un comble et dont les contours épousent la forme des pentes de ces combles ; ou mur ne comportant aucune ouverture (mur aveugle).

Niveau de construction :

Un niveau est le volume compris entre le dessus du plancher bas et le dessus du plancher qui lui est immédiatement supérieur.

Opération d'ensemble :

Toute opération ayant pour effet de porter à 2 au moins, le nombre de lots ou de constructions issus de ladite opération : division, lotissement, permis groupé, ZAC, association foncière urbaine.

Oriel :

Ouvrage vitré, en général en surplomb, formant une sorte de balcon clos sur un ou plusieurs étages.

Pièces principales :

Les pièces principales sont les chambres et les séjours. La salle de bain n'est pas une pièce principale.

Prospects ou retraits :

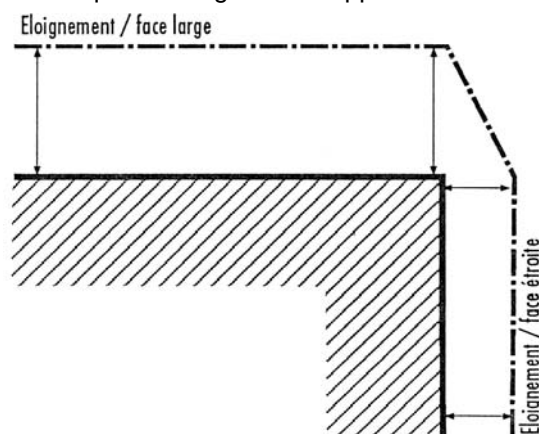
Sauf dispositions différentes du règlement de zone, le prospect ou retrait se définit conformément au schéma ci-après, soit par rapport aux limites parcellaires, soit par rapport à la limite de référence, soit par rapport à une autre construction, sous réserve des dispositions de chaque règlement de zone.

Dans le cas où le règlement de la zone distingue les faces étroites et larges, est considérée :

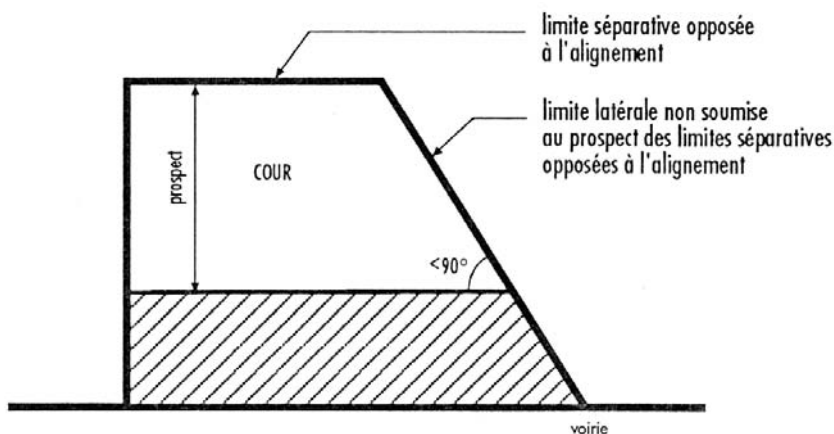
- comme face étroite, toute face dont la longueur totale (balcons compris) est inférieure ou égale à 15 mètres.
- comme face large, toute face supérieure à 15 mètres.

En cas de décrochement inférieur à 8 mètres entre les différentes sections de façade, il y a lieu de cumuler ces sections.

En cas de décrochement égal ou supérieur à 8 mètres, chaque section de façade est prise en compte séparément pour déterminer à quelle catégorie elle appartient.



Dans le cas de constructions implantées en limite séparative latérale, il n'est pas imposé de distance minimale entre les faces du bâtiment donnant sur cour et les limites latérales des terrains sur lesquels la construction s'appuie, même lorsque celles-ci ou leur prolongement forment avec la voie un angle inférieur à 90°.

**Réseau des lignes ou axes forts de surface :**

Ensemble des lignes ou axes forts de surface définis comme tel par le plan de déplacement urbain portant notamment les lignes de tramway, les réseaux en site propre et les TER cadencés à une fréquence d'au moins un quart d'heure en heure de pointe, et dans les conditions définies par le document précité.

Surface de vente :

Il s'agit des espaces affectés :

- a. à la circulation de la clientèle pour effectuer ses achats ;
- b. à l'exposition des marchandises proposées à la vente ;
- c. au paiement des marchandises ;
- d. à la circulation du personnel pour présenter les marchandises à la vente.

En l'état actuel des textes et de la jurisprudence, ne sont notamment pas pris en compte dans la surface de vente :

- a. les locaux techniques ;
- b. les réserves ;
- c. les allées de circulation desservant les commerces indépendants d'un centre commercial ;
- d. les aires de stationnement des véhicules des clients ;
- e. les mails des centres commerciaux desservant plusieurs commerces, sous réserve que n'y soit exposée aucune marchandise proposée à la vente ;
- f. les sas d'entrée des magasins, s'ils n'accueillent pas de marchandises proposées à la vente ;
- g. les ateliers d'entretien, de réparation, de fabrication, de préparation des marchandises proposées à la vente si leur accès est interdit au public.

En l'absence d'indications contraires, données par le pétitionnaire lors du dépôt du permis de construire, ou recueillies par l'administration par tout moyen dont elle dispose, **on considère que la surface de vente est égale à 60% de la SHON de la construction affectée au commerce.**

Terrain (ou unité foncière ou lot ou îlot de propriété) :

Bien foncier constitué par toute parcelle ou ensemble de parcelles d'un seul tenant, destiné à recevoir une construction.

Voie publique ou privée ouverte à la circulation générale

Constitue une voie au sens de la présente définition, tout espace affecté à la circulation générale par un aménagement spécial et à tous modes de déplacement (automobile, modes « doux », transports collectifs...) permettant la desserte de l'espace naturel ou urbain.

Toutefois, les **cheminements piétons et cyclistes**, (caractérisés le plus souvent par une largeur de faible importance, un aménagement dédié à leur seul usage, un tracé et des emprises différenciées des espaces regroupant une circulation générale), ainsi que les **servitudes de passage** mais aussi les **cours d'eau** et les **voies ferrées du domaine SNCF** ne constituent pas des limites de référence au sens de l'article 6 du règlement de zone.

Il en est de même des espaces dont l'aménagement réserve l'usage **à un seul mode de déplacement, à l'exclusion de tout autre.**

Règlement des zones de Lissieu

Tableau récapitulatif des zones

Zones	Caractéristiques de la zone et des secteurs	Page
UA	<p><i>Zone banalisée. Centres villages, quartiers anciens et certains hameaux.</i></p> <p>Dans la zone UA, l'édification des clôtures* est subordonnée à une déclaration préalable, par délibération du Conseil Municipal du 20 décembre 2010 et conformément à l'article R 421-12 du Code de l'Urbanisme.</p>	30
UD	<p><i>Zone banalisée. Zone d'habitat mixte assurant une transition entre les quartiers centraux (UA), et les secteurs de plus faibles densités (UE). La zone comprend les secteurs UD1a et UD1b ainsi qu'un secteur UD2a.</i></p> <p>Dans la zone UD, l'édification des clôtures* est subordonnée à une déclaration préalable, par délibération du Conseil Municipal du 20 décembre 2010 et conformément à l'article R 421-12 du Code de l'Urbanisme.</p>	48
USP	<p><i>Zone spécialisée destinée à couvrir les sites d'implantation des principaux services publics quel que soit leur mode de gestion, publique ou privée, assurant une fonction collective (administration, sécurité, défense, éducation, transport public, santé, hospitalier, sportif, culturel, sociaux, recherche, poste et télécommunication...).</i></p> <p>Dans la zone USP, l'édification des clôtures* est subordonnée à une déclaration préalable, par délibération du Conseil Municipal du 20 décembre 2010 et conformément à l'article R 421-12 du Code de l'Urbanisme.</p>	66
UE	<p><i>Zone banalisée. Quartiers résidentiels à faible densité assurant une transition des espaces centraux et péri-centraux vers des espaces à dominante naturelle.</i></p> <p>Dans la zone UE, l'édification des clôtures* est subordonnée à une déclaration préalable, par délibération du Conseil Municipal du 20 décembre 2010 et conformément à l'article R 421-12 du Code de l'Urbanisme.</p>	76
UV	<p><i>Zone banalisée. Zone résidentielle à très faible densité du fait de l'absence du réseau collectif d'assainissement</i></p> <p>Dans la zone UV, l'édification des clôtures* est subordonnée à une déclaration préalable, par délibération du Conseil Municipal du 20 décembre 2010 et conformément à l'article R 421-12 du Code de l'Urbanisme.</p>	92
UI	<p><i>Zone spécialisée à vocation industrielle, artisanale, scientifique et technique ; elle admet les bureaux et services mais elle interdit les activités commerciales.</i></p> <p><i>Deux principaux secteurs de zone où varient les destinations admises.</i></p>	108
AUdif	<p><i>Zone spécialisée destinée à l'urbanisation et insuffisamment équipée.</i></p> <p><i>Ouverture à la constructibilité de ces espaces reportée à une étape ultérieure, supposant outre la réalisation des équipements, une procédure de modification du plan local d'urbanisme ou de révision.</i></p> <p><i>Trois secteurs de zone (AU1 : mixte ; AU2 : à dominante habitat ; AU3 : à dominante activité économique) variant en fonction de la vocation future de ces territoires, dans l'attente de l'ouverture à l'urbanisation, gestion du bâti existant seulement.</i></p>	122
A	<p><i>Zone spécialisée recouvrant des secteurs à protéger en raison de la richesse des terrains agricoles</i></p>	132
N	<p><i>Zone spécialisée couvrant des espaces naturels à protéger ou à mettre en valeur en raison de leur qualité et de leur intérêt historique ou écologique ou de leur caractère d'espace naturel.</i></p> <p><i>Deux secteurs de zone :</i></p> <p>Secteur N1 : éco-pédagogique de protection forte (constructibilité très exceptionnelle)</p> <p>Secteur N2 : activités de plein air et occupations et utilisations du sol compatibles avec l'objectif de préservation.</p> <p><i>Plusieurs sous-secteurs de zone :</i></p> <p>N2a : parc public ou privé à protéger et à mettre en valeur ;</p> <p>N2b : gestion d'une urbanisation préexistante ou résiduelle en zone naturelle ;</p>	142

ZONE UA

AVERTISSEMENT :

Les dispositions du règlement de zone s'appliquent sans préjudice de dispositions différentes pouvant être édictées par les chapitres 1 et 2 du présent règlement.

Article 1 UA :
Occupations et Utilisations du Sol interdites

Sont interdits :

- a. le stationnement des caravanes isolées, sous réserve des dispositions de l'article 2 ;
- b. le camping et l'aménagement de terrains pour l'accueil de campeurs et de caravanes à but touristique, dès lors qu'ils ne constituent pas des équipements publics ou d'intérêt collectif ;
- c. les garages collectifs de caravanes ;
- d. les constructions, travaux ou ouvrages à destination agricole.

Rappel : en outre, certaines occupations ou utilisations du sol peuvent être interdites par des dispositions édictées dans d'autres chapitres du présent règlement.

Article 2 UA :
Occupations et Utilisations du Sol admises sous condition

2.1 Règle générale

Secteur repéré au titre de l'article L123-2 a)

- 2.1.1 Dans le secteur repéré au titre de l'article L123-2 a) et reporté au document graphique comme « périmètre d'attente de projet », l'aménagement et l'extension des constructions existantes quel qu'en soit l'usage et dans la limite de 250 m² de SHON après travaux.

Dans l'ensemble de la zone à l'exception du secteur repéré au titre de l'article L123-2 a)

- 2.1.2 **Les constructions à usage d'habitation** à condition que lors de la réalisation d'un programme de plus de 5 logements, 30% du nombre total de logements soit affecté à du logement social. En fin de calcul, l'arrondi s'effectue à la valeur inférieure lorsque la partie décimale du résultat est au plus égale à 0.5 et à la valeur supérieure lorsque la partie décimale du résultat est supérieure à 0.5.
- 2.1.3 Les constructions, travaux, ouvrages ou installations à destination de **commerce de détail** dès lors que leur surface de vente est au plus égale soit à 100 m² par unité de commerce. Ces dispositions ne sont pas applicables aux commerces liés à l'automobile, tels que vente de véhicules, concessions automobiles, distribution de carburant.
- 2.1.4 Les constructions, travaux, ouvrages ou installations à **destination industrielle, technique, scientifique ou artisanale** sous réserve des dispositions du chapitre 2 du présent règlement.
- 2.1.5 Dès lors qu'ils sont liés à des travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone :
 - a. les affouillements ou exhaussements des sols ;
 - b. les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités ;
 - c. les dépôts de matériaux.
- 2.1.6 Le stationnement des caravanes isolées lorsqu'il correspond à une opération de relogement de "gens du voyage", sous maîtrise d'ouvrage de la commune ou d'un opérateur social.

Dans l'ensemble de la zone

- 2.1.7 Les constructions, travaux, ouvrages ou installations relatifs **aux équipements techniques** liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie, aux voies ferrées de transport public et au stationnement des véhicules, dès lors qu'ils s'insèrent au tissu urbain environnant.
- 2.1.8 Les affouillements et les exhaussements des sols dès lors qu'ils sont liés à des travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone.

- 2.1.9 **Dans le secteur UA2**, les constructions projetées dans la bande de constructibilité secondaire** des terrains ayant une façade le long de la limite de référence*** à la condition qu'il existe un bâti suffisant dans la bande de constructibilité principale, satisfaisant aux dispositions de l'article 6 – paragraphe 6.4.1 du règlement.
- 2.1.9 Dans la bande de constructibilité secondaire du sous secteur **UA2a**, dès lors qu'il s'agit de constructions annexes ainsi que de travaux d'aménagement et d'extension mesurée, réalisés sur une construction existante.

2.2 Règles particulières

Des dispositions particulières peuvent modifier les dispositions générales édictées par le présent règlement dans les cas suivants :

- 2.2.1 Le rez-de-chaussée des constructions implantées le long des voies repérées aux documents graphiques comme :
- « **linéaires artisanaux et commerciaux** » : doit être obligatoirement affecté à des activités artisanales ou commerciales, ou cafés, ou restaurants, ou à des équipements publics ou d'intérêt collectif ; sont interdits les bureaux et services autres que ceux mentionnés ci-dessus.
 - « **linéaires toutes activités** » : doit être obligatoirement affecté à des commerces, bureaux ou services, activités artisanales ou à des équipements publics ou d'intérêt collectif.
- Ces dispositions s'appliquent au rez-de-chaussée des constructions ayant une façade sur la voie concernée par le linéaire et s'établit sur une profondeur minimale de 10 mètres à compter de la façade de la construction ; toutefois, ne sont pas comprises les parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement telles que hall d'entrée, accès au stationnement souterrain, locaux techniques, locaux de gardiennage... .
- 2.2.2 Les constructions nouvelles, les travaux d'extension, de surélévation ou d'aménagement réalisés dans le **sous-secteur affecté d'un indice « p »**, ainsi que les constructions faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'urbanisme, identifiées aux documents graphiques comme « **éléments bâtis à préserver** », doivent être conçus pour contribuer à la préservation des caractéristiques culturelles, historiques ou écologiques des constructions ou du secteur, de l'ordonnancement du bâti et de l'espace végétalisé organisant l'unité foncière ou le secteur.
- 2.2.5 **Rappel** : en outre, certaines occupations ou utilisations du sol peuvent être soumises à des conditions particulières, édictées par d'autres chapitres du présent règlement.

Article 3 UA : Accès et voirie

(Cf. Dispositions communes).

Article 4 UA : Desserte par les réseaux

(Cf. Dispositions communes).

Article 5 UA : Caractéristiques des terrains

5.1 Règle générale

Non réglementé.

** La bande de constructibilité secondaire est définie à l'article 7 du présent règlement.

*** La limite de référence est définie à l'article 6 du présent règlement

Article 6 UA : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

6.1 Définition

Le terme « **limite de référence** » utilisé dans le présent règlement, désigne les limites :

- a. des voies publiques ;
- b. des places ;
- c. des emplacements réservés nécessaires à la création, à l'élargissement ou à l'extension desdites voies et places ;
- d. des voies privées ouvertes ou non à la circulation générale, dès lors qu'elles existent à la date d'approbation du plan local d'urbanisme ;
- e. des voies privées ouvertes ou non à la circulation générale, aménagées à partir de la date d'approbation du plan local d'urbanisme, dès lors que leur emprise (circulations spécialisées incluses), est égale ou supérieure à 5 mètres et qu'elles sont réalisées à l'occasion d'une opération d'aménagement ou de construction d'ensemble comportant au moins 15 constructions ou 30 logements ;

Toutefois, ne constituent pas des limites de référence au sens de la présente définition, les servitudes de passage, les cheminements piétons et cyclistes ainsi que les voies exclusivement destinées à un seul mode de déplacement.

6.2 Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux seules constructions situées le long des limites de référence.

6.3 Modalités de calcul du retrait

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

- a. **Sont compris dans le calcul du retrait**, les balcons et oriel, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0,40 mètre, ainsi que les parties enterrées de la construction.
- b. **Ne sont pas compris dans le calcul du retrait :**
 - les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,60 mètre ;
 - les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, ainsi que les balcons et oriel, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,40 mètre.

6.4 Règles d'implantation

6.4.1 Règle générale

Dans le secteur UA2, les façades ou sections de façade de la construction doivent être implantées en limite de référence, sur une longueur minimale d'au moins 10 mètres. Au-delà de cette longueur minimale, les façades ou sections de façade de la construction peuvent être implantées sur la limite de référence ou en retrait de cette dernière, dans le respect de l'article 11 et en tenant compte des caractéristiques morphologiques et architecturales dominantes de l'environnement urbain dans lesquelles s'insère ladite construction.

Toutefois, **dans le secteur UA2**, dès lors qu'une implantation en limite de référence¹ **est imposée par les dispositions du présent article**, cette règle ne s'applique pas aux parties de façade en retrait délimitant le comble ou le dernier niveau de la construction.

¹ ou toute limite s'y substituant

6.4.2 Règles particulières

6.4.2.1 Autres prescriptions

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

- **aménagement, surélévation ou extension d'une construction existante** implantée différemment de la règle définie à l'article 6.4.1. ci-dessus, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;
- **construction réalisée en contiguïté d'une autre construction implantée sur un terrain voisin**. Elle doit toutefois être implantée en continuité de la construction existante, en prenant en compte son implantation et sa volumétrie ;
- **prise en compte de l'implantation, de la volumétrie des constructions et de la morphologie urbaine environnante** afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué, d'une organisation urbaine particulière ;
- **construction réalisée dans des secteurs ou des sous-secteurs affectés d'un indice « p » ou protégée au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'urbanisme** : toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver l'ordonnancement architectural du bâti existant ou du secteur ainsi que l'équilibre de la composition entre le bâti et l'espace végétalisé du terrain,
- **préservation ou mise en valeur d'un élément ou d'un espace végétal de qualité** et notamment ceux repérés aux documents graphiques sous la légende « espaces boisés classés », « espaces boisés classés ponctuels – arbre remarquable »
- **prise en compte des caractéristiques particulières du terrain d'assiette** telle qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs voies ou limites de référence (terrain d'angle notamment...), afin d'adapter le projet en vue de son insertion dans le site ;
- **préservation des vues et des dégagements visuels** dès lors, compte tenu de la topographie des lieux, des vues intéressantes peuvent être préservées depuis des lieux publics ;
- **réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif** dont la nature ou le fonctionnement nécessite d'être implantés différemment ;
- **réalisation d'équipements techniques** liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie, aux voies ferrées de transport public et au stationnement.

Article 7 UA :

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 Définitions

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de parcelle qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

En se référant à un terrain présentant une configuration d'un quadrilatère régulier, les limites qui aboutissent à la limite de référence, constituent les limites séparatives latérales. La limite opposée à la limite de référence constitue une limite de fond de parcelle. Dans l'acception courante, il faut assimiler toute morphologie parcellaire complexe à cette configuration théorique en considérant comme limite latérale tout côté de terrain aboutissant à la limite de référence y compris les éventuels décrochements, coudes ou brisures.

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

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions travaux ou ouvrages ayant une hauteur **maximale de 0,60 mètre** à compter du sol naturel.

Pour l'application des dispositions de cet article, **la hauteur (H) est la hauteur maximale de la construction**, telle qu'elle est définie à l'article 10.

7.2 Champ d'application

7.2.1 Les bandes de constructibilité

Les bandes de constructibilité déterminent les règles d'implantation des constructions. Ces bandes de constructibilité sont mesurées parallèlement à la limite de référence définie à l'article 6.1 ou à la ligne d'implantation.

On distingue les bandes de constructibilité principale et secondaire.

Les bandes de constructibilité sont déterminées comme suit :

- **Bandes de constructibilité principale :**
 - a. d'une profondeur de 25 mètres **dans le secteur UA2.**
- **Bandes de constructibilité secondaire : au-delà de la bande de constructibilité principale.**

7.3 Modalités de calcul du retrait

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

- a. **Sont compris dans le calcul du retrait**, les balcons et oriels, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0,40 mètre.
- b. **Ne sont pas compris dans le calcul du retrait :**
 - les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,60 mètre ;
 - les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les balcons et oriels, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,40 mètre ;
 - les parties enterrées de la construction.

7.4 Règles d'implantation

7.4.1 Règle générale

- **Dans la bande de constructibilité principale, les constructions doivent être implantées :**
 - **dans les secteurs UA2 et le sous secteur UA2a**, dès lors que la façade du terrain d'assiette de la construction le long de la limite de référence est supérieure à 18 mètres, sur une limite latérale au plus ;
 - **dans les secteurs UA2 et le sous secteur UA2a**, dès lors que la façade du terrain d'assiette de la construction le long de la limite de référence est inférieure ou égale à 18 mètres,
- **Dans la bande de constructibilité secondaire, les constructions doivent être implantées :**
 - **dans les secteurs UA2 et le sous secteur UA2a**, sur une limite latérale au plus, en limite de fond de parcelle ou en retrait de cette dernière.

Dans les bandes de constructibilité principale et secondaire, dans le cas d'une implantation en retrait, ce dernier doit être au moins égal dans le secteur UA2, au tiers de la hauteur maximale de la construction sans pouvoir être inférieur à 4 mètres.

Toutefois :

- **dans les bandes de constructibilité principale du secteur UA2**, le fractionnement ou l'interruption des volumes bâtis situés le long de la limite de référence définie à l'article 6 peuvent être autorisés ou imposés dans les conditions édictées à l'article 11 paragraphe 11.6 du présent règlement.
- dans la bande de constructibilité secondaire du secteur UA2, dès lors que le retrait des constructions est **imposé par les dispositions du présent article**, les constructions peuvent néanmoins être implantées en limite séparative ou avec un retrait moindre dès lors que leur hauteur n'excède pas 4 mètres sur une profondeur égale à celle du retrait imposé par la règle à laquelle il est fait exception, mesurée à compter de ladite limite.

7.4.2 Règles particulières

7.4.2.1 Autres prescriptions

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

- **servitude de cour commune**;
- **servitude d'utilité publique ou servitude privée** ne permettant pas une implantation en limite séparative ;
- **aménagement, surélévation ou extension d'une construction existante** implantée différemment de la règle définie à l'article 7.4.1 ci-dessus, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;
- **construction réalisée en contiguïté d'une autre construction implantée sur un terrain voisin**. Elle doit toutefois être implantée en continuité de la construction existante, en prenant en compte son implantation et sa volumétrie ;
- **prise en compte de l'implantation, de la volumétrie des constructions et de la morphologie urbaine environnante** afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué, d'une organisation urbaine particulière ;
- **construction réalisée dans des secteurs ou des sous-secteurs affectés d'un indice « p » ou protégée au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'urbanisme** : toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver l'ordonnancement architectural du bâti existant ou du secteur ainsi que l'équilibre de la composition entre le bâti et l'espace végétalisé du terrain ;
- **préservation ou mise en valeur d'un élément ou d'un espace végétal de qualité** et notamment ceux repérés aux documents graphiques sous la légende « espaces boisés classés », « espaces boisés classés ponctuels – arbre remarquable »,
- **prise en compte des caractéristiques particulières du terrain d'assiette** telle qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs voies ou limites de référence (terrain d'angle notamment...), afin d'adapter le projet en vue de son insertion dans le site ;
- **préservation des vues et des dégagements visuels** dès lors, compte tenu de la topographie des lieux, des vues intéressantes peuvent être préservées depuis des lieux publics ;
- **réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif** dont la nature ou le fonctionnement nécessite une implantation particulière ;
- **réalisation d'équipements techniques** liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie, aux voies ferrées de transport public et au stationnement.

Article 8 UA :

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article 9 UA :

Emprise au sol des constructions

9.1 Définition

9.1.1 L'emprise au sol des constructions correspond à leur projection verticale sur un plan horizontal :

- a. Sont compris dans l'emprise au sol des constructions, les balcons, oriels et les constructions annexes.

- b. Ne sont pas compris dans l'emprise au sol des constructions :
- les débords de toiture, dès lors que la profondeur est au plus égale à 0,60 mètre ;
 - les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,40 mètre ;
 - les constructions ou parties de construction ayant une hauteur maximale de 0,60 mètre à compter du sol naturel².

9.1.2 Le coefficient d'emprise au sol exprime le rapport entre la superficie de l'emprise au sol de la construction et la superficie du terrain.

9.2 Champ d'application

Les dispositions édictées à l'article 9.3 ne sont pas applicables :

- a. aux travaux d'aménagement, de surélévation ou d'extension réalisés :
- sur des constructions existantes à la date d'approbation du plan local d'urbanisme ayant une emprise au sol supérieure ou égale à celle définie à l'article 9.3 ci-après,
 - ou sur des constructions dès lors qu'ils ont pour effet d'augmenter l'emprise au sol existante à la date du plan local d'urbanisme de 5 % au plus ;
- b. aux constructions travaux ou ouvrages à destination commerciale, dès lors qu'ils sont situés en rez-de-chaussée le long des linéaires commerciaux ou toutes activités repérés aux documents graphiques ;
- c. aux équipements publics ou d'intérêt collectif ;
- d. aux équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie, aux voies ferrées de transport public, au stationnement et à la distribution d'énergie tels que pylône, transformateurs.

9.3 Règle

9.3.1 Règle générale

Le coefficient d'emprise au sol est différencié en fonction des bandes de constructibilité définies à l'article 7.2.

- **Dans la bande de constructibilité principale, le coefficient d'emprise au sol maximum est de :**
 - a. dans le secteur UA2 et le sous-secteur UA2a : 75 % ;
- **Dans la bande de constructibilité secondaire, le coefficient d'emprise au sol maximum est de :**
 - a. dans le secteur UA2 : 40 % et le sous-secteur UA2a : 10 % ;

Article 10 UA : Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est assujettie à deux règles (hauteur maximale mesurée en mètres - nombre maximum de niveaux), qui s'appliquent concomitamment.

10.1 Hauteur en mètres

10.1.1 Définition et modalités de calcul

Les modalités de calcul de la hauteur sont différentes selon l'implantation de la construction par rapport à la limite de référence :

10.1.1.1 Constructions implantées à une distance inférieure ou égale à 3 mètres de la limite de référence

La hauteur des constructions est la différence d'altitude, mesurée verticalement entre tout point du bâtiment et le niveau de la limite de référence au droit de ce point.

² y compris les sous-sols et autres parties enterrées de la construction

10.1.1.2 Constructions implantées à une distance supérieure à 3 mètres de la limite de référence

La hauteur des constructions est la différence d'altitude, mesurée verticalement entre tout point du bâtiment et le niveau du sol naturel avant travaux.

Dans tous les cas, lorsque la limite de référence ou le terrain considéré est en pente suffisante, la face des constructions est divisée en section n'excédant pas 20 mètres de longueur, et la hauteur est mesurée uniquement au milieu de chacune de ces sections.

10.1.2 Champ d'application

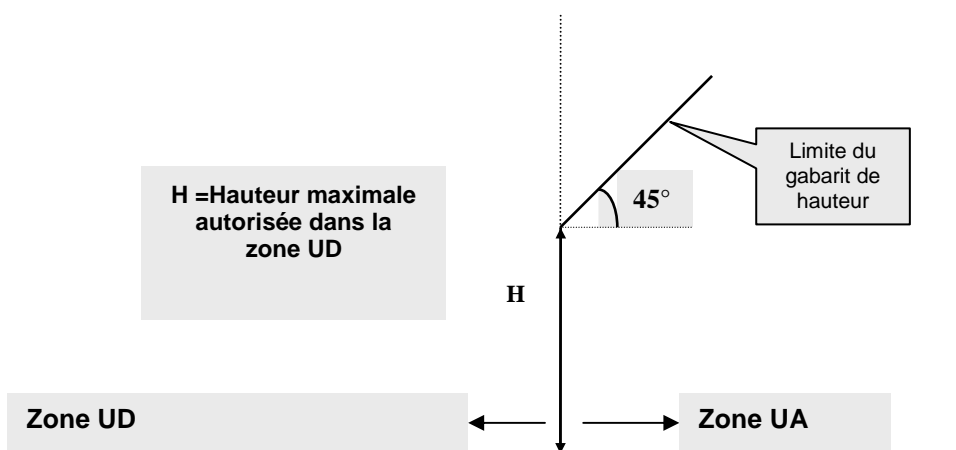
Sont exclus du calcul de la hauteur les ouvrages techniques, tels que souches de cheminée, ventilation, machinerie d'ascenseur, éléments architecturaux dès lors qu'ils demeurent ponctuels, et qu'ils sont conçus dans le respect des prescriptions prévues à l'article 11.

10.1.3 Règle

La hauteur maximale des constructions est indiquée aux documents graphiques. Toutefois, cette hauteur graphique doit être minorée de 1,5 mètre, en présence de toiture terrasse.

En outre, la hauteur maximale des constructions est limitée par un gabarit de hauteur applicable à compter des limites de la zone UA dès lors que lesdites limites sont communes à une zone UD. Ce gabarit de hauteur est déterminé par le schéma en élévation ci-après :

Vue en coupe



10.2 Nombre de niveaux

10.2.1 Définition et modalités de calcul

- **Un niveau** est le volume compris entre le dessus du plancher bas et le dessus du plancher qui lui est immédiatement supérieur.
- **Un rez-de-chaussée** est le 1^{er} niveau d'une construction dont la cote altimétrique du plancher bas du volume qu'il délimite est égale ou supérieure, dans la limite de 1,20 mètre maximum, à celle de la limite de référence dans le cas prévu au paragraphe 10.1.1.1 ou du sol naturel dans le cas prévu au paragraphe 10.1.1.2.
- **Pour les constructions implantées à une distance inférieure ou égale à 3 mètres de la limite de référence** selon les dispositions du paragraphe 10.1.1.1 ci-dessus, lorsqu'un terrain en pente est longé sur deux de ses limites opposées par deux limites de référence définies à l'article 6 du présent règlement, l'émergence de hauteur du plancher bas du rez-de-chaussée de la construction édictée ci-avant est mesurée uniquement sur la façade de la construction longeant celle de la limite de référence dont l'altitude est la plus élevée.
- **Pour les constructions implantées à une distance supérieure à 3 mètres de la limite de référence** selon les dispositions du paragraphe 10.1.1.2 ci-dessus, et lorsque le terrain est en pente, l'émergence de hauteur du plancher bas du rez-de-chaussée de la construction édictée ci-avant, est mesurée uniquement sur la façade de la construction implantée sur la partie de terrain dont l'altitude est la plus élevée.

- **Un comble** est le volume délimité, d'une part par des plans inclinés à 50 % dont le point d'accroche se situe au point le plus haut de la façade de la construction et, d'autre part, par la surface de plancher bas de ce volume. Ne sont pas compris dans la détermination du point haut de la façade, les parties de façade en retrait pour les architectures en attique, les garde-corps maçonnés ou non et autres émergences techniques.

10.2.2 Champ d'application

Ne sont pas pris en compte dans le calcul des niveaux :

- les **ouvrages techniques** tels que souche de cheminée, ventilation, machinerie d'ascenseur, éléments architecturaux dès lors qu'ils demeurent ponctuels et qu'ils sont conçus dans le respect des prescriptions prévues à l'article 11 ;
- les **combles**, dès lors que l'altitude de tout point du plancher bas de ce volume se situe au moins à l'altitude du point le plus haut de la façade de la construction ;
- les **aménagements internes d'un même niveau ou comble**, telle que mezzanine ;
- les **sous-sols ou parties de construction situées en dessous du niveau de rez-de-chaussée**, dès lors qu'ils sont affectés principalement aux annexes, garages et autres locaux techniques ; toutefois, pour les **terrains situés en contrebas de la limite de référence et présentant une pente suffisante**, les parties de construction situées en dessous du niveau de rez-de-chaussée peuvent être partiellement affectées à une destination d'habitation, de bureaux ou de services dès lors qu'elles n'occupent pas plus d'un niveau.

10.2.3 Règle

10.2.3.1 Nombre maximum de niveaux

Le nombre maximum de niveaux réalisable est défini en fonction de la hauteur de la construction projetée dans le respect des modalités établies selon le tableau ci-après :

Hauteur de la construction projetée (en mètre)		Nombre maximum de niveaux autorisés
Avec toiture à pente	Avec toiture terrasse	
inférieur à 9,5	inférieur à 8	2 (R+1)
à partir de 9,5 et inférieur à 12,5	à partir de 8 et inférieur à 11	3 (R+2)
à partir de 12,5 et inférieur à 15,5	à partir de 11 et inférieur à 14	4 (R+3)
à partir de 15,5 et inférieur à 18,5	à partir de 14 et inférieur à 17	5 (R+4)
à partir de 18,50	à partir de 17	un niveau supplémentaire par tranche de 3 mètres »

10.2.3.2 Linéaires artisanaux et commerciaux et toutes activités

Dans les « linéaires artisanaux et commerciaux » et « toutes activités » inscrits aux documents graphiques, la hauteur du rez-de-chaussée des locaux à destination de commerces et services ne peut être inférieure à 3,50 mètres.

10.3 Règles particulières

Des hauteurs différentes de celles fixées aux paragraphes 10.1 et 10.2 ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- **travaux d'aménagement et d'extension de constructions existantes** ayant une hauteur différente de celle fixée ci-dessus, afin de préserver une harmonie d'ensemble de la construction ;
- **constructions, travaux ou ouvrages qui, compte tenu de leur nature ou de raisons techniques justifiées**, réclament des hauteurs plus importantes ;
- **constructions insérées au sein de constructions d'une hauteur différente de celle fixée ci-dessus**, afin de garantir un épannelage harmonieux ;

-
- **réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif** dont la nature ou le fonctionnement nécessite une hauteur différente ;
- **réalisation d'équipements techniques** liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie et au stationnement.

Article 11 UA : Aspect extérieur des constructions

Rappel : par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites, les paysages naturels ou urbains ainsi que la conservation des perspectives monumentales.

L'insertion de la construction dans son environnement naturel et bâti, doit être assurée conformément aux dispositions du présent article, dans le respect des conditions de forme de l'article R.421-2 du Code de l'urbanisme (volet paysager du permis de construire).

11.1 Principes généraux

Tout projet de construction doit participer à la préservation et à la mise en valeur, y compris par l'expression architecturale contemporaine, des caractéristiques dominantes du tissu urbain dans lequel il s'insère.

Dans la zone UA, l'objectif principal d'insertion du projet est de ménager la perception visuelle d'une continuité bâtie :

- **le secteur UA2** vise à assurer une continuité visuelle qui, si elle n'est pas assurée entièrement par le bâti, peut l'être par une clôture sur voie ;

Par le traitement de leur aspect extérieur, les constructions doivent s'intégrer au paysage environnant en prenant en compte :

- a. les caractéristiques du contexte urbain dans lequel elles s'insèrent ;
- b. les spécificités architecturales des constructions avoisinantes, sans toutefois exclure la création architecturale.

Des dispositions différentes de celles édictées aux paragraphes 11.2 à 11.8 peuvent être autorisées ou imposées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, pour prendre en compte notamment au regard de l'environnement dans lequel ils s'insèrent les contraintes fonctionnelles et techniques propres à ces équipements, leur rôle structurant de l'espace urbain, ainsi que l'affirmation de leur identité par une architecture signifiante.

11.2 La volumétrie

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume. Leurs gabarits doivent être adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes.

11.3 Les matériaux

Le choix des matériaux doit être fait selon les critères suivants :

- a. l'emploi brut de matériaux est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale de la construction et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site ;
- b. les enduits doivent présenter un aspect lisse ;
- c. pour les travaux et extensions sur le bâti existant, une cohérence de nature et d'aspect avec les matériaux employés pour la construction initiale doit être respectée.

11.4 Les couleurs

Le choix des couleurs doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage environnant et notamment :

- a. permettre une harmonisation des coloris avec l'architecture de la construction ;
- b. respecter l'ambiance chromatique de la rue ou de l'opération d'ensemble ;

- c. souligner, éventuellement, le rythme des façades.

11.5 Les toitures

- a. toitures à pans

Les toitures doivent comporter au moins deux pans et développer une pente comprise entre 28 et 50 %, exception faite de l'aménagement et de l'extension des constructions existantes et des constructions annexes, qui peuvent être constituées d'un seul pan.

- b. toitures terrasses et autres types de toiture

Les toitures terrasses peuvent néanmoins être admises, à la condition qu'elles s'insèrent dans le tissu environnant, compte tenu de ses caractéristiques dominantes.

D'autres types de toiture peuvent être admis pour les constructions d'architecture contemporaine pour lesquelles le mode de couverture sera fonction du projet architectural envisagé dès lors qu'elles s'insèrent dans le tissu environnant.

Les ouvrages techniques, et les éléments architecturaux situés en toiture, doivent être conçus pour garantir leur insertion harmonieuse au regard du volume des bâtiments et de la forme de la toiture afin d'en limiter l'impact visuel.

• **Dans le secteur UA2:**

La ligne de faîtage principale doit être parallèle ou perpendiculaire soit à la limite de référence, soit à l'une des limites séparatives.

Des orientations différentes de la ligne de faîtage peuvent toutefois être admises si l'application des dispositions ci-dessus rend difficilement utilisable le terrain compte tenu notamment de sa configuration, de sa topographie, et de sa superficie réduite.

11.6 Les façades

Les constructions s'inscrivant dans un front bâti ne doivent pas contrarier son ordonnancement.

Les travaux d'aménagement et d'extension sur une construction existante doivent avoir pour effet de mettre en valeur l'harmonie du front bâti dans lequel elle se situe.

La composition de la façade doit prendre en compte le rythme des façades des constructions avoisinantes et ceci à l'échelle de la rue, les éléments de modénature des constructions environnantes, la densité et les proportions des baies des constructions voisines.

En outre, **dans le secteur UA2**, dès lors que le terrain d'assiette de la construction présente un linéaire sur voie important, les volumes bâtis des constructions édifiées le long de la limite de référence doivent être interrompus ou fractionnés pour répondre :

- d'une part aux objectifs morphologiques assignés à ce secteur de zone par le présent article, les « orientations d'aménagement par secteurs et quartiers » le cas échéant et par la « vocation dominante de la zone » figurant dans le chapitre 3 du règlement,
- et d'autre part aux caractéristiques et au rythme des constructions avoisinantes et de la séquence urbaine environnant le projet.

Les caractéristiques de ces interruptions et fractionnements (choix entre fractionnements ou interruptions, nature du fractionnement, sous forme de créneaux, de porches ou de vides à l'intérieur du volume bâti, rapport entre pleins et vides, organisation des transparences en cœur d'îlot...), doivent en outre tenir compte notamment du rapport d'échelle entre la construction précitée et le bâti implanté sur les terrains voisins.

Dès lors que la construction est implantée en retrait par rapport à la limite latérale ainsi qu'en cas d'interruptions ou de fractionnements, les accès au stationnement souterrain doivent, sauf impossibilité technique et dans la mesure du possible, être intégrés au volume bâti, au droit de la façade et sans créer de redans intérieurs.

La surélévation du plancher bas du rez-de-chaussée, par rapport au terrain naturel ou au niveau de la limite de référence, telle qu'admise à l'article 10 du présent règlement peut être limitée ou interdite dès lors qu'elle est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, notamment à la préservation et à la mise en valeur de l'ordonnancement architectural des constructions environnantes et des caractéristiques dominantes du tissu urbain dans lequel s'insère le projet.

Le caractère dominant des ouvertures doit être la verticalité, à l'exception des fonds de loggias qui sont libres.

En façade sur rue, les garde-corps des balcons en saillies doivent être ajourés.

Ces dispositions ne doivent pas faire obstacle à l'expression de l'architecture contemporaine, dès lors que les projets s'inscrivent de façon discrète et harmonieuse dans le tissu environnant.

11.7 Les clôtures

11.7.1 Clôtures implantées en bordure des voies

11.7.1.1 Règle générale

Par leur aspect, leurs proportions (notamment leur hauteur) et le choix des matériaux, les clôtures doivent s'harmoniser avec la construction principale et les caractéristiques dominantes des clôtures situées à proximité immédiate.

11.7.1.2 Règles particulières

Les clôtures doivent être constituées, dans le respect des prescriptions édictées au paragraphe 11.7.1.1 ci-dessus :

- a. **soit d'un dispositif rigide** à claire voie, surmontant ou non un mur bahut d'une hauteur maximale d'un mètre ;
- b. **soit d'un mur plein** dont la hauteur et l'aspect sont en harmonie avec les caractéristiques dominantes des clôtures situées à proximité immédiate, sans pouvoir en toute hypothèse excéder 2 mètres. Toutefois, une hauteur différente peut être autorisée pour la reconstruction ou la restauration d'une clôture existante ou pour permettre le prolongement ou le raccordement à une clôture existante.

Les portails doivent être simples, en adéquation avec la clôture.

Les murs de soutènement doivent être traités comme des murs de clôture et s'harmoniser avec la construction principale et les clôtures environnantes.

Dans **les espaces non aedificandi**, ou dès lors que, compte tenu de la topographie des lieux, des vues intéressantes peuvent être préservées depuis des lieux publics, l'aménagement paysager et les clôtures doivent être conçus pour préserver la pérennité des vues et des dégagements visuels.

11.7.2 Clôtures implantées en limites séparatives

Les clôtures implantées en limites séparatives ne doivent pas excéder 2 mètres de hauteur, dans le respect des prescriptions du paragraphe 11.7.1.1 ci-dessus.

11.8 Les mouvements de terrain (déblais - remblais)

Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques et ne pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage.

L'amplitude de mouvements de terrain ne doit pas excéder :

- a. 1 mètre pour les terrains dont la pente naturelle moyenne, est inférieure ou égale à 15 % ;
- b. 1,50 mètre pour les terrains dont la pente naturelle moyenne, est comprise entre 15 et 30 % ;
- c. 2 mètres pour les terrains dont la pente naturelle moyenne, est supérieure ou égale à 30 %.

Toutefois, une amplitude de mouvements de terrain plus importante peut être admise dès lors qu'elle a pour objet une meilleure insertion de la construction dans le site.

11.9 Les protections particulières

Les travaux d'extension et d'aménagement sur les bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'urbanisme ou inscrits aux documents graphiques sous la légende « éléments bâtis à préserver » ainsi que dans les secteurs et les sous secteurs affectés d'un indice « p » sont admis dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une préservation :

- a. des caractéristiques esthétiques ou historiques desdits bâtiments ;
- b. de l'ordonnancement et de l'équilibre des éléments bâtis et des espaces végétalisés et arborés.

Les équipements techniques liés aux réseaux assurant la transmission ou le transport de ressources naturelles, de matières premières, d'énergie, d'informations par **voie terrestre**, doivent être enfouis afin de limiter l'impact sur les sites et paysages traversés. Toutefois, des modalités différentes de l'enfouissement peuvent être admises pour des motifs techniques ou économiques dûment justifiés, et sous réserve d'une solution esthétique et technique satisfaisante.

Les équipements techniques liés aux réseaux assurant la transmission d'informations par **voie aérienne** et nécessitant l'installation d'ouvrages ou d'équipements permettant d'assurer l'émission, la transmission et la réception de ces données, doivent s'intégrer dans leur environnement en prenant en compte :

- a. leur localisation ;
- b. leur dimension et leur volume ;
- c. leur teinte ;
- d. leur impact sur les vues à préserver et sur le paysage dans lequel ils s'insèrent ;
- e. leurs contraintes techniques destinées en assurer le bon fonctionnement.

Article 12 UA : Stationnement

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

Le nombre de places de stationnement requises est différent selon la nature des constructions réalisées. Soit un nombre minimum de places de stationnement est requis, soit un nombre maximum de places de stationnement est imposé.

12.1 Modalités de calcul

Le décompte des places est différent selon la nature de l'opération envisagée. Il s'effectue selon les modalités suivantes :

- **Pour les constructions nouvelles et les reconstructions :**

Le nombre de places de stationnement est celui prévu au paragraphe 12.2 ci-après.

- **Pour les aménagements, extensions ou surélévations :**

Les normes ne s'appliquent qu'à l'augmentation de la surface hors œuvre nette ou de la capacité, en tenant compte du nombre de places excédentaire pour la construction existante, au regard de la norme exigée.

- **Pour les changements de destination ou d'affectation :**

Le nombre de places exigible prend en compte uniquement la différence de norme entre les deux destinations ou affectations. Cette norme n'est pas exigible pour la création de nouveaux commerces.

- En fin de calcul, l'arrondi s'effectue à la valeur inférieure lorsque la partie décimale du résultat est au plus égale à 0,5 et à la valeur supérieure lorsque la partie décimale du résultat est supérieure à 0,5.

12.2 Règles relatives au stationnement des véhicules automobiles

- **Pour les constructions à destination d'habitation et de résidences communautaires :**

- 1 place par tranche de 75 m² de la surface hors œuvre nette, sans qu'il puisse être exigé plus de deux places par logement ;
- pour les **logements locatifs financés par des prêts aidés par l'Etat** (conformément à l'article L.421-3 9^{ème} du Code de l'urbanisme) le nombre de places de stationnement est de une place par tranche de 100 m² de la surface hors œuvre nette, sans qu'il puisse être exigé plus d'une place par logement ; **toutefois, pour les aménagements, extensions ou surélévations**, cette règle ne s'applique pas à la création de la surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors œuvre nette existante ;
- dans les **opérations d'ensemble**, ou pour les constructions comportant au moins 5 logements, une place supplémentaire par tranche de 5 logements doit être ajoutée afin de pourvoir aux besoins des visiteurs.

- **Pour les constructions à destination de commerces :**

Les dispositions suivantes s'appliquent à chaque unité commerciale, et sans pouvoir excéder les limites édictées par l'article L.421-3 du Code de l'urbanisme :

- une place au minimum pour les constructions dont la surface de vente est inférieure ou égale à 300 m² ;
- pour les constructions dont la surface de vente excède 300 m², une place par tranche de 30 m² supplémentaire au-delà de ce seuil est exigée.

- **Pour les constructions à destination industrielle, technique, scientifique, artisanale ou de services :**

Il est exigé au minimum une place par tranche de 100 m² de la surface hors œuvre nette.

- **Pour les constructions à destination de bureaux :**

Dès lors que la construction est localisée en tout ou partie à l'intérieur de la délimitation de l'emprise inscrite aux documents graphiques sous la légende « stationnement bureaux périmètre d'influence lignes fortes transport collectif », le nombre minimum ou maximum de places requises est prescrit par ledit document.

- **Pour les constructions à destination d'équipements gérontologiques, hospitaliers et cliniques :**

Il est exigé au minimum 1 place par tranche de 5 chambres.

- **Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier :**

Il est exigé au minimum 1 place par tranche de 3 chambres.

- **Pour les constructions à destination d'équipements publics ou d'intérêt collectif :**

Le nombre de place de stationnement doit satisfaire aux besoins de la construction en tenant compte de sa nature, de sa situation géographique, de sa fréquentation et de la fréquence de la desserte par les transports collectifs et les stationnements publics situés à proximité.

- **Autres destinations ou affectations :**

Le nombre de places de stationnement doit répondre aux besoins engendrés par la nature, la fonction et la localisation des constructions, travaux ou ouvrages réalisés.

12.3 Règles relatives au stationnement des deux roues

Un local collectif ou des emplacements couverts affectés aux deux roues doivent être prévus pour les constructions à destination d'habitation excédant 5 logements, de bureaux et d'équipements recevant du public. Les locaux et emplacements des deux roues réalisés dans des constructions à destination d'habitation doivent être localisés soit en rez-de-chaussée de la construction soit à défaut au 1^{er} niveau de sous-sol, clos préférentiellement par des dispositifs ajourés, aménagés à cette fin exclusive et directement accessible. Leur dimension minimale pour cet usage est de 1 m² de local par tranche de 100 m² de la surface hors œuvre nette affectée à l'habitation et selon les besoins pour les autres affectations.

12.4 Livraison et enlèvement des marchandises

Pour les constructions, travaux, ouvrages à destination industrielle, artisanale, scientifique, technique, commerciale et d'entrepôt, le pétitionnaire doit prendre en compte l'impact des livraisons et des enlèvements de marchandises sur le domaine public notamment en matière d'écoulement du trafic sur la voirie routière et prendre toute mesure nécessaire (exemple : réalisation d'aires de stationnement par le pétitionnaire sur un espace privé, etc.) pour limiter ces nuisances.

12.5 Modalités de réalisation

Les aires de stationnement doivent être conçues tant dans la distribution et la dimension des emplacements que dans l'organisation des aires de dégagement et de circulation, pour garantir leur fonctionnement et leur accessibilité.

Les aires de stationnement aménagées en surface doivent faire l'objet d'un aménagement paysager comportant au moins un arbre par tranche de 4 places de stationnement, réparti de façon homogène.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même pour des raisons techniques (nature du sous-sol...), d'ordre architectural ou urbanistique, aux obligations imposées par le présent article, il peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat (rayon de moins de 300 mètres) :

- a. soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation ;
- b. soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement au titre des obligations visées aux alinéas précédents, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

12.6 Impossibilité de réaliser des aires de stationnement

A défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue ci-dessus, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ses obligations en versant une participation fixée par délibération du Conseil communautaire en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

Article 13 UA : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

13.1 Objectifs

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

Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :

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

13.2 Paysagement des espaces libres

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise des constructions telle qu'elle est définie au paragraphe 9.1.1 de l'article 9 du présent règlement, les aménagements de voirie et les accès ainsi que les aires de stationnement.

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

Ce traitement paysager doit être réalisé selon les conditions suivantes : l'espace laissé libre de toutes constructions, aménagements de voirie, accès et aires de stationnement, doit faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale en quantité et qualité suffisante.

13.2.1 En ce qui concerne l'aspect quantitatif

La superficie du terrain doit être aménagée avec un minimum de 10 % d'espaces verts, d'un seul tenant, sauf en cas d'impossibilité démontrée, devant comporter au minimum 0,60 mètre d'épaisseur de terre végétale.

Ces normes ne sont pas applicables dans le cas :

- a. de travaux réalisés sur les constructions existantes à la date d'approbation du plan local d'urbanisme ;
- b. d'équipements publics ou d'intérêt collectif ;
- c. lorsque les caractéristiques particulières du terrain d'assiette de la construction (superficie, configuration, topographie, localisation à l'angle de deux ou plusieurs limites de référence...) ne permettent pas la réalisation d'espaces libres suffisants ;

13.2.2 En ce qui concerne l'aspect qualitatif

En cas de retrait des constructions par rapport à la limite de référence définie à l'article 6 du présent règlement, cet espace de retrait doit faire l'objet d'un traitement paysager végétal ou minéral cohérent et en harmonie avec le paysage de la rue.

Ces aménagements paysagers doivent intégrer et mettre en valeur les plantations repérées aux documents graphiques sous la légende « espaces boisés classés », « espaces boisés classés ponctuels – arbre remarquable ».

Dans le sous secteur UA2a), la composition paysagère doit être structurée par une dominante plantée. De surcroît, la surface imperméable doit être limitée aux stricts besoins de l'opération et des habitants.

13.3 Dispositions particulières

13.3.1 Préservation des vues

Dès lors que, compte tenu de la topographie des lieux, des vues intéressantes peuvent être préservées depuis des lieux publics, l'aménagement paysager doit être conçu pour préserver la pérennité des vues et des dégagements visuels.

13.3.2 Ouvrages techniques de gestion de l'eau

Dans les opérations d'aménagement ou de constructions d'ensemble, les ouvrages techniques de gestion de l'eau et leurs abords, communs à ces opérations (tels que le bassin de rétention ou d'infiltration...), doivent, sous réserve de leurs caractéristiques propres, d'une emprise au sol suffisante et des contraintes de fonctionnement :

- faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion qualitative et fonctionnelle dans leur environnement naturel et bâti ;
- être conçu pour répondre à des usages ludiques ou d'agrément compatibles avec leur destination (espaces verts de détente, de jeux...).

-

13.4 Ensembles à protéger

13.4.1 Espaces végétalisés communs des opérations d'ensemble

Les espaces végétalisés communs des opérations d'ensemble, réalisés en application des dispositions d'urbanisme applicables à l'opération considérée lors de l'autorisation de construire, de lotir ou d'aménager, doivent être protégés et mis en valeur.

Article 14 UA : Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé.

ZONE UD

AVERTISSEMENT :

Les dispositions du règlement de zone s'appliquent sans préjudice de dispositions différentes pouvant être édictées par les chapitres 1 et 2 du présent règlement.

Article 1 UD :
Occupations et Utilisations du Sol interdites

Sont interdits :

- a. le stationnement des caravanes isolées, sous réserve des dispositions de l'article 2 ;
- b. le camping et l'aménagement de terrains pour l'accueil de campeurs et de caravanes à but touristique, dès lors qu'ils ne constituent pas des équipements publics ou d'intérêt collectif ;
- c. les garages collectifs de caravanes ;
- d. les constructions, travaux ou ouvrages à destination agricole.

Rappel : en outre, certaines occupations ou utilisations du sol peuvent être interdites par des dispositions édictées dans d'autres chapitres du présent règlement.

Article 2 UD :
Occupations et Utilisations du Sol admises sous condition

2.1 Règle générale

- 2.1.1 **Les constructions à usage d'habitation** à condition que lors de la réalisation d'un programme de plus de 5 logements, 30% du nombre total de logements soit affecté à du logement social. En fin de calcul, l'arrondi s'effectue à la valeur inférieure lorsque la partie décimale du résultat est au plus égale à 0.5 et à la valeur supérieure lorsque la partie décimale du résultat est supérieure à 0.5.
- 2.1.2 Les constructions à usage d'habitation dans le secteur UD1b à condition que 100% de la SHON* soit affectée à du logement social
- 2.1.3 Les constructions, travaux, ouvrages ou installations à destination de **commerce de détail** dès lors que leur surface de vente est au plus égale soit à 100 m² par unité de commerce. Ces dispositions ne sont pas applicables aux commerces liés à l'automobile, tels que vente de véhicules, concessions automobiles, distribution de carburant... .
- 2.1.4 Les constructions, travaux, ouvrages ou installations **à destination industrielle, technique, scientifique ou artisanale** sous réserve des dispositions du chapitre 2 du présent règlement.
- 2.1.5 Dès lors qu'ils sont liés à des travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone :
 - a. les affouillements ou exhaussements des sols ;
 - b. les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités ;
 - c. les dépôts de matériaux.
- 2.1.6 Le stationnement des caravanes isolées lorsqu'il correspond à une opération de relogement de "gens du voyage", sous maîtrise d'ouvrage de la commune ou d'un opérateur social.
- 2.1.7 Les constructions, travaux, ouvrages ou installations relatifs **aux équipements techniques** liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie, aux voies ferrées de transport public et au stationnement des véhicules, dès lors qu'ils s'insèrent au tissu urbain environnant.

2.2 Règles particulières

Des dispositions particulières peuvent modifier les dispositions générales édictées par le présent règlement dans les cas suivants :

- 2.2.1 Les constructions nouvelles, les travaux d'extension, de surélévation ou d'aménagement réalisés dans le **sous-secteur affecté d'un indice « p »**, ainsi que les constructions faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'urbanisme, identifiées aux documents graphiques comme « **éléments bâtis à préserver** », doivent être conçus pour contribuer à la préservation des caractéristiques culturelles, historiques ou écologiques des constructions ou du secteur, de l'ordonnancement du bâti et de l'espace végétalisé organisant l'unité foncière ou le secteur.

2.2.2 Rappel : en outre, certaines occupations ou utilisations du sol peuvent être soumises à des conditions particulières, édictées par d'autres chapitres du présent règlement.

Article 3 UD : Accès et voirie

(Cf. Dispositions communes).

Article 4 UD : Desserte par les réseaux

(Cf. Dispositions communes).

Article 5 UD : Caractéristiques des terrains

5.1 Règle générale

Non réglementé.

Article 6 UD : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

6.1 Définition

Le terme « **limite de référence** » utilisé dans le présent règlement, désigne les limites :

- a. des voies publiques ou privées ouvertes ou non à la circulation générale ;
- b. des places ;
- c. des emplacements réservés nécessaires à la création, à l'élargissement ou à l'extension desdites voies et places ;
- d. des marges de recul dès lors qu'elles sont inscrites aux documents graphiques.

Toutefois, ne constituent pas des limites de référence au sens de la présente définition, les servitudes de passage, les cheminements piétons et cyclistes ainsi que les voies exclusivement destinées à un seul mode de déplacement.

6.2 Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux seules constructions situées le long des limites de référence.

6.3 Modalités de calcul du retrait

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

- a. **Sont compris dans le calcul du retrait**, les balcons et oriels, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0,40 mètre, ainsi que les parties enterrées de la construction.
- b. **Ne sont pas compris dans le calcul du retrait** :
 - les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,60 mètre ;
 - les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, ainsi que les balcons et oriels, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,40 mètre.

6.4 Règles d'implantation

6.4.1 Règle générale

Dans le secteur UD1, les constructions doivent être implantées à une distance maximale de 5 mètres par rapport à ladite limite.

Dans le secteur UD2, les constructions doivent être implantées en retrait de la limite de référence à une distance minimale de 5 mètres.

Toutefois, la présente règle ne s'applique pas aux opérations d'ensemble n'excédant pas 5 lots ou 5 constructions contenant au plus 10 logements, dès lors qu'elles sont desservies par une voirie en impasse dans les conditions définies à l'article 3 du présent règlement (cf. article 3 - impasse).

6.4.2 Règles particulières

6.4.2.1 Prescriptions graphiques

a. Espaces non aedificandi

Dès lors que **des espaces non aedificandi** sont inscrits aux documents graphiques, les constructions, y compris les parties enterrées, mais non compris les clôtures, doivent être implantées au-delà de ces espaces, dans le respect des retraits imposés à l'article 6.4.1.

6.4.2.2 Autres prescriptions

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

- **aménagement, surélévation ou extension d'une construction existante** implantée différemment de la règle définie aux articles 6.4.1. et 6.4.2.1. ci-dessus, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;
- **construction réalisée en contiguïté d'une autre construction implantée sur un terrain voisin**. Elle doit toutefois être implantée en continuité de la construction existante, en prenant en compte son implantation et sa volumétrie ;
- **prise en compte de l'implantation, de la volumétrie des constructions et de la morphologie urbaine environnante** afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué, d'une organisation urbaine particulière ;
- **construction réalisée dans des secteurs ou des sous-secteurs affectés d'un indice « p » ou protégée au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'urbanisme** : toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver l'ordonnancement architectural du bâti existant ou du secteur ainsi que l'équilibre de la composition entre le bâti et l'espace végétalisé du terrain ;
- **dès lors que la règle prescrit une implantation sur la limite de référence**, pour la réalisation de décrochés de façades, de profondeur limitée ou de retraits ponctuels, justifiés par des motifs de composition urbaine ou d'insertion architecturale de la construction ;
- **préservation ou mise en valeur d'un élément ou d'un espace végétal de qualité** et notamment ceux repérés aux documents graphiques sous la légende « espaces boisés classés », « espaces boisés classés ponctuels – arbre remarquable » ou sous la légende « espaces végétalisés à mettre en valeur » ;
- **préservation des vues et des dégagements visuels** dès lors, compte tenu de la topographie des lieux, des vues intéressantes peuvent être préservées depuis des lieux publics ;
- **prise en compte des caractéristiques particulières du terrain d'assiette** telle qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs voies ou limites de référence (terrain d'angle notamment...), afin d'adapter le projet en vue de son insertion dans le site ;
- **réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif** dont la nature ou le fonctionnement nécessite d'être implantés différemment ;
- **réalisation d'équipements techniques** liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie, aux voies ferrées de transport public et au stationnement.

Article 7 UD : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 Définitions

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de parcelle qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

En se référant à un terrain présentant une configuration d'un quadrilatère régulier, les limites qui aboutissent à la limite de référence, constituent les limites séparatives latérales. La limite opposée à la limite de référence constitue une limite de fond de parcelle. Dans l'acception courante, il faut assimiler toute morphologie parcellaire complexe à cette configuration théorique en considérant comme limite latérale tout côté de terrain aboutissant à la limite de référence y compris les éventuels décrochements, coudes ou brisures.

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

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions travaux ou ouvrages ayant une hauteur **maximale de 0,60 mètre** à compter du sol naturel.

Pour l'application des dispositions de cet article, la hauteur (H) est mesurée en tout point selon les modalités prévues à l'article 10.

7.2 Modalités de calcul du retrait

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

- a. **Sont compris dans le calcul du retrait**, les balcons et oriels, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0,40 mètre.
- b. **Ne sont pas compris dans le calcul du retrait** :
 - les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,60 mètre ;
 - les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les balcons et oriels, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,40 mètre ;
 - les parties enterrées de la construction.

7.3 Règles d'implantation

7.3.1 Règle générale

Les règles d'implantation sont différentes selon que les constructions ou parties de construction ou pignons, comportent ou non des baies éclairant des pièces principales.

- a. limites latérales

Les constructions peuvent être implantées sur les limites latérales, ou en retrait de ces dernières.

Dans le cas d'une implantation en retrait des limites latérales, ce dernier ne peut être inférieur à :

- 2 mètres **dans les secteurs UD1 et UD2** lorsque la façade ne comporte pas de baies éclairant des pièces principales ;
- 3 mètres, lorsque la façade comporte des baies éclairant des pièces principales.

En outre, **dans le secteur UD2** :

- les constructions doivent respecter le gabarit de hauteur défini à l'article 10 du présent règlement.
- dans le cas d'une implantation sur les limites latérales, la longueur du linéaire de construction appuyée sur une ou plusieurs limites, doit être au plus égale aux deux tiers de la longueur de chaque limite latérale.

b. limites de fond de parcelle

Les constructions doivent être implantées avec un retrait au moins égal à :

- 4 mètres **dans le secteur UD1**;
- la moitié de la hauteur, en tout point, des constructions **dans le secteur UD2**.

Toutefois, **dans les secteurs UD1 et UD2**, les constructions peuvent être implantées avec un retrait moindre ou en limite de fond de parcelle dès lors que leur hauteur est au plus égale à 4 mètres.

7.3.2 Règles particulières

7.3.2.1 Prescriptions graphiques

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

a. espaces non aedificandi

Dès lors que **des espaces non aedificandi** sont inscrits aux documents graphiques, les constructions, y compris les parties enterrées, mais non compris les clôtures, doivent être implantées au-delà de ces espaces, dans le respect des retraits imposés à l'article 7.3.1.

7.3.2.2 Autres prescriptions

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

- **servitude de cour commune**;
- **servitude d'utilité publique ou servitude privée** ne permettant pas une implantation en limite séparative ;
- **aménagement, surélévation ou extension d'une construction existante** implantée différemment de la règle définie aux articles 7.3.1 et 7.3.2.1 ci-dessus, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;
- **construction réalisée en contiguïté d'une autre construction implantée sur un terrain voisin**. Elle doit toutefois être implantée en continuité de la construction existante, en prenant en compte son implantation et sa volumétrie ;
- **prise en compte de l'implantation, de la volumétrie des constructions et de la morphologie urbaine environnante** afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué, d'une organisation urbaine particulière ;
- **construction réalisée dans des secteurs ou des sous-secteurs affectés d'un indice « p » ou protégée au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'urbanisme** : toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver l'ordonnancement architectural du bâti existant ou du secteur ainsi que l'équilibre de la composition entre le bâti et l'espace végétalisé du terrain ;
- **préservation ou mise en valeur d'un élément ou d'un espace végétal de qualité** et notamment ceux repérés aux documents graphiques sous la légende « espaces boisés classés », « espaces boisés classés ponctuels – arbre remarquable » ou sous la légende « espaces végétalisés à mettre en valeur » ;
- **préservation des vues et des dégagements visuels** dès lors, compte tenu de la topographie des lieux, des vues intéressantes peuvent être préservées depuis des lieux publics ;
- **prise en compte des caractéristiques particulières du terrain d'assiette** telle qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs voies ou limites de référence (terrain d'angle notamment...), afin d'adapter le projet en vue de son insertion dans le site ;
- **réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif** dont la nature ou le fonctionnement nécessite une implantation particulière ;
- **réalisation d'équipements techniques** liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie, aux voies ferrées de transport public et au stationnement.

Article 8 UD : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article 9 UD : Emprise au sol des constructions

9.1 Définition

9.1.1 L'emprise au sol des constructions correspond à leur projection verticale sur un plan horizontal :

- a. **Sont compris dans l'emprise au sol des constructions**, les balcons, les oriels, et les constructions annexes, dès lors que leur surface hors œuvre brute totale cumulée est supérieure à 20 m², pour la partie de surface hors œuvre brute dépassant ce seuil.
- b. **Ne sont pas compris dans l'emprise au sol des constructions :**
 - les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,60 mètre ;
 - les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,40 mètre ;
 - les constructions annexes pour la partie de leur surface hors œuvre brute totale cumulée inférieure ou égale à 20 m² ;
 - les constructions ou parties de construction ayant une hauteur maximale de 0,60 mètre à compter du sol naturel¹.

9.1.2 Le coefficient d'emprise au sol exprime le rapport entre la superficie de l'emprise au sol de la construction et la superficie du terrain.

9.2 Champ d'application

Les dispositions édictées à l'article 9.3 ne sont pas applicables :

- a. aux travaux d'aménagement, de surélévation ou d'extension réalisés :
 - sur des constructions existantes à la date d'approbation du plan local d'urbanisme ayant une emprise au sol supérieure ou égale à celle définie à l'article 9.3 ci-après,
 - sur des constructions dès lors qu'ils ont pour effet d'augmenter l'emprise au sol existante à la date du plan local d'urbanisme de 5 % au plus ;
- b. aux constructions travaux ou ouvrages à destination commerciale, dès lors qu'ils sont situés en rez-de-chaussée des constructions le long des linéaires commerciaux ou toutes activités repérés aux documents graphiques ;
- c. aux équipements publics ou d'intérêt collectif ;
- d. aux équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie, aux voies ferrées de transport public, au stationnement et à la distribution d'énergie tels que pylône, transformateurs.

¹ y compris les sous-sols et autres parties enterrées de la construction

9.3 Règle

9.3.1 Règle générale

Le coefficient d'emprise au sol est limité à 40 %.

9.3.2 Règles particulières

9.3.2.1 Prescriptions graphiques

Des emprises au sol différentes de celles fixées ci-dessus sont imposées dans les cas suivants :

- a. coefficient d'emprise au sol graphique

Lorsqu'un **coefficient d'emprise au sol** est inscrit aux documents graphiques, la valeur indiquée graphiquement se substitue à celle fixée ci-dessus.

- b. espaces non aedificandi

Dans les espaces non aedificandi inscrits aux documents graphiques, aucune construction, y compris les parties enterrées, mais à l'exception des clôtures, ne peut y être implantée.

Article 10 UD : Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est assujettie à deux règles (hauteur maximale mesurée en mètres - nombre maximum de niveaux), qui s'appliquent concomitamment.

10.1 Hauteur en mètres

10.1.1 Définition et modalités de calcul

Les modalités de calcul de la hauteur sont différentes selon la valeur des retraits des constructions par rapport à la limite de référence définie à l'article 6.

10.1.1.1 Constructions implantées à une distance inférieure ou égale à 5 mètres de la limite de référence

La hauteur des constructions est la différence d'altitude, mesurée verticalement entre tout point de la construction et le niveau de la limite de référence au droit de ce point.

10.1.1.2 Constructions implantées à une distance supérieure à 5 mètres de la limite de référence

La hauteur des constructions est la différence d'altitude, mesurée verticalement, entre tout point de la construction et le niveau du sol naturel avant travaux.

Dans les cas visés aux paragraphes 10.1.1.1 et 10.1.1.2 ci-dessus, dès lors que la limite de référence ou du terrain considéré sont en pente suffisante, la face des constructions est divisée en sections n'excédant pas 20 mètres de longueur, et la hauteur est mesurée seulement au milieu de chacune de ces sections.

10.1.2 Champ d'application

Sont exclus du calcul de la hauteur, les ouvrages techniques, tels que souches de cheminée, ventilation, éléments architecturaux, dès lors qu'ils sont conçus dans le respect des prescriptions prévues à l'article 11.

10.1.3 Règle

10.1.3.1 Dans le secteur UD1

La hauteur maximale des constructions est limitée à 9 mètres dans **le sous-secteur UD1a** et à 12 mètres dans **le sous-secteur UD1b**.

Toutefois, ces hauteurs doivent être minorées de 1,5 mètre en présence de toiture terrasse.

10.1.3.2 Dans le secteur UD2

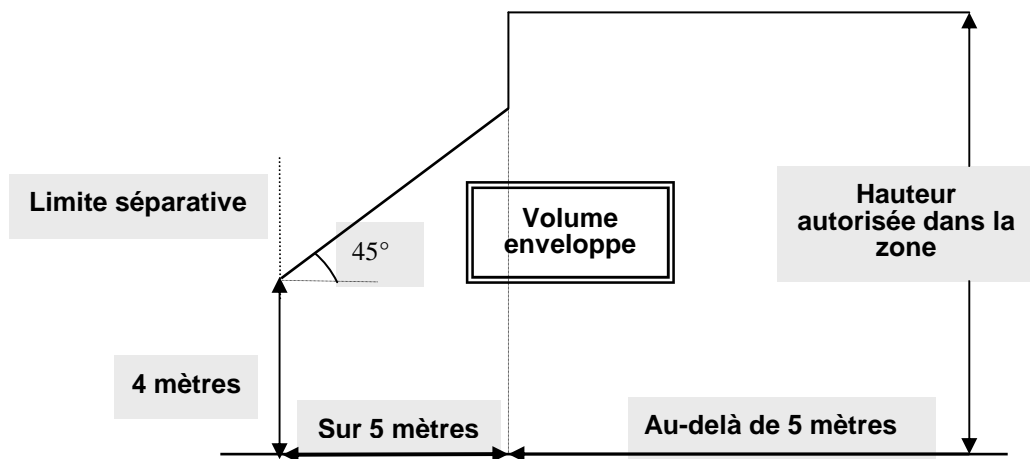
La hauteur maximale des constructions est limitée à 9 mètres dans **le sous-secteur UD2a**. Toutefois, ces hauteurs doivent être minorées de 1,5 mètre en présence de toiture terrasse.

En outre, les constructions ou parties de construction, implantées :

- a. soit en retrait des limites séparatives,
- b. soit sur une limite séparative mais non contiguë à une autre construction implantée sur un terrain voisin,

doivent être implantées à l'intérieur d'un volume enveloppe engendré par le gabarit ci-après :

Vue en coupe



Cette disposition ne s'applique pas pour les terrains qui ont une limite commune avec une zone UA.

10.1.4 Prescriptions graphiques

Dans les secteurs UD1 et UD2, dès lors que figurent aux documents graphiques, des prescriptions relatives à la hauteur maximale des constructions, ces dernières se substituent aux normes fixées ci-dessus. Toutefois, cette hauteur doit être minorée de 1,5 mètre en présence de toiture terrasse.

10.2 Nombre maximum de niveaux

10.2.1 Définition et modalités de calcul

- **Un niveau** est le volume compris entre le dessus du plancher bas et le dessus du plancher qui lui est immédiatement supérieur.
- **Un rez-de-chaussée** est le 1^{er} niveau d'une construction dont la cote altimétrique du plancher bas du volume qu'il délimite est égale ou supérieure, dans la limite de 1,50 mètre maximum, à celle de la limite de référence (dans le cas prévu à l'article 10.1.1.1) ou du sol naturel (dans le cas prévu à l'article 10.1.1.2).

Toutefois :

- **Pour les constructions implantées à une distance inférieure ou égale à 5 mètres de la limite de référence** selon les dispositions du paragraphe 10.1.1.1 ci-dessus, lorsqu'un terrain en pente est longé sur deux de ses limites opposées par deux limites de référence définies à l'article 6 du présent règlement, l'émergence de hauteur du plancher bas du rez-de-chaussée de la construction édictée ci-avant est mesurée uniquement sur la façade de la construction longeant celle de la limite de référence dont l'altitude est la plus élevée.
- **Pour les constructions implantées à une distance supérieure à 5 mètres de la limite de référence** selon les dispositions du paragraphe 10.1.1.2 ci-dessus, et lorsque le terrain est en pente, l'émergence de hauteur du plancher bas du rez-de-chaussée de la construction édictée ci-avant, est mesurée uniquement sur la façade de la construction implantée sur la partie de terrain dont l'altitude est la plus élevée.
- **Un comble** est le volume délimité d'une part par des plans inclinés à 50 % dont le point d'accroche se situe au point le plus haut de la façade de la construction et, d'autre part, la surface de plancher bas de ce volume. Ne sont pas compris dans la détermination du point haut de la façade, les parties de façade en retrait pour les architectures en attique, les garde-corps maçonnés ou non et autres émergences techniques.

10.2.2 Champ d'application

Ne sont pas pris en compte dans le calcul des niveaux :

- les **ouvrages techniques** tels que souche de cheminée, ventilation, machinerie d'ascenseur, éléments architecturaux dès lors qu'ils demeurent ponctuels et qu'ils sont conçus dans le respect des prescriptions prévues à l'article 11 du présent règlement ;
- les combles ;
- les **aménagements internes** d'une même unité de volume telle que mezzanine ;
- les **sous-sols** ou parties de construction situées en dessous du niveau de rez-de-chaussée, dès lors qu'ils sont affectés principalement aux annexes, garages et autre locaux techniques ; toutefois, pour les terrains situés en contrebas de la limite de référence et présentant une pente suffisante, les parties de construction situées en dessous du niveau de rez-de-chaussée peuvent être partiellement affectées à une destination d'habitation, de bureaux ou de services dès lors qu'elles n'occupent pas plus d'un niveau.

10.2.3 Règle

10.2.3.1 Nombre maximum de niveaux

Le nombre maximum de niveaux réalisable est défini en fonction de la hauteur de la construction projetée, dans le respect des modalités établies selon le tableau ci-après :

Hauteur de la construction projetée (en mètres)		Nombre maximum de niveaux autorisés
Avec toiture à pente	Avec toiture terrasse	
inférieur à 9,5	inférieur à 8	2 (R+1)
à partir de 9,5 et inférieur à 12,5	à partir de 8 et inférieur à 11	3 (R+2)
à partir de 12,5	à partir de 11	un niveau supplémentaire par tranche de 3 mètres

10.2.3.2 Linéaires artisanaux et commerciaux et toutes activités

« Dans les linéaires artisanaux et commerciaux » et « toutes activités » repérés aux documents graphiques, la hauteur du rez-de-chaussée des locaux à destination de commerces et services ne peut être inférieure à 3,50 mètres.

10.3 Règles particulières

Des hauteurs différentes de celles fixées aux paragraphes 10.1 et 10.2 ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- **travaux d'aménagement et d'extension de constructions existantes** ayant une hauteur différente de celle fixée ci-dessus, afin de préserver une harmonie d'ensemble de la construction ;
- **constructions, travaux ou ouvrages qui, compte tenu de leur nature ou de raisons techniques justifiées**, réclament des hauteurs plus importantes ;
- **constructions insérées au sein de constructions d'une hauteur différente de celle fixée ci-dessus**, afin de garantir un épannelage harmonieux ;
- **réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif** dont la nature ou le fonctionnement nécessite une hauteur différente ;
- **réalisation d'équipements techniques** liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie et au stationnement.

Article 11 UD : Aspect extérieur des constructions

Rappel : par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites, les paysages naturels ou urbains ainsi que la conservation des perspectives monumentales.

L'insertion de la construction dans son environnement naturel et bâti, doit être assurée conformément aux dispositions du présent article, dans le respect des conditions de forme de l'article R.421-2 du Code de l'urbanisme (volet paysager du permis de construire).

11.1 Principes généraux

Tout projet de construction doit participer à la préservation et à la mise en valeur, y compris par l'expression architecturale contemporaine, des caractéristiques dominantes du tissu urbain dans lequel il s'insère :

- **dans le secteur UD1**, le fort rapport du bâti à la voie, qui favorise la perception d'une façade de rue continue même si de faibles retraits entre constructions sont autorisés ;
- **dans le secteur UD2**, le retrait des constructions par rapport à la voie, qui favorise la perception d'une façade sur rue, caractérisé par la présence de l'élément végétal.

Par le traitement de leur aspect extérieur, les constructions doivent s'intégrer au paysage environnant en prenant en compte :

- a. les caractéristiques du contexte urbain dans lequel elles s'insèrent ;
- b. les spécificités architecturales des constructions avoisinantes, sans toutefois exclure la création architecturale.

Des dispositions différentes de celles édictées aux paragraphes 11.2 à 11.8 peuvent être autorisées ou imposées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, pour prendre en compte notamment au regard de l'environnement dans lequel ils s'insèrent les contraintes fonctionnelles et techniques propres à ces équipements, leur rôle structurant de l'espace urbain, ainsi que l'affirmation de leur identité par une architecture signifiante.

11.2 La volumétrie

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume. Leurs gabarits doivent être adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes.

11.3 Les matériaux

Le choix des matériaux doit être fait selon les critères suivants :

- a. l'emploi brut de matériaux est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale de la construction et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site ;
- b. les enduits doivent présenter un aspect lisse ;
- c. pour les travaux et extensions sur le bâti existant, une cohérence de nature et d'aspect avec les matériaux employés pour la construction initiale doit être respectée.

11.4 Les couleurs

Le choix des couleurs doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage environnant et notamment :

- a. permettre une harmonisation des coloris avec l'architecture de la construction ;
- b. respecter l'ambiance chromatique de la rue ou de l'opération d'ensemble ;
- c. souligner, éventuellement, le rythme des façades.

11.5 Les toitures

- a. toitures à pans

Les toitures doivent comporter au moins deux pans et développer une pente comprise entre 28 et 50 %, exception faite de l'aménagement et de l'extension des constructions existantes et des constructions annexes, qui peuvent être constituées d'un seul pan.

b. toitures terrasses et autres types de toiture

Les toitures terrasses peuvent néanmoins être admises, à la condition qu'elles s'insèrent dans le tissu environnant.

D'autres types de toiture peuvent être admis pour les constructions d'architecture contemporaine pour lequel le mode de couverture sera fonction du projet architectural envisagé dès lors qu'elles s'insèrent dans le tissu environnant, compte tenu de ses caractéristiques dominantes.

Les ouvrages techniques, et les éléments architecturaux situés en toiture, doivent être conçus pour garantir leur insertion harmonieuse au regard du volume des bâtiments et de la forme de la toiture afin d'en limiter l'impact visuel.

11.6 Les façades

La composition de la façade doit prendre en compte le rythme des façades des constructions avoisinantes et ceci à l'échelle de la rue ou à l'échelle de l'opération groupée.

En façade sur rue, les garde-corps des balcons en saillies doivent être ajourés.

11.7 Les clôtures

11.7.1 Clôtures implantées en bordure des voies

11.7.1.1 Règle générale

Par leurs aspects, leurs proportions (notamment leur hauteur) et le choix des matériaux, les clôtures doivent s'harmoniser avec la construction principale et les caractéristiques dominantes des clôtures situées à proximité immédiate.

11.7.1.2 Règles particulières

Les clôtures doivent être constituées, dans le respect des prescriptions édictées au paragraphe 11.7.1.1 ci-dessus :

- a. **soit d'un dispositif rigide** à claire voie, surmontant ou non un mur bahut d'une hauteur maximale d'un mètre ;
- b. **soit d'un grillage** d'une hauteur maximale de 2 mètres, accompagné d'une composition paysagère composée d'essences locales ;
- c. **soit d'un mur plein** dont la hauteur et l'aspect sont en harmonie avec les caractéristiques dominantes des clôtures situées à proximité immédiate, sans pouvoir en toute hypothèse excéder 2 mètres. Toutefois, une hauteur différente peut être autorisée pour la reconstruction ou la restauration d'une clôture existante ou pour permettre le prolongement ou le raccordement à une clôture existante.

Les portails doivent être simples, en adéquation avec la clôture.

Les murs de soutènement doivent être traités comme des murs de clôture et s'harmoniser avec la construction principale et les clôtures environnantes.

Dans **les espaces non aedificandi**, ou dès lors que, compte tenu de la topographie des lieux, des vues intéressantes peuvent être préservées depuis des lieux publics, l'aménagement paysager et les clôtures doivent être conçus pour préserver la pérennité des vues et des dégagements visuels.

11.7.2 Clôtures implantées en limites séparatives

Les clôtures implantées en limites séparatives ne doivent pas excéder 2 mètres de hauteur, dans le respect des prescriptions du paragraphe 11.7.1.1 ci-dessus.

11.8 Les mouvements de terrain (déblais - remblais)

Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques et ne doivent pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage.

L'amplitude de mouvements de terrain ne doit pas excéder :

- a. 1 mètre pour les terrains dont la pente naturelle est inférieure ou égale à 15 % ;
- b. 1,50 mètre pour les terrains dont la pente naturelle est comprise entre 15 % et 30 % ;
- c. 2 mètres pour les terrains dont la pente naturelle est supérieure ou égale à 30 %.

Dans aucun cas, la pente du talus ne doit dépasser la plus forte des deux valeurs suivantes : 20 % ou 1,5 fois la valeur de la pente naturelle du terrain.

Toutefois, une amplitude de mouvements de terrain plus importante peut être admise dès lors qu'elle a pour objet une meilleure insertion de la construction dans le site.

11.9 Les protections particulières

Les travaux d'extension et d'aménagement sur les bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'urbanisme ou inscrits aux documents graphiques sous la légende « éléments bâtis à préserver » ainsi que **dans les secteurs et les sous-secteurs affectés d'un indice « p »**, sont admis dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une préservation :

- a. des caractéristiques esthétiques ou historiques desdits bâtiments ;
- b. de l'ordonnement et de l'équilibre des éléments bâtis et des espaces végétalisés et arborés.

Les équipements techniques liés aux réseaux assurant la transmission ou le transport de ressources naturelles, de matières premières, d'énergie, d'informations par **voie terrestre**, doivent être enfouis afin de limiter l'impact sur les sites et paysages traversés. Toutefois, des modalités différentes de l'enfouissement peuvent être admises pour des motifs techniques ou économiques dûment justifiés, et sous réserve d'une solution esthétique et technique satisfaisante.

Les équipements techniques liés aux réseaux assurant la transmission d'informations par **voie aérienne** et nécessitant l'installation d'ouvrages ou d'équipements permettant d'assurer l'émission, la transmission et la réception de ces données, doivent s'intégrer dans leur environnement en prenant en compte :

- a. leur localisation ;
- b. leur dimension et leur volume ;
- c. leur teinte ;
- d. leur impact sur les vues à préserver et sur le paysage dans lequel ils s'insèrent ;
- e. leurs contraintes techniques destinées à en assurer le fonctionnement.

Article 12 UD : Stationnement

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

Le nombre de places de stationnement requises est différent selon la nature des constructions réalisées. Soit un nombre minimum de places de stationnement est requis, soit un nombre maximum de places de stationnement est imposé.

12.1 Modalités de calcul

Le décompte des places est différent selon la nature de l'opération envisagée. Il s'effectue selon les modalités suivantes :

- **Pour les constructions nouvelles et les reconstructions :**

Le nombre de places de stationnement est celui prévu au paragraphe 12.2 ci-après.

- **Pour les aménagements, extensions ou surélévations :**

Les normes ne s'appliquent qu'à l'augmentation de la surface hors œuvre nette ou de la capacité, en tenant compte du nombre de places excédentaires pour la construction existante, au regard de la norme exigée.

- **Pour les changements de destination ou d'affectation :**

Le nombre de places exigible prend en compte uniquement la différence de norme entre les deux destinations ou affectations. Cette norme n'est pas exigible pour la création de nouveaux commerces.

- En fin de calcul, l'arrondi s'effectue à la valeur inférieure lorsque la partie décimale du résultat est au plus égale à 0,5 et à la valeur supérieure lorsque la partie décimale du résultat est supérieure à 0,5.

12.2 Règles relatives au stationnement des véhicules automobiles

- **Pour les constructions à destination d'habitation et de résidences communautaires :**

- 1 place par tranche de 50 m² de la surface hors œuvre nette, sans qu'il puisse être exigé plus de deux places par logement ;
- pour les **logements locatifs financés par des prêts aidés par l'Etat** (conformément à l'article L.421-3 9^{ème} du Code de l'urbanisme) le nombre de places de stationnement est de une place par tranche de 100 m² de la surface hors œuvre nette, sans qu'il puisse être exigé plus d'une place par logement ; **toutefois, pour les aménagements, extensions ou surélévations**, cette règle ne s'applique pas à la création de la surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors œuvre nette existante ;
- dans les **opérations d'ensemble**, ou pour les constructions comportant au moins 5 logements, une place supplémentaire par tranche de 5 logements doit être ajoutée afin de pourvoir aux besoins des visiteurs.

- **Pour les constructions à destination de commerces :**

Les dispositions suivantes s'appliquent à chaque unité commerciale, et sans pouvoir excéder les limites édictées par l'article L.421-3 du Code de l'urbanisme :

- une place au minimum pour les constructions dont la surface de vente est inférieure ou égale à 300 m² ;
- pour les constructions dont la surface de vente excède 300 m², une place par tranche de 30 m² supplémentaire au-delà de ce seuil est exigée.

- **Pour les constructions à destination industrielle, technique, scientifique, artisanale ou de services :**

Il est exigé au minimum une place par tranche de 100 m² de la surface hors œuvre nette.

- **Pour les constructions à destination de bureaux :**

Dès lors que la construction est localisée en tout ou partie à l'intérieur de la délimitation de l'emprise inscrite aux documents graphiques sous la légende « stationnement bureaux périmètre d'influence lignes fortes transport collectif », le nombre minimum ou maximum de places requises est prescrit par ledit document.

- **Pour les constructions à destination d'équipements gérontologiques, hospitaliers et cliniques :**

Il est exigé au minimum 1 place par tranche de 5 chambres.

- **Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier :**

Il est exigé au minimum 1 place par tranche de 3 chambres.

- **Pour les constructions à destination d'équipements publics ou d'intérêt collectif :**

Le nombre de place de stationnement doit satisfaire aux besoins de la construction en tenant compte de sa nature, de sa situation géographique, de sa fréquentation et de la fréquence de la desserte par les transports collectifs et les stationnements publics situés à proximité.

- **Autres destinations ou affectations :**

Le nombre de places de stationnement doit répondre aux besoins engendrés par la nature, la fonction et la localisation des constructions, travaux ou ouvrages réalisés.

12.3 Règles relatives au stationnement des deux roues

Un local collectif ou des emplacements couverts affectés aux deux roues doivent être prévus pour les constructions à destination d'habitation excédant 5 logements, de bureaux et d'équipements recevant du public. Les locaux et emplacements des deux roues réalisés dans des constructions à destination d'habitation doivent être localisés soit en rez-de-chaussée de la construction soit à défaut au 1^{er} niveau de sous-sol, clos préférentiellement par des dispositifs ajourés, aménagés à cette fin exclusive et directement accessible. Leur dimension minimale pour cet usage est de 1 m² de local par tranche de 100 m² de la surface hors œuvre nette affectée à l'habitation et selon les besoins pour les autres affectations.

12.4 Livraison et enlèvement des marchandises

Pour les constructions, travaux, ouvrages à destination industrielle, artisanale, scientifique, technique, commerciale et d'entrepôt, le pétitionnaire doit prendre en compte l'impact des livraisons et des enlèvements de marchandises sur le domaine public notamment en matière d'écoulement du trafic sur la voirie routière et prendre toute mesure nécessaire (exemple : réalisation d'aires de stationnement par le pétitionnaire sur un espace privé, etc.) pour limiter ces nuisances.

12.5 Modalités de réalisation

Les aires de stationnement doivent être conçues tant dans la distribution et la dimension des emplacements que dans l'organisation des aires de dégagement et de circulation, pour garantir leur fonctionnement et leur accessibilité.

Les aires de stationnement aménagées en surface doivent faire l'objet d'un aménagement paysager comportant au moins un arbre par tranche de 4 places de stationnement, réparti de façon homogène.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même pour des raisons techniques (nature du sous-sol...), d'ordre architectural ou urbanistique, aux obligations imposées par le présent article, il peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat (rayon de moins de 300 mètres) :

- a. soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation ;
- b. soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement au titre des obligations visées aux alinéas précédents, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

12.6 Impossibilité de réaliser des aires de stationnement

A défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue ci-dessus, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ses obligations en versant une participation fixée par délibération du Conseil communautaire en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

Article 13 UD : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

13.1 Objectifs

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

Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :

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

13.2 Paysagement des espaces libres

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise des constructions telle qu'elle est définie au paragraphe 9.1.1 de l'article 9 du présent règlement, les aménagements de voirie et les accès ainsi que les aires de stationnement.

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

Ce traitement paysager doit être réalisé selon les conditions suivantes : l'espace laissé libre de toutes constructions, aménagements de voirie, accès et aires de stationnement doit faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale en quantité et qualité suffisante.

13.2.1 En ce qui concerne l'aspect quantitatif

La superficie du terrain doit être aménagée avec un minimum de 10 % d'espaces verts, d'un seul tenant sauf en cas d'impossibilité démontrée, devant comporter au minimum 0,60 mètre d'épaisseur de terre végétale.

Ces normes ne sont pas applicables dans le cas :

- a. de travaux réalisés sur les constructions existantes à la date d'approbation du plan local d'urbanisme ;
- b. d'équipements publics ou d'intérêt collectif ;

13.2.2 En ce qui concerne l'aspect qualitatif

En cas de retrait des constructions par rapport à la limite de référence définie à l'article 6 du présent règlement, cet espace de retrait doit faire l'objet d'un traitement paysager végétal ou minéral cohérent et en harmonie avec le paysage de la rue.

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

En outre, la surface imperméabilisée occupée par les constructions, les aménagements de voirie et les accès ainsi que les aires de stationnement, doit être limitée aux stricts besoins de la construction et des habitants.

13.3 Dispositions particulières

13.3.1 Opérations d'ensemble

Outre les dispositions du présent article, **des espaces communs végétalisés** doivent être réalisés. Leur superficie, d'un seul tenant ou non, doit être au moins égale à 10 % du terrain d'assiette de l'opération et constituer un élément structurant dans la composition urbaine de l'ensemble.

Toutefois, cette disposition n'est pas applicable dès lors que l'opération d'ensemble n'excède pas 5 lots ou 5 constructions, contenant 10 logements au plus.

13.3.2 Espaces non aedificandi et préservation des vues

Dans les espaces non aedificandi, ou dès lors que, compte tenu de la topographie des lieux, des vues intéressantes peuvent être préservées depuis des lieux publics, l'aménagement paysager doit être conçu pour préserver la pérennité des vues et des dégagements visuels.

13.3.3 Ouvrages techniques de gestion de l'eau

Dans les opérations d'aménagement ou de constructions d'ensemble, les ouvrages techniques de gestion de l'eau et leurs abords, communs à ces opérations (tels que le bassin de rétention ou d'infiltration...), doivent, sous réserve de leurs caractéristiques propres, d'une emprise au sol suffisante et des contraintes de fonctionnement :

- faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion qualitative et fonctionnelle dans leur environnement naturel et bâti ;
- être conçu pour répondre à des usages ludiques ou d'agrément compatibles avec leur destination (espaces verts de détente, de jeux...).

13.4 Ensembles à protéger

13.4.1 Espaces végétalisés communs des opérations d'ensemble

Les espaces végétalisés communs des opérations d'ensemble, réalisés en application des dispositions d'urbanisme applicables à l'opération considérée lors de l'autorisation de construire, de lotir ou d'aménager, doivent être protégés et mis en valeur.

Article 14 UD : Coefficient d'Occupation du Sol

14.1 Définition

Le coefficient d'occupation du sol est le rapport exprimant le nombre de m² de plancher hors œuvre nette susceptible d'être construit par m² de sol.

14.2 Champ d'application

Le Coefficient d'Occupation du Sol (COS) n'est pas applicable :

- a. aux équipements publics ou d'intérêt collectif ;
- b. aux équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie et au stationnement.

14.3 Règle générale

14.3.1 Pour les constructions à destination principale d'habitation

Le Coefficient d'Occupation du Sol est fixé à 0,40. Dans le secteur UD1b, le COS est porté à 0,60 (COS graphique).

14.3.2 Pour les autres constructions

- Pour les constructions nouvelles, le Coefficient d'Occupation du Sol est limité à 0,30 ou à la valeur figurant aux documents graphiques dès lors qu'un coefficient d'occupation du sol est reporté graphiquement dans le secteur concerné.
- Toutefois, pour l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du plan local d'urbanisme, le Coefficient d'Occupation du Sol est porté à 0,50.

14.4 Règles particulières

14.4.1 Contrôle des divisions des terrains bâtis (article L.123-1-1 du Code de l'urbanisme)²

Les dispositions de l'article L.123-1-1 du Code de l'urbanisme relatif au contrôle des divisions sont rendues applicables à cette zone au titre du présent règlement.

14.4.2 Prescriptions graphiques

Dès lors que figure aux documents graphiques un coefficient d'occupation du sol, la valeur inscrite graphiquement se substitue à celle fixée ci-dessus.

Cette disposition ne s'applique pas à l'aménagement dans le volume existant ou à la reconstruction en cas de sinistre des bâtiments existants. Conformément aux articles L128-1 et L128-2 du code de l'urbanisme et à la délibération du 20 décembre 2010, un dépassement du COS est autorisé dans la limite de 20% pour les constructions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable.

² Voir lexique

ZONE USP

AVERTISSEMENT :

Les dispositions du règlement de zone s'appliquent sans préjudice de dispositions différentes pouvant être édictées par les chapitres 1 et 2 du présent règlement.

Article 1 USP :
Occupations et Utilisations du Sol interdites

Sont interdits les constructions, travaux, ouvrages, installations ou utilisations du sol autres que ceux prévus à l'article 2 du présent règlement.

Rappel : en outre, certaines occupations ou utilisations du sol peuvent être interdites par des dispositions édictées dans d'autres chapitres du présent règlement.

Article 2 USP :
Occupations et Utilisations du Sol admises sous condition

2.1 Règle générale

2.1.1 Sont autorisés les constructions, travaux, ouvrages ou installations à destination d'équipement public ou d'intérêt collectif.

En outre, sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes, dès lors qu'elles sont nécessaires au service public exercé et présentant un lien de connexité avec celui-ci :

2.1.2 Les constructions, travaux, ouvrages ou installations à destination de **bureaux, de services, d'hébergement hôtelier et de restauration.**

2.1.3 Les constructions, travaux, ouvrages ou installations à destination de **parcs de stationnement.**

2.1.4 Les **équipements techniques** liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie, aux voies ferrées de transport public, au stationnement des véhicules et à la distribution d'énergie, tel que pylône... .

2.1.5 Les constructions, travaux, ouvrages ou installations à destination **d'entrepôts.**

2.1.6 Les constructions, travaux, ouvrages ou installations relatives aux **activités de réparation ou de maintenance** des matériels utilisés par le service public.

2.1.7 Les constructions, travaux, ouvrages ou installations à destination de **commerce de détail**, à la condition d'être localisés dans des bâtiments abritant une activité de service public exercée dans la zone, et dont la surface de vente est inférieure ou égale à 100 m² par unité commerciale.

2.1.8 Les constructions, travaux, ouvrages ou installations à destination **d'habitation et leurs annexes** (garages, abris de jardin...), à la condition qu'ils soient destinés :

- soit aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage du service public autorisé dans la zone,
- soit à l'hébergement des usagers de l'équipement collectif lorsque la nature, l'objet ou les conditions de fonctionnement du service public suppose un hébergement à proximité,
- soit à l'hébergement du personnel employé par le service public ferroviaire.
- soit au stationnement des caravanes isolées lorsqu'il correspond à une opération de relogement de "gens du voyage", sous maîtrise d'ouvrage de la commune ou d'un opérateur social.

2.2 Règles particulières

Toutefois :

- Cette règle n'est pas applicable :
 - a. aux constructions, travaux, ouvrages ou installations ne dépassant pas de plus de 0,60 mètre le sol naturel ;
 - b. aux constructions, travaux, ouvrages ou installations relatifs aux équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie, aux voies ferrées de transport public et au stationnement des véhicules ;
 - c. aux clôtures ;

Rappel : en outre, certaines occupations ou utilisations du sol peuvent être soumises à des conditions particulières, édictées par d'autres chapitres du présent règlement.

Article 3 USP : Accès et voirie

(Cf. chapitre 2).

Article 4 USP : Desserte par les réseaux

(Cf. Chapitre 2).

Article 5 USP : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article 6 USP : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

6.1 Définition

Le terme « **limite de référence** » utilisé dans le présent règlement, désigne les limites :

- a. des voies publiques ou privées ouvertes ou non à la circulation générale ;
- b. des places ;
- c. des **emplacements réservés** nécessaires à la création, l'aménagement ou l'extension desdites voies et places ;
- d. des **marges de recul** dès lors qu'elles sont inscrites aux documents graphiques ;

Toutefois, ne constituent pas des limites de référence au sens de la présente définition, les servitudes de passage, les cheminements piétons et cyclistes ainsi que les voies exclusivement destinées à un seul mode de déplacement.

6.2 Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux seules constructions situées le long des limites de référence.

6.3 Modalités de calcul de retrait

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

- a. Sont compris dans le calcul du retrait, les balcons et oriels, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0,40 mètre, ainsi que les parties enterrées de la construction.
- b. Ne sont pas compris dans le calcul du retrait :
 - les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,60 mètre ;
 - les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, ainsi que les balcons et oriels, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,40 mètre.

6.4 Règles d'implantation

6.4.1 Règle générale

Les constructions doivent être implantées en limite de référence ou en retrait.

Dans le cas d'une implantation en retrait, celui-ci ne peut être inférieur à 5 mètres.

6.4.2 Règles particulières

6.4.2.1 Autres prescriptions

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

- **aménagement, surélévation ou extension d'une construction existante** implantée différemment de la règle définie aux articles 6.4.1 ci-dessus, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;
- **construction réalisée en contiguïté d'une autre construction implantée sur un terrain voisin**. Elle doit toutefois être implantée en continuité de la construction existante, en prenant en compte son implantation et sa volumétrie ;
- **prise en compte de l'implantation, de la volumétrie des constructions et de la morphologie urbaine environnante** afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué, d'une organisation urbaine particulière ;
- **préservation ou mise en valeur d'un élément ou d'un espace végétal de qualité** et notamment ceux repérés aux documents graphiques sous la légende « espaces boisés classés », « espaces boisés classés ponctuels – arbre remarquable » ;
- **préservation des vues et des dégagements visuels** dès lors, compte tenu de la topographie des lieux, des vues intéressantes peuvent être préservées depuis des lieux publics ;
- **prise en compte des caractéristiques particulières du terrain d'assiette** telle qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs voies ou limites de référence (terrain d'angle notamment...), afin d'adapter le projet en vue de son insertion dans le site ;
- **réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif** dont la nature ou le fonctionnement nécessite d'être implantés différemment ;
- **réalisation d'équipements techniques** liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie, aux voies ferrées de transport public et au stationnement.

Article 7 USP :

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 Définitions

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de parcelle qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

En se référant à un terrain présentant une configuration d'un quadrilatère régulier, les limites qui aboutissent à la limite de référence, constituent les limites séparatives latérales. La limite opposée à la limite de référence constitue une limite de fond de parcelle. Dans l'acception courante, il faut assimiler toute morphologie parcellaire complexe à cette configuration théorique en considérant comme limite latérale tout côté de terrain aboutissant à la limite de référence y compris les éventuels décrochements, coudes ou brisures.

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

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions travaux ou ouvrages ayant une hauteur **maximale de 0,60 mètre** à compter du sol naturel.

Pour l'application des dispositions de cet article, la hauteur (H) est mesurée en tout point selon les modalités prévues à l'article 10.

7.2 Modalités de calcul du retrait

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

- a. **Sont compris dans le calcul du retrait**, les balcons et oriels, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0,40 mètre.
- b. **Ne sont pas compris dans le calcul du retrait** :
 - les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,60 mètre ;
 - les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les balcons et oriels, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,40 mètre,
 - les parties enterrées de la construction.

7.3 Règles d'implantation

7.3.1 Règle générale

Les constructions peuvent être implantées soit en limites séparatives, soit en retrait de ces dernières.

Dans le cas d'une implantation en retrait, ce dernier ne peut être inférieur à 4 mètres. ($D \geq 4$ mètres).

L'implantation des constructions doit en outre prendre en compte la constitution de la trame urbaine environnante afin que compte tenu de leur spécificité, elles s'intègrent à l'environnement naturel ou bâti.

7.3.2 Règles particulières

7.3.2.1 Autres prescriptions

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

- **servitude de cour commune**;
- **servitude d'utilité publique ou servitude privée** ne permettant pas une implantation en limite séparative ;
- **aménagement, surélévation ou extension d'une construction existante** implantée différemment de la règle définie aux articles 7.3.1 ci-dessus, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;
- **construction réalisée en contiguïté d'une autre construction implantée sur un terrain voisin**. Elle doit toutefois être implantée en continuité de la construction existante, en prenant en compte son implantation et sa volumétrie ;
- **prise en compte de l'implantation, de la volumétrie des constructions et de la morphologie urbaine environnante** afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué, d'une organisation urbaine particulière ;
- **préservation ou mise en valeur d'un élément ou d'un espace végétal de qualité** et notamment ceux repérés aux documents graphiques sous la légende « espaces boisés classés », « espaces boisés classés ponctuels – arbre remarquable » ;
- **préservation des vues et des dégagements visuels** dès lors, compte tenu de la topographie des lieux, des vues intéressantes peuvent être préservées depuis des lieux publics ;
- **prise en compte des caractéristiques particulières du terrain d'assiette** telle qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs voies ou limites de référence (terrain d'angle notamment...), afin d'adapter le projet en vue de son insertion dans le site ;
- **réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif** dont la nature ou le fonctionnement nécessite une implantation particulière ;
- **réalisation d'équipements techniques** liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie, aux voies ferrées de transport public et au stationnement.

Article 8 USP : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article 9 USP : Emprise au sol des constructions

9.1 Définition

9.1.1 L'emprise au sol des constructions correspond à leur projection verticale sur un plan horizontal :

- a. **Sont compris dans l'emprise au sol des constructions**, les balcons et oriels, les constructions annexes.
- b. Ne sont pas compris dans l'emprise au sol des constructions :
 - les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,60 mètre ;
 - les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,40 mètre ;
 - les constructions ou parties de construction ayant une hauteur maximale de 0,60 mètre à compter du sol naturel¹.

9.1.2 Le coefficient d'emprise au sol exprime le rapport entre la superficie de l'emprise au sol de la construction et la superficie du terrain.

9.2 Règle

9.2.1 Règle générale

Le coefficient d'emprise au sol des constructions n'est pas réglementé.

Article 10 USP : Hauteur maximale des constructions

10.1 Règle

10.1.1 Règle générale

La hauteur maximale des constructions n'est pas réglementée. Elle doit toutefois s'articuler au tissu dans lequel les constructions s'insèrent en prenant notamment en compte, au regard de son environnement, les contraintes fonctionnelles et techniques propres à l'équipement, sa localisation, son rôle structurant de l'espace urbain, ainsi que l'affirmation de son identité par une architecture signifiante.

Article 11 USP : Aspect extérieur des constructions

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites, les paysages naturels ou urbains ainsi que la conservation des perspectives monumentales.

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

11.1 Objectifs

La zone USP, destinée aux équipements collectifs, se caractérise par la grande variété morphologique de construction vouée à structurer l'espace urbain.

Par le traitement de leur aspect extérieur, les constructions doivent s'intégrer au paysage environnant en prenant en compte :

- a. les caractéristiques du contexte urbain dans lequel elles s'insèrent ;
- b. les spécificités architecturales des constructions avoisinantes, sans toutefois exclure la création architecturale ;
- c. les contraintes fonctionnelles et techniques propres à l'équipement.

11.2 Les matériaux

Le choix des matériaux doit être fait selon les critères suivants :

- a. l'emploi brut de matériaux est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale de la construction et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site ;
- b. les enduits doivent présenter un aspect lisse ;
- c. pour les travaux et extensions sur le bâti existant, une cohérence de nature et d'aspect avec les matériaux employés pour la construction initiale doit être respectée.

11.3 Les couleurs

Le choix des couleurs doit permettre une harmonisation des coloris à l'architecture de la construction et tenir compte du paysage dans lequel s'inscrit la construction.

11.4 Les toitures

Tous les types de toiture sont autorisés dans le respect des objectifs et des principes généraux visés ci-dessus. Les ouvrages techniques, situés en toiture, doivent être conçus pour garantir leur insertion harmonieuse au regard du volume des bâtiments et de la forme de la toiture afin d'en limiter l'impact visuel.

11.5 Les façades

Les constructions s'inscrivant dans un front bâti doivent s'articuler à son ordonnancement sous réserve des contraintes fonctionnelles et techniques propres à l'équipement.

11.6 Les clôtures

Par leur proportion et le choix des matériaux, les clôtures devront préserver la continuité du paysage urbain en s'harmonisant avec la construction principale et les clôtures avoisinantes.

Dans les espaces non aedificandi, ou dès lors que, compte tenu de la topographie des lieux, des vues intéressantes peuvent être préservées depuis des lieux publics, l'aménagement paysager et les clôtures doivent être conçus pour préserver la pérennité des vues et des dégagements visuels.

11.7 Les mouvements de terrain (déblais - remblais)

Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques et ne pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage.

Toutefois, une amplitude de mouvements de terrain plus importante peut être admise dès lors qu'elle a pour objet une meilleure insertion de la construction dans le site.

11.8 Les protections particulières

Les équipements techniques liés aux réseaux assurant la transmission ou le transport de ressources naturelles, de matières premières, d'énergie, d'informations par **voie terrestre**, doivent être enfouis afin de limiter l'impact sur les sites et paysages traversés. Toutefois, des modalités différentes de l'enfouissement peuvent être admises pour des motifs techniques ou économiques dûment justifiés, et sous réserve d'une solution esthétique et technique satisfaisante.

Les équipements techniques liés aux réseaux assurant la transmission d'informations par **voie aérienne** et nécessitant l'installation d'ouvrages ou d'équipements permettant d'assurer l'émission, la transmission et la réception de ces données, doivent s'intégrer dans leur environnement en prenant en compte :

- a. leur localisation ;
- b. leur dimension et leur volume ;
- c. leur teinte ;
- d. leur impact sur les vues à préserver et sur le paysage dans lequel ils s'insèrent ;
- e. leurs contraintes techniques destinées à en assurer le bon fonctionnement.

Article 12 USP : Stationnement

Le nombre de places de stationnement à aménager doit être déterminé en tenant compte de la nature, de la situation géographique, de la fréquentation de la construction, ainsi que des modes et de la fréquence de desserte par les transports collectifs et des stationnements publics situés à proximité.

Les aires de stationnement aménagées en surface doivent faire l'objet d'un aménagement paysager comportant au moins un arbre pour six places de stationnement, réparti de façon homogène.

En outre, des locaux réservés au stationnement des deux roues doivent être prévus en quantité suffisante et dans une localisation adaptée à leur usage.

Article 13 USP : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

13.1 Objectifs

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

Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :

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

13.2 Paysagement des espaces libres

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise des constructions telle qu'elle est définie au paragraphe 9.1.1 de l'article 9 du présent règlement, les aménagements de voirie et les accès ainsi que les aires de stationnement.

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

Ce traitement paysager doit être réalisé selon les conditions suivantes : l'espace laissé libre de toutes constructions, aménagements de voirie, accès et aires de stationnement doit faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale en quantité et qualité suffisante.

En cas de retrait des constructions par rapport à la limite de référence définie à l'article 6 du présent règlement, cet espace de retrait doit faire l'objet d'un traitement paysager végétal ou minéral cohérent et en harmonie avec le paysage de la rue.

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

13.3 Dispositions particulières

13.3.1 préservation des vues

Dès lors que, compte tenu de la topographie des lieux, des vues intéressantes peuvent être préservées depuis des lieux publics, l'aménagement paysager doit être conçu pour préserver la pérennité des vues et des dégagements visuels.

13.3.2 Ouvrages techniques de gestion de l'eau

Dans les opérations d'aménagement ou de constructions d'ensemble, les ouvrages techniques de gestion de l'eau et leurs abords, communs à ces opérations (tels que le bassin de rétention ou d'infiltration...), doivent, sous réserve de leurs caractéristiques propres, d'une emprise au sol suffisante et des contraintes de fonctionnement, faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion qualitative dans leur environnement.

13.4 Ensembles à protéger

13.4.1 Espaces végétalisés (L123-1 7°)

Les espaces végétalisés à mettre en valeur, localisés aux documents graphiques doivent faire l'objet d'une mise en valeur. A ce titre, les constructions, les aménagements de voirie, les travaux réalisés sur les terrains concernés doivent être conçus pour garantir la mise en valeur de ces ensembles paysagers. Leur destruction partielle est admise dès lors qu'elle est compensée pour partie par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale initiale du terrain.

Cette disposition n'est pas applicable aux travaux ou ouvrages relatifs aux voiries et réseaux d'intérêt public dès lors qu'ils poursuivent un objectif d'intérêt général et qu'ils sont incompatibles, du fait de leur nature ou de leur importance, avec le maintien des espaces végétalisés à mettre en valeur localisés aux documents graphiques.

Article 14 USP : Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé.

ZONE UE

AVERTISSEMENT :

Les dispositions du règlement de zone s'appliquent sans préjudice de dispositions différentes pouvant être édictées par les chapitres 1 et 2 du présent règlement.

Article 1 UE :
Occupations et Utilisations du Sol interdites

Sont interdits :

- a. le stationnement des caravanes isolées, sous réserve des dispositions de l'article 2 ;
- b. le camping et l'aménagement de terrains pour l'accueil de campeurs et de caravanes à but touristique, dès lors qu'ils ne constituent pas des équipements publics ou d'intérêt collectif ;
- c. les garages collectifs de caravanes ;
- d. les constructions, travaux ou ouvrages à destination agricole.

Rappel : en outre, certaines occupations ou utilisations du sol peuvent être interdites par des dispositions édictées dans d'autres chapitres du présent règlement.

Article 2 UE :
Occupations et Utilisations du Sol admises sous condition

2.1 Règle générale

Secteur repéré au titre de l'article L123-2 a)

2.1.1 Dans le secteur repéré au titre de l'article L123-2 a) et reporté au document graphique comme « périmètre d'attente de projet », l'aménagement et l'extension des constructions existantes quel qu'en soit l'usage et dans la limite de 250 m² de SHON après travaux.

Dans l'ensemble de la zone à l'exception du secteur repéré au titre de l'article L123-2 a)

2.1.2 Les constructions à usage d'habitation à condition que lors de la réalisation d'un programme de plus de 5 logements, 30% du nombre total de logements soit affecté à du logement social. En fin de calcul, l'arrondie s'effectue à la valeur inférieure lorsque la partie décimale du résultat est au plus égale à 0.5 et à la valeur supérieure lorsque la partie décimale du résultat est supérieure à 0.5.

2.1.3 Les constructions, travaux, ouvrages ou installations à destination de **commerce de détail** dès lors que leur surface de vente est au plus égale soit à 100 m² par unité de commerce. Ces dispositions ne sont pas applicables aux commerces liés à l'automobile, tels que vente de véhicules, concessions automobiles, distribution de carburant... .

2.1.4 Les constructions, travaux, ouvrages ou installations à **destination industrielle, technique, scientifique ou artisanale** sous réserve des dispositions du chapitre 2 du présent règlement.

2.1.5 Dès lors qu'ils sont liés à des travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone :

- a. les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités ;
- b. les dépôts de matériaux.

2.1.6 Le stationnement des caravanes isolées lorsqu'il correspond à une opération de relogement de "gens du voyage", sous maîtrise d'ouvrage de la commune ou d'un opérateur social.

Dans l'ensemble de la zone

2.1.7 Les constructions, travaux, ouvrages ou installations relatifs aux équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie, aux voies ferrées de transport public et au stationnement des véhicules, dès lors qu'ils s'insèrent au tissu urbain environnant.

2.1.8 Les affouillements et les exhaussements des sols dès lors qu'ils sont liés à des travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone.

2.2 Règles particulières

Des dispositions particulières peuvent modifier les dispositions générales édictées par le présent règlement dans les cas suivants :

- 2.2.1 Les constructions nouvelles, les travaux d'extension, de surélévation ou d'aménagement réalisés dans le **sous-secteur affecté d'un indice « p »**, ainsi que les constructions faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'urbanisme, identifiées aux documents graphiques comme « **éléments bâtis à préserver** », doivent être conçus pour contribuer à la préservation des caractéristiques culturelles, historiques ou écologiques des constructions ou du secteur, de l'ordonnancement du bâti et de l'espace végétalisé organisant l'unité foncière.
- 2.2.2 Rappel : en outre, certaines occupations ou utilisations du sol peuvent être soumises à des conditions particulières, édictées par d'autres chapitres du présent règlement.

Article 3 UE : Accès et voirie

(Cf. Dispositions communes).

Article 4 UE : Desserte par les réseaux

(Cf. Dispositions communes).

Article 5 UE : Caractéristiques des terrains

5.1. Règle générale

Non réglementé.

Article 6 UE : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

6.1 Définition

Le terme « **limite de référence** » utilisé dans le présent règlement, désigne les limites :

- a. des voies publiques ou privées ouvertes ou non à la circulation générale ;
- b. des places ;
- c. des emplacements réservés nécessaires à la création, à l'élargissement ou à l'extension desdites voies et places ;
- d. des marges de recul dès lors qu'elles sont inscrites aux documents graphiques.

Toutefois, ne constituent pas des limites de référence au sens de la présente définition, les servitudes de passage, les cheminements piétons et cyclistes ainsi que les voies exclusivement destinées à un seul mode de déplacement.

6.2 Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux seules constructions situées le long des limites de référence.

6.3 Modalités de calcul du retrait

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

- a. **Sont compris dans le calcul du retrait**, les balcons et oriels, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0,40 mètre, ainsi que les parties enterrées de la construction.
- b. **Ne sont pas compris dans le calcul du retrait** :
 - les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,60 mètre ;
 - les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, ainsi que les balcons et oriels, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,40 mètre.

6.4 Règles d'implantation

6.4.1 Règle générale

Les constructions doivent être implantées en retrait de la limite de référence, à une distance minimale de 5 mètres.

6.4.2 Règles particulières

6.4.2.1 Autres prescriptions

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

- **aménagement, surélévation ou extension d'une construction existante** implantée différemment de la règle définie aux articles 6.4.1. ci-dessus, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;
- **construction réalisée en contiguïté d'une autre construction implantée sur un terrain voisin**. Elle doit toutefois être implantée en continuité de la construction existante, en prenant en compte son implantation et sa volumétrie ;
- **prise en compte de l'implantation, de la volumétrie des constructions et de la morphologie urbaine environnante** afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué, d'une organisation urbaine particulière ;
- **construction réalisée dans des secteurs ou des sous-secteurs affectés d'un indice « p » ou protégée au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'urbanisme** : toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver l'ordonnancement architectural du bâti existant ou du secteur ainsi que l'équilibre de la composition entre le bâti et l'espace végétalisé du terrain ;
- **préservation ou mise en valeur d'un élément ou d'un espace végétal de qualité** et notamment ceux repérés aux documents graphiques sous la légende « espaces boisés classés », « espaces boisés classés ponctuels – arbre remarquable » ;
- **préservation des vues et des dégagements visuels** dès lors, compte tenu de la topographie des lieux, des vues intéressantes peuvent être préservées depuis des lieux publics ;
- **prise en compte des caractéristiques particulières du terrain d'assiette** telle qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs voies ou limites de référence (terrain d'angle notamment...), afin d'adapter le projet en vue de son insertion dans le site ;
- **réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif** dont la nature ou le fonctionnement nécessite d'être implantés différemment ;
- **réalisation d'équipements techniques** liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie, aux voies ferrées de transport public et au stationnement.

Article 7 UE :

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 Définitions

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de parcelle qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

En se référant à un terrain présentant une configuration d'un quadrilatère régulier, les limites qui aboutissent à la limite de référence, constituent les limites séparatives latérales. La limite opposée à la limite de référence constitue une limite de fond de parcelle. Dans l'acception courante, il faut assimiler toute morphologie parcellaire complexe à cette configuration théorique en considérant comme limite latérale tout côté de terrain aboutissant à la limite de référence y compris les éventuels décrochements, coudes ou brisures.

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

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions travaux ou ouvrages ayant une hauteur **maximale de 0,60 mètre** à compter du sol naturel.

Pour l'application des dispositions de cet article, la hauteur (H) est mesurée en tout point selon les modalités prévues à l'article 10.

7.2 Modalités de calcul du retrait

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

- a. **Sont compris dans le calcul du retrait**, les balcons et oriels, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0,40 mètre.
- b. **Ne sont pas compris dans le calcul du retrait** :
 - les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,60 mètre ;
 - les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les balcons et oriels, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,40 mètre ;
 - les parties enterrées de la construction.

7.3 Règles d'implantation

7.3.1 Règle générale

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives. Ce dernier ne peut être inférieur à 4 mètres.

Toutefois, **les constructions annexes** tels que garages, abris de jardin, peuvent être implantées avec un retrait moindre ou en limite séparative (latérale ou de fond de parcelle) dès lors que leur hauteur est au plus égale à 4 mètres.

7.3.2 Règles particulières

7.3.2.1 Autres prescriptions

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

- **servitude de cour commune**;
- **servitude d'utilité publique ou servitude privée** ne permettant pas une implantation en limite séparative ;
- **aménagement, surélévation ou extension d'une construction existante** implantée différemment de la règle définie aux articles 7.3.1 ci-dessus, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;
- **construction réalisée en contiguïté d'une autre construction implantée sur un terrain voisin**. Elle doit toutefois être implantée en continuité de la construction existante, en prenant en compte son implantation et sa volumétrie ;
- **prise en compte de l'implantation, de la volumétrie des constructions et de la morphologie urbaine environnante** afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué, d'une organisation urbaine particulière ;
- **construction réalisée dans des secteurs ou des sous-secteurs affectés d'un indice « p » ou protégée au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'urbanisme** : toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver l'ordonnancement architectural du bâti existant ou du secteur ainsi que l'équilibre de la composition entre le bâti et l'espace végétalisé du terrain ;

- **préservation ou mise en valeur d'un élément ou d'un espace végétal de qualité** et notamment ceux repérés aux documents graphiques sous la légende « espaces boisés classés », « espaces boisés classés ponctuels – arbre remarquable » ;
- **préservation des vues et des dégagements visuels** dès lors, compte tenu de la topographie des lieux, des vues intéressantes peuvent être préservées depuis des lieux publics ;
- **prise en compte des caractéristiques particulières du terrain d'assiette** telle qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs voies ou limites de référence (terrain d'angle notamment...), afin d'adapter le projet en vue de son insertion dans le site ;
- **réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif** dont la nature ou le fonctionnement nécessite une implantation particulière ;
- **réalisation d'équipements techniques** liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie, aux voies ferrées de transport public et au stationnement.

Article 8 UE : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article 9 UE : Emprise au sol des constructions

9.1 Définition

9.1.1 L'emprise au sol des constructions correspond à leur projection verticale sur un plan horizontal :

- a. Sont compris dans l'emprise au sol des constructions, les balcons et oriel.
- b. Ne sont pas compris dans l'emprise au sol des constructions :
 - les constructions annexes (tel que garage, abris de jardin...) ;
 - les débords, et autres avancées de toiture non fermées de murs ;
 - les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,40 mètre ;
 - les constructions ou parties de construction ayant une hauteur maximale de 0,60 mètre à compter du sol naturel¹.

9.1.2 Le coefficient d'emprise au sol exprime le rapport entre la superficie de l'emprise au sol de la construction et la superficie du terrain.

9.2 Champ d'application

Les dispositions édictées à l'article 9.3 ne sont pas applicables :

- a. aux travaux d'aménagement, de surélévation ou d'extension réalisés :
 - sur des constructions existantes à la date d'approbation du plan local d'urbanisme ayant une emprise au sol supérieure ou égale à celle définie à l'article 9.3 ci-après,
- b. aux équipements publics ou d'intérêt collectif ;
- c. aux équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie, aux voies ferrées de transport public, au stationnement et à la distribution d'énergie tels que pylône, transformateurs.

¹ y compris les sous-sols et autres parties enterrées de la construction

d.

9.3 Règle

9.3.1 Règle générale

9.3.1.1 Pour les constructions à destination d'habitation

- **Dans le secteur UE2 :**

Le coefficient d'emprise au sol est limité à 20 %.

9.3.1.2 Pour les autres constructions

Le coefficient d'emprise au sol est limité à 50 %.

9.3.2 Prescriptions graphiques

9.3.2.1 Prescriptions graphiques

Des emprises au sol différentes de celles fixées ci-dessus sont imposées dans les cas suivants :

a. coefficient d'emprise au sol graphique

Lorsqu'un **coefficient d'emprise au sol** est inscrit aux documents graphiques, la valeur indiquée graphiquement se substitue à celle fixée ci-dessus.

Article 10 UE : Hauteur maximale des constructions

10.1 Définition

La hauteur des constructions est la différence d'altitude, mesurée verticalement, entre tout point de la construction et le sol naturel avant travaux.

10.2 Champ d'application

Sont exclus du calcul de la hauteur les ouvrages techniques, tels que souches de cheminée, ventilation, machineries d'ascenseur, éléments architecturaux dès lors qu'ils demeurent ponctuels, et qu'ils sont conçus dans le respect des prescriptions prévues à l'article 11.

10.3 Règle générale

La hauteur maximale des constructions est limitée à 9 mètres. Toutefois cette hauteur doit être minorée de 1,5 mètre en cas de toiture terrasse.

10.4 Règles particulières

10.4.1 Autres prescriptions

Des hauteurs différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- **travaux d'aménagement et d'extension de constructions existantes** ayant une hauteur différente de celle fixée ci-dessus, afin de préserver une harmonie d'ensemble de la construction ;
- **constructions, travaux ou ouvrages qui, compte tenu de leur nature ou de raisons techniques justifiées**, réclament des hauteurs plus importantes ;
- **constructions insérées au sein de constructions d'une hauteur différente de celle fixée ci-dessus**, afin de garantir un épannelage harmonieux
- **réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif** dont la nature ou le fonctionnement nécessite une hauteur différente ;
- **réalisation d'équipements techniques** liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie, aux voies ferrées de transport public et au stationnement.

Article 11 UE : Aspect extérieur des constructions

Rappel : par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites, les paysages naturels ou urbains ainsi que la conservation des perspectives monumentales.

L'insertion de la construction dans son environnement naturel et bâti, doit être assurée conformément aux dispositions du présent article, dans le respect des conditions de forme de l'article R.421-2 du Code de l'urbanisme (volet paysager du permis de construire).

11.1 Principes généraux

Tout projet de construction doit participer à la mise en valeur des caractéristiques dominantes de la zone, notamment la faible densité du bâti, et maintenir un équilibre de masse entre le domaine construit et les espaces laissés libres de construction.

Par le traitement de leur aspect extérieur, les constructions doivent s'intégrer au paysage environnant en prenant en compte :

- a. les caractéristiques du contexte urbain dans lequel elles s'insèrent ;
- b. les spécificités architecturales des constructions avoisinantes, sans toutefois exclure la création architecturale.

Des dispositions différentes de celles édictées aux paragraphes 11.2 à 11.7 peuvent être autorisées ou imposées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, pour prendre en compte notamment au regard de l'environnement dans lequel ils s'insèrent les contraintes fonctionnelles et techniques propres à ces équipements, leur rôle structurant de l'espace urbain, ainsi que l'affirmation de leur identité par une architecture signifiante.

11.2 La volumétrie

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume dont les gabarits sont adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes, à l'exception des équipements publics ou d'intérêt collectif qui, par leur nature ou leur fonction, peuvent nécessiter des gabarits en rupture avec le contexte urbain environnant.

11.3 Les matériaux

Le choix des matériaux doit être fait selon les critères suivants :

- a. l'emploi brut de matériaux est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale de la construction et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site ;
- b. les enduits doivent présenter un aspect lisse ;
- c. pour les travaux et extensions sur le bâti existant, une cohérence de nature et d'aspect avec les matériaux employés pour la construction initiale doit être respectée.

11.4 Les couleurs

Le choix des couleurs doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage environnant et notamment :

- a. permettre une harmonisation des coloris avec l'architecture de la construction ;
- b. respecter l'ambiance chromatique de la rue ou de l'opération d'ensemble ;
- c. souligner, éventuellement, le rythme des façades.

11.5 Les toitures

- a. toitures à pans

Les toitures doivent comporter au moins deux pans et développer une pente comprise entre 28 et 50 %, exception faite de l'aménagement et de l'extension des constructions existantes et des constructions annexes, qui peuvent être constituées d'un seul pan.

- b. toitures terrasses et autres types de toiture

Les toitures terrasses peuvent néanmoins être admises, à la condition qu'elles s'insèrent dans le tissu environnant, compte tenu de ses caractéristiques dominantes.

D'autres types de toiture peuvent être admis pour les constructions d'architecture contemporaine pour lesquelles le mode de couverture sera fonction du projet architectural envisagé dès lors qu'elles s'insèrent dans le tissu environnant.

Les ouvrages techniques, et les éléments architecturaux situés en toiture, doivent être conçus pour garantir leur insertion harmonieuse au regard du volume des bâtiments et de la forme de la toiture afin d'en limiter l'impact visuel.

11.6 Les clôtures

11.6.1 Clôtures implantées en bordure des voies

11.6.1.1 Règle générale

Par leur aspect, leur proportion et le choix des matériaux, les clôtures doivent s'harmoniser avec la construction principale et les clôtures avoisinantes.

11.6.1.2 Règles particulières

Les clôtures doivent être constituées, dans le respect des prescriptions édictées au paragraphe 11.7.1.1 ci-dessus :

- a. **soit d'un dispositif rigide** à claire voie, surmontant ou non un mur bahut d'une hauteur maximale d'un mètre ;
- b. **soit d'un grillage** d'une hauteur maximale de 2 mètres, accompagné d'une composition paysagère composée d'essences locales ;
- c. **soit d'un mur plein** dont la hauteur et l'aspect sont en harmonie avec les caractéristiques dominantes des clôtures situées à proximité immédiate, sans pouvoir en toute hypothèse excéder 2 mètres. Toutefois, une hauteur différente peut être autorisée pour la reconstruction ou la restauration d'une clôture existante ou pour permettre le prolongement ou le raccordement à une clôture existante.

Les portails doivent être simples, en adéquation avec la clôture.

Les murs de soutènement doivent être traités comme des murs de clôture et s'harmoniser avec la construction principale et les clôtures environnantes.

Dans **les espaces non aedificandi**, ou dès lors que, compte tenu de la topographie des lieux, des vues intéressantes peuvent être préservées depuis des lieux publics, l'aménagement paysager et les clôtures doivent être conçus pour préserver la pérennité des vues et des dégagements visuels.

11.6.2 Clôtures implantées en limites séparatives

Les clôtures implantées en limites séparatives ne doivent pas excéder 2 mètres de hauteur, dans le respect du paragraphe 11.6.1.1 ci-dessus.

11.7 Les mouvements de terrain (déblais- remblais)

Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques et ne pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage.

L'amplitude de mouvements de terrain ne doit pas excéder :

- a. 1 mètre pour les terrains dont la pente naturelle moyenne, est inférieure ou égale à 15 % ;
- b. 1,50 mètre pour les terrains dont la pente naturelle moyenne, est comprise entre 15 et 30 % ;
- c. 2 mètres pour les terrains dont la pente naturelle moyenne est supérieure ou égale à 30 %.

Dans aucun cas, la pente du talus ne doit dépasser la plus forte des deux valeurs suivantes : 20 % ou 1,5 fois la valeur de la pente naturelle du terrain.

Toutefois, une amplitude de mouvements de terrain plus importante peut être admise dès lors qu'elle a pour objet une meilleure insertion de la construction dans le site.

11.8 Les protections particulières

Les travaux d'extension et d'aménagement sur les bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'urbanisme ou inscrits aux documents graphiques sous la légende « éléments bâtis à préserver » ainsi que **dans les secteurs et les sous-secteurs affectés d'un indice « p »**, sont admis dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une préservation :

- a. des caractéristiques esthétiques ou historiques desdits bâtiments ;
- b. de l'ordonnancement et de l'équilibre des éléments bâtis et des espaces végétalisés et arborés.

Les équipements techniques liés aux réseaux assurant la transmission ou le transport de ressources naturelles, de matières premières, d'énergie, d'informations par **voie terrestre**, doivent être enfouis afin de limiter l'impact sur les sites et paysages traversés. Toutefois, des modalités différentes de l'enfouissement peuvent être admises pour des motifs techniques ou économiques dûment justifiés, et sous réserve d'une solution esthétique et technique satisfaisante.

Les équipements techniques liés aux réseaux assurant la transmission d'informations par **voie aérienne** et nécessitant l'installation d'ouvrages ou d'équipements permettant d'assurer l'émission, la transmission et la réception de ces données, doivent s'intégrer dans leur environnement en prenant en compte :

- a. leur localisation ;
- b. leur dimension et leur volume ;
- c. leur teinte ;
- d. leur impact sur les vues à préserver et sur le paysage dans lequel ils s'insèrent ;
- e. leurs contraintes techniques destinées en assurer le bon fonctionnement.

Article 12 UE : Stationnement

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

Le nombre de places de stationnement requises est différent selon la nature des constructions réalisées. Soit un nombre minimum de places de stationnement est requis, soit un nombre maximum de places de stationnement est imposé.

12.1 Modalités de calcul

Le décompte des places est différent selon la nature de l'opération envisagée. Il s'effectue selon les modalités suivantes :

- **Pour les constructions nouvelles et les reconstructions :**

Le nombre de places de stationnement est celui prévu au paragraphe 12.2 ci-après.

- **Pour les aménagements, extensions ou surélévations :**

Les normes ne s'appliquent qu'à l'augmentation de la surface hors œuvre nette ou de la capacité, en tenant compte du nombre de places excédentaires pour la construction existante, au regard de la norme exigée.

- **Pour les changements de destination ou d'affectation :**

Le nombre de places exigible prend en compte uniquement la différence de norme entre les deux destinations ou affectations. Cette norme n'est pas exigible pour la création de nouveaux commerces.

- En fin de calcul, l'arrondi s'effectue à la valeur inférieure lorsque la partie décimale du résultat est au plus égale à 0,5 et à la valeur supérieure lorsque la partie décimale du résultat est supérieure à 0,5.

12.2 Règles relatives au stationnement des véhicules automobiles

- **Pour les constructions à destination d'habitation et de résidences communautaires :**

- 1 place par tranche de 50 m² de la surface hors œuvre nette, sans qu'il puisse être exigé plus de deux places par logement ;
- pour les **logements locatifs financés par des prêts aidés par l'Etat** (conformément à l'article L.421-3 9^{ème} du Code de l'urbanisme) le nombre de places de stationnement est de une place par tranche de 100 m² de la surface hors œuvre nette, sans qu'il puisse être exigé plus d'une place par logement ; **toutefois, pour les aménagements, extensions ou surélévations**, cette règle ne s'applique pas à la création de la surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors œuvre nette existante ;
- dans les **opérations d'ensemble**, ou pour les constructions comportant au moins 5 logements, une place supplémentaire par tranche de 5 logements doit être ajoutée afin de pourvoir aux besoins des visiteurs.

- **Pour les constructions à destination de commerces :**

Les dispositions suivantes s'appliquent à chaque unité commerciale, et sans pouvoir excéder les limites édictées par l'article L.421-3 du Code de l'urbanisme :

- une place au minimum pour les constructions dont la surface de vente est inférieure ou égale à 300 m² ;
- pour les constructions dont la surface de vente excède 300 m², une place par tranche de 30 m² supplémentaire au-delà de ce seuil est exigée.

- **Pour les constructions à destination industrielle, technique, scientifique, artisanale ou de services :**

Il est exigé au minimum une place par tranche de 100 m² de la surface hors œuvre nette.

- **Pour les constructions à destination de bureaux :**

Dès lors que la construction est localisée en tout ou partie à l'intérieur de la délimitation de l'emprise inscrite aux documents graphiques sous la légende « stationnement bureaux périmètre d'influence lignes fortes transport collectif », le nombre minimum ou maximum de places requises est prescrit par ledit document.

- **Pour les constructions à destination d'équipements gérontologiques, hospitaliers et cliniques :**

Il est exigé au minimum 1 place par tranche de 5 chambres.

- **Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier :**

Il est exigé au minimum 1 place par tranche de 3 chambres.

- **Pour les constructions à destination d'équipements publics ou d'intérêt collectif :**

Le nombre de place de stationnement doit satisfaire aux besoins de la construction en tenant compte de sa nature, de sa situation géographique, de sa fréquentation et de la fréquence de la desserte par les transports collectifs et les stationnements publics situés à proximité.

- **Autres destinations ou affectations :**

Le nombre de places de stationnement doit répondre aux besoins engendrés par la nature, la fonction et la localisation des constructions, travaux ou ouvrages réalisés.

12.3 Règles relatives au stationnement des deux roues

Un local collectif ou des emplacements couverts affectés aux deux roues doivent être prévus pour les constructions à destination d'habitation excédant 5 logements, de bureaux et d'équipements recevant du public. Les locaux et emplacements des deux roues réalisés dans des constructions à destination d'habitation doivent être localisés soit en rez-de-chaussée de la construction soit à défaut au 1^{er} niveau de sous-sol, clos préférentiellement par des dispositifs ajourés, aménagés à cette fin exclusive et directement accessible. Leur dimension minimale pour cet usage est de 1 m² de local par tranche de 100 m² de la surface hors œuvre nette affectée à l'habitation et selon les besoins pour les autres affectations.

12.4 Livraison et enlèvement des marchandises

Pour les constructions, travaux, ouvrages à destination industrielle, artisanale, scientifique, technique, commerciale et d'entrepôt, le pétitionnaire doit prendre en compte l'impact des livraisons et des enlèvements de marchandises sur le domaine public notamment en matière d'écoulement du trafic sur la voirie routière et prendre toute mesure nécessaire (exemple : réalisation d'aires de stationnement par le pétitionnaire sur un espace privé, etc.) pour limiter ces nuisances.

12.5 Modalités de réalisation

Les aires de stationnement doivent être conçues tant dans la distribution et la dimension des emplacements que dans l'organisation des aires de dégagement et de circulation, pour garantir leur fonctionnement et leur accessibilité.

Les aires de stationnement aménagées en surface doivent faire l'objet d'un aménagement paysager comportant au moins un arbre par tranche de 4 places de stationnement, réparti de façon homogène.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même pour des raisons techniques (nature du sous-sol...), d'ordre architectural ou urbanistique, aux obligations imposées par le présent article, il peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat (rayon de moins de 300 mètres) :

- a. soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation ;
- b. soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement au titre des obligations visées aux alinéas précédents, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

12.6 Impossibilité de réaliser des aires de stationnement

A défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue ci-dessus, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ses obligations en versant une participation fixée par délibération du Conseil communautaire en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

Article 13 UE : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

13.1 Objectifs

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

Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :

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

13.2 Paysagement des espaces libres

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise des constructions telle qu'elle est définie au paragraphe 9.1.1 de l'article 9 du présent règlement, les aménagements de voirie et les accès ainsi que les aires de stationnement.

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

Ce traitement paysager doit être réalisé selon les conditions suivantes : l'espace laissé libre de toutes constructions, aménagements de voirie, accès et aires de stationnement doit faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale en quantité et qualité suffisante.

13.2.1 En ce qui concerne l'aspect quantitatif

La superficie du terrain doit être aménagée avec un minimum de 10 % d'espaces verts.

Ces normes ne sont pas applicables dans le cas :

- a. de travaux réalisés sur les constructions existantes à la date d'approbation du plan local d'urbanisme ;
- b. d'équipements publics ou d'intérêt collectif ;

13.2.2 En ce qui concerne l'aspect qualitatif

En cas de retrait des constructions par rapport à la limite de référence définie à l'article 6 du présent règlement, cet espace de retrait doit faire l'objet d'un traitement paysager végétal ou minéral cohérent et en harmonie avec le paysage de la rue.

Ces aménagements paysagers doivent intégrer et mettre en valeur les plantations repérées aux documents graphiques sous la légende « espaces boisés classés », « espaces boisés classés ponctuels – arbre remarquable »

En outre, la surface imperméabilisée occupée par les constructions, les aménagements de voirie et les accès ainsi que les aires de stationnement, doit être limitée aux stricts besoins de la construction et des habitants.

13.3 Dispositions particulières

13.3.1 Opérations d'ensemble

Outre les dispositions du présent article, **des espaces communs végétalisés** doivent être réalisés. Leur superficie, d'un seul tenant ou non, doit être au moins égale à 10 % du terrain d'assiette de l'opération et constituer un élément structurant dans la composition urbaine de l'ensemble.

Toutefois, cette disposition n'est pas applicable dès lors que l'opération d'ensemble n'excède pas 5 lots ou 5 constructions, contenant 10 logements au plus.

13.3.2 Ouvrages techniques de gestion de l'eau

Dans les opérations d'aménagement ou de constructions d'ensemble, les ouvrages techniques de gestion de l'eau et leurs abords, communs à ces opérations (tels que le bassin de rétention ou d'infiltration...), doivent, sous réserve de leurs caractéristiques propres, d'une emprise au sol suffisante et des contraintes de fonctionnement :

- faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion qualitative et fonctionnelle dans leur environnement naturel et bâti ;
- être conçu pour répondre à des usages ludiques ou d'agrément compatibles avec leur destination (espaces verts de détente, de jeux...).

13.4 Ensembles à protéger

13.4.1 Espaces végétalisés communs des opérations d'ensemble

Les espaces végétalisés communs des opérations d'ensemble, réalisés en application des dispositions d'urbanisme applicables à l'opération considérée lors de l'autorisation de construire, de lotir ou d'aménager, doivent être protégés et mis en valeur.

Article 14 UE : Coefficient d'Occupation du Sol

14.1 Définition

Le coefficient d'occupation du sol est le rapport exprimant le nombre de m² de plancher hors œuvre nette susceptible d'être construit par m² de sol.

14.2 Champ d'application

Le coefficient d'occupation du sol n'est pas applicable :

- a. aux équipements publics ou d'intérêt collectif ;
- b. aux constructions à destination agricole ;
- c. aux équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie et au stationnement.

14.3 Règle

14.3.1 Règle générale

14.3.1.1 Constructions à destination principale d'habitation et à destination industrielle, artisanale, scientifique et technique

Dans le secteur UE2 : le Coefficient d'Occupation du Sol est limité à 0,18.

14.3.1.2 Constructions ayant une autre destination que celles édictées au paragraphe 14.3.1.1

Dans le secteur UE2, le Coefficient d'Occupation du Sol est limité à 0,20 pour les constructions nouvelles.

14.3.1.3 Extension des constructions existantes ayant une autre destination que l'habitation

Le Coefficient d'Occupation du Sol est porté à 0,5 pour l'extension des constructions ayant une autre destination que l'habitation dès lors qu'elles existent à la date d'approbation du plan local d'urbanisme.

14.3.2 Règles particulières

14.3.2.1 Contrôle de division des terrains bâtis (article L.123-1-1 du Code de l'urbanisme)²

Les dispositions de l'article L.123-1-1 du Code de l'urbanisme relatif au contrôle des divisions sont rendues applicables à cette zone au titre du présent règlement.

14.3.2.2 Prescriptions graphiques

Dès lors que figure aux documents graphiques un Coefficient d'Occupation du Sol, la valeur inscrite graphiquement se substitue à celle fixée ci-dessus.

Cette disposition ne s'applique pas à l'aménagement dans le volume existant ou à la reconstruction en cas de sinistre des bâtiments existants. Conformément aux articles L128-1 et L128-2 du code de l'urbanisme et à la délibération du 20 décembre 2010, un dépassement du COS est autorisé dans la limite de 20% pour les constructions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable.

² Voir lexique

ZONE UV

AVERTISSEMENT :

Les dispositions du règlement de zone s'appliquent sans préjudice de dispositions différentes pouvant être édictées par les chapitres 1 et 2 du présent règlement.

Article 1 UV :
Occupations et Utilisations du Sol interdites

Sont interdits :

- a. le stationnement des caravanes isolées, sous réserve des dispositions de l'article 2 ;
- b. le camping et l'aménagement de terrains pour l'accueil de campeurs et de caravanes à but touristique, dès lors qu'ils ne constituent pas des équipements publics ou d'intérêt collectif ;
- c. les garages collectifs de caravanes ;
- d. les constructions, travaux ou ouvrages à destination agricole.

Rappel : en outre, certaines occupations ou utilisations du sol peuvent être interdites par des dispositions édictées dans d'autres chapitres du présent règlement.

Article 2 UV :
Occupations et Utilisations du Sol admises sous condition

2.1 Règle générale

- 2.1.1 Les constructions, travaux, ouvrages ou installations à destination de **commerce de détail** dès lors que leur surface de vente est au plus égale soit à 100 m² par unité de commerce. Ces dispositions ne sont pas applicables aux commerces liés à l'automobile, tels que vente de véhicules, concessions automobiles, distribution de carburant... .
- 2.1.2 Les constructions, travaux, ouvrages ou installations à **destination industrielle, technique, scientifique ou artisanale** sous réserve des dispositions du chapitre 2 du présent règlement.
- 2.1.3 Dès lors qu'ils sont liés à des travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone :
 - a. les affouillements ou exhaussements des sols ;
 - b. les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités ;
 - c. les dépôts de matériaux.
- 2.1.4 Le stationnement des caravanes isolées lorsqu'il correspond à une opération de relogement de "gens du voyage", sous maîtrise d'ouvrage de la commune ou d'un opérateur social.
- 2.1.5 Les constructions, travaux, ouvrages ou installations relatifs **aux équipements techniques** liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie, aux voies ferrées de transport public et au stationnement des véhicules, dès lors qu'ils s'insèrent au tissu urbain environnant.

2.2 Règles particulières

Rappel : en outre, certaines occupations ou utilisations du sol peuvent être soumises à des conditions particulières, édictées par d'autres chapitres du présent règlement.

Article 3 UV :
Accès et voirie

(Cf. Dispositions communes).

Article 4 UV :
Desserte par les réseaux

(Cf. Dispositions communes).

Article 5 UV : Caractéristiques des terrains

5.1 Champ d'application

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables :

- a. aux travaux d'aménagement, d'extension et de surélévation réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du plan local d'urbanisme ;
- b. aux équipements publics ou d'intérêt collectif ;
- c. aux équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux ;
- d. aux terrains existants à la date d'approbation du plan local d'urbanisme, dont la superficie est supérieure ou égale à 2 000 m² mais demeure inférieure à 3 000 m² ;
- e. aux lots non bâtis issus d'un lotissement approuvé avant la date d'approbation du plan local d'urbanisme ;

5.2 Règle générale

- **Pour qu'il soit constructible**, un terrain doit présenter une superficie minimale de 3 000 m² par construction, exception faite des constructions annexes (tel que garage, abris de jardin...).
- **Dans le cas d'une opération d'ensemble ne faisant pas l'objet d'une division** :

La superficie du terrain d'assiette de l'opération, exception faite des emprises de voirie et des espaces verts communs, doit être suffisante pour répondre aux exigences des dispositions fixées ci-dessus au regard du nombre des constructions projetées.

- **Dans le cas d'une opération d'ensemble valant division** :

Chaque terrain ou lot destiné à recevoir une construction, issu de cette division, doit respecter les dispositions ci-dessus.

5.3 Règles particulières

- **Assainissement non collectif** :

Toutefois, **dans les zones d'assainissement non collectif ou dans les zones d'assainissement collectif en l'absence de réseaux publics ou en cas d'impossibilité technique de raccordement**, la superficie minimale des terrains doit être suffisante pour répondre aux contraintes techniques liées à la réalisation d'un dispositif d'assainissement individuel et dans le respect des objectifs de protection des milieux naturels établis par la réglementation.

Article 6 UV : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

6.1 Définition

Le terme « **limite de référence** » utilisé dans le présent règlement, désigne les limites :

- a. des voies publiques ou privées ouvertes ou non à la circulation générale ;
- b. des places ;
- c. des emplacements réservés nécessaires à la création, à l'élargissement ou à l'extension desdites voies et places ;
- d. des marges de recul dès lors qu'elles sont inscrites aux documents graphiques.

Toutefois, ne constituent pas des limites de référence au sens de la présente définition, les servitudes de passage, les cheminements piétons et cyclistes ainsi que les voies exclusivement destinées à un seul mode de déplacement.

6.2 Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux seules constructions situées le long des limites de référence.

6.3 Modalités de calcul du retrait

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

- a. **Sont compris dans le calcul du retrait**, les balcons et oriels, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0,40 mètre, ainsi que les parties enterrées de la construction.
- b. **Ne sont pas compris dans le calcul du retrait** :
 - les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,60 mètre ;
 - les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, ainsi que les balcons et oriels, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,40 mètre.

6.4 Règles d'implantation

6.4.1 Règle générale

Les constructions doivent être implantées en retrait de la limite de référence, à une distance minimale de 5 mètres.

6.4.2 Règles particulières

6.4.2.1 Autres prescriptions

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

- **aménagement, surélévation ou extension d'une construction existante** implantée différemment de la règle définie aux articles 6.4.1 ci-dessus, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;
- **construction réalisée en contiguïté d'une autre construction implantée sur un terrain voisin**. Elle doit toutefois être implantée en continuité de la construction existante, en prenant en compte son implantation et sa volumétrie ;
- **prise en compte de l'implantation, de la volumétrie des constructions et de la morphologie urbaine environnante** afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué, d'une organisation urbaine particulière ;
- **préservation ou mise en valeur d'un élément ou d'un espace végétal de qualité** et notamment ceux repérés aux documents graphiques sous la légende « espaces boisés classés », « espaces boisés classés ponctuels – arbre remarquable » ou sous la légende « espaces végétalisés à mettre en valeur » ;
- **préservation des vues et des dégagements visuels** dès lors, compte tenu de la topographie des lieux, des vues intéressantes peuvent être préservées depuis des lieux publics ;
- **prise en compte des caractéristiques particulières du terrain d'assiette** telle qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs voies ou limites de référence (terrain d'angle notamment...), afin d'adapter le projet en vue de son insertion dans le site ;
- **réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif** dont la nature ou le fonctionnement nécessite d'être implantés différemment ;
- **réalisation d'équipements techniques** liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie, aux voies ferrées de transport public et au stationnement.

Article 7 UV : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 Définitions

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de parcelle qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

En se référant à un terrain présentant une configuration d'un quadrilatère régulier, les limites qui aboutissent à la limite de référence, constituent les limites séparatives latérales. La limite opposée à la limite de référence constitue une limite de fond de parcelle. Dans l'acception courante, il faut assimiler toute morphologie parcellaire complexe à cette configuration théorique en considérant comme limite latérale tout côté de terrain aboutissant à la limite de référence y compris les éventuels décrochements, coudes ou brisures.

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

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions travaux ou ouvrages ayant une hauteur maximale de 0,60 mètre à compter du sol naturel.

Pour l'application des dispositions de cet article, la hauteur (H) est mesurée en tout point selon les modalités prévues à l'article 10.

7.2 Modalités de calcul du retrait

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

- a. **Sont compris dans le calcul du retrait**, les balcons et oriel, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0,40 mètre.
- b. **Ne sont pas compris dans le calcul du retrait** :
 - les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,60 mètre ;
 - les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les balcons et oriel, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,40 mètre ;
 - les parties enterrées de la construction.

7.3 Règles d'implantation

7.3.1 Règle générale

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives. Ce dernier ne peut être inférieur à 4 mètres.

Toutefois, **les constructions annexes** tels que garages, abris de jardin, peuvent être implantées avec un retrait moindre ou en limite séparative (latérale ou de fond de parcelle) dès lors que leur hauteur est au plus égale à 4 mètres.

7.3.2 Règles particulières

7.3.2.1 Autres prescriptions

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

- **servitude de cour commune** établie en application de l'article L.451-1 du Code de l'urbanisme ;
- **servitude d'utilité publique ou servitude privée** ne permettant pas une implantation en limite séparative ;
- **aménagement, surélévation ou extension d'une construction existante** implantée différemment de la règle définie à l'article 7.3.1 ci-dessus, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;

- **construction réalisée en contiguïté d'une autre construction implantée sur un terrain voisin.** Elle doit toutefois être implantée en continuité de la construction existante, en prenant en compte son implantation et sa volumétrie ;
- **prise en compte de l'implantation, de la volumétrie des constructions et de la morphologie urbaine environnante** afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué, d'une organisation urbaine particulière ;
- **préservation ou mise en valeur d'un élément ou d'un espace végétal de qualité** et notamment ceux repérés aux documents graphiques sous la légende « espaces boisés classés », « espaces boisés classés ponctuels – arbre remarquable » ;
- **préservation des vues et des dégagements visuels** dès lors, compte tenu de la topographie des lieux, des vues intéressantes peuvent être préservées depuis des lieux publics ;
- **prise en compte des caractéristiques particulières du terrain d'assiette** telle qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs voies ou limites de référence (terrain d'angle notamment...), afin d'adapter le projet en vue de son insertion dans le site ;
- **réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif** dont la nature ou le fonctionnement nécessite une implantation particulière ;
- **réalisation d'équipements techniques** liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie, aux voies ferrées de transport public et au stationnement.

Article 8 UV : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article 9 UV : Emprise au sol des constructions

9.1 Définition

- 9.1.1 L'emprise au sol des constructions correspond à leur projection verticale sur un plan horizontal :
- a. Sont compris dans l'emprise au sol des constructions, les balcons, oriels et les constructions annexes.
 - b. Ne sont pas compris dans l'emprise au sol des constructions :
 - les débords de toiture, dès lors que la profondeur est au plus égale à 0,60 mètre ;
 - les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,40 mètre ;
 - les constructions ou parties de construction ayant une hauteur maximale de 0,60 mètre à compter du sol naturel¹.
- 9.1.2 Le coefficient d'emprise au sol exprime le rapport entre la superficie de l'emprise au sol de la construction et la superficie du terrain.

9.2 Champ d'application

Les dispositions édictées à l'article 9.3 ne sont pas applicables :

- a. aux travaux d'aménagement, de surélévation ou d'extension réalisés :
 - sur des constructions existantes à la date d'approbation du plan local d'urbanisme ayant une emprise au sol supérieure ou égale à celle définie à l'article 9.3 ci-après,
- b. aux équipements publics ou d'intérêt collectif ;
- c. aux équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie, aux voies ferrées de transport public, au stationnement et à la distribution d'énergie tels que pylône, transformateurs.

¹ y compris les sous-sols et autres parties enterrées de la construction

9.3 Règle

9.3.1 Règle générale

Le coefficient d'emprise au sol n'est pas réglementé pour les constructions affectées principalement à une destination d'habitation.

Pour toute autre construction, le coefficient d'emprise au sol est limité à 50 %.

Article 10 UV : Hauteur maximale des constructions

10.1 Définition

La hauteur des constructions est la différence d'altitude, mesurée verticalement, entre tout point de la construction et le sol naturel avant travaux.

10.2 Champ d'application

Sont exclus du calcul de la hauteur les ouvrages techniques, tels que souches de cheminée, ventilation, machineries d'ascenseur, éléments architecturaux dès lors qu'ils demeurent ponctuels, et qu'ils sont conçus dans le respect des prescriptions prévues à l'article 11.

10.3 Règle générale

La hauteur maximale des constructions est limitée à 9 mètres. Dans le cas d'une toiture terrasse, cette hauteur doit être minorée de 1,50 mètre.

10.4 Règles particulières

10.4.1 Autres prescriptions

Des hauteurs différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- **travaux d'aménagement et d'extension de constructions existantes** ayant une hauteur différente de celle fixée ci-dessus, afin de préserver une harmonie d'ensemble de la construction ;
- **constructions, travaux ou ouvrages qui, compte tenu de leur nature ou de raisons techniques justifiées**, réclament des hauteurs plus importantes ;
- **constructions insérées au sein de constructions d'une hauteur différente de celle fixée ci-dessus**, afin de garantir un épannelage harmonieux
- **réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif** dont la nature ou le fonctionnement nécessite une hauteur différente ;
- **réalisation d'équipements techniques** liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie, aux voies ferrées de transport public et au stationnement.

Article 11 UV : Aspect extérieur des constructions

Rappel : par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites, les paysages naturels ou urbains ainsi que la conservation des perspectives monumentales.

L'insertion de la construction dans son environnement naturel et bâti, doit être assurée conformément aux dispositions du présent article, dans le respect des conditions de forme de l'article R.421-2 du Code de l'urbanisme (volet paysager du permis de construire).

Tout projet de construction doit participer à la mise en valeur des caractéristiques dominantes de la zone, notamment la faible densité du bâti, et maintenir un équilibre de masse entre le domaine construit et les espaces laissés libres de construction.

11.1 Principes généraux

Par le traitement de leur aspect extérieur, les constructions doivent s'intégrer au paysage environnant en prenant en compte :

- a. les caractéristiques du contexte urbain dans lequel elles s'insèrent ;
- b. les spécificités architecturales des constructions avoisinantes, sans toutefois exclure la création architecturale.

Des dispositions différentes de celles édictées aux paragraphes 11.2 à 11.8 peuvent être autorisées ou imposées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, pour prendre en compte notamment au regard de l'environnement dans lequel ils s'insèrent les contraintes fonctionnelles et techniques propres à ces équipements, leur rôle structurant de l'espace urbain, ainsi que l'affirmation de leur identité par une architecture signifiante.

11.2 La volumétrie

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume dont les gabarits sont adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes, à l'exception des équipements publics ou d'intérêt collectif qui, par leur nature ou leur fonction, peuvent nécessiter des gabarits en rupture avec le contexte urbain environnant.

11.3 Les matériaux

Le choix des matériaux doit être fait selon les critères suivants :

- a. l'emploi brut de matériaux est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale de la construction et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site ;
- b. les enduits doivent présenter un aspect lisse ;
- c. pour les travaux et extensions sur le bâti existant, une cohérence de nature et d'aspect avec les matériaux employés pour la construction initiale doit être respectée.

11.4 Les couleurs

Le choix des couleurs doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage environnant et notamment :

- a. permettre une harmonisation des coloris avec l'architecture de la construction ;
- b. respecter l'ambiance chromatique de la rue ou de l'opération d'ensemble ;
- c. souligner, éventuellement, le rythme des façades.

11.5 Les toitures

- a. toitures à pans

Les toitures doivent comporter au moins deux pans et développer une pente comprise entre 28 et 50 %, exception faite de l'aménagement et de l'extension des constructions existantes et des constructions annexes, qui peuvent être constituées d'un seul pan.

- b. toitures terrasses et autres types de toiture

Les toitures terrasses peuvent néanmoins être admises, à la condition qu'elles s'insèrent dans le tissu environnant.

D'autres types de toiture peuvent être admis pour les constructions d'architecture contemporaine pour lesquelles le mode de couverture sera fonction du projet architectural envisagé dès lors qu'elles s'insèrent dans le tissu environnant, compte tenu de ces caractéristiques dominantes.

Les ouvrages techniques, et les éléments architecturaux situés en toiture, doivent être conçus pour garantir leur insertion harmonieuse au regard du volume des bâtiments et de la forme de la toiture afin d'en limiter l'impact visuel.

11.6 Les façades

La composition de la façade doit prendre en compte le rythme des façades des constructions avoisinantes et ceci à l'échelle de la rue ou à l'échelle de l'opération dans le cas de lotissements, permis groupés et associations foncières...

En présence de balcons, leurs garde-corps doivent être de préférence ajourés.

11.7 Les clôtures

11.7.1 Clôtures implantées en bordure des voies

11.7.1.1 Règle générale

Par leurs aspects, leurs proportions (notamment leur hauteur) et le choix des matériaux, les clôtures doivent s'harmoniser avec la construction principale et les caractéristiques dominantes des clôtures situées à proximité immédiate.

11.7.1.2 Règles particulières

Les clôtures doivent être constituées, dans le respect des prescriptions édictées au paragraphe 11.7.1.1 ci-dessus :

- a. **soit d'un dispositif rigide** à claire voie surmontant ou non un mur bahut d'une hauteur maximale d'un mètre ;
- b. **soit d'un grillage** d'une hauteur maximale de 2 mètres, accompagné d'une composition paysagère composée d'essences locales ;
- c. **soit d'un mur plein** dont la hauteur et l'aspect sont en harmonie avec les caractéristiques dominantes des clôtures situées à proximité immédiate, sans pouvoir en toute hypothèse excéder 2 mètres. Toutefois, une hauteur différente peut être autorisée pour la reconstruction ou la restauration d'une clôture existante ou pour permettre le prolongement ou le raccordement à une clôture existante.

Les portails doivent être simples, en adéquation avec la clôture.

Les murs de soutènement doivent être traités comme des murs de clôture et s'harmoniser avec la construction principale et les clôtures environnantes.

11.7.2 Clôtures implantées en limites séparatives

Les clôtures implantées en limites séparatives ne doivent pas excéder 2 mètres de hauteur, dans le respect des prescriptions du paragraphe 11.7.1.1 ci-dessus.

11.8 Les mouvements de terrain (déblais - remblais)

Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques et ne doivent pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage.

L'amplitude de mouvements de terrain ne doit pas excéder :

- a. 1 mètre pour les terrains dont la pente naturelle est inférieure ou égale à 15 % ;
- b. 1,50 mètre pour les terrains dont la pente naturelle est comprise entre 15 % et 30 % ;
- c. 2 mètres pour les terrains dont la pente naturelle est supérieure ou égale à 30 %.

Dans aucun cas, la pente du talus ne doit dépasser la plus forte des deux valeurs suivantes : 20 % ou 1,5 fois la valeur de la pente naturelle du terrain.

Toutefois, une amplitude de mouvements de terrain plus importante peut être admise dès lors qu'elle a pour objet une meilleure insertion de la construction dans le site.

11.9 Les protections particulières

Les équipements techniques liés aux réseaux assurant la transmission ou le transport de ressources naturelles, de matières premières, d'énergie, d'informations par **voie terrestre**, doivent être enfouis afin de limiter l'impact sur les sites et paysages traversés. Toutefois, des modalités différentes de l'enfouissement peuvent être admises pour des motifs techniques ou économiques dûment justifiés, et sous réserve d'une solution esthétique et technique satisfaisante.

Les équipements techniques liés aux réseaux assurant la transmission d'informations par **voie aérienne** et nécessitant l'installation d'ouvrages ou d'équipements permettant d'assurer l'émission, la transmission et la réception de ces données, doivent s'intégrer dans leur environnement en prenant en compte :

- a. leur localisation ;
- b. leur dimension et leur volume ;
- c. leur teinte ;
- d. leur impact sur les vues à préserver et sur le paysage dans lequel ils s'insèrent ;
- e. leurs contraintes techniques destinées en assurer le bon fonctionnement.

Article 12 UV : Stationnement

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

Le nombre de places de stationnement requises est différent selon la nature des constructions réalisées. Soit un nombre minimum de places de stationnement est requis, soit un nombre maximum de places de stationnement est imposé.

12.1 Modalités de calcul

Le décompte des places est différent selon la nature de l'opération envisagée. Il s'effectue selon les modalités suivantes :

- **Pour les constructions nouvelles et les reconstructions :**

Le nombre de places de stationnement est celui prévu au paragraphe 12.2 ci-après.

- **Pour les aménagements, extensions ou surélévations :**

Les normes ne s'appliquent qu'à l'augmentation de la surface hors œuvre nette ou de la capacité, en tenant compte du nombre de places excédentaires pour la construction existante, au regard de la norme exigée.

- **Pour les changements de destination ou d'affectation :**

Le nombre de places exigible prend en compte uniquement la différence de norme entre les deux destinations ou affectations. Cette norme n'est pas exigible pour la création de nouveaux commerces.

- En fin de calcul, l'arrondi s'effectue à la valeur inférieure lorsque la partie décimale du résultat est au plus égale à 0,5 et à la valeur supérieure lorsque la partie décimale du résultat est supérieure à 0,5.

12.2 Règles relatives au stationnement des véhicules automobiles

- **Pour les constructions à destination d'habitation et de résidences communautaires :**

- 1 place par tranche de 50 m² de la surface hors œuvre nette, sans qu'il puisse être exigé plus de deux places par logement ;
- pour les **logements locatifs financés par des prêts aidés par l'Etat** (conformément à l'article L.421-3 9^{ème} du Code de l'urbanisme) le nombre de places de stationnement est de une place par tranche de 100 m² de la surface hors œuvre nette, sans qu'il puisse être exigé plus d'une place par logement ; **toutefois, pour les aménagements, extensions ou surélévations**, cette règle ne s'applique pas à la création de la surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors œuvre nette existante ;

- dans les **opérations d'ensemble**, ou pour les constructions comportant au moins 5 logements, une place supplémentaire par tranche de 5 logements doit être ajoutée afin de pourvoir aux besoins des visiteurs.

- **Pour les constructions à destination de commerces :**

Les dispositions suivantes s'appliquent à chaque unité commerciale, et sans pouvoir excéder les limites édictées par l'article L.421-3 du Code de l'urbanisme :

- une place au minimum pour les constructions dont la surface de vente est inférieure ou égale à 300 m² ;
- pour les constructions dont la surface de vente excède 300 m², une place par tranche de 30 m² supplémentaire au-delà de ce seuil est exigée.

- **Pour les constructions à destination industrielle, technique, scientifique, artisanale ou de services :**

Il est exigé au minimum une place par tranche de 100 m² de la surface hors œuvre nette.

- **Pour les constructions à destination de bureaux :**

Dès lors que la construction est localisée en tout ou partie à l'intérieur de la délimitation de l'emprise inscrite aux documents graphiques sous la légende « stationnement bureaux périmètre d'influence lignes fortes transport collectif », le nombre minimum ou maximum de places requises est prescrit par ledit document.

- **Pour les constructions à destination d'équipements gérontologiques, hospitaliers et cliniques :**

Il est exigé au minimum 1 place par tranche de 5 chambres.

- **Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier :**

Il est exigé au minimum 1 place par tranche de 3 chambres.

- **Pour les constructions à destination d'équipements publics ou d'intérêt collectif :**

Le nombre de place de stationnement doit satisfaire aux besoins de la construction en tenant compte de sa nature, de sa situation géographique, de sa fréquentation et de la fréquence de la desserte par les transports collectifs et les stationnements publics situés à proximité.

- **Autres destinations ou affectations :**

Le nombre de places de stationnement doit répondre aux besoins engendrés par la nature, la fonction et la localisation des constructions, travaux ou ouvrages réalisés.

12.3 Règles relatives au stationnement des deux roues

Un local collectif ou des emplacements couverts affectés aux deux roues doivent être prévus pour les constructions à destination d'habitation excédant 5 logements, de bureaux et d'équipements recevant du public. Les locaux et emplacements des deux roues réalisés dans des constructions à destination d'habitation doivent être localisés soit en rez-de-chaussée de la construction soit à défaut au 1^{er} niveau de sous-sol, clos préférentiellement par des dispositifs ajourés, aménagés à cette fin exclusive et directement accessible. Leur dimension minimale pour cet usage est de 1 m² de local par tranche de 100 m² de la surface hors œuvre nette affectée à l'habitation et selon les besoins pour les autres affectations.

12.4 Livraison et enlèvement des marchandises

Pour les constructions, travaux, ouvrages à destination industrielle, artisanale, scientifique, technique, commerciale et d'entrepôt, le pétitionnaire doit prendre en compte l'impact des livraisons et des enlèvements de marchandises sur le domaine public notamment en matière d'écoulement du trafic sur la voirie routière et prendre toute mesure nécessaire (exemple : réalisation d'aires de stationnement par le pétitionnaire sur un espace privé, etc.) pour limiter ces nuisances.

12.5 Modalités de réalisation

Les aires de stationnement doivent être conçues tant dans la distribution et la dimension des emplacements que dans l'organisation des aires de dégagement et de circulation, pour garantir leur fonctionnement et leur accessibilité.

Les aires de stationnement aménagées en surface doivent faire l'objet d'un aménagement paysager comportant au moins un arbre par tranche de 4 places de stationnement, réparti de façon homogène.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même pour des raisons techniques (nature du sous-sol...), d'ordre architectural ou urbanistique, aux obligations imposées par le présent article, il peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat (rayon de moins de 300 mètres) :

- a. soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation ;
- b. soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement au titre des obligations visées aux alinéas précédents, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

12.6 Impossibilité de réaliser des aires de stationnement

A défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue ci-dessus, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ses obligations en versant une participation fixée par délibération du Conseil communautaire en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

Article 13 UV : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

13.1 Objectifs

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

Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :

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

13.2 Paysagement des espaces libres

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise des constructions telle qu'elle est définie au paragraphe 9.1.1 de l'article 9 du présent règlement, les aménagements de voirie et les accès ainsi que les aires de stationnement.

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

Le traitement paysager doit être réalisé selon les conditions suivantes : l'espace laissé libre de toutes constructions, aménagements de voirie, accès et aires de stationnement doit faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale en quantité et qualité suffisante.

13.2.1 En ce qui concerne l'aspect quantitatif

Les surfaces imperméabilisées doivent être limitées au strict besoin de la construction et de son fonctionnement.

13.2.2 En ce qui concerne l'aspect qualitatif

L'espace situé entre la limite de référence et la construction doit être aménagé de façon à participer à la végétalisation des abords des voies, et ce sur une profondeur minimum de 5 mètres. Les accès et voies de circulation reliant le domaine public au terrain ne sont pas concernés par cette disposition.

Le choix des essences doit se faire parmi les essences locales.

Par son aspect, ses proportions et le choix des matériaux, le mobilier doit être conçu dans le sens d'une intégration à son environnement naturel. De surcroît, la surface traitée en imperméabilisé doit être limitée aux stricts besoins de l'opération et des habitants.

13.3 Dispositions particulières

13.3.1 Opérations d'ensemble

Outre les dispositions du présent article, **des espaces communs végétalisés** doivent être réalisés. Leur superficie, d'un seul tenant ou non, doit être au moins égale à 10 % du terrain d'assiette de l'opération et constituer un élément structurant dans la composition urbaine de l'ensemble.

Toutefois, cette disposition n'est pas applicable dès lors que l'opération d'ensemble n'excède pas 5 lots ou 5 constructions, contenant 10 logements au plus.

13.3.2 Ouvrages techniques de gestion de l'eau

Dans les opérations d'aménagement ou de constructions d'ensemble, les ouvrages techniques de gestion de l'eau et leurs abords, communs à ces opérations (tels que le bassin de rétention ou d'infiltration...), doivent, sous réserve de leurs caractéristiques propres, d'une emprise au sol suffisante et des contraintes de fonctionnement :

- faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion qualitative et fonctionnelle dans leur environnement naturel et bâti ;
- être conçu pour répondre à des usages ludiques ou d'agrément compatibles avec leur destination (espaces verts de détente, de jeux...).

13.4 Ensembles à protéger

13.4.1 Espaces boisés classés

Au titre de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme, les espaces boisés classés repérés aux documents graphiques doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Par référence à cet article, « le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements ».

13.4.2 Espaces végétalisés communs des opérations d'ensemble

Les espaces végétalisés communs des opérations d'ensemble, réalisés en application des dispositions d'urbanisme applicables à l'opération considérée lors de l'autorisation de construire, de lotir ou d'aménager, doivent être protégés et mis en valeur.

Article 14 UV : Coefficient d'Occupation du Sol

14.1 Définition

Le coefficient d'occupation du sol est le rapport exprimant le nombre de m² de plancher hors œuvre nette susceptible d'être construit par m² de sol.

14.2 Champ d'application

Le Coefficient d'Occupation du Sol n'est pas applicable :

- a. aux équipements publics ou d'intérêt collectif ;
- b. aux constructions à destination agricole ;
- c. aux équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie et au stationnement.

14.3 Règle

14.3.1 Règle générale

14.3.1.1 Constructions à destination principale d'habitation et à destination industrielle, artisanale, scientifique et technique

Le Coefficient d'Occupation du Sol est limité 0,12.

14.3.1.2 Extension des constructions ayant une autre destination que l'habitation

Le Coefficient d'Occupation du Sol est porté à 0,5 pour l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du plan local d'urbanisme ayant une autre destination que l'habitation.

14.3.2 Règles particulières

14.3.2.1 Contrôle de division des terrain bâtis (article L.123-1-1 du Code de l'urbanisme)²

Les dispositions de l'article L.123-1-1 du Code de l'urbanisme relatif au contrôle des divisions sont rendues applicables à cette zone au titre du présent règlement.

Cette disposition ne s'applique pas à l'aménagement dans le volume existant ou à la reconstruction en cas de sinistre des bâtiments existants. Conformément aux articles L128-1 et L128-2 du code de l'urbanisme et à la délibération du 20 décembre 2010, un dépassement du COS est autorisé dans la limite de 20% pour les constructions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable.

² Voir lexique

ZONE UI

AVERTISSEMENT :

Les dispositions du règlement de zone s'appliquent sans préjudice de dispositions différentes pouvant être édictées par les chapitres 1 et 2 du présent règlement.

Article 1 UI :
Occupations et Utilisations du Sol interdites

Sont interdits les constructions, travaux, ouvrages, installations ou utilisations du sol autres que ceux prévus à l'article 2 et notamment :

- 1.1 Dès lors qu'ils ne sont pas liés aux travaux de constructions, d'aménagement admis dans la zone ou ne constituent pas des équipements publics ou d'intérêt collectif :
 - les affouillements ou exhaussements de sol non liés aux constructions, travaux, ouvrages admis dans la zone ;
 - les dépôts de matériaux sous réserve des dispositions de l'article 2 du présent règlement ;
 - le stationnement des caravanes isolées ;
 - le camping hors des terrains aménagés ;
 - l'aménagement de terrains pour l'accueil de campeurs et de caravanes.
- 1.2 Les constructions, travaux, ouvrages ou installations à destination agricole, horticole, maraîchère ou forestière.
- 1.3 Les constructions, travaux, ouvrages ou installations à destination d'habitation sous réserve des dispositions de l'article 2.
- 1.4 Les constructions, travaux, ouvrages ou installations à destination de commerce de détail sous réserve des dispositions de l'article 2.
- 1.5 Les constructions, travaux, ouvrages, installations ou outillages à destination de **carrière**
- 1.5 **Rappel** : en outre, certaines occupations ou utilisations du sol peuvent être interdites à des conditions particulières par des dispositions édictées dans d'autres chapitres du présent règlement.

Article 2 UI :
Occupations et Utilisations du Sol admises sous condition

2.1 Règle générale

Sont limitativement admises sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 2.1.1 Les constructions, travaux, ouvrages ou installations à **destination d'activité économique** (industrielle, technique, scientifique ou artisanale) sous réserve des dispositions du chapitre 2 du présent règlement.
- 2.1.2 Les constructions, travaux, ouvrages ou installations à **destination d'entrepôts et de commerces de gros** sous réserve des dispositions du chapitre 2.
- 2.1.3 Les constructions, travaux, ouvrages ou installations à destination **de bureaux, de services, d'hébergement hôtelier et de restauration** sous réserve des dispositions du chapitre 2.
- 2.1.4 Les constructions, travaux, ouvrages ou installations à destination **d'équipements publics ou d'intérêt collectif** compatibles avec la vocation dominante de la zone.
- 2.1.6 Les constructions, travaux, ouvrages ou installations liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie, aux voies ferrées de transport public, au stationnement et à la distribution d'énergie tels que pylônes transformateurs, dès lors que leur implantation est en harmonie avec l'organisation générale de la zone et notamment la trame bâtie.

- 2.1.7 Les constructions, travaux, ouvrages ou installations à destination de commerce de détail lorsqu'il s'agit :
- soit de constructions à destination commerciale dès lors qu'ils sont utiles à la vie quotidienne de la population résidant ou travaillant dans la zone et dont la surface de vente affectée à chaque unité de commerce est au plus égale à 100 m² ;
 - soit de **dépôts vente**, qui compte tenu de leur consommation d'espace affecté majoritairement à leur surface de vente à l'air libre, peuvent difficilement être implantés en centre-ville (tels que de vente de matériaux, de constructions, location de matériel, jardinerie...), à la condition que les constructions affectées à la vente aient une surface de vente au plus égale au tiers de la surface de vente totale autorisée ;
 - soit de **commerces liés à l'automobile** tel que le lavage de voitures, vente de véhicules, concession automobiles, distribution de carburant... .
- 2.1.8 Les constructions, travaux, ouvrages ou installations à **destination d'habitation et leurs annexes** (tels que garages, abris de jardin...), à condition qu'ils soient destinés :
- au logement des personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des activités autorisées ;
 - à l'hébergement des usagers d'un équipement public ou d'intérêt collectif dont l'objet, la nature et les conditions de fonctionnement du service public y exercé supposent leur logement à proximité.
- 2.1.9 Les **travaux d'extension dans la limite totale cumulée de 30 m²** au plus de la surface hors œuvre nette, réalisés sur des **constructions à destination d'habitation** existantes à la date d'approbation du plan local d'urbanisme.
- 2.1.10 **Dans le secteur UI1**, le stockage et le dépôt de matériaux ou de matériel à l'air libre à la double condition qu'ils soient liés et nécessaires à l'exercice d'une activité admise dans la zone et localisés et aménagés de façon à n'être visibles ni des voies, ni des terrains voisins.
- 2.1.11 **Dans le secteur UI2**, les dépôts de matériaux ou de matériel à l'air libre, les installations de valorisation de matériaux de récupération ou de déchets dès lors qu'ils sont masqués par des écrans végétaux.

2.2 Règles particulières

Des dispositions particulières peuvent modifier les dispositions générales édictées par le présent règlement dans les cas suivants :

- 2.2.1 Cette règle n'est pas applicable :
- aux constructions, travaux, ouvrages ou installations ne dépassant pas de plus de 0,60 mètre le sol naturel ;
 - aux constructions, travaux, ouvrages ou installations relatifs aux équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie, aux voies ferrées de transport public et au stationnement des véhicules ;
 - aux clôtures ;
- 2.2.2 **Rappel** : en outre, certaines occupations ou utilisations du sol peuvent être soumises à des conditions particulières, édictées par d'autres chapitres du présent règlement.

Article 3 UI : Accès et voirie

(Cf. Dispositions communes).

Article 4 UI : Desserte par les réseaux

(Cf. Dispositions communes).

Article 5 UI : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article 6 UI : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

6.1 Définition

Le terme « **limite de référence** » utilisé dans le présent règlement, désigne les limites :

- a. des voies publiques ou privées ouvertes ou non à la circulation générale ;
- b. des places ;
- c. des emplacements réservés nécessaires à la création, à l'élargissement ou à l'extension desdites voies et places ;
- d. des marges de recul dès lors qu'elles sont inscrites aux documents graphiques.

Toutefois, ne constituent pas des limites de référence au sens de la présente définition, les servitudes de passage, les cheminements piétons et cyclistes ainsi que les voies exclusivement destinées à un seul mode de déplacement.

6.2 Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux seules constructions situées le long des limites de référence.

6.3 Modalités de calcul du retrait

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

- a. **Sont compris dans le calcul du retrait**, les balcons et oriels, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0,40 mètre, ainsi que les parties enterrées de la construction.
- b. **Ne sont pas compris dans le calcul du retrait** :
 - les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,60 mètre ;
 - les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, ainsi que les balcons et oriels, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,40 mètre.

6.4 Règles d'implantation

6.4.1 Règle générale

Les constructions doivent être implantées, par rapport à la limite de référence, à une distance (D) au plus égale aux deux tiers du linéaire de la façade du terrain d'implantation sur voie, sans pouvoir être supérieure à 25 mètres, ni inférieure à 5 mètres. Ce minimum de 5 mètres est porté à 10 mètres le long des voies constituant une limite de la zone UI et ne donnant pas accès au terrain d'assiette de la construction.

Sur les terrains d'une superficie inférieure ou égale à 1 000 m², les constructions doivent être implantées à une distance (D) de la limite de référence au moins égale à 5 mètres ($D \geq 5$ mètres).

6.4.2 Règles particulières

6.4.2.1 Autres prescriptions

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

- **aménagement, surélévation ou extension d'une construction existante** implantée différemment de la règle définie à l'article 6.4.1. ci-dessus, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;

- **construction réalisée en contiguïté d'une autre construction implantée sur un terrain voisin.** Elle doit toutefois être implantée en continuité de la construction existante, en prenant en compte son implantation et sa volumétrie ;
- **prise en compte de l'implantation, de la volumétrie des constructions et de la morphologie urbaine environnante** afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué, d'une organisation urbaine particulière ;
- **dès lors que la règle prescrit une implantation sur la limite de référence,** pour la réalisation de décrochés de façades, de profondeur limitée ou de retraits ponctuels, justifiés par des motifs de composition urbaine ou d'insertion architecturale de la construction ;
- **préservation des vues et des dégagements visuels** dès lors, compte tenu de la topographie des lieux, des vues intéressantes peuvent être préservées depuis des lieux publics ;
- **prise en compte des caractéristiques particulières du terrain d'assiette** telle qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs voies ou limites de référence (terrain d'angle notamment...), afin d'adapter le projet en vue de son insertion dans le site ;
- **réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif** dont la nature ou le fonctionnement nécessite d'être implantés différemment ;
- **réalisation d'équipements techniques** liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie, aux voies ferrées de transport public et au stationnement.

Article 7 UI : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 Définitions

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de parcelle qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

En se référant à un terrain présentant une configuration d'un quadrilatère régulier, les limites qui aboutissent à la limite de référence, constituent les limites séparatives latérales. La limite opposée à la limite de référence constitue une limite de fond de parcelle. Dans l'acception courante, il faut assimiler toute morphologie parcellaire complexe à cette configuration théorique en considérant comme limite latérale tout côté de terrain aboutissant à la limite de référence y compris les éventuels décrochements, coudes ou brisures.

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

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions travaux ou ouvrages ayant une hauteur **maximale de 0,60 mètre** à compter du sol naturel.

Pour l'application des dispositions de cet article, la hauteur (H) est mesurée en tout point selon les modalités prévues à l'article 10.

7.2 Modalités de calcul du retrait

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

- a. **Sont compris dans le calcul du retrait**, les balcons et oriels, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0,40 mètre.
- b. **Ne sont pas compris dans le calcul du retrait :**
 - les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,60 mètre ;
 - les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les balcons et oriels, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,40 mètre ;
 - les parties enterrées de la construction.

7.3 Règles d'implantation

Les règles d'implantation des constructions sont différentes selon qu'elles se situent :

- a. sur les limites séparatives latérales ;
- b. sur la limite de fond de parcelle ;
- c. sur une limite séparative correspondant à une limite de zone.

7.3.1 Règle générale

- a. limites de fond de parcelle

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites de fond de parcelle avec un minimum de 4 mètres ($D \geq 4$ mètres).

- b. limites latérales

Les constructions peuvent être implantées sur les limites latérales ou en retrait.

Dans le cas d'une implantation des constructions en retrait, ce dernier doit être au moins égal à 4 mètres ($D \geq 4$ mètres).

En cas d'implantation des constructions sur les limites latérales, le linéaire des constructions sur ces limites doit être au plus égal aux 2/3 du linéaire de chaque limite latérale.

- c. limites de zone

Les constructions doivent être implantées à une distance (D) au moins égale à 10 mètres des limites de la zone UI jouxtant une zone urbaine ou à urbaniser dont la vocation dominante est l'habitat.

Toutefois, cette distance est réduite à 5 mètres pour les constructions implantées sur les terrains d'une superficie inférieure ou égale à 1 000 m².

7.3.2 Règles particulières

7.3.2.1 Autres prescriptions

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

- **servitude de cour commune**;
- **servitude d'utilité publique ou servitude privée** ne permettant pas une implantation en limite séparative ;
- **aménagement, surélévation ou extension d'une construction existante** implantée différemment de la règle définie à l'article 7.3.1 ci-dessus, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;
- **construction réalisée en contiguïté d'une autre construction implantée sur un terrain voisin**. Elle doit toutefois être implantée en continuité de la construction existante, en prenant en compte son implantation et sa volumétrie ;
- **prise en compte de l'implantation, de la volumétrie des constructions et de la morphologie urbaine environnante** afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué, d'une organisation urbaine particulière ;

- **préservation des vues et des dégagements visuels** dès lors, compte tenu de la topographie des lieux, des vues intéressantes peuvent être préservées depuis des lieux publics ;
- **prise en compte des caractéristiques particulières du terrain d'assiette** telle qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs voies ou limites de référence (terrain d'angle notamment...), afin d'adapter le projet en vue de son insertion dans le site ;
- **réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif** dont la nature ou le fonctionnement nécessite une implantation particulière ;
- réalisation d'équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie, aux voies ferrées de transport public et au stationnement.

Article 8 UI : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article 9 UI : Emprise au sol des constructions

9.1 Définition

9.1.1 L'emprise au sol des constructions correspond à leur projection verticale sur un plan horizontal :

- a. Sont compris dans l'emprise au sol des constructions, les balcons, oriels et les constructions annexes.
- b. Ne sont pas compris dans l'emprise au sol des constructions :
 - les débords de toiture, dès lors que la profondeur est au plus égale à 0,60 mètre ;
 - les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,40 mètre ;
 - les constructions ou parties de construction ayant une hauteur maximale de 0,60 mètre à compter du sol naturel¹.

9.1.2 Le coefficient d'emprise au sol exprime le rapport entre la superficie de l'emprise au sol de la construction et la superficie du terrain.

9.2 Champ d'application

Les dispositions édictées à l'article 9.3 ne sont pas applicables :

- a. aux travaux d'aménagement, de surélévation ou d'extension réalisés :
 - sur des constructions existantes à la date d'approbation du plan local d'urbanisme ayant une emprise au sol supérieure ou égale à celle définie à l'article 9.3 ci-après :
- b. aux équipements publics ou d'intérêt collectif ;
- c. aux équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie, aux voies ferrées de transport public, au stationnement et à la distribution d'énergie tels que pylône, transformateurs.

9.3 Règle

9.3.1 Règle générale

Le coefficient de l'emprise au sol est limité à 60 %.

¹ y compris les sous-sols et autres parties enterrées de la construction

Article 10 UI : Hauteur maximale des constructions

10.1 Hauteur maximale

10.1.1 Définition

La hauteur des constructions est la différence d'altitude, mesurée verticalement, entre tout point de la construction et le sol naturel avant travaux.

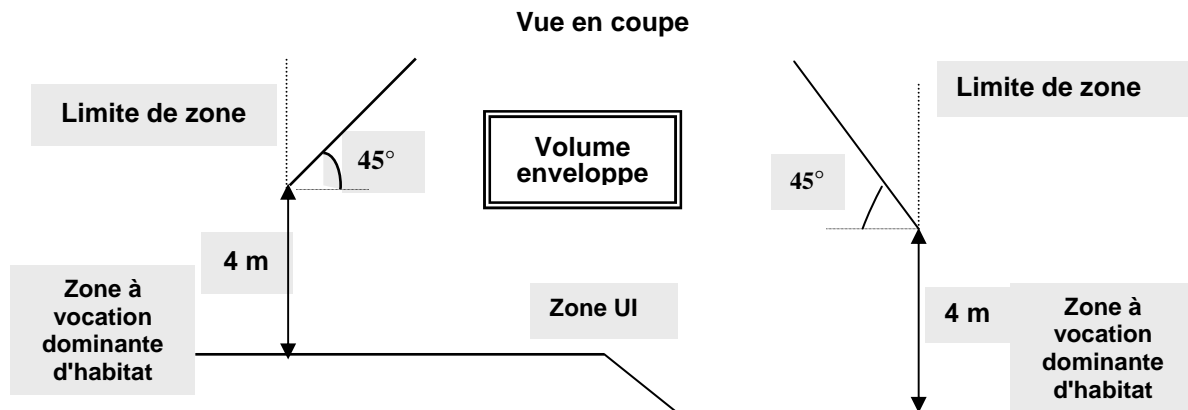
10.1.2 Champ d'application

Sont exclus du calcul de la hauteur les ouvrages techniques, tels que souches de cheminée, ventilation, machineries d'ascenseur, éléments architecturaux dès lors qu'ils demeurent ponctuels, et qu'ils sont conçus dans le respect des prescriptions prévues à l'article 11.

10.1.3 Règle

10.1.3.1 Règle générale

La hauteur maximale des constructions est limitée par un gabarit de hauteur applicable à compter des limites de la zone UI dès lors qu'elles sont contiguës à une zone urbaine ou à urbaniser dont la vocation dominante est l'habitat, et déterminé par le schéma ci-après :



Nota bene : l'implantation des constructions doit respecter les dispositions de l'article 7 du présent règlement.

10.1.3.2 Règles particulières

10.1.3.2.1 Autres prescriptions

Des hauteurs différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- **travaux d'aménagement et d'extension de constructions existantes** ayant une hauteur différente de celle fixée ci-dessus, afin de préserver une harmonie d'ensemble de la construction ;
- **constructions, travaux ou ouvrages qui, compte tenu de leur nature ou de raisons techniques justifiées**, réclament des hauteurs plus importantes ;
- **constructions insérées au sein de constructions d'une hauteur différente de celle fixée ci-dessus**, afin de garantir un épannelage harmonieux
- **réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif** dont la nature ou le fonctionnement nécessite une hauteur différente ;
- **réalisation d'équipements techniques** liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie, aux voies ferrées de transport public et au stationnement.

Article 11 UI : **Aspect extérieur des constructions**

Rappel : par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites, les paysages naturels ou urbains ainsi que la conservation des perspectives monumentales.

L'insertion de la construction dans son environnement naturel et bâti, doit être assurée conformément aux dispositions du présent article, dans le respect des conditions de forme de l'article R.421-2 du Code de l'urbanisme (volet paysager du permis de construire).

11.1 Principes généraux

La zone UI, accueillant les activités industrielles, artisanales et tertiaires, se caractérise par une grande variété morphologique. Dans cette zone, l'objectif principal vise l'insertion du projet à son environnement par le biais d'une mise en œuvre qualitative.

Les constructions, par le traitement de leur aspect, doivent s'adapter à la composition et à la structure de la zone dans laquelle elles sont implantées.

Des dispositions différentes de celles édictées aux paragraphes 11.2 à 11.7 peuvent être autorisées ou imposées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, pour prendre en compte notamment au regard de l'environnement dans lequel ils s'insèrent les contraintes fonctionnelles et techniques propres à ces équipements, leur rôle structurant de l'espace urbain, ainsi que l'affirmation de leur identité par une architecture signifiante.

11.2 La volumétrie

Les petits volumes sont à traiter avec simplicité.

Pour les grands volumes, il est demandé une recherche de rythmes au niveau des formes, des structures apparentes, des traitements des façades et des ouvertures.

11.3 Les matériaux

L'emploi brut de matériaux est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale du projet et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site. De surcroît, les enduits doivent présenter un aspect lisse.

11.4 Les couleurs

Le choix des couleurs doit permettre une harmonisation des coloris avec l'architecture de la construction, le respect de l'ambiance chromatique du parc d'activité ou de l'opération d'ensemble.

11.5 Les façades

Dans un souci de composition d'ensemble, toutes les façades d'une construction doivent faire l'objet d'un traitement de qualité afin de les assortir.

Toute enseigne apposée sur une construction, doit être située dans le tiers supérieur de la façade et ne pas dépasser de l'enveloppe du bâtiment. A l'échelle du terrain, de l'opération d'ensemble ou du parc d'activité, les enseignes doivent présenter un aspect unifié en terme de localisation et de dimension.

11.6 Les clôtures

La conception des clôtures, tant dans leurs proportions que dans leur aspect extérieur, doit aboutir à limiter leur impact visuel dans le paysage.

Les clôtures doivent :

- a. s'harmoniser avec les clôtures situées à proximité immédiate ;
- b. présenter une stabilité d'aspect dans le temps. A ce titre, la végétation tenant lieu de clôture doit être pérenne.

Les clôtures peuvent être constituées :

- a. **soit d'un dispositif** ajouré de type grille, surmontant ou non un mur bahut d'une hauteur maximale d'un mètre ;
- b. **soit d'un grillage** accompagné d'une composition paysagère ;
- c. **soit d'un mur plein** dont la hauteur et l'aspect sont en harmonie avec les clôtures avoisinantes ;
- d. **soit d'éléments végétaux** tels que haies, massifs, arbustifs... .

Les accès au terrain, lorsqu'ils sont intégrés aux clôtures doivent s'harmoniser avec celles-ci.

De même, les locaux et éléments techniques (tels que logettes, petits transformateurs, dispositifs de stockage des ordures ménagères...), lorsqu'ils ne sont pas intégrés à la construction, doivent s'implanter dans la continuité de la clôture sur voie afin de répondre à une logique de dissimulation.

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être admises dès lors qu'elles respectent une cohérence d'ensemble.

11.7 Les mouvements de terrain (déblais – remblais)

Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques et ne pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage.

L'amplitude de mouvements de terrain ne doit pas excéder :

- a. 1 mètre pour les terrains dont la pente naturelle moyenne, est inférieure ou égale à 15 % ;
- b. 1,50 mètre pour les terrains dont la pente naturelle moyenne, est comprise entre 15 et 30 % ;
- c. 2 mètres pour les terrains dont la pente naturelle moyenne, est supérieure ou égale à 30 %.

Dans aucun cas, la pente du talus ne doit dépasser la plus forte des deux valeurs suivantes : 20 % ou 1,5 fois la valeur de la pente naturelle du terrain.

Toutefois, une amplitude de mouvements de terrain plus importante peut être admise dès lors qu'elle a pour objet une meilleure insertion de la construction dans le site.

11.8 Les protections particulières

Les équipements techniques liés aux réseaux assurant la transmission ou le transport de ressources naturelles, de matières premières, d'énergie, d'informations par **voie terrestre**, doivent être enfouis afin de limiter l'impact sur les sites et paysages traversés. Toutefois, des modalités différentes de l'enfouissement peuvent être admises pour des motifs techniques ou économiques dûment justifiés, et sous réserve d'une solution esthétique et technique satisfaisante.

Les équipements techniques liés aux réseaux assurant la transmission d'informations par **voie aérienne** et nécessitant l'installation d'ouvrages ou d'équipements permettant d'assurer l'émission, la transmission et la réception de ces données, doivent s'intégrer dans leur environnement en prenant en compte :

- a. leur localisation ;
- b. leur dimension et leur volume ;
- c. leur teinte ;
- d. leur impact sur les vues à préserver et sur le paysage dans lequel ils s'insèrent ;
- e. leurs contraintes techniques destinées en assurer le bon fonctionnement.

Article 12 UI : Stationnement

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

Le nombre de places de stationnement requises est différent selon la nature des constructions réalisées. Soit un nombre minimum de places de stationnement est requis, soit un nombre maximum de places de stationnement est imposé.

12.1 Modalités de calcul

Le décompte des places est différent selon la nature de l'opération envisagée. Il s'effectue selon les modalités suivantes :

- **Pour les constructions nouvelles et les reconstructions :**

Le nombre de places de stationnement est celui prévu au paragraphe 12.2 ci-après.

- **Pour les aménagements, extensions ou surélévations :**

Les normes ne s'appliquent qu'à l'augmentation de la surface hors œuvre nette ou de la capacité, en tenant compte du nombre de places excédentaire pour la construction existante, au regard de la norme exigée.

- **Pour les changements de destination ou d'affectation :**

Le nombre de places exigible prend en compte uniquement la différence de norme entre les deux destinations ou affectations. Cette norme n'est pas exigible pour la création de nouveaux commerces.

En fin de calcul, l'arrondi s'effectue à la valeur inférieure lorsque la partie décimale du résultat est au plus égale à 0,5 et à la valeur supérieure lorsque la partie décimale du résultat est supérieure à 0,5.

12.2 Règle relative au stationnement de véhicules automobiles

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques conformément aux dispositions de l'article R.111-4 du Code de l'urbanisme, et sans pouvoir excéder les limites fixées par l'article L.421-3° du Code de l'urbanisme.

En outre :

- **Pour les constructions à destination de bureaux :**

Dès lors que la construction est localisée en tout ou partie à l'intérieur de la délimitation de l'emprise inscrite aux documents graphiques sous la légende « stationnement bureaux périmètre d'influence lignes fortes transport collectif », le nombre minimum ou maximum de places requises est prescrit par ledit document.

- **Pour les constructions à destination d'équipements publics ou d'intérêt collectif :**

Le nombre minimum ou maximum de places de stationnement doit en outre être déterminé en tenant compte de la nature, de la situation géographique, de la fréquentation de la construction et de la fréquence de la desserte par les transports collectifs, des stationnements publics situés à proximité.

12.3 Règle relative au stationnement des deux roues

Un local collectif ou des emplacements couverts affectés aux deux roues doivent être prévus ; leur dimension minimale doit correspondre au besoin des constructions, selon leur affectation dominante.

12.4 Livraison et enlèvement des marchandises

Pour les constructions, travaux, ouvrages à destination industrielle, artisanale, scientifique, technique, commerciale et d'entrepôt, le pétitionnaire doit prendre en compte l'impact des livraisons et des enlèvements de marchandises sur le domaine public notamment en matière d'écoulement du trafic sur la voirie routière et prendre toute mesure nécessaire (exemple : réalisation d'aires de stationnement par le pétitionnaire sur un espace privé, etc.) pour limiter ces nuisances.

12.5 Modalités de réalisation

Les aires de stationnement doivent être conçues tant dans la distribution et la dimension des emplacements que dans l'organisation des aires de dégagement et de circulation, pour garantir leur fonctionnement et leur accessibilité.

Les aires de stationnement aménagées en surface doivent faire l'objet d'un aménagement paysager comportant au moins un arbre par tranche de 4 places de stationnement, réparti de façon homogène.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même pour des raisons techniques (nature du sous-sol...), d'ordre architectural ou urbanistique, aux obligations imposées par le présent article, il peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat (rayon de moins de 300 mètres) :

- a. soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation ;
- b. soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement au titre des obligations visées aux alinéas précédents, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

12.6 Impossibilité de réaliser des aires de stationnement

A défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue ci-dessus, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ses obligations en versant une participation fixée par délibération du Conseil communautaire en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

Article 13 UI : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

13.1 Objectifs

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

Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :

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

13.2 Paysagement des espaces libres

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise des constructions telle qu'elle est définie au paragraphe 9.1.1 de l'article 9 du présent règlement, les aménagements de voirie et les accès ainsi que les aires de stationnement.

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

Ce traitement paysager doit être réalisé selon les conditions suivantes :

13.2.1 En ce qui concerne l'aspect quantitatif

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale représentant au moins 10 % de la superficie du terrain.

Cette norme n'est pas applicable dans le cas :

- a. de travaux réalisés sur les constructions existantes à la date d'approbation du plan local d'urbanisme ;
- b. d'équipements publics ou d'intérêt collectif ;

13.2.2 En ce qui concerne l'aspect qualitatif

Les limites de zone sur un environnement urbain à dominante d'habitation et sur un environnement naturel ou agricole doivent être constituées d'une bande ou d'un écran végétal. Toutefois, des dispositifs différents sont admis sous réserve d'un aménagement paysager de qualité et approprié au site environnant.

Depuis la limite avec le domaine public ces aménagements peuvent prendre la forme :

- a. soit d'une bande végétale de 1 mètre de large aménagée et plantée d'une végétation opaque constituée de végétaux arrivés à maturité. Le choix des essences est à adapter aux végétaux environnants et doit se faire parmi les essences d'origine locale ;
- b. d'une bande végétale rase d'une profondeur comprise entre 3 et 5 mètres.

En toute hypothèse, les dispositifs choisis devront participer à la mise en scène qualitative du bâtiment.

Toutefois, des dispositifs différents peuvent être autorisés sous réserve d'un aménagement paysager harmonieux sur l'ensemble du terrain.

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

Dans le secteur UI2 les dépôts et stockages extérieurs doivent être placés de manière à ne pas être visibles depuis le domaine public. En cas d'impossibilité, ils sont à masquer par un écran végétal.

13.3 Dispositions particulières

13.3.1 Ouvrages techniques de gestion de l'eau

Dans les opérations d'aménagement ou de constructions d'ensemble, les ouvrages techniques de gestion de l'eau et leurs abords, communs à ces opérations (tels que le bassin de rétention ou d'infiltration...), doivent, sous réserve de leurs caractéristiques propres, d'une emprise au sol suffisante et des contraintes de fonctionnement :

- faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion qualitative et fonctionnelle dans leur environnement naturel et bâti ;
- être conçu pour répondre à des usages ludiques ou d'agrément compatibles avec leur destination (espaces verts de détente, de jeux...).

Article 14 UI : Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé.

ZONE AU
DIFFEREE
(Zones AU1, AU2 et AU3)

AVERTISSEMENT :

Les dispositions du règlement de zone s'appliquent sans préjudice de dispositions différentes pouvant être édictées par les chapitres 1 et 2 du présent règlement et, le cas échéant, par les orientations d'aménagement par quartier ou par secteur (avec lesquelles les occupations et utilisations du sol doivent être compatibles).

La zone AU différée est décomposée en 3 secteurs, afin d'identifier l'affectation dominante future des espaces concernés :

- le secteur AU1 d'affectation mixte, regroupant différentes fonctions urbaines (habitat, activités économiques et équipements...);
- le secteur AU2 à vocation dominante d'habitat ;
- le secteur AU3 à vocation dominante d'activités économiques.

Le secteur AU1, ne bénéficie pas dans sa périphérie immédiate d'équipements, d'infrastructures de capacité suffisante. L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur n'est possible qu'à la seule initiative publique et nécessite la mise en œuvre d'une révision du PLU.

Le secteur AU2, ne bénéficie pas dans sa périphérie immédiate d'équipements, d'infrastructures de capacité suffisante. L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur n'est possible qu'à la seule initiative publique et nécessite la mise en œuvre d'une modification du PLU. Cette zone fait l'objet de servitudes de mixité sociale reportées dans les annexes du présent PLU.

Le secteur AU3, ayant vocation de recevoir des activités économiques ne bénéficie pas dans sa périphérie immédiate d'équipements, d'infrastructures de capacité suffisante. L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur n'est possible qu'à la seule initiative publique et nécessite la mise en œuvre d'une modification du PLU.

Article 1 AUdif : Occupations et Utilisations du Sol interdites

Sont interdits les constructions, travaux, ouvrages, installations ou utilisations du sol autres que ceux prévus à l'article 2 du présent règlement.

Rappel : en outre, certaines occupations ou utilisations du sol peuvent être interdites par des dispositions édictées dans d'autres chapitres du présent règlement.

Article 2 AUdif : Occupations et Utilisations du Sol admises sous condition

2.1 Règle générale

Sont limitativement admises sous condition les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 2.1.1 Les constructions, travaux, ouvrages ou installations **hydrauliques** dès lors qu'ils sont nécessaires à la gestion des cours d'eau et plans d'eau, à la prévention et à la gestion des risques.
- 2.1.2 Les constructions, travaux, ouvrages ou installations à destination **d'équipements techniques** liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie, aux voies ferrées de transport public et au stationnement des véhicules, dès lors qu'ils sont intégrés au paysage.
- 2.1.3 Les constructions, travaux, ouvrages ou installations relatifs à l'aménagement et à l'extension mesurée des constructions nécessaires à l'activité agricole, horticole et maraîchère.
- 2.1.4 Les **travaux d'aménagement et d'extension des constructions existantes à la date d'approbation du plan local d'urbanisme** dès lors qu'ils sont compatibles avec la vocation et les conditions d'aménagement et d'équipements de la zone et qu'ils n'ont pas pour effet :
 - a. d'engendrer un changement de destination à l'exception des destinations admises dans la zone ;

b. d'augmenter la surface hors œuvre nette existante à la date d'approbation du plan local d'urbanisme :

- de plus de 20 % pour les constructions à destination d'équipements publics ou d'intérêt collectif et d'activités autres qu'agricole ;
- de plus de 30 m² au total pour les constructions à destination d'habitation.

2.1.5 La **reconstruction des équipements publics ou d'intérêt collectif** après démolition volontaire, dès lors que leur surface hors œuvre brute est au plus égale à celle détruite.

2.1.6 Les **aires d'accueil des gens du voyage**, dès lors qu'elles s'insèrent qualitativement au paysage naturel.

2.1.7 Le stationnement des caravanes isolées lorsqu'il correspond à une opération de relogement de "gens du voyage", sous maîtrise d'ouvrage de la commune ou d'un opérateur social.

2.2 Règles particulières

Rappel : certaines occupations ou utilisations du sol peuvent être soumises à des conditions particulières, édictées par d'autres chapitres du présent règlement.

Article 3 AUdif : Accès et voirie

(Cf. Chapitre 2).

Article 4 AUdif : Desserte par les réseaux

(Cf. Chapitre 2).

Article 5 AUdif : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article 6 AUdif : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

6.1 Définition

Le terme « **limite de référence** » utilisé dans le présent règlement, désigne les limites :

- a. des voies publiques ou privées ouvertes ou non à la circulation générale ;
- b. des places ;
- c. des emplacements réservés nécessaires à la création, à l'élargissement ou à l'extension desdites voies et places ;
- d. des marges de recul dès lors qu'elles sont inscrites aux documents graphiques.

Toutefois, ne constituent pas des limites de référence au sens de la présente définition, les servitudes de passage, les cheminements piétons et cyclistes ainsi que les voies exclusivement destinées à un seul mode de déplacement.

6.2 Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux seules constructions situées le long des limites de référence.

6.3 Modalités de calcul du retrait

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

- a. **Sont compris dans le calcul du retrait**, les balcons et oriels, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0,40 mètre, ainsi que les parties enterrées de la construction.
- b. Ne sont pas compris dans le calcul du retrait :
 - les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,60 mètre ;
 - les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, ainsi que les balcons et oriels, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,40 mètre.

6.4 Règles d'implantation

6.4.1 Règle générale

Les constructions peuvent être implantées en limites de référence ou en retrait de ces dernières. En outre, le choix d'implantation de la construction doit prendre en compte notamment la topographie du terrain afin de limiter les mouvements de terrain ainsi que l'impact visuel de la construction.

Les extensions des constructions existantes doivent être implantées dans le prolongement et en harmonie avec le bâti initial.

6.4.2 Règles particulières

6.4.2.1 Autres prescriptions

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

- **aménagement, surélévation ou extension d'une construction existante** implantée différemment de la règle définie aux articles 6.4.1 ci-dessus, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;
- **construction réalisée en contiguïté d'une autre construction implantée sur un terrain voisin**. Elle doit toutefois être implantée en continuité de la construction existante, en prenant en compte son implantation et sa volumétrie ;
- **prise en compte de l'implantation, de la volumétrie des constructions et de la morphologie urbaine environnante** afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué, d'une organisation urbaine particulière ;
- **préservation des vues et des dégagements visuels** dès lors, que, compte tenu de la topographie des lieux, des vues intéressantes peuvent être préservées depuis des lieux publics ;
- **prise en compte des caractéristiques particulières du terrain d'assiette** telle qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs voies ou limites de référence (terrain d'angle notamment...), afin d'adapter le projet en vue de son insertion dans le site ;
- **réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif** dont la nature ou le fonctionnement nécessite d'être implantés différemment ;
- **réalisation d'équipements techniques** liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie, aux voies ferrées de transport public et au stationnement.

Article 7 AUdif : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 Définitions

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de parcelle qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

En se référant à un terrain présentant une configuration d'un quadrilatère régulier, les limites qui aboutissent à la limite de référence, constituent les limites séparatives latérales. La limite opposée à la limite de référence constitue une limite de fond de parcelle. Dans l'acception courante, il faut assimiler toute morphologie parcellaire complexe à cette configuration théorique en considérant comme limite latérale tout côté de terrain aboutissant à la limite de référence y compris les éventuels décrochements, coudes ou brisures.

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

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions travaux ou ouvrages ayant une hauteur **maximale de 0,60 mètre** à compter du sol naturel.

Pour l'application des dispositions de cet article, la hauteur (H) est mesurée en tout point selon les modalités prévues à l'article 10.

7.2 Modalités de calcul du retrait

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

- a. **Sont compris dans le calcul du retrait**, les balcons et oriels, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0,40 mètre.
- b. Ne sont pas compris dans le calcul du retrait :
 - les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,60 mètre ;
 - les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les balcons et oriels, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,40 mètre ;
 - les parties enterrées de la construction.

7.3 Règles d'implantation

7.3.1 Règle générale

Les constructions peuvent être implantées soit en limites séparatives, soit en retrait de ces dernières.

Dans le cas d'une implantation en retrait, ce dernier ne peut être inférieur à 4 mètres ($D \geq 4$ mètres).

7.3.2 Règles particulières

7.3.2.1 Autres prescriptions

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

- **servitude de cour commune**;
- **servitude d'utilité publique ou servitude privée** ne permettant pas une implantation en limite séparative ;
- **aménagement, surélévation ou extension d'une construction existante** implantée différemment de la règle définie à l'article 7.3.1 ci-dessus, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;
- **construction réalisée en contiguïté d'une autre construction implantée sur un terrain voisin**. Elle doit toutefois être implantée en continuité de la construction existante, en prenant en compte son implantation et sa volumétrie ;
- **prise en compte de l'implantation, de la volumétrie des constructions et de la morphologie urbaine environnante** afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué, d'une organisation urbaine particulière ;
- **préservation des vues et des dégagements visuels** dès lors, compte tenu de la topographie des lieux, des vues intéressantes peuvent être préservées depuis des lieux publics ;
- **prise en compte des caractéristiques particulières du terrain d'assiette** telle qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs voies ou limites de référence (terrain d'angle notamment...), afin d'adapter le projet en vue de son insertion dans le site ;

- **réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif** dont la nature ou le fonctionnement nécessite une implantation particulière ;
- **réalisation d'équipements techniques** liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie, aux voies ferrées de transport public et au stationnement.

Article 8 AUdif : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article 9 AUdif : Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article 10 AUdif : Hauteur maximale des constructions

10.1 Définition

La hauteur des constructions est la différence d'altitude, mesurée verticalement, entre tout point de la construction et le sol naturel avant travaux.

10.2 Modalités de calcul

Sont exclus du calcul de la hauteur les ouvrages techniques, tels que souches de cheminée, ventilation, machineries d'ascenseur, éléments architecturaux dès lors qu'ils demeurent ponctuels, et qu'ils sont conçus dans le respect des prescriptions prévues à l'article 11.

10.3 Règle générale

- **Pour les constructions nouvelles**, la hauteur maximale n'est pas réglementée.
- **Dans le cas d'une reconstruction après une démolition volontaire**, la hauteur maximale des nouvelles constructions doit être au plus égale à celle des bâtiments démolis.
- **Pour les extensions des constructions existantes**, leur hauteur maximale doit être en harmonie avec celle du bâtiment existant.

10.4 Règles particulières

Des hauteurs différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- **travaux d'aménagement et d'extension de constructions existantes** ayant une hauteur différente de celle fixée ci-dessus, afin de préserver une harmonie d'ensemble de la construction ;
- **constructions, travaux ou ouvrages qui, compte tenu de leur nature ou de raisons techniques justifiées**, réclament des hauteurs plus importantes ;
- **constructions insérées au sein de construction de hauteur différente de celle fixée ci-dessus, afin de garantir un épandage harmonieux** ;
- **réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif** dont la nature ou le fonctionnement nécessite une hauteur différente ;
- **réalisation d'équipements techniques** liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie, aux voies ferrées de transport public et au stationnement.

Article 11 AUdif : Aspect extérieur des constructions

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites, les paysages naturels ou urbains ainsi que la conservation des perspectives monumentales.

L'insertion de la construction dans son environnement naturel et bâti, doit être assurée conformément aux dispositions du présent article, dans le respect des conditions de forme de l'article R.421-2 du Code de l'urbanisme (volet paysager du permis de construire).

Article 12 AUdif : Stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques ; le nombre minimum ou maximum de places de stationnement à aménager doit être déterminé en tenant compte de la nature, de la situation géographique, de la fréquentation de la construction ainsi que des stationnements publics situés à proximité, dans le respect des dispositions de l'article R.111-4 du Code de l'urbanisme.

Article 13 AUdif : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

13.1 Objectifs

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

Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :

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

13.2 Paysagement des espaces libres

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise des constructions telle qu'elle est définie au paragraphe 9.1.1 de l'article 9 du présent règlement, les aménagements de voirie et les accès ainsi que les aires de stationnement.

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

13.3 Dispositions particulières

13.3.1 Ouvrages techniques de gestion de l'eau

Dans les opérations d'aménagement ou de constructions d'ensemble, les ouvrages techniques de gestion de l'eau et leurs abords, communs à ces opérations (tels que le bassin de rétention ou d'infiltration...), doivent, sous réserve de leurs caractéristiques propres, d'une emprise au sol suffisante et des contraintes de fonctionnement :

- faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion qualitative et fonctionnelle dans leur environnement naturel et bâti ;

- être conçu pour répondre à des usages ludiques ou d'agrément compatibles avec leur destination (espaces verts de détente, de jeux...).

Article 14 AUdif :
Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé.

ZONE A

AVERTISSEMENT :

Les dispositions du règlement de zone s'appliquent sans préjudice de dispositions différentes pouvant être édictées par les chapitres 1 et 2 du présent règlement.

Article 1 A :
Occupations et Utilisations du Sol interdites

Sont interdits les constructions, travaux, ouvrages, installations ou utilisations du sol autres que ceux prévus à l'article 2 du présent règlement.

Rappel : en outre, certaines occupations ou utilisations du sol peuvent être interdites par des dispositions édictées dans d'autres chapitres du présent règlement.

Article 2 A :
Occupations et Utilisations des Sols admises sous condition

2.1 Règle générale

Sont limitativement autorisées sous conditions les occupations et utilisations des sols suivantes :

- 2.1.1 Les constructions, travaux, ouvrages ou installations nécessaires ou liés à l'activité agricole (forestière, horticole, maraîchère...).
- 2.1.2 Les constructions, travaux, ouvrages ou installations à **destination d'habitation et leurs annexes** (tels que garages, abris de jardin...), dès lors qu'ils sont destinés au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de **l'exploitation** et implantés à proximité immédiate des bâtiments d'exploitation (moins de 30 mètres), sauf impossibilité technique ou liée à la nature de l'exploitation.
- 2.1.3 Les constructions, travaux, ouvrages ou installations nécessaires à une **activité de transformation et de vente** de sa production locale exercée à titre accessoire par **l'exploitant**, à condition qu'ils soient localisés à proximité immédiate des bâtiments existants (moins de 30 mètres), sauf impossibilité technique ou liée à la nature de l'exploitation.
- 2.1.4 Les installations ou constructions légères permettant, à titre accessoire, **l'utilisation par des exploitants de leurs animaux, à des fins éducatives, sportives ou touristiques.**
- 2.1.5 Les constructions, travaux, ouvrages, installations ou outillages relatifs aux **équipements techniques** liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie, aux voies ferrées de transport public et au stationnement des véhicules, dès lors qu'ils sont intégrés au paysage environnant.

2.2 Règles particulières

Rappel : en outre, certaines occupations ou utilisations du sol peuvent être soumises à des conditions particulières, édictées par d'autres chapitres du présent règlement.

Article 3 A :
Accès et voirie

(Cf. Chapitre 2).

Article 4 A :
Desserte par les réseaux

(Cf. Chapitre 2).

Article 5 A :
Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article 6 A : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 Définition

Le terme « **limite de référence** » utilisé dans le présent règlement, désigne les limites :

- a. des voies publiques ou privées ouvertes ou non à la circulation générale ;
- b. des places ;
- c. des emplacements réservés nécessaires à la création, à l'élargissement ou à l'extension des dites voies et places ;
- d. des marges de recul dès lors qu'elles sont inscrites aux documents graphiques.

Toutefois, ne constituent pas des limites de référence au sens de la présente définition, les servitudes de passage, les cheminements piétons et cyclistes ainsi que les voies exclusivement destinées à un seul mode de déplacement.

6.2 Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux seules constructions situées le long des limites de référence.

6.3 Modalités de calcul du retrait

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

- a. **Sont compris dans le calcul du retrait**, les balcons et oriels, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0,40 mètre, ainsi que les parties enterrées de la construction.
- b. **Ne sont pas compris dans le calcul du retrait** :
 - les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,60 mètre ;
 - les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, ainsi que les balcons et oriels, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,40 mètre.

6.4 Règle d'implantation

6.4.1 Règle générale

Les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 5 mètres par rapport à la limite de référence. Les extensions doivent être implantées en harmonie avec les constructions existantes.

6.4.2 Règles particulières

6.4.2.1 Prescriptions graphiques

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

- a. Espace non aedificandi

Dès lors que **des espaces non aedificandi** sont inscrits aux documents graphiques, les constructions, y compris les parties enterrées, mais non compris les clôtures, doivent être implantées au-delà de ces espaces, dans le respect des retraits imposés à l'article 6.4.1.

6.4.2.2 Autres prescriptions

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

- aménagement, surélévation ou extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie aux articles 6.4.1. et 6.4.2.1. ci-dessus, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;
- construction réalisée en contiguïté d'une autre construction implantée sur un terrain voisin. Elle doit toutefois être implantée en continuité de la construction existante, en prenant en compte son implantation et sa volumétrie ;

- prise en compte de l'implantation, de la volumétrie des constructions et de la morphologie urbaine environnante afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué, d'une organisation urbaine particulière ;
- dès lors que la règle prescrit une implantation sur la limite de référence, pour la réalisation de décrochés de façades, de profondeur limitée ou de retraits ponctuels, justifiés par des motifs de composition urbaine ou d'insertion architecturale de la construction ;
- préservation ou mise en valeur d'un élément ou d'un espace végétal de qualité et notamment ceux repérés aux documents graphiques sous la légende « espaces boisés classés », « espaces boisés classés ponctuels – arbre remarquable »
- préservation des vues et des dégagements visuels dès lors, compte tenu de la topographie des lieux, des vues intéressantes peuvent être préservées depuis des lieux publics ;
- prise en compte des caractéristiques particulières du terrain d'assiette telle qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs voies ou limites de référence (terrain d'angle notamment...), afin d'adapter le projet en vue de son insertion dans le site ;
- réalisation d'équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie, aux voies ferrées de transport public et au stationnement.

Article 7 A : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 Définitions et champ d'application

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de parcelle qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

En se référant à un terrain présentant une configuration d'un quadrilatère régulier, les limites qui aboutissent à la limite de référence, constituent les limites séparatives latérales. La limite opposée à la limite de référence constitue une limite de fond de parcelle. Dans l'acception courante, il faut assimiler toute morphologie parcellaire complexe à cette configuration théorique en considérant comme limite latérale tout côté de terrain aboutissant à la limite de référence y compris les éventuels décrochements, coudes ou brisures.

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

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions travaux ou ouvrages ayant une hauteur **maximale de 0,60 mètre** à compter du sol naturel.

Pour l'application des dispositions de cet article, la hauteur (H) est mesurée en tout point selon les modalités prévues à l'article 10.

7.2 Modalités de calcul du retrait

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

- a. **Sont compris dans le calcul du retrait**, les balcons et oriels, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0,40 mètre.
- b. Ne sont pas compris dans le calcul du retrait :
 - les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,60 mètre ;
 - les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les balcons et oriels, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,40 mètre ;
 - les parties enterrées de la construction.

7.3 Règles d'implantation

7.3.1 Règle générale

Les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative soit en retrait.

Dans le cas d'une implantation en retrait, ce dernier ne peut être inférieur à 4 mètres ($D \geq 4$ mètres).

Les extensions doivent être implantées en harmonie avec les constructions existantes.

7.3.2 Règles particulières

7.3.2.1 Prescriptions graphiques

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

a. Espace non aedificandi

Dès lors que **des espaces non aedificandi** sont inscrits aux documents graphiques, les constructions, y compris les parties enterrées, mais non compris les clôtures, doivent être implantées au-delà de ces espaces, dans le respect des retraits imposés à l'article 7.3.1.

7.3.2.2 Autres prescriptions

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

- **servitude de cour commune** ;
- **servitude d'utilité publique ou servitude privée** ne permettant pas une implantation en limite séparative ;
- **aménagement, surélévation ou extension d'une construction existante** implantée différemment de la règle définie aux articles 7.3.1 et 7.3.2.1 ci-dessus, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;
- **construction réalisée en contiguïté d'une autre construction implantée sur un terrain voisin**. Elle doit toutefois être implantée en continuité de la construction existante, en prenant en compte son implantation et sa volumétrie ;
- **prise en compte de l'implantation, de la volumétrie des constructions et de la morphologie urbaine environnante** afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué, d'une organisation urbaine particulière ;
- **préservation des vues et des dégagements visuels** dès lors, compte tenu de la topographie des lieux, des vues intéressantes peuvent être préservées depuis des lieux publics ;
- **prise en compte des caractéristiques particulières du terrain d'assiette** telle qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs voies ou limites de référence (terrain d'angle notamment...), afin d'adapter le projet en vue de son insertion dans le site ;
- **réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif** dont la nature ou le fonctionnement nécessite une implantation particulière ;
- **réalisation d'équipements techniques** liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie, aux voies ferrées de transport public et au stationnement.

Article 8 A :

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article 9 A : Emprise au sol des constructions

9.1 Définition

9.1.1 L'emprise au sol des constructions correspond à leur projection verticale sur un plan horizontal :

- a. Sont compris dans l'emprise au sol des constructions, les balcons, oriels et les constructions annexes.
- b. Ne sont pas compris dans l'emprise au sol des constructions :
 - les débords de toiture, dès lors que la profondeur est au plus égale à 0,60 mètre ;
 - les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,40 mètre ;
 - les constructions ou parties de construction ayant une hauteur maximale de 0,60 mètre à compter du sol naturel¹.

9.1.2 Le coefficient d'emprise au sol exprime le rapport entre la superficie de l'emprise au sol de la construction et la superficie du terrain.

9.2 Champ d'application

Les dispositions édictées à l'article 9.3.1 ne sont pas applicables :

- a. aux travaux d'aménagement, de surélévation ou d'extension réalisés :
 - sur des constructions existantes à la date d'approbation du plan local d'urbanisme ayant une emprise au sol supérieure ou égale à celle définie à l'article 9.3 ci-après,
- b. aux équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie, aux voies ferrées de transport public, au stationnement et à la distribution d'énergie tels que pylône, transformateurs.

9.3 Règle

9.3.1 Règle générale

Non réglementé.

9.3.2 Règles particulières

Dans les espaces non aedificandi inscrits aux documents graphiques, aucune construction, y compris les parties enterrées, mais à l'exception des clôtures, ne peut y être implantée.

Article 10 A : Hauteur maximale des constructions

10.1 Définition

La hauteur des constructions est la différence d'altitude, mesurée verticalement, entre tout point de la construction et le sol naturel avant travaux.

10.2 Modalités de calcul

Sont exclus du calcul de la hauteur les ouvrages techniques, tels que souches de cheminée, ventilation, machineries d'ascenseur, éléments architecturaux dès lors qu'ils demeurent ponctuels, et qu'ils sont conçus dans le respect des prescriptions prévues à l'article 11.

¹ y compris les sous-sols et autres parties enterrées de la construction

10.3 Règle

10.3.1 Règle générale

La hauteur maximale des constructions est limitée à 9 mètres. Cette hauteur doit être minorée de 1,50 mètre en cas de toiture terrasse.

10.3.2 Règles particulières

Des hauteurs différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- **travaux d'aménagement et d'extension de constructions existantes** ayant une hauteur différente de celle fixée ci-dessus, afin de préserver une harmonie d'ensemble de la construction ;
- **constructions, travaux ou ouvrages qui, compte tenu de leur nature ou de raisons techniques justifiées**, réclament des hauteurs plus importantes ;
- **constructions insérées au sein de construction de hauteur différente de celle fixée ci-dessus, afin de garantir un épanelage harmonieux** ;
- **réalisation d'équipements techniques** liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie et au stationnement.

Article 11 A : Aspect extérieur des constructions

Rappel : par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites, les paysages naturels ou urbains ainsi que la conservation des perspectives monumentales.

L'insertion de la construction dans son environnement naturel et bâti, doit être assurée conformément aux dispositions du présent article, dans le respect des conditions de forme de l'article R.421-2 du Code de l'urbanisme (volet paysager du permis de construire).

11.1 Objectifs

Par le traitement de leur aspect extérieur les constructions doivent être intégrées au paysage environnant, en prenant en compte, les caractéristiques du contexte naturel, dans lequel elles s'insèrent.

11.2 La volumétrie

Le gabarit et le volume des constructions doivent respecter l'équilibre du paysage. Pour les extensions du bâti existant une préservation de l'harmonie des proportions de la construction initiale doit être respectée.

En outre, les constructions doivent présenter une simplicité de volume.

11.3 Les matériaux

Le choix des matériaux doit être fait selon les critères suivants :

- a. réduire l'impact visuel de la construction, notamment par l'emploi de matériaux mats évitant la réflexion de la lumière ;
- b. garantir la stabilité d'aspect dans le temps.

En outre, le choix des matériaux doit être effectué au regard des composantes du site dans lequel s'inscrit la construction afin de réduire son impact visuel et de garantir son insertion harmonieuse dans le paysage.

11.4 Les couleurs

Le choix des couleurs doit être fait au regard du paysage dans lequel s'inscrit la construction afin, de réduire son impact visuel. En outre, une harmonisation des couleurs à l'échelle de la construction doit être respectée.

11.5 Les mouvements de terrain (déblais - remblais)

Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques et ne pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage, avec lequel, ladite construction doit s'harmoniser.

Toutefois, une amplitude de mouvements de terrain plus importante peut être admise dès lors qu'elle a pour objet une meilleure insertion de la construction dans le site.

11.6 Les protections particulières

Les équipements techniques liés aux réseaux assurant la transmission ou le transport de ressources naturelles, de matières premières, d'énergie, d'informations par **voie terrestre**, doivent être enfouis afin de limiter l'impact sur les sites et paysages traversés. Toutefois, des modalités différentes de l'enfouissement peuvent être admises pour des motifs techniques ou économiques dûment justifiés, et sous réserve d'une solution esthétique et technique satisfaisante.

Les équipements techniques liés aux réseaux assurant la transmission d'informations par **voie aérienne** et nécessitant l'installation d'ouvrages ou d'équipements permettant d'assurer l'émission, la transmission et la réception de ces données, doivent s'intégrer dans leur environnement en prenant en compte :

- a. leur localisation ;
- b. leur dimension et leur volume ;
- c. leur teinte ;
- d. leur impact sur les vues à préserver et sur le paysage dans lequel ils s'insèrent ;
- e. leurs contraintes techniques destinées à en assurer le bon fonctionnement.

Article 12 A : Stationnement

Le nombre de places de stationnement à aménager doit être déterminé en tenant compte de la nature, de la situation géographique, de la fréquentation de la construction, ainsi que des stationnements publics situés à proximité.

La localisation des aires de stationnement doit tenir compte de la qualité des milieux et des paysages afin de favoriser leur intégration paysagère.

Article 13 A : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Non réglementé.

Article 14 A : Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé.

ZONE N

AVERTISSEMENT :

Les dispositions du règlement de zone s'appliquent sans préjudice de dispositions différentes pouvant être édictées par les chapitres 1 et 2 du présent règlement.

Article 1 N :
Occupations et Utilisations du Sol interdites

Sont interdits les constructions, travaux, ouvrages, installations ou utilisations du sol autres que ceux prévus à l'article 2 du présent règlement.

Rappel : en outre, certaines occupations ou utilisations du sol peuvent être interdites par des dispositions édictées dans d'autres chapitres du présent règlement.

Article 2 N :
Occupations et Utilisations du Sol admises sous conditions

2.1 Règle générale

Sont limitativement admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

• **Dans le secteur N1 :**

2.1.1 Les constructions, travaux ou ouvrages destinés à la pratique, à la connaissance, à la découverte pédagogique, cheminements piétons ou cyclistes, balisages, tables de lecture..., à la gestion forestière et à la protection du site et des éco-systèmes, à la fréquentation touristique, à condition de ne pas porter atteinte par leur nature ou leur ampleur aux qualités du site.

2.1.2 **Les constructions, travaux et ouvrages notamment hydrauliques** liés à la gestion des cours et plans d'eau, des champs captants, à la mise en valeur du potentiel écologique du site, à la prévention et de gestion des risques.

2.1.3 Les constructions, travaux ou ouvrages à destination **d'équipements techniques** liés aux différents réseaux, à la voirie et aux voies ferrées de transport public dès lors qu'ils sont intégrés au paysage.

2.1.4 **Les aires de stationnement de véhicules** rendues nécessaires par la fréquentation du public dès lors que leur localisation et leur conception permettent leur intégration au paysage.

2.1.5 **Les affouillements, exhaussements du sol** liés aux constructions, travaux ou ouvrages autorisés dès lors qu'ils sont intégrés au paysage.

2.1.6 **Les travaux d'aménagement dans le volume des constructions existantes** à la date d'approbation du plan local d'urbanisme dès lors qu'ils n'ont pas pour effet d'engendrer un changement de destination à l'exception de ceux qui ont pour objet d'affecter la construction à un usage éco-pédagogique (maison de la nature, fermes pédagogiques...), touristique (ferme-auberge, restaurant...), ou à l'habitation.

Dans le sous secteur N1A89-A6 :

2.1.7 Les équipements d'infrastructure routière liés à la liaison A89-A6, les ouvrages, affouillements et exhaussements liés à cette infrastructure. Le maire recueille l'avis conforme du représentant de l'Etat pour toute demande de construire dans ce secteur en application de l'article L422-5 du code de l'urbanisme.

• **Dans le secteur N2 :**

2.1.8 Les constructions travaux, ouvrages ou installations admis **dans le secteur N1**.

2.1.9 **Les travaux d'aménagement, d'extension ou de surélévation des constructions, travaux ou ouvrages existants** à la date d'approbation du plan local d'urbanisme dès lors qu'ils n'ont pas pour effet :

- a. d'augmenter de plus de 20% la surface hors œuvre nette existante à la date d'approbation du plan local d'urbanisme ;
- b. d'affecter la construction à une destination commerciale, industrielle, artisanale ou d'entreposage ;
- c. de porter atteinte par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur aux caractéristiques des lieux.

- 2.1.10 **Les constructions, travaux ou ouvrages liés et nécessaires à l'exercice d'activités sportives et de loisirs de plein air**¹ dès lors que la SHON de chaque construction est au plus égale à 30 m² et que leur édification, de par leur localisation, leur nombre et leur nature, ne porte pas atteinte aux caractéristiques des lieux.
- 2.1.11 Les **constructions annexes** dès lors que leur édification, de par leur localisation, leur nombre, leur nature et la surface hors œuvre brute qu'elles développent, ne portent pas atteinte aux caractéristiques des lieux.
- **Dans les sous-secteurs N2a, N2b, sont admis, outre les constructions, travaux, ouvrages ou installations autorisés dans le secteur N2 :**
 - ↳ **Dans le sous-secteur N2a :**
- 2.1.12 Les occupations et utilisations du sol suivantes dès que leur surface hors œuvre nette est au plus égale à 30 m², et que leur localisation, leur nombre et leur nature, ne portent pas atteinte aux caractéristiques des lieux :
- les constructions, travaux ou ouvrages **destinés à la promotion, à la connaissance, à la pratique du site et des milieux naturels** ;
 - les constructions, travaux ou ouvrages **destinés à l'exercice d'activités sportives et de loisirs de plein air** ;
 - les constructions, travaux ou ouvrages **destinés à l'accueil du public, à la gestion, à l'entretien et à la surveillance du site** ;
 - les constructions, travaux ou ouvrages **à destination de restaurant nécessaire à l'animation du site.**
- ↳ **Dans le sous-secteur N2b :**
- 2.1.13 Les constructions, travaux, ouvrages ou installations destinés à l'habitation, aux équipements publics ou d'intérêt collectif, à l'hébergement hôtelier, aux restaurants, aux bureaux, dès lors que leur édification conduit à une surface hors œuvre nette au plus égale à 30 m², et que leur localisation, leur nombre et leur nature, ne portent pas atteinte aux caractéristiques des lieux.
- 2.1.14 La reconstruction dans le respect des destinations autorisées des constructions existantes à la date d'approbation du plan local d'urbanisme après démolition volontaire dès lors :
- a. que leur surface hors œuvre nette (SHON) est au plus égale à celle détruite ;
 - b. qu'elle s'accompagne d'une amélioration de la qualité architecturale et de l'insertion paysagère des constructions dans le site ;
 - c. qu'elle ne porte pas atteinte par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur aux caractéristiques des lieux, notamment le cas échéant par une localisation, une volumétrie mieux adaptées.

2.2 Règles particulières

Des dispositions particulières peuvent modifier les dispositions générales édictées par le présent règlement dans les cas suivants :

- 2.2.1 Les constructions nouvelles, les travaux d'extension, de surélévation ou d'aménagement réalisés dans **les secteurs et les sous-secteurs affectés d'un indice « p »**, ainsi que les constructions faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'urbanisme, identifiées aux documents graphiques comme « **éléments bâtis à préserver** », doivent contribuer à la préservation des caractéristiques historiques, esthétiques ou paysagères des constructions ou du secteur, de l'ordonnancement du bâti et de l'espace végétalisé organisant l'unité foncière ou le secteur.

En outre :

- **Dans le sous-secteur N2a**, dès lors qu'il est affecté d'un indice « p » lesdites constructions doivent respecter la composition d'ensemble et le schéma d'organisation du parc, le jeu entre les espaces arbustifs, arborés et pelouses, les perspectives, l'ordonnancement des bâtiments dans le parc ainsi que les caractéristiques architecturales des constructions.

¹ Y compris abris de jardin

2.2.2 **Rappel** : en outre, certaines occupations ou utilisations du sol peuvent être soumises à des conditions particulières, édictées par d'autres chapitres du présent règlement.

Article 3 N : Accès et voirie

Les dispositions ci-après se substituent à celles édictées dans le chapitre 2 – section 4 – sous-section 2 – article 3 du règlement.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne dispose d'une servitude de passage suffisante ménagée sur un fonds voisin, en application des articles 682 et suivants du Code civil.

3.1 Accès

3.1.1 Définition

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

3.1.2 Règle générale

Tout terrain doit comporter un nombre d'accès sur les voies publiques limité au strict nécessaire ; lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être localisé sur celle où sa présence occasionne la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation.

Les accès doivent être localisés et dimensionnés afin de présenter la moindre gêne pour la circulation ou le stationnement et le moindre risque pour la sécurité publique.

3.2 La voirie

3.2.1 Définition

La voirie constitue la desserte du terrain sur lequel est projetée l'opération ou la construction. Il s'agit de voies de statut privé ou public, ou de l'emprise d'une servitude de passage.

3.2.2 Règle générale

Les voiries doivent avoir les caractéristiques suffisantes pour desservir l'opération et pour permettre notamment l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Toute voirie nouvelle doit être conçue, dans son tracé, dans son emprise et, dans le traitement de ses abords ainsi que de son revêtement, afin de préserver les milieux naturels traversés et limiter son impact visuel notamment par une prise en compte de la topographie du terrain.

En outre, les voiries nouvelles doivent également prendre en compte :

- dans le secteur N2a affecté d'un indice « p », la structure du parc ;

Article 4 N : Desserte par les réseaux

(Cf. Chapitre 2).

Article 5 N : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article 6 N : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

6.1 Définition

Le terme « **limite de référence** » utilisé dans le présent règlement, désigne les limites :

- a. des voies publiques ou privées ouvertes ou non à la circulation générale ;
- b. des places ;
- c. des emplacements réservés nécessaires à la création, à l'élargissement ou à l'extension des dites voies et places ;
- d. des marges de recul dès lors qu'elles sont inscrites aux documents graphiques.

Toutefois, ne constituent pas des limites de référence au sens de la présente définition, les servitudes de passage, les cheminements piétons et cyclistes ainsi que les voies exclusivement destinées à un seul mode de déplacement.

6.2 Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux seules constructions situées le long des limites de référence.

6.3 Modalités de calcul

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

- a. **Sont compris dans le calcul du retrait**, les balcons et oriels, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0,40 mètre, ainsi que les parties enterrées de la construction.
- b. **Ne sont pas compris dans le calcul du retrait** :
 - les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,60 mètre ;
 - les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, ainsi que les balcons et oriels, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,40 mètre.

6.4 Règles d'implantation

6.4.1 Règle générale

Les constructions peuvent être implantées en limite de référence ou en retrait de cette dernière.

Toutefois, le choix d'implantation de la construction doit prendre en compte notamment la topographie du terrain et le paysage environnant afin de limiter les mouvements de terrain ainsi que l'impact visuel de la construction sur le paysage.

6.4.2 Règles particulières

6.4.2.1 Autres prescriptions

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

- **aménagement, surélévation ou extension d'une construction existante** implantée différemment de la règle définie à l'article 6.3.1. ci-dessus, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;
- **construction réalisée en contiguïté d'une autre construction implantée sur un terrain voisin**. Elle doit toutefois être implantée en continuité de la construction existante, en prenant en compte son implantation et sa volumétrie ;
- **prise en compte de l'implantation, de la volumétrie des constructions et de la morphologie urbaine environnante** afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué, d'une organisation urbaine particulière ;
- **construction réalisée dans des secteurs ou des sous-secteurs affectés d'un indice « p » ou protégée au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'urbanisme** : toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver l'ordonnancement architectural du bâti existant ou du secteur ainsi que l'équilibre de la composition entre le bâti et l'espace végétalisé du terrain ;

- **dès lors que la règle prescrit une implantation sur la limite de référence**, pour la réalisation de décrochés de façades, de profondeur limitée ou de retraits ponctuels, justifiés par des motifs de composition urbaine ou d'insertion architecturale de la construction ;
- **préservation ou mise en valeur d'un élément ou d'un espace végétal de qualité** et notamment ceux repérés aux documents graphiques sous la légende « espaces boisés classés », « espaces boisés classés ponctuels – arbre remarquable » ;
- **préservation des vues et des dégagements visuels** dès lors, compte tenu de la topographie des lieux, des vues intéressantes peuvent être préservées depuis des lieux publics ;
- **prise en compte des caractéristiques particulières du terrain d'assiette** telle qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs voies ou limites de référence (terrain d'angle notamment...), afin d'adapter le projet en vue de son insertion dans le site ;
- **réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif** dont la nature ou le fonctionnement nécessite d'être implantés différemment ;
- **réalisation d'équipements techniques** liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie, aux voies ferrées de transport public et au stationnement.

Article 7 N : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 Définitions

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de parcelle qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

En se référant à un terrain présentant une configuration d'un quadrilatère régulier, les limites qui aboutissent à la limite de référence, constituent les limites séparatives latérales. La limite opposée à la limite de référence constitue une limite de fond de parcelle. Dans l'acception courante, il faut assimiler toute morphologie parcellaire complexe à cette configuration théorique en considérant comme limite latérale tout côté de terrain aboutissant à la limite de référence y compris les éventuels décrochements, coudes ou brisures.

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

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions travaux ou ouvrages ayant une hauteur **maximale de 0,60 mètre** à compter du sol naturel.

Pour l'application des dispositions de cet article, la hauteur (H) est mesurée en tout point selon les modalités prévues à l'article 10.

7.2 Modalités de calcul du retrait

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

- a. **Sont compris dans le calcul du retrait**, les balcons et oriels, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0,40 mètre.
- b. **Ne sont pas compris dans le calcul du retrait** :
 - les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,60 mètre ;
 - les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les balcons et oriels, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,40 mètre ;
 - les parties enterrées de la construction.

7.3 Règles d'implantation

7.3.1 Règle générale

Les constructions peuvent être implantées soit en limites séparatives, soit en retrait de ces dernières ; dans le cas d'une implantation en retrait, ce dernier ne peut être inférieur à 4 mètres ($D \geq 4$ mètres).

7.3.2 Règles particulières

7.3.2.1 Autres prescriptions

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

- **servitude de cour commune**;
- **servitude d'utilité publique ou servitude privée** ne permettant pas une implantation en limite séparative ;
- **aménagement, surélévation ou extension d'une construction existante** implantée différemment de la règle définie au l'article 7.3.1 ci-dessus, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;
- **construction réalisée en contiguïté d'une autre construction implantée sur un terrain voisin**. Elle doit toutefois être implantée en continuité de la construction existante, en prenant en compte son implantation et sa volumétrie ;
- **prise en compte de l'implantation, de la volumétrie des constructions et de la morphologie urbaine environnante** afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué, d'une organisation urbaine particulière ;
- **construction réalisée dans des secteurs ou des sous-secteurs affectés d'un indice « p » ou protégée au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'urbanisme** : toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver l'ordonnancement architectural du bâti existant ou du secteur ainsi que l'équilibre de la composition entre le bâti et l'espace végétalisé du terrain ;
- **préservation ou mise en valeur d'un élément ou d'un espace végétal de qualité** et notamment ceux repérés aux documents graphiques sous la légende « espaces boisés classés », « espaces boisés classés ponctuels – arbre remarquable » ;
- **préservation des vues et des dégagements visuels** dès lors, compte tenu de la topographie des lieux, des vues intéressantes peuvent être préservées depuis des lieux publics ;
- **prise en compte des caractéristiques particulières du terrain d'assiette** telle qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs voies ou limites de référence (terrain d'angle notamment...), afin d'adapter le projet en vue de son insertion dans le site ;
- **réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif** dont la nature ou le fonctionnement nécessite une implantation particulière ;
- **réalisation d'équipements techniques** liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie, aux voies ferrées de transport public et au stationnement.

Article 8 N : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article 9 N : Emprise au sol des constructions

9.1 Définitions

9.1.1 L'emprise au sol des constructions correspond à leur projection verticale sur un plan horizontal :

- a. **Sont compris dans l'emprise au sol des constructions**, les balcons, oriels et les constructions annexes.
- b. **Ne sont pas compris dans l'emprise au sol des constructions :**
 - les débords de toiture, dès lors que la profondeur est au plus égale à 0,60 mètre ;
 - les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,40 mètre ;
 - les constructions ou parties de construction ayant une hauteur maximale de 0,60 mètre à compter du sol naturel².

9.1.2 Le coefficient d'emprise au sol exprime le rapport entre la superficie de l'emprise au sol de la construction et la superficie du terrain.

9.2 Champ d'application

Les dispositions édictées à l'article 9.3.1 ne sont pas applicables :

- a. aux travaux d'aménagement, de surélévation ou d'extension réalisés :
 - sur des constructions existantes à la date d'approbation du plan local d'urbanisme ayant une emprise au sol supérieure ou égale à celle définie à l'article 9.3.1 ci-après,
- b. .aux équipements publics ou d'intérêt collectif ;
- c. aux équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie, aux voies ferrées de transport public, au stationnement et à la distribution d'énergie tels que pylône, transformateurs.

9.3 Règle

9.3.1 Règle générale

La localisation et la proportion de l'emprise au sol des constructions par rapport aux terrains doivent être définies dans l'objectif de préserver les caractéristiques du site dans lequel elles se situent, notamment au regard des critères suivants :

- a. la topographie des lieux, afin de limiter les mouvements de terrain et de réduire l'impact visuel de la construction ;
- b. le libre écoulement des eaux, afin de préserver les sources, les rus, les systèmes de drainage et l'infiltration des eaux ;
- c. le caractère arboré du terrain, afin de limiter les espaces défrichés ;
- d. dans les secteurs protégés au titre de l'article L.123-1-7°, la préservation, des points de vue ain si que du rythme et des lignes structurant le paysage environnant ;
- e. Ne sont pas considérées comme des constructions les clôtures des enclos des animaux ne comportant pas de couverture ou seulement couvertes par un grillage.

² y compris les sous-sols et autres parties enterrées de la construction

f.

Article 10 N : Hauteur maximale des constructions

10.1 Hauteur maximale

10.1.1 Définition

La hauteur des constructions est la différence d'altitude, mesurée verticalement, entre tout point de la construction et le sol naturel avant travaux.

10.1.2 Champ d'application

Sont exclus du calcul de la hauteur les ouvrages techniques, tels que souches de cheminée, ventilation, machineries d'ascenseur, éléments architecturaux dès lors qu'ils demeurent ponctuels, et qu'ils sont conçus dans le respect des prescriptions prévues à l'article 11.

10.2 Règle générale

10.2.1 Règle générale

Pour les constructions nouvelles, la hauteur maximale est limitée à 9 mètres et à 7,50 mètres en cas de toiture terrasse, sauf en cas d'indications graphiques.

Pour les constructions dont la surface hors œuvre brute (SHOB) est au plus égale à 30 m², la hauteur maximale est limitée à 4,50 mètres et 3 mètres en cas de toiture terrasse.

Dans le cas d'une reconstruction après une démolition volontaire d'un bâtiment dont la hauteur est supérieure à la hauteur autorisée dans la zone, la hauteur maximale des nouvelles constructions doit être au plus égale à celle des bâtiments démolis.

Pour les extensions des constructions existantes, leur hauteur maximale doit être en harmonie avec celle du bâtiment existant.

10.2.2 Règles particulières

10.2.2.1 Autres prescriptions

Des hauteurs différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- **travaux d'aménagement et d'extension de constructions existantes** ayant une hauteur différente de celle fixée ci-dessus, afin de préserver une harmonie d'ensemble de la construction ;
- **constructions, travaux ou ouvrages qui, compte tenu de leur nature ou de raisons techniques justifiées**, réclament des hauteurs plus importantes ;
- **constructions insérées au sein de constructions de hauteur différente de celle fixée ci-dessus, afin de garantir un épanelage harmonieux** ;
- **réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif** dont la nature ou le fonctionnement nécessite une hauteur différente ;
- **réalisation d'équipements techniques** liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie, aux voies ferrées de transport public et au stationnement.

Article 11 N : : Aspect extérieur des constructions

Rappel : par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites, les paysages naturels ou urbains ainsi que la conservation des perspectives monumentales.

L'insertion de la construction dans son environnement naturel et bâti, doit être assurée conformément aux dispositions du présent article, dans le respect des conditions de forme de l'article R.421-2 du Code de l'urbanisme (volet paysager du permis de construire).

Les constructions, travaux, ouvrages doivent respecter les prescriptions de l'article R.111-21 du Code de l'urbanisme, en vue d'une intégration harmonieuse à l'environnement naturel et bâti.

11.1 Principes généraux

Le projet doit participer à la préservation et à la mise en valeur des caractéristiques paysagères dominantes de la zone auxquelles toute construction doit s'articuler.

Par le traitement de leur aspect extérieur, les constructions doivent être intégrées au paysage environnant, en tenant compte des caractéristiques du contexte naturel et des spécificités architecturales des constructions avoisinantes, dans lesquels elles s'insèrent.

11.2 La volumétrie

Pour les constructions nouvelles, le gabarit de leurs volumes doit respecter l'équilibre du paysage. Pour les extensions du bâti existant une préservation de l'harmonie des proportions de la construction initiale doit être respectée.

11.3 Les matériaux

Le choix des matériaux doit être effectué au regard des composantes du site dans lequel s'inscrit la construction afin de réduire son impact visuel et de garantir son insertion harmonieuse dans le paysage.

11.4 Les couleurs

Le choix des couleurs doit être fait au regard du paysage dans lequel s'inscrit la construction afin de réduire son impact visuel. En outre, une harmonisation des couleurs à l'échelle de la construction doit être respectée.

11.5 Les mouvements de terrain (déblais - remblais)

Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques et ne pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage. Toutefois, des mouvements de terrain plus importants peuvent être admis dès lors qu'ils ont pour objet une meilleure insertion de la construction dans le site.

11.6 Les protections particulières

Les travaux d'extension et d'aménagement sur les bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'urbanisme ou inscrits aux documents graphiques sous la légende « éléments bâtis à préserver » ainsi que **dans les secteurs et les sous-secteurs affectés d'un indice « p »**, sont admis dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une préservation :

- a. des caractéristiques esthétiques ou historiques desdits bâtiments ;
- b. de l'ordonnancement et de l'équilibre des éléments bâtis et des espaces végétalisés et arborés.

En outre, **dans le sous-secteur N2a**, toute construction nouvelle doit être conçue pour mettre en valeur les caractéristiques historiques et esthétiques de l'unité paysagère dans laquelle elle s'intègre.

Les équipements techniques liés aux réseaux assurant la transmission ou le transport de ressources naturelles, de matières premières, d'énergie, d'informations par **voie terrestre**, doivent être enfouis afin de limiter l'impact sur les sites et paysages traversés. Toutefois, des modalités différentes de l'enfouissement peuvent être admises pour des motifs techniques ou économiques dûment justifiés, et sous réserve d'une solution esthétique et technique satisfaisante.

Les équipements techniques liés aux réseaux assurant la transmission d'informations par **voie aérienne** et nécessitant l'installation d'ouvrages ou d'équipements permettant d'assurer l'émission, la transmission et la réception de ces données, doivent s'intégrer dans leur environnement en prenant en compte :

- a. leur localisation ;
- b. leur dimension et leur volume ;
- c. leur teinte ;
- d. leur impact sur les vues à préserver et sur le paysage dans lequel ils s'insèrent ;
- e. leurs contraintes techniques destinées en assurer le bon fonctionnement.

Article 12 N : Stationnement

Le nombre de places de stationnement à aménager doit être déterminé en tenant compte de la nature, de la situation géographique, de la fréquentation de la construction.

La localisation des aires de stationnement doit tenir compte de la qualité des milieux et des paysages afin de favoriser leur intégration paysagère.

Le traitement au sol des aires de stationnement doit favoriser l'infiltration des eaux pluviales.

Un traitement paysager des aires de stationnement est obligatoire et doit être adapté au paysage environnant afin de favoriser son intégration et limiter son impact visuel.

Les aires de stationnement doivent être fractionnées par des éléments végétalisés de telle sorte que le nombre de places par unité de stationnement ne soit pas supérieur à 30 unités.

Article 13 N : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

13.1 Objectifs

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

Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :

- a. de la composition des espaces libres environnants, afin de participer à une mise en valeur globale de la zone ;
- b. de la topographie et de la configuration du terrain, afin que leur composition soit adaptée ;
- c. de la composition végétale du terrain préexistante dès lors qu'elle est de qualité, afin de la préserver et de la mettre en valeur ;
- d. de la situation du bâti sur le terrain, afin de constituer un accompagnement.
- e. de la composition des parcs existants **dans le secteur N2a**, notamment par l'implantation des espaces boisés et le choix des essences.

13.2 Paysagement des espaces libres

Ces aménagements paysagers doivent intégrer et mettre en valeur les plantations repérées aux documents graphiques sous la légende « espaces boisés classés », « espaces boisés classés ponctuels – arbre remarquable ».

Par son aspect, ses proportions et le choix des matériaux, le mobilier doit être conçu dans le sens d'une intégration à son environnement naturel.

L'implantation des ensembles boisés et des essences doit mettre en valeur la composition du parc et des allées.

13.3 Dispositions particulières

13.3.1 Préservation des vues

Dès lors que, compte tenu de la topographie des lieux, des vues intéressantes peuvent être préservées depuis des lieux publics, l'aménagement paysager doit être conçu pour préserver la pérennité des vues et des dégagements visuels.

13.4 Ensembles à protéger

13.4.1 Espaces boisés classés

Au titre de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme, les espaces boisés classés repérés aux documents graphiques doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Par référence à cet article, « le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements ».

Article 14 N : Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé.