



# SAINT-MEMMIE

Approuvé le : 30 mars 2005

Mis à jour	Modifié	Révisé
	23/06/2010	
03/10/2011		
		02/10/2013

*Vu : pour être annexé à la délibération du conseil municipal de la Ville de Saint-Memmie en date du 02 octobre 2013 approuvant la révision du PLU.*

*Le Maire,*

*Pierre Faynot*

# Plan Local d'Urbanisme

règlement d'urbanisme littéral

4.a



# TITRE I

---

## DISPOSITIONS GENERALES

---



---

## **ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

---

Le présent règlement est applicable à l'ensemble du territoire de la commune de Saint-Memmie.

---

## **ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS**

---

Sont et demeurent notamment applicables au territoire couvert par le PLU :

- 1. Les articles dits "d'ordre public" des règles générales d'urbanisme, mentionnés à l'article R.111-1 du code de l'urbanisme, à savoir :**
  - l'article R.111-2 relatif à la salubrité ou à la sécurité publique ;
  - l'article R.111-4 relatif à la conservation des sites ou vestiges archéologiques ;
  - l'article R.111-15 relatif aux préoccupations d'environnement ;
  - l'article R.111-21 relatif aux sites et paysages naturels et urbains.
  
- 2. Les dispositions d'urbanisme suivantes édictant des règles de fond relatives à l'occupation des sols et ayant leur fondement dans le code de l'urbanisme :**
  - l'article L.111-1-4 relatif aux entrées de ville ;
  - l'article L.111-2 relatif à l'interdiction d'accès à certaines voies ;
  - l'article L.111-3 relatif à la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits après sinistre et la restauration des bâtiments d'intérêt architectural ou patrimonial.
  
- 3. Le cas échéant, les dispositions relatives aux sursis à statuer aux demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations, dans les cas prévus aux articles L.111-9, L.111-10 et L.123-6 du code de l'urbanisme.**
  
- 4. Les dispositions de l'article L.111-3 du code rural relatives à la réciprocité des règles d'éloignement par rapport aux bâtiments agricoles et celles des articles L.311-1 à L.311-5 du code forestier relatives aux autorisations de défrichement.**
  
- 5. Les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation et l'utilisation du sol telles qu'elles sont annexées au présent PLU dans les conditions définies aux articles L.126-1 et R.126-1 à R.126-3 du code de l'urbanisme.**
  
- 6. Les dispositions figurant en annexes au PLU en application des articles R.123-13 et R.123-14 du code de l'urbanisme et concernant :**
  - les zones d'aménagement concerté ;
  - les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain ;
  - les zones à l'intérieur desquelles s'appliquent les dispositions relatives au permis de démolir ;
  - les périmètres miniers ;
  - les secteurs affectés par le bruit des infrastructures terrestres.
  
- 7. En application de l'article L.111-6-2 du code de l'urbanisme, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.**

8. En application de l'article R.421-27 du code de l'urbanisme, les démolitions sont soumises à permis de démolir sur une partie du territoire communal.

9. L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable.

---

### ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

---

Le territoire couvert par le PLU est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles et forestières :

#### 1. Les zones urbaines dites "zones U"

Sont classés en zone urbaine, les espaces déjà urbanisés et les espaces où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les zones urbaines comprennent :

- la zone U1, correspondant essentiellement à la partie la plus ancienne de Saint-Memmie ;
- la zone U2C, destinée principalement à l'habitat collectif ;
- la zone U2H, zone mixte destinée principalement à l'habitat ;
- la zone U3, destinée principalement aux activités tertiaires et aux grands équipements publics ;
- la zone U4, destinée principalement à recevoir des établissements industriels, artisanaux et commerciaux.

Ces zones urbaines comprennent les secteurs suivants :

- un secteur U1(n) pour l'application de la règle de hauteur ;
- un secteur U1(p) pour l'application des règles d'emprise au sol et de hauteur ;
- un secteur U2C(z) comportant des prescriptions particulières notamment pour l'implantation des constructions et l'application de la règle de hauteur ;
- un secteur U2H(n) pour l'application de la règle de hauteur ;
- un secteur U2H(r) auquel est affecté un coefficient d'occupation du sol particulier ;
- un secteur U4(k) comportant des prescriptions particulières prises en application de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme ;
- un secteur U4(m) correspondant aux deux premières tranches de la ZAC du Mont-Michaud à l'intérieur duquel s'applique des prescriptions particulières ;
- un secteur U4(n) pour l'application de la règle de hauteur ;
- un secteur (■ - mauve) soumis à un risque d'inondation ou correspondant à une zone d'expansion des crues ;
- un secteur (■ - saumon) à l'intérieur duquel la présence supposée de cavités souterraines peut entraîner des risques de mouvement de terrain ;
- un secteur (■ - magenta) affecté par le bruit des infrastructures terrestres dans lequel des prescriptions d'isolement acoustique s'appliquent.

#### 2. Les zones à urbaniser dites "zones AU"

Sont classés en zone à urbaniser, les espaces à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Les zones à urbaniser comprennent :

- La zones IAU2, destinée principalement à l'habitat, où les voies publiques, les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existants en périphérie ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone. Les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone dans laquelle les constructions sont autorisées.
- La zone IIAU où les voies et réseaux publics existants en périphérie n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone et dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU.

Ces zones à urbaniser comprennent les secteurs suivants :

- un secteur IAU2(n), pour l'application de la règle de hauteur ;
- un secteur (■ - mauve) soumis à un risque d'inondation ou correspondant à une zone d'expansion des crues ;
- un secteur (■ - saumon) à l'intérieur duquel la présence supposée de cavités souterraines peut entraîner des risques de mouvement de terrain ;
- un secteur (■ - magenta) affecté par le bruit des infrastructures terrestres dans lequel des prescriptions d'isolement acoustique s'appliquent.

### 3. Les zones agricoles dites "zones A"

Sont classés en zone agricole les espaces de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone agricole comprend les secteurs suivants :

- un secteur A(x), de protection du captage d'eau potable ;
- un secteur (■ - saumon) à l'intérieur duquel la présence supposée de cavités souterraines peut entraîner des risques de mouvement de terrain ;
- un secteur (■ - magenta) affecté par le bruit des infrastructures terrestres dans lequel des prescriptions d'isolement acoustique s'appliquent.

### 4. Les zones naturelles et forestières dites "zones N"

Sont classés en zone naturelle et forestière, les espaces de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- soit de la qualité des sites, des milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- soit de leur caractère d'espaces naturels.

Peuvent être délimités en zone N des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels des constructions peuvent être autorisées sous certaines conditions.

La zone naturelle comprend les secteurs suivants :

- un secteur (g) permettant le stockage des déchets liés à l'assainissement ainsi que les constructions et installations nécessaires à l'activité existante ;
- un secteur (h) à l'intérieur duquel les constructions destinées à l'habitation sont admises ;
- un secteur (j) destiné à l'implantation de jardins familiaux ;
- un secteur (p) où seuls sont autorisés les équipements légers liés à un circuit de promenade ;
- un secteur (s) destiné aux activités de sports, de loisirs et de détente ainsi qu'à la mise en valeur du parc de Fontenay ;

- un secteur (x) de protection du captage d'eau potable ;
- un secteur (■ - mauve) soumis à un risque d'inondation ou correspondant à une zone d'expansion des crues ;
- un secteur (■ - saumon) à l'intérieur duquel la présence supposée de cavités souterraines peut entraîner des risques de mouvement de terrain ;
- un secteur (■ - magenta) affecté par le bruit des infrastructures terrestres dans lequel des prescriptions d'isolement acoustique s'appliquent.

**Peuvent se superposer à ces différentes zones :**

- des espaces boisés classés protégés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme dans lesquels toute coupe ou abattage d'arbre est soumise à autorisation ;
- des emplacements réservés au titre de l'article L.123-1-5-8° du code de l'urbanisme destinés notamment à la réalisation de futurs équipements collectifs et dans lesquels les propriétaires des immeubles concernés disposent d'un droit de délaissement.

---

**ARTICLE 4 : ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**

---

Le PLU comporte en outre des orientations d'aménagement avec lesquelles les autorisations d'occuper et d'utiliser le sol doivent être compatibles.

Ces orientations d'aménagement, qui se superposent au règlement, concernent les îlots maraîchers classés en zone IAU2 (secteur du Grand Mau, de Carpion et des Chalettes) ainsi que les abords du stade Déborah Jeannet.

---

**ARTICLE 5 : ADAPTATIONS MINEURES ET TRAVAUX SUR LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES NON CONFORMES AU PRESENT REGLEMENT**

---

**1. Conformément à l'article L.123-1-9 du code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent PLU 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.**

**2. Travaux sur les constructions existantes non conformes au présent règlement :**

Sous réserve des dispositions particulières applicables aux constructions existantes, lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone dans laquelle il est situé, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles aux dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

## **TITRE II**

---

### **DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES URBAINE**

---



## DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE U1

### CARACTERE DE LA ZONE U1

C'est une zone correspondant essentiellement à la partie la plus ancienne de Saint-Memmie.  
Elle comprend :

- un secteur (n) pour l'application de la règle de hauteur ;
- un secteur (p) pour l'application des règles d'emprise au sol et de hauteur.

Elle comprend également (informations reportées au document n° 5.e - les contraintes) :

- un secteur (   - saumon) à l'intérieur duquel la présence supposée de cavités souterraines peut entraîner des risques de mouvement de terrain ;
- un secteur (   - magenta) affecté par le bruit des infrastructures terrestres dans lequel des prescriptions d'isolement acoustique s'appliquent.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions du présent règlement sont applicables à chaque terrain issu d'une division.

### U1 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

**Sont interdits :**

- Les constructions destinées à l'industrie,
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- Les pylônes,
- Les carrières,
- Les parcs d'attraction,
- L'aménagement des terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes ainsi que les habitations légères de loisirs,
- Le stationnement des caravanes isolées,
- Les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion susceptibles de contenir au moins 10 unités.

### U1 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

**Sont admises :**

- Les installations classées pour la protection de l'environnement, excepté les carrières qui sont interdites, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptibles de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

Dans le secteur (   - saumon), il est recommandé de vérifier l'absence de cavités sous l'emprise du projet de construction augmentée d'une marge latérale de plusieurs mètres et, dans le cas où une cavité serait décelée, de prendre toutes les mesures appropriées à la situation.

## **U1 3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES**

### **3-1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées**

#### 3-1-1 Définition

---

##### *Voie de desserte*

---

*La voie de desserte est celle donnant accès au terrain sur lequel est projetée la construction.*

*Il s'agit des voies et emprises ouvertes à la circulation automobile, quels que soient leurs statuts, public ou privé, ainsi que des rues et places réservées à la circulation piétonne.*

#### 3-1-2 Dispositions applicables

Les constructions et installations doivent être desservies par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la ou des constructions à y édifier, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès, et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Tout terrain non desservi par une voie d'au moins 3,50 m de largeur de chaussée est réputé inconstructible.

L'emprise des voies nouvelles est au minimum de 6 m.

Les voies nouvelles en impasse de plus de 30 m doivent comporter dans leur partie terminale une aire de retournement permettant aux véhicules des services publics et de sécurité de manœuvrer aisément.

### **3-2 Conditions relatives aux accès**

#### 3-2-1 Définition

---

##### *Accès*

---

*L'accès est le portail, le porche ou la bande de terrain par lequel les véhicules pénètrent depuis la voie de desserte.*

#### 3-2-2 Dispositions applicables

Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès d'une largeur minimale de 3,50 m à une voie publique ou privée.

Chaque parcelle ne doit pas avoir plus d'un accès automobile sur la même voie ; toutefois, lorsque la façade sur rue est supérieure à 20 m, un second accès peut être autorisé.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

## **U1 4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

### **4-1 Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

### **4-2 Assainissement**

#### 4-2-1 Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

#### 4-2-2 Eaux pluviales

Sauf en cas d'impossibilité technique de réalisation, les terrains doivent être pourvus de dispositifs individuels d'infiltration des eaux pluviales.

#### 4-3 Réseaux d'électricité, de téléphone et de câblage

La création et l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements doivent être soit enfouis soit scellés le long des façades de la manière la moins apparente possible. Les opérations d'ensemble doivent par ailleurs intégrer des fourreaux permettant la desserte ultérieure des immeubles par la fibre optique.

### U1 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Cet article n'est pas réglementé.

### U1 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

#### 6-1 Champ d'application

Les dispositions du présent article sont applicables aux bâtiments implantés le long des voies ouvertes à la circulation générale telle qu'elles sont définies à l'article 3-1-1 du présent règlement et des emprises publiques : parcs et jardins publics, cimetières, cours d'eau, aires de stationnement publiques.

Elles ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

#### 6-2 Définition

---

##### *Façade de terrain*

---

*Le terrain est composé d'une ou de plusieurs parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.*

*La façade du terrain est la limite du terrain qui fait face à la voie.*

---

##### *Alignement*

---

*Il faut entendre par alignement :*

- *la limite des voies au droit de la propriété privée qu'elle résulte ou non d'un arrêté individuel d'alignement ;*
- *la limite d'emprise de fait de la voie s'agissant de voies privées.*

#### 6-3 Règles générales

Une façade ou un pignon de la construction doit être édifié soit à l'alignement soit à un recul maximum de 5 m par rapport à l'alignement existant ou projeté.

Des constructions peuvent être implantées au delà de ce recul maximal dès lors qu'une construction à usage d'habitation ou d'activité est édifiée dans cette bande de 5 m.

#### 6-4 Règles particulières

Le long des voies suivantes : avenue Jacques-Simon, rue des Déportés, rue Cabart, les constructions doivent être édifiées à l'alignement. En cas

d'implantation de la construction sur une seule limite séparative, la continuité minérale doit être assurée par un mur plein percé ou non de porches, d'une hauteur ne dépassant pas le niveau du premier étage de la construction.

Dès lors qu'une construction à usage d'habitation ou d'activité réalise cette continuité minérale, des constructions peuvent être implantées en retrait de l'alignement.

## **U1 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **7-1 Champ d'application**

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

Elles ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ni aux abris de jardins d'une surface inférieure ou égale à 10 m<sup>2</sup>.

### **7-2 Définition**

---

#### *Limites séparatives*

---

*Les limites séparatives sont les limites latérales et de fond de terrain qui séparent le terrain d'assiette de la construction du ou des terrains limitrophes.*

*Les limites du terrain qui aboutissent à la voie, y compris les éventuels décrochements, brisures et coudes, constituent les limites séparatives latérales. La limite opposée à la voie constitue la limite de fond de terrain.*

### **7-3 Dans une bande de 20 m à compter de l'alignement**

Les constructions peuvent être implantées :

- soit en ordre continu d'une limite latérale de propriété à l'autre limite latérale,
- soit sur une seule limite séparative latérale, la distance du point du bâtiment le plus proche de l'autre limite séparative ne devant pas être inférieure à 3 m.

### **7-4 Au delà d'une bande de 20 m à compter de l'alignement**

Les constructions peuvent être implantées :

- soit en retrait des limites séparatives, la distance comptée horizontalement du point le plus proche et le plus haut du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative opposée devant être supérieure ou égale à la moitié de la hauteur entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.
- soit sur une ou plusieurs limites séparatives à condition que la hauteur de la construction, à la verticale de la limite séparative, n'excède pas 3,50 m ou qu'elles s'inscrivent dans le gabarit d'une construction édifée en limite séparative sur la parcelle voisine.

## **U1 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

### **8-1 Règle générale**

Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne

soient masquées par aucune partie d'immeuble, qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

### **8-2 Règle particulière**

L'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

## **U1 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

### **9-1 Définition**

---

#### *Emprise au sol*

---

*L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus à l'exception des éléments de modénature (bandeaux, corniches...) et des débords de toiture sans encorbellement ni poteaux de soutien.*

### **9-2 Règle générale**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50 % de la superficie de l'unité foncière considérée.

### **9-3 Règles particulières**

L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée :

- dans le secteur (p),
- pour les bâtiments d'exploitation agricole,
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

## **U1 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **10-1 Champ d'application**

Les dispositifs techniques ([cheminées](#), [extracteurs d'air](#), [antennes de télévision](#), [etc.](#)) ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur.

### **10-2 Définitions**

---

#### *Hauteur*

---

*Pour le calcul de la hauteur en mètres, le point bas est constitué par le sol naturel existant avant les travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux.*

*Pour les terrains en pente, le point bas de la hauteur est le point le plus bas de l'emprise au sol du bâtiment projeté.*

*Pour les voies en pente, le point bas de la hauteur correspond à tout point de la façade du terrain.*

*Pour les terrains situés à l'angle de deux voies, la disposition la moins restrictive est applicable.*

---

#### *Niveaux*

---

*Les niveaux correspondent au rez-de-chaussée et aux étages pleins, y compris combles aménageables. Ne sont pas considérés comme des niveaux les sous-sols et les surfaces de plancher des mezzanines.*

*Toutefois, pour les constructions existantes à la date d'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme, les combles peuvent être aménagés indépendamment du nombre de niveaux exigés, sous réserve de ne pas entraîner une surélévation de la toiture.*

### **10-3 Règle générale**

Les constructions peuvent comporter au maximum trois niveaux, soit un rez-de-chaussée plus deux étages, soit un rez-de-chaussée plus un étage plus un comble aménageable.

### **10-4 Règles particulières**

Dans les secteurs (n) et (p), les constructions à usage d'habitation peuvent comporter au maximum 4 niveaux habitables, soit un rez-de-chaussée plus trois étages, soit un rez-de-chaussée plus deux étages plus un comble aménageable.

La hauteur maximale au faîtage des bâtiments à destination agricole est de 10 m.

La hauteur maximale pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

## **U1 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### **11-1 Façades**

Toutes les façades secondaires d'un bâtiment doivent être traitées de la même manière que les murs des façades principales ou avoir un aspect qui s'harmonise avec celles-ci.

Les devantures des commerces doivent s'harmoniser avec l'architecture des bâtiments. En hauteur, l'aménagement des devantures ne doit pas dépasser la corniche séparant le rez-de-chaussée du premier étage. En l'absence de corniche, il ne peut dépasser l'appui des fenêtres du premier étage.

### **11-2 Toitures**

A l'exception des constructions destinées à l'activité agricole, les toitures en pente doivent être recouvertes de tuiles, d'ardoises, de zinc, de produits verriers ou de tout autre matériau les imitant.

Les toitures terrasses sont autorisées à condition d'être végétalisées ou d'être accessibles par les habitants ou les usagers de l'immeuble.

### **11-3 Clôtures**

Les clôtures réalisées à l'alignement des voies ou comprises dans la marge de recul sont constituées :

- soit par un mur plein d'une hauteur égale ou supérieure à 1,80 m ;
- soit par une haie ;
- soit par un grillage ou tout autre dispositif à claire-voie doublé ou non d'une haie. Elles peuvent comporter un mur bahut n'excédant pas 0,60 m de haut au couronnement.

### **11-4 Matériaux**

Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou enduit (tels que parpaings de béton, briques creuses...).

## **U1 12 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT**

### **12-1 Stationnement des véhicules automobiles**

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

Il est notamment demandé pour les constructions nouvelles :

- 2 places de stationnement accessibles sans nécessiter de mouvement de véhicule par logement ;
- 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les activités tertiaires.

Toutefois, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

En cas d'impossibilité de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain de la construction ou dans son environnement immédiat, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, ainsi que pour les foyers et résidences pour personnes âgées, étudiants, jeunes travailleurs, casernements de gendarmes, sapeurs-pompiers, etc., le stationnement est fonction de leur nature et de leur localisation.

### **12-1 Stationnement des deux roues**

Pour toute opération de construction à destination d'habitation, d'une surface de plancher supérieure ou égale à 500 m<sup>2</sup>, sont exigés en outre 5 emplacements vélos couverts et clos d'une superficie minimale de 12 m<sup>2</sup>.

Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les logements foyers, le stationnement des deux roues est fonction de leur nature et de leur localisation.

## **U1 13 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

Les marges de recul visibles de la rue doivent être traitées en jardin d'agrément.

Les aires de stationnement à l'air libre doivent être structurées par des éléments de végétalisation sur la base d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement. Au moment de leur plantation, ces arbres doivent dépasser 2 m. Les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés.

Les parcelles doivent être agrémentées de verdure et plantées d'arbres de demi tige ou haute tige à raison d'un arbre minimum pour 100 m<sup>2</sup> de terrain non bâti.

Pour tout ensemble immobilier à usage d'habitation portant sur une surface de terrain supérieure à 5 000 m<sup>2</sup>, 10 % de cette surface doivent être aménagés en espace vert collectif partiellement planté d'arbres de haute tige. Il convient de ne

pas reléguer cet aménagement sur les délaissés inutilisables pour la construction mais au contraire d'en faire un élément déterminant de la composition urbaine.

Les essences mentionnées au document n° 5 (cf. annexes complémentaires) sont préconisées.

**U1 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Cet article n'est pas réglementé.

## DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE U2C

### CARACTERE DE LA ZONE U2C

C'est une zone urbaine destinée principalement à l'habitat collectif.

Elle comprend :

- un secteur (z) comportant des prescriptions particulières notamment pour l'implantation des constructions et l'application de la règle de hauteur.

Elle comprend également (informations reportées au document n° 5.e - les contraintes) :

- un secteur (■ - saumon) à l'intérieur duquel la présence supposée de cavités souterraines peut entraîner des risques de mouvement de terrain ;
- un secteur (■ - magenta) affecté par le bruit des infrastructures terrestres dans lequel des prescriptions d'isolement acoustique s'appliquent.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions du présent règlement sont applicables à chaque terrain issu d'une division.

### U2C 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

**Sont interdits :**

- Les constructions destinées à l'industrie,
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole,
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- Les installations classées soumises à autorisation,
- Les pylônes,
- Les carrières,
- Les parcs d'attraction,
- L'aménagement des terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes ainsi que les habitations légères de loisirs,
- Le stationnement des caravanes isolées,
- Les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion susceptibles de contenir au moins 10 unités.

### U2C 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

**Sont admises :**

- Les installations classées pour la protection de l'environnement, excepté les carrières qui sont interdites, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptibles de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

Dans le secteur (■ - saumon), il est recommandé de vérifier l'absence de cavités sous l'emprise du projet de construction augmentée d'une marge latérale de plusieurs mètres et, dans le cas où une cavité serait décelée, de prendre toutes les mesures appropriées à la situation.

## **U2C 3      CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES**

### **3-1      Conditions de desserte par les voies publiques ou privées**

#### 3-1-1 Définition

---

#### *Voie de desserte*

---

*La voie de desserte est celle donnant accès au terrain sur lequel est projetée la construction.*

*Il s'agit des voies et emprises ouvertes à la circulation automobile, quels que soient leurs statuts, public ou privé, ainsi que des rues et places réservées à la circulation piétonne.*

#### 3-1-2 Dispositions applicables

Les constructions et installations doivent être desservies par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la ou des constructions à y édifier, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès, et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Tout terrain non desservi par une voie d'au moins 3,50 m de largeur de chaussée est réputé inconstructible.

L'emprise des voies nouvelles est au minimum de :

- 6 m pour la desserte de 1 à 3 logements ;
- 8 m pour la desserte de plus de 3 logements.

Les voies nouvelles en impasse de plus de 30 m doivent comporter dans leur partie terminale une aire de retournement permettant aux véhicules des services publics et de sécurité de manœuvrer aisément.

### **3-2      Conditions relatives aux accès**

#### 3-2-1 Définition

---

#### *Accès*

---

*L'accès est le portail, le porche ou la bande de terrain par lequel les véhicules pénètrent depuis la voie de desserte.*

#### 3-2-2 Dispositions applicables

Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès d'une largeur minimale de 3,50 m à une voie publique ou privée.

Chaque parcelle ne doit pas avoir plus d'un accès automobile sur la même voie ; toutefois, lorsque la façade sur rue est supérieure à 20 m, un second accès peut être autorisé.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

## **U2C 4      CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

### **4-1      Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

## **4-2 Assainissement**

### 4-2-1 Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

### 4-2-2 Eaux pluviales

Sauf en cas d'impossibilité technique de réalisation, les terrains doivent être pourvus de dispositifs individuels d'infiltration des eaux pluviales.

## **4-3 Réseaux d'électricité, de téléphone et de câblage**

La création et l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements doivent être soit enfouis soit scellés le long des façades de la manière la moins apparente possible. Les opérations d'ensemble doivent par ailleurs intégrer des fourreaux permettant la desserte ultérieure des immeubles par la fibre optique.

## **U2C 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Cet article n'est pas réglementé.

## **U2C 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### **6-1 Champ d'application**

Les dispositions du présent article sont applicables aux bâtiments implantés le long des voies ouvertes à la circulation générale telle qu'elles sont définies à l'article 3-1-1 du présent règlement et des emprises publiques : parcs et jardins publics, cimetières, cours d'eau, aires de stationnement publiques.

Elles ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

### **6-2 Définition**

---

#### *Façade de terrain*

---

*Le terrain est composé d'une ou de plusieurs parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.*

*La façade du terrain est la limite du terrain qui fait face à la voie.*

---

#### *Alignement*

---

*Il faut entendre par alignement :*

- *la limite des voies au droit de la propriété privée qu'elle résulte ou non d'un arrêté individuel d'alignement ;*
- *la limite d'emprise de fait de la voie s'agissant de voies privées.*

### **6-3 Règles générales**

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement existant ou projeté.

Cette marge peut être réduite ou même supprimée le long des voies piétonnes.

### **6-4 Règles particulières**

Dans le secteur (z), les constructions doivent être édifiées soit à l'alignement, soit à un recul maximum de 5 m par rapport à l'alignement existant ou projeté.

Dans la marge de 5 m par rapport à l'alignement existant ou projeté, les débords sont autorisés à condition que leur épaisseur ne dépasse pas 2,40 m pour les constructions à usage d'habitat collectif, et que leur emprise soit inférieure au tiers de la surface de la façade ou du pignon sur lequel elles se développent.

Lorsqu'il est figuré au règlement graphique, les constructions à usage d'habitation doivent observer un recul exceptionnel de 50 m comptés à partir de l'axe des chaussées séparées de la RN 44.

## **U2C 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **7-1 Champ d'application**

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

Elles ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ni aux abris de jardins d'une surface inférieure ou égale à 10 m<sup>2</sup>.

### **7-2 Définition**

---

#### *Limites séparatives*

---

*Les limites séparatives sont les limites latérales et de fond de terrain qui séparent le terrain d'assiette de la construction du ou des terrains limitrophes.*

*Les limites du terrain qui aboutissent à la voie, y compris les éventuels décrochements, brisures et coudes, constituent les limites séparatives latérales. La limite opposée à la voie constitue la limite de fond de terrain.*

### **7-3 Règle générale**

Les constructions peuvent être implantées :

- soit en ordre continu d'une limite latérale de propriété à l'autre limite latérale,
- soit en retrait d'une ou plusieurs limites séparatives, à la condition de respecter une distance minimale de 3 m comptés à partir de la limite séparative.

### **7-4 Règles particulières**

Dans le secteur (z), la distance comptée horizontalement du point le plus proche et le plus haut du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être supérieure ou égale à la moitié de la hauteur mesurée à partir de la base de la construction jusqu'à ce point, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Les débords sont autorisés dans les marges latérales à condition que leur épaisseur ne dépasse pas 0,80 m et que leur emprise soit inférieure au tiers de la surface de la façade ou du pignon sur lequel elles se développent.

## **U2C 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

### **8-1 Règle générale**

Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne

soient masquées par aucune partie d'immeuble, qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

### **8-2 Règle particulière**

L'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

## **U2C 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

### **9-1 Définition**

---

#### *Emprise au sol*

---

*L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus à l'exception des éléments de modénature (bandeaux, corniches...) et des débords de toiture sans encorbellement ni poteaux de soutien.*

### **9-2 Règle générale**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50 % de la superficie de l'unité foncière considérée.

### **9-3 Règle particulière**

L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

## **U2C 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **10-1 Champ d'application**

Les dispositifs techniques (cheminées, extracteurs d'air, antennes de télévision, etc.) ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur.

### **10-2 Définitions**

---

#### *Hauteur*

---

*Pour le calcul de la hauteur en mètres, le point bas est constitué par le sol naturel existant avant les travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux.*

*Pour les terrains en pente, le point bas de la hauteur est le point le plus bas de l'emprise au sol du bâtiment projeté.*

*Pour les voies en pente, le point bas de la hauteur correspond à tout point de la façade du terrain.*

*Pour les terrains situés à l'angle de deux voies, la disposition la moins restrictive est applicable.*

---

#### *Niveaux*

---

*Les niveaux correspondent au rez-de-chaussée et aux étages pleins, y compris combles aménageables. Ne sont pas considérés comme des niveaux les sous-sols et les surfaces de plancher des mezzanines.*

*Toutefois, pour les constructions existantes à la date d'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme, les combles peuvent être aménagés indépendamment du nombre de niveaux exigés, sous réserve de ne pas entraîner une surélévation de la toiture.*

**10-3 Hauteur relative**

La hauteur maximale de la façade d'une construction mesurée à l'égout des toits ne peut être supérieure à la distance entre celle-ci et l'alignement opposé. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions à usage d'habitat individuel.

**10-4 Hauteur absolue**

Les constructions peuvent comporter au maximum huit niveaux soit un rez-de-chaussée et sept étages.

Dans le secteur (z), les constructions peuvent comporter au maximum quatre niveaux soit un rez-de-chaussée et trois étages.

La hauteur maximale pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

**U2C 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

**11-1 Façades**

Toutes les façades secondaires d'un bâtiment doivent être traitées de la même manière que les murs des façades principales ou avoir un aspect qui s'harmonise avec celles-ci.

Les façades des magasins doivent être traitées en harmonie avec le reste de l'immeuble.

**11-2 Toitures**

Les toitures en pente doivent être recouvertes de tuiles, d'ardoises, de zinc, de produits verriers ou de tout autre matériau les imitant.

Les toitures terrasses sont autorisées à condition d'être végétalisées ou d'être accessibles par les habitants ou les usagers de l'immeuble.

**11-3 Clôtures**

Les clôtures réalisées à l'alignement des voies ou comprises dans la marge de recul sont constituées :

- soit par une haie ;
- soit par des dispositifs à claire-voie doublé ou non d'une haie. Elles peuvent comporter un mur bahut n'excédant pas 0,60 m de haut au couronnement.

Dans le secteur (z), les clôtures peuvent être constituées par des murs pleins d'une hauteur égale ou supérieure à 1,80 m.

**11-4 Matériaux**

Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou enduit (tels que parpaings de béton, briques creuses...).

## **U2C 12 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT**

### **12-1 Stationnement des véhicules automobiles**

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

Il est notamment demandé pour les constructions nouvelles :

- 2 places de stationnement accessibles sans nécessiter de mouvement de véhicule par logement ;
- 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les activités tertiaires.

Toutefois, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

En cas d'impossibilité de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain de la construction ou dans son environnement immédiat, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, ainsi que pour les foyers et résidences pour personnes âgées, étudiants, jeunes travailleurs, casernements de gendarmes, sapeurs-pompiers, etc., le stationnement est fonction de leur nature et de leur localisation.

### **12-1 Stationnement des deux roues**

Pour toute opération de construction à destination d'habitation, d'une surface de plancher supérieure ou égale à 500 m<sup>2</sup>, sont exigés en outre 5 emplacements vélos couverts et clos d'une superficie minimale de 12 m<sup>2</sup>.

Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les logements foyers, le stationnement des deux roues est fonction de leur nature et de leur localisation.

## **U2C 13 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

Les marges de recul situées le long des voies doivent être engazonnées.

Les aires de stationnement à l'air libre doivent être structurées par des éléments de végétalisation sur la base d'au moins 1 arbre de haute tige pour 4 places de stationnement. Au moment de leur plantation, ces arbres doivent dépasser 2 m. Les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés.

Les parcelles doivent être agrémentées de verdure et plantées d'arbres de demi tige ou haute tige à raison d'un arbre minimum pour 100 m<sup>2</sup> de terrain non bâti.

Pour tout ensemble immobilier à usage d'habitation portant sur une surface de terrain supérieure à 5 000 m<sup>2</sup>, 10 % de cette surface doivent être aménagés en espace vert collectif partiellement planté d'arbres de haute tige. Il convient de ne pas reléguer cet aménagement sur les délaissés inutilisables pour la construction, mais au contraire, d'en faire un élément déterminant de la composition urbaine.

Les essences mentionnées au document n° 5 (cf. annexes complémentaires) sont préconisées.

**U2C 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Cet article n'est pas réglementé.

## DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE U2H

### CARACTERE DE LA ZONE U2H

C'est une zone urbaine mixte destinée principalement à l'habitat.

Elle comprend :

- un secteur (n) pour l'application de la règle de hauteur ;
- un secteur (r) auquel est affecté un coefficient d'occupation du sol particulier ;

Elle comprend également (informations reportées au document n° 5.e - les contraintes) :

- un secteur (■ - saumon) à l'intérieur duquel la présence supposée de cavités souterraines peut entraîner des risques de mouvement de terrain ;
- un secteur (■ - magenta) affecté par le bruit des infrastructures terrestres dans lequel des prescriptions d'isolement acoustique s'appliquent.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions du présent règlement sont applicables à chaque terrain issu d'une division.

### U2H 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

**Sont interdits :**

- Les constructions destinées à l'industrie,
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- Les installations classées soumises à autorisation,
- Les pylônes,
- Les carrières,
- Les parcs d'attraction,
- L'aménagement des terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes ainsi que les habitations légères de loisirs,
- Le stationnement des caravanes isolées,
- Les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion susceptibles de contenir au moins 10 unités.

### U2H 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

**Sont admises :**

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, excepté les carrières qui sont interdites, à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptibles de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

Dans le secteur (■ - mauve) soumis à un risque d'inondation, il est fait application des dispositions du Plan de Prévention des Risques approuvé le 01/07/2011.

Dans le secteur (■ - saumon), il est recommandé de vérifier l'absence de cavités sous l'emprise du projet de construction augmentée d'une marge latérale

de plusieurs mètres et, dans le cas où une cavité serait décelée, de prendre toutes les mesures appropriées à la situation.

## **U2H 3      CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES**

### **3-1      Conditions de desserte par les voies publiques ou privées**

#### 3-1-1 Définition

---

#### *Voie de desserte*

---

*La voie de desserte est celle donnant accès au terrain sur lequel est projetée la construction.*

*Il s'agit des voies et emprises ouvertes à la circulation automobile, quels que soient leurs statuts, public ou privé, ainsi que des rues et places réservées à la circulation piétonne.*

#### 3-1-2 Dispositions applicables

Les constructions et installations doivent être desservies par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la ou des constructions à y édifier, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès, et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Tout terrain non desservi par une voie d'au moins 3,50 m de largeur de chaussée est réputé inconstructible.

L'emprise des voies nouvelles est au minimum de 6 m.

Les voies nouvelles en impasse de plus de 30 m doivent comporter dans leur partie terminale une aire de retournement permettant aux véhicules des services publics et de sécurité de manœuvrer aisément.

### **3-2      Conditions relatives aux accès**

#### 3-2-1 Définition

---

#### *Accès*

---

*L'accès est le portail, le porche ou la bande de terrain par lequel les véhicules pénètrent depuis la voie de desserte.*

#### 3-2-2 Dispositions applicables

Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès d'une largeur minimale de 3,50 m à une voie publique ou privée.

Chaque parcelle ne doit pas avoir plus d'un accès automobile sur la même voie ; toutefois, lorsque la façade sur rue est supérieure à 20 m, un second accès peut être autorisé.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

## **U2H 4      CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

### **4-1      Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

## **4-2 Assainissement**

### 4-2-1 Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

### 4-2-2 Eaux pluviales

Sauf en cas d'impossibilité technique de réalisation, les terrains doivent être pourvus de dispositifs individuels d'infiltration des eaux pluviales.

## **4-3 Réseaux d'électricité, de téléphone et de câblage**

*La création et l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements doivent être soit enfouis soit scellés le long des façades de la manière la moins apparente possible. Les opérations d'ensemble doivent par ailleurs intégrer des fourreaux permettant la desserte ultérieure des immeubles par la fibre optique.*

## **U2H 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Cet article n'est pas réglementé.

## **U2H 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### **6-1 Champ d'application**

Les dispositions du présent article sont applicables aux bâtiments implantés le long des voies ouvertes à la circulation générale telle qu'elles sont définies à l'article 3-1-1 du présent règlement et des emprises publiques : parcs et jardins publics, cimetières, cours d'eau, aires de stationnement publiques.

### **6-2 Définition**

---

#### *Façade de terrain*

---

*Le terrain est composé d'une ou de plusieurs parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.*

*La façade du terrain est la limite du terrain qui fait face à la voie.*

---

#### *Alignement*

---

*Il faut entendre par alignement :*

- *la limite des voies au droit de la propriété privée qu'elle résulte ou non d'un arrêté individuel d'alignement ;*
- *la limite d'emprise de fait de la voie s'agissant de voies privées.*

### **6-3 Règles générales**

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement existant ou projeté.

Cette marge peut être réduite ou même supprimée le long des voies piétonnes.

En cas d'extension ou de surélévation d'une construction déjà implantée à moins de 5 m, cette addition est autorisée dans le prolongement du bâtiment existant.

### **6-4 Règles particulières**

Le long du Mau, et lorsqu'il est figuré au règlement graphique, les constructions doivent être implantées à une distance minimum de 6 m à compter de l'axe du ruisseau.

Lorsqu'il est figuré au règlement graphique, les constructions à usage d'habitation doivent observer un recul exceptionnel de 50 m comptés à partir de l'axe des chaussées séparées de la RN 44.

L'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée excepté dans la bande de 6 m à compter de l'axe du Mau.

## **U2H 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **7-1 Champ d'application**

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

Elles ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ni aux abris de jardins d'une surface inférieure ou égale à 10 m<sup>2</sup>.

### **7-2 Définition**

---

#### *Limites séparatives*

---

*Les limites séparatives sont les limites latérales et de fond de terrain qui séparent le terrain d'assiette de la construction du ou des terrains limitrophes.*

*Les limites du terrain qui aboutissent à la voie, y compris les éventuels décrochements, brisures et coudes, constituent les limites séparatives latérales. La limite opposée à la voie constitue la limite de fond de terrain.*

### **7-3 Règle générale**

Les constructions peuvent être implantées :

- soit en retrait des limites séparatives, la distance comptée horizontalement du point le plus proche et le plus haut du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative devant être supérieure ou égale à la moitié de la hauteur entre ces deux points avec un minimum de 3 m,
- soit sur une ou plusieurs limites séparatives à condition que la hauteur maximum de la construction, à la verticale de la limite séparative, n'excède pas 3,50 m.

### **7-4 Règles particulières**

Les constructions peuvent également s'implanter sur une ou deux limites séparatives latérales avec une hauteur maximale correspondant à deux niveaux à la condition que la construction soit contiguë à une ou deux constructions de hauteur comparable.

Si la construction est contiguë sur une limite latérale, la distance du point du bâtiment le plus proche de l'autre limite séparative latérale, ne doit pas être inférieure à 3 m.

Si la construction est implantée sur deux limites latérales mais contiguë sur une seule limite latérale par une construction de hauteur comparable, la hauteur

maximale de la construction à la verticale de l'autre limite séparative latérale ne doit pas excéder 3,50 m.

## **U2H 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

### **8-1 Règle générale**

Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble, qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

### **8-2 Règle particulière**

L'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

## **U2H 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

### **9-1 Définition**

---

#### *Emprise au sol*

---

*L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus à l'exception des éléments de modénature (bandeaux, corniches...) et des débords de toiture sans encorbellement ni poteaux de soutien.*

### **9-2 Règle générale**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50 % de la superficie de l'unité foncière considérée.

### **9-3 Règles particulières**

L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée :

- pour les bâtiments d'exploitation agricole,
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

## **U2H 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **10-1 Champ d'application**

Les dispositifs techniques (cheminées, extracteurs d'air, antennes de télévision, etc.) ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur.

### **10-2 Définitions**

---

#### *Hauteur*

---

*Pour le calcul de la hauteur en mètres, le point bas est constitué par le sol naturel existant avant les travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux.*

*Pour les terrains en pente, le point bas de la hauteur est le point le plus bas de l'emprise au sol du bâtiment projeté.*

*Pour les voies en pente, le point bas de la hauteur correspond à tout point de la façade du terrain.*

*Pour les terrains situés à l'angle de deux voies, la disposition la moins restrictive est applicable.*

---

#### Niveaux

---

*Les niveaux correspondent au rez-de-chaussée et aux étages pleins, y compris combles aménageables. Ne sont pas considérés comme des niveaux les sous-sols et les surfaces de plancher des mezzanines.*

*Toutefois, pour les constructions existantes à la date d'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme, les combles peuvent être aménagés indépendamment du nombre de niveaux exigés, sous réserve de ne pas entraîner une surélévation de la toiture.*

### **10-3 Règle générale**

Les constructions peuvent comporter au maximum deux niveaux soit un rez-de-chaussée et un étage, soit un rez-de-chaussée et un comble aménageable.

### **10-4 Règles particulières**

Dans le secteur (n), les constructions **nouvelles** peuvent comporter au maximum **trois niveaux** (soit un rez-de-chaussée et deux étages, soit un rez-de-chaussée, un étage et un comble aménageable).

La hauteur maximale au faîtage des bâtiments à destination agricole ou commerciale est de 10 m.

La hauteur maximale pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

## **U2H 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### **11-1 Rez-de-chaussée**

La dalle du rez-de-chaussée ne peut être à plus de 0,80 m du niveau naturel du sol, pour les constructions individuelles à usage d'habitation sauf prescription contraire du Plan de Prévention des Risques d'Inondation ou nécessité liée à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

### **11-2 Façades**

Toutes les façades secondaires d'un bâtiment doivent être traitées de la même manière que les murs des façades principales ou avoir un aspect qui s'harmonise avec celles-ci.

Les devantures des commerces doivent s'harmoniser avec l'architecture des bâtiments.

### **11-3 Toitures**

A l'exception des constructions destinées à l'activité agricole, les toitures en pente doivent être recouvertes de tuiles, d'ardoises, de zinc, de produits verriers ou de tout autre matériau les imitant.

Les toitures terrasses sont autorisées à condition d'être végétalisées ou d'être accessibles par les habitants ou les usagers de l'immeuble.

#### **11-4 Clôtures**

Les clôtures réalisées à l'alignement des voies ou comprises dans la marge de recul sont constituées :

- soit par une haie ;
- soit par un grillage ou tout autre dispositif à claire-voie doublé ou non d'une haie. Elles peuvent comporter un mur bahut n'excédant pas 0,60 m de haut au couronnement.

Toutefois, le long des voies et emprises publiques identifiées au règlement graphique par (■■■■ - violet), elles peuvent également être constituées d'un mur plein d'une hauteur égale à 1,60 m.

Par ailleurs, lorsque la parcelle possède une limite de propriété coïncidant avec la limite d'emprise de la rue des Vieilles Postes, la clôture peut être constituée d'un mur plein d'une hauteur égale à 1,80 m.

#### **11-4 Matériaux**

Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou enduit (tels que parpaings de béton, briques creuses...).

## **U2H 12 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT**

### **12-1 Stationnement des véhicules automobiles**

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

Il est notamment demandé pour les constructions nouvelles :

- 2 places de stationnement accessibles sans nécessiter de mouvement de véhicule par logement et, pour tout lotissement ou ensemble immobilier, il doit être également aménagé du stationnement ouvert au public, à raison d'1 place par logement ;
- 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les activités tertiaires.

Toutefois, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

En cas d'impossibilité de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain de la construction ou dans son environnement immédiat, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, ainsi que pour les foyers et résidences pour personnes âgées, étudiants, jeunes travailleurs, casernements de gendarmes, sapeurs-pompiers, etc., le stationnement est fonction de leur nature et de leur localisation.

### **12-1 Stationnement des deux roues**

Pour toute opération de construction à destination d'habitation, d'une surface de plancher supérieure ou égale à 500 m<sup>2</sup>, sont exigés en outre 5 emplacements vélos couverts et clos d'une superficie minimale de 12 m<sup>2</sup>.

Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les logements foyers, le stationnement des deux roues est fonction de leur nature et de leur localisation.

### **U2H 13 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

Les marges de recul le long des voies doivent être traitées en jardins d'agrément.

Les aires de stationnement à l'air libre doivent être structurées par des éléments de végétalisation sur la base d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement. Au moment de leur plantation, ces arbres doivent dépasser 2 m. Les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés.

Les parcelles doivent être agrémentées de verdure et plantées d'arbres de demi tige ou haute tige à raison d'un arbre minimum pour 100 m<sup>2</sup> de terrain non bâti.

Pour tout lotissement ou ensemble immobilier à usage d'habitation portant sur une surface de terrain supérieure à 5 000 m<sup>2</sup>, 10 % de cette surface doivent être aménagés en espace vert collectif partiellement planté d'arbres de haute tige. Il convient de ne pas reléguer cet aménagement sur les délaissés inutilisables pour la construction urbaine mais au contraire d'en faire un élément déterminant de la composition urbaine.

Les essences mentionnées au document n° 5 (cf. annexes complémentaires) sont préconisées.

### **U2H 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le coefficient d'occupation du sol, applicable à la zone U2H, est de 0,5. Toutefois, dans le secteur (r), le coefficient du sol est fixé à 0,7.

## DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE U3

### CARACTERE DE LA ZONE U3

C'est une zone destinée principalement aux activités tertiaires et aux grands équipements publics.

Elle comprend (informations reportées au document n° 5.e - les contraintes) :

- un secteur (■ - saumon) à l'intérieur duquel la présence supposée de cavités souterraines peut entraîner des risques de mouvement de terrain ;
- un secteur (■ - magenta) affecté par le bruit des infrastructures terrestres dans lequel des prescriptions d'isolement acoustique s'appliquent.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions du présent règlement sont applicables à chaque terrain issu d'une division.

### U3 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

#### Sont interdits :

- Les constructions destinées à l'artisanat,
- Les constructions destinées à l'industrie,
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole,
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- Les pylônes,
- Les carrières,
- Les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion susceptibles de contenir au moins 10 unités.

### U3 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

#### Sont admises :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement, excepté les carrières qui sont interdites, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptibles de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- Les constructions destinées à l'habitation ainsi que leurs annexes et dépendances, à condition qu'elles soient destinées au logement de personnes dont la présence est nécessaire pour assurer le gardiennage, la surveillance ou la direction des équipements ou établissements édifiés dans la zone.

Dans le secteur (■ - saumon), il est recommandé de vérifier l'absence de cavités sous l'emprise du projet de construction augmentée d'une marge latérale de plusieurs mètres et, dans le cas où une cavité serait décelée, de prendre toutes les mesures appropriées à la situation.

## PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES

### 3-1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

#### 3-1-1 Définition

---

##### Voie de desserte

---

*La voie de desserte est celle donnant accès au terrain sur lequel est projetée la construction.*

*Il s'agit des voies et emprises ouvertes à la circulation automobile, quels que soient leurs statuts, public ou privé, ainsi que des rues et places réservées à la circulation piétonne.*

#### 3-1-2 Dispositions applicables

Les constructions et installations doivent être desservies par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la ou des constructions à y édifier, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès, et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

La largeur de plate-forme des voies nouvelles est au minimum de 8 m.

Les voies existantes qui n'atteignent pas la norme définie à l'alinéa précédent du présent article doivent tendre vers celle-ci au fur et à mesure de la réalisation de projets nouveaux.

Les voies nouvelles en impasse doivent comporter dans leur partie terminale une aire de retournement permettant aux véhicules des services publics et de sécurité de manœuvrer aisément.

### 3-2 Conditions relatives aux accès

#### 3-2-1 Définition

---

##### Accès

---

*L'accès est le portail, le porche ou la bande de terrain par lequel les véhicules pénètrent depuis la voie de desserte.*

#### 3-2-2 Dispositions applicables

Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès d'une largeur minimale de 3,50 m à une voie publique ou privée.

Chaque parcelle ne doit pas avoir plus d'un accès automobile sur la même voie ; toutefois, lorsque la façade sur rue est supérieure à 20 m, un second accès peut être autorisé.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

## U3 4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

### 4-1 Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

### 4-2 Assainissement

#### 4-2-1 Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

#### 4-2-2 Eaux pluviales

Sauf en cas d'impossibilité technique de réalisation, les terrains doivent être pourvus de dispositifs individuels d'infiltration des eaux pluviales.

### 4-3 Réseaux d'électricité, de téléphone et de câblage

La création et l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements doivent être soit enfouis soit scellés le long des façades de la manière la moins apparente possible. Des fourreaux doivent par ailleurs être prévus afin de faciliter la desserte ultérieure des bâtiments par la fibre optique.

## U3 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Cet article n'est pas réglementé.

## U3 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

### 6-1 Champ d'application

Les dispositions du présent article sont applicables aux bâtiments implantés le long des voies ouvertes à la circulation générale telle qu'elles sont définies à l'article 3-1-1 du présent règlement et des emprises publiques : parcs et jardins publics, cimetières, cours d'eau, aires de stationnement publiques.

Elles ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

### 6-2 Définition

---

#### *Façade de terrain*

---

*Le terrain est composé d'une ou de plusieurs parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.*

*La façade du terrain est la limite du terrain qui fait face à la voie.*

---

#### *Alignement*

---

*Il faut entendre par alignement :*

- *la limite des voies au droit de la propriété privée qu'elle résulte ou non d'un arrêté individuel d'alignement ;*
- *la limite d'emprise de fait de la voie s'agissant de voies privées.*

### 6-3 Règles générales

Les constructions et installations doivent être édifiées à un recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement existant ou projeté.

### 6-4 Règles particulières

Lorsqu'il est figuré au règlement graphique, les constructions à usage d'habitation doivent observer un recul exceptionnel de 50 m comptés à partir de l'axe des chaussées séparées de la RN 44.

## **U3 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **7-1 Champ d'application**

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

Elles ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

### **7-2 Définition**

---

#### *Limites séparatives*

---

*Les limites séparatives sont les limites latérales et de fond de terrain qui séparent le terrain d'assiette de la construction du ou des terrains limitrophes.*

*Les limites du terrain qui aboutissent à la voie, y compris les éventuels décrochements, brisures et coudes, constituent les limites séparatives latérales. La limite opposée à la voie constitue la limite de fond de terrain.*

### **7-3 Dispositions applicables**

La distance comptée horizontalement du point le plus proche et le plus haut du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être supérieure ou égale à la moitié de la hauteur mesurée à partir de la base de la construction jusqu'à ce point, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Toutefois, les équipements publics ou d'intérêt collectif peuvent être édifiés en limites séparatives.

Les autres constructions peuvent également être édifiées en limites séparatives aux deux conditions suivantes :

- si leur hauteur ne dépasse pas 3,50 m au point le plus haut de la construction et ce, dans une marge de 3 m par rapport aux limites séparatives ;
- si leur longueur n'excède pas 20 m le long d'une seule limite séparative.

## **U3 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Cet article n'est pas réglementé.

## **U3 9 EMPRISE AU SOL**

### **9-1 Définition**

---

#### *Emprise au sol*

---

*L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus à l'exception des éléments de modénature (bandeaux, corniches...) et des débords de toiture sans encorbellement ni poteaux de soutien.*

### **9-2 Règle générale**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50 % de la superficie de l'unité foncière considérée.

### 9-3 Règle particulière

L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

## U3 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### 10-1 Champ d'application

Les dispositifs techniques (cheminées, extracteurs d'air, antennes de télévision, etc.) ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur.

### 10-2 Définitions

---

#### Hauteur

---

*Pour le calcul de la hauteur en mètres, le point bas est constitué par le sol naturel existant avant les travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux.*

*Pour les terrains en pente, le point bas de la hauteur est le point le plus bas de l'emprise au sol du bâtiment projeté.*

*Pour les voies en pente, le point bas de la hauteur correspond à tout point de la façade du terrain.*

*Pour les terrains situés à l'angle de deux voies, la disposition la moins restrictive est applicable.*

---

#### Niveaux

---

*Les niveaux correspondent au rez-de-chaussée et aux étages pleins, y compris combles aménageables. Ne sont pas considérés comme des niveaux les sous-sols et les surfaces de plancher des mezzanines.*

*Toutefois, pour les constructions existantes à la date d'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme, les combles peuvent être aménagés indépendamment du nombre de niveaux exigés, sous réserve de ne pas entraîner une surélévation de la toiture.*

### 10-3 Hauteur relative

La hauteur maximale de la façade d'une construction mesurée à l'égout des toits ne peut être supérieure à la distance entre celle-ci et l'alignement opposé. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions à usage d'habitat individuel.

### 10-4 Hauteur absolue

Les constructions à destination d'activités peuvent comporter au maximum cinq niveaux soit un rez-de-chaussée et quatre étages.

Les constructions à destination d'habitation peuvent comporter au maximum deux niveaux soit un rez-de-chaussée et un étage, soit un rez-de-chaussée et un comble aménageable.

La hauteur maximale pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

## U3 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture,

leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

#### **11-1 Rez-de-chaussée**

La dalle du rez-de-chaussée ne peut être à plus de 0,80 m du niveau naturel du sol, pour les constructions individuelles à usage d'habitation sauf en cas de nécessité liée à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

#### **11-2 Façades**

Toutes les façades secondaires d'un bâtiment doivent être traitées de la même manière que les murs des façades principales ou avoir un aspect qui s'harmonise avec celles-ci.

#### **11-3 Clôtures**

Les clôtures, tant à l'alignement qu'en limites séparatives, sont constituées :

- soit par une haie ;
- soit par un dispositif à claire-voie doublé ou non d'une haie.

D'autres types de clôtures sont admis en cas d'impératifs fonctionnels.

Par ailleurs, le long des voies et emprises publiques identifiées au règlement graphique par (■■■■ - violet), elles peuvent également être constituées d'un mur plein d'une hauteur égale à 1,60 m.

#### **11-4 Matériaux**

Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou enduit (tels que parpaings de béton, briques creuses...).

### **U3 12 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT**

#### **12-1 Stationnement des véhicules automobiles**

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

Pour les constructions à destination d'habitation, il est exigé une place de stationnement par 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Pour les constructions à destination de bureaux, il est exigé une place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Pour les hôtels et restaurants :

- 1 place par chambre ;
- 2 places pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

Pour les établissements d'enseignement :

- du premier degré : 1 place par classe ;
- du second degré : 2 places par classe.

Pour les universités et établissements d'enseignement pour adultes :

- 30 places pour 100 personnes.

Les salles de réunions et de spectacles doivent faire l'objet d'une étude particulière.

#### **12-1 Stationnement des deux roues**

Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, le stationnement des deux roues est fonction de leur nature et de leur localisation.

**U3 13 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

Les espaces libres intérieurs, notamment une bande de 5 m de largeur à partir de l'alignement, doivent être engazonnés et plantés d'arbres de haute tige.

Les aires de stationnement à l'air libre doivent être structurées par des éléments de végétalisation sur la base d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement. Au moment de leur plantation, ces arbres doivent dépasser 2 m. Les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés.

Les essences mentionnées au document n° 5 (cf. annexes complémentaires) sont préconisées.

**U3 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Cet article n'est pas réglementé.



## DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE U4

### CARACTERE DE LA ZONE U4

C'est une zone d'activités destinée principalement à recevoir des établissements industriels, artisanaux et commerciaux.

Elle comprend :

- un secteur (k) comportant des prescriptions particulières prises en application de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme ;
- un secteur (m) correspondant aux **trois tranches** de la ZAC du Mont-Michaud à l'intérieur duquel s'applique des prescriptions particulières ;
- un secteur (n) pour l'application de la règle de hauteur ;

Elle comprend également (informations reportées au document n° 5.e - les contraintes) :

- un secteur (   - saumon) à l'intérieur duquel la présence supposée de cavités souterraines peut entraîner des risques de mouvement de terrain ;
- un secteur (   - magenta) affecté par le bruit des infrastructures terrestres dans lequel des prescriptions d'isolement acoustique s'appliquent.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions du présent règlement sont applicables à chaque terrain issu d'une division.

### U4 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

**Sont interdits :**

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole,
- Les carrières,
- Les parcs d'attraction,
- Les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
- L'aménagement des terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes ainsi que les habitations légères de loisirs,
- Le stationnement des caravanes isolées.

### U4 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

**Sont admises :**

- Les installations classées pour la protection de l'environnement, excepté les carrières qui sont interdites, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptibles de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- Les constructions destinées à l'habitation, dans la limite de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher, ainsi que leurs annexes à condition qu'elles soient destinées au logement de personnes dont la présence est nécessaire pour assurer le gardiennage, la surveillance ou la direction des établissements édifiés dans la zone et qu'elles soient intégrées dans ces constructions.

Dans le secteur ( — - saumon), il est recommandé de vérifier l'absence de cavités sous l'emprise du projet de construction augmentée d'une marge latérale de plusieurs mètres et, dans le cas où une cavité serait décelée, de prendre toutes les mesures appropriées à la situation.

### **U4 3      CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES**

#### **3-1      Conditions de desserte par les voies publiques ou privées**

##### 3-1-1 Définition

---

##### *Voie de desserte*

---

*La voie de desserte est celle donnant accès au terrain sur lequel est projetée la construction.*

*Il s'agit des voies et emprises ouvertes à la circulation automobile, quels que soient leurs statuts, public ou privé, ainsi que des rues et places réservées à la circulation piétonne.*

##### 3-1-2 Dispositions applicables

Les constructions et installations doivent être desservies par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la ou des constructions à y édifier, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès, et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

La création de voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile, est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale d'emprise : 10 m ;
- largeur minimale de chaussée : 6 m.

Pour le secteur (k), la largeur minimale d'emprise est de 9 m.

Les voies en impasse doivent comporter, dans leur partie terminale une aire de retournement permettant aux véhicules poids lourds, aux véhicules des services publics et de sécurité de faire aisément demi-tour. Au cas où leur longueur dépasse 200 m, elles doivent comporter des aires de retournement tous les 200 m ou fraction de 200 m.

#### **3-2      Conditions relatives aux accès**

##### 3-2-1 Définition

---

##### *Accès*

---

*L'accès est le portail, le porche ou la bande de terrain par lequel les véhicules pénètrent depuis la voie de desserte.*

##### 3-2-2 Dispositions applicables

L'accès principal se fait obligatoirement de la façon la mieux adaptée au point de vue de la sécurité et de la circulation.

Dans le secteur (m), tout accès doit être à une distance minimale de 20 m des intersections de voies.

Les terrains ne disposant pas d'un accès privatif sur une voie publique ou privée, adapté à la circulation des véhicules poids lourds et d'une largeur minimum de 5 m, ne peuvent faire l'objet d'aucun des modes d'occupation des sols autorisés.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur

celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

#### **U4 4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

##### **4-1 Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

Les constructions qui ne peuvent être desservies en eau (activités grosses consommatrices d'eau...) ne sont pas admises, à moins que le constructeur ne réalise, à sa charge, des dispositifs techniques permettant de les raccorder au réseau d'eau existant ou n'obtienne l'autorisation de pomper dans la nappe phréatique.

##### **4-2 Assainissement**

###### 4-2-1 Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

###### 4-2-2 Eaux pluviales

Sauf en cas d'impossibilité technique de réalisation, les terrains doivent être pourvus de dispositifs individuels d'infiltration des eaux pluviales.

##### **4-3 Réseaux d'électricité, de téléphone et de câblage**

La création et l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements doivent être soit enfouis soit scellés le long des façades de la manière la moins apparente possible. Des fourreaux doivent par ailleurs être prévus afin de faciliter la desserte ultérieure des bâtiments par la fibre optique.

#### **U4 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

[Cet article n'est pas réglementé.](#)

#### **U4 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

##### **6-1 Champ d'application**

Les dispositions du présent article sont applicables aux bâtiments implantés le long des voies ouvertes à la circulation générale telle qu'elles sont définies à l'article 3-1-1 du présent règlement et des emprises publiques : parcs et jardins publics, cimetières, cours d'eau, aires de stationnement publiques.

Elles ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

##### **6-2 Définition**

---

###### *Façade de terrain*

---

*Le terrain est composé d'une ou de plusieurs parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.*

*La façade du terrain est la limite du terrain qui fait face à la voie.*

---

###### *Alignement*

---

*Il faut entendre par alignement :*

- *la limite des voies au droit de la propriété privée qu'elle résulte ou non d'un arrêté individuel d'alignement ;*
- *la limite d'emprise de fait de la voie s'agissant de voies privées.*

### **6-3 Règles générales**

Par rapport à l'alignement existant ou projeté, les constructions doivent être édifiées à un recul de :

- 10 m minimum pour les constructions à destination d'activité industrielle ou commerciale ;
- 5 m minimum pour les autres constructions notamment les constructions à destination d'activité artisanale, de bureaux ou d'habitat professionnel.

### **6-4 Règles particulières**

Le long de la RN 44 et lorsqu'il est figuré au règlement graphique, les constructions à usage d'habitation doivent observer une marge de recul exceptionnelle de 50 m à compter de l'axe des chaussées séparées de cette voie.

Dans le secteur (k) et lorsqu'il est figuré au règlement graphique, toutes les constructions et les installations à usage de stationnement doivent observer une marge de recul exceptionnelle de 40 m comptés à partir de l'axe de la chaussée de la RN 44. En outre, les constructions doivent respecter un principe d'implantation parallèle à cette marge de recul.

Dans le secteur (k) et lorsqu'il est figuré au plan de règlement graphique par le liseré (▲▲▲), les constructions doivent être coordonnées architecturalement de part et d'autre des giratoires G1 et G2.

Dans le secteur (m), les constructions doivent être édifiées à un recul minimum de 10 m par rapport à l'alignement. Cette disposition s'applique également par rapport à la limite de fait entre un terrain et une voie privée.

## **U4 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **7-1 Champ d'application**

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

Elles ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

### **7-2 Définition**

---

#### *Limites séparatives*

---

*Les limites séparatives sont les limites latérales et de fond de terrain qui séparent le terrain d'assiette de la construction du ou des terrains limitrophes.*

*Les limites du terrain qui aboutissent à la voie, y compris les éventuels décrochements, brisures et coudes, constituent les limites séparatives latérales. La limite opposée à la voie constitue la limite de fond de terrain.*

### **7-3 Dispositions applicables**

Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 5 m des limites séparatives latérales ou de la limite opposée à la voie ; cette marge peut être supprimée sur l'une [de ces limites](#) lorsque des mesures indispensables sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu) et lorsque la circulation est aisément assurée le long de la limite séparative opposée.

Toutefois, lorsque les limites de propriété coïncident avec les limites de la zone U4 une marge de recul de 5 m minimum doit être observée par rapport à ces limites.

#### **U4 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

##### **8-1 Règle générale**

Deux constructions non contiguës doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à 6 m.

##### **8-2 Règle particulière**

L'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

#### **U4 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

##### **9-1 Définition**

---

##### *Emprise au sol*

---

*L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus à l'exception des éléments de modénature (bandeaux, corniches...) et des débords de toiture sans encorbellement ni poteaux de soutien.*

##### **9-2 Règle générale**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 66 % de la superficie de l'unité foncière considérée.

##### **9-3 Règle particulière**

L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

#### **U4 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

##### **10-1 Champ d'application**

Les dispositifs techniques ([cheminées](#), [extracteurs d'air](#), [antennes de télévision](#), [etc.](#)) ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur.

##### **10-2 Définitions**

---

##### *Hauteur*

---

*Pour le calcul de la hauteur en mètres, le point bas est constitué par le sol naturel existant avant les travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux.*

*Pour les terrains en pente, le point bas de la hauteur est le point le plus bas de l'emprise au sol du bâtiment projeté.*

*Pour les voies en pente, le point bas de la hauteur correspond à tout point de la façade du terrain.*

*Pour les terrains situés à l'angle de deux voies, la disposition la moins restrictive est applicable.*

---

#### Niveaux

---

*Les niveaux correspondent au rez-de-chaussée et aux étages pleins, y compris combles aménageables. Ne sont pas considérés comme des niveaux les sous-sols et les surfaces de plancher des mezzanines.*

*Toutefois, pour les constructions existantes à la date d'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme, les combles peuvent être aménagés indépendamment du nombre de niveaux exigés, sous réserve de ne pas entraîner une surélévation de la toiture.*

#### **10-3 Règle générale**

Les constructions ne peuvent dépasser 10 m au faîtage, excepté dans le secteur (n) où cette hauteur est portée à 16 m. Toutefois, des constructions qui, fonctionnellement et techniquement, doivent nécessairement dépasser cette hauteur, peuvent être autorisées.

#### **10-4 Règle particulière**

La hauteur maximale pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

### **U4 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

#### **11-1 Façades**

Les surfaces de stockage à l'air libre ne doivent pas être visibles depuis l'espace public. Ce résultat est obtenu grâce à des clôtures et des plantations appropriées ou à l'implantation des bâtiments sur la parcelle.

Dans le secteur (k) et pour les terrains situés à l'ouest de la voie de desserte comprise entre les giratoires G1 et G2, les constructions annexes telles que locaux de gardiennage, transformateur électrique, chaufferie..., ainsi que les quais de déchargement, sont autorisés à condition d'être intégrés aux bâtiments principaux et de respecter les mêmes prescriptions (marges de recul, alignement de façades, aspect extérieur...).

Dans le secteur (k) et pour les terrains situés à l'ouest de la voie de desserte comprise entre les giratoires G1 et G2, les façades des constructions dépassant un linéaire de 60 m doivent être traitées dans des plans différents et avec des hauteurs décalées.

#### **11-2 Toitures**

Lorsqu'un bâtiment donne l'impression d'une toiture-terrasse sur un ou plusieurs côtés, ce principe doit être adopté sur toutes les façades de la construction.

Dans le secteur (k), l'utilisation de la tôle ondulée et du "fibrociment" brut apparent est interdite. Par ailleurs, les toitures dont la pente est inférieure à 6 % doivent être masquées par un acrotère.

### 11-3 Clôtures

Les clôtures, tant à l'alignement qu'en limites séparatives sont constituées soit d'une haie soit de grillage doublé ou non d'une haie.

Les murs pleins sont autorisés, s'ils répondent à des nécessités tenant à la nature de l'activité.

Dans le secteur (k), les clôtures doivent respecter une hauteur minimum de 1,20 m. Elles doivent être doublées d'une haie le long de la RN 44.

### 11-4 Matériaux

Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou enduit (tels que parpaings de béton, briques creuses...).

## U4 12 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques. Il est nécessaire de trouver sur la parcelle même les emplacements suffisants pour permettre les manœuvres de chargement et de déchargement des véhicules ainsi que le stationnement des véhicules en attente de livraison.

Selon la nature et l'affectation des immeubles, le nombre de places de stationnement à réaliser pour l'opération projetée doit répondre aux normes suivantes, se référant à la surface de plancher divisée en tranches de tailles différentes selon les catégories d'affectation. Chaque tranche, même incomplète, donne lieu à l'application de la norme :

Pour les constructions à destination d'habitation :

- 1 place par tranche de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Pour les constructions à destination d'hôtellerie et de restauration :

- 1 place par tranche de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les hôtels sans restauration associée ;
- 1 place par tranche de 15 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les hôtels avec restauration ;
- 1 place par tranche de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les restaurants.

Pour les constructions à destination de commerce :

- aucune place n'est imposée jusqu'à 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- à partir de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher, 2 places par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher comptabilisée au-delà de 300 m<sup>2</sup>.

Pour les constructions à destination de bureaux :

- 1 place par tranche de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Pour les constructions à destination d'entrepôts :

- 1 place par tranche de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Pour les constructions à destination industrielle ou artisanale :

- aucune place n'est imposée jusqu'à 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- à partir de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher, 1 place par tranche de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher comptabilisée au-delà de 300 m<sup>2</sup>.

Pour les établissements divers ne répondant pas aux définitions précédentes :

- 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

En cas d'impossibilité de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain de la construction ou dans son environnement immédiat, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

#### **U4 13 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

Les espaces libres intérieurs doivent être engazonnés et plantés d'arbres de haute tige. Dans le secteur (m), 10% de la surface parcellaire au minimum doit être engazonné et planté d'arbres ou d'arbuste.

La bande de 5 m située le long des limites de la zone U4 doivent être engazonnées et plantées d'arbres de haute tige à raison d'un arbre tous les 5 m. Ces arbres doivent mesurer au moins 2 m au moment de leur plantation. Dans le secteur (k), la marge de recul exceptionnelle figurant au règlement graphique doit également être engazonnée et plantée d'arbustes persistants et d'arbres à feuilles caduques.

Les aires de stationnement à l'air libre doivent être structurées par des éléments de végétalisation sur la base d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement. Au moment de leur plantation, ces arbres doivent dépasser 2 m. Les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés. Dans le secteur (k), les aires de stationnement à l'air libre doivent être structurées par des éléments de végétalisation sur la base d'un arbre de haute tige pour 10 places de stationnement.

Les essences mentionnées au document n° 5 (cf. annexes complémentaires) sont préconisées.

#### **U4 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Cet article n'est pas réglementé.

## **TITRE III**

---

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

---



## DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE IAU2

### CARACTERE DE LA ZONE IAU2

Il s'agit d'une zone à urbaniser destinée principalement à l'habitat.

Elle comprend :

- un secteur (n) pour l'application de la règle de hauteur ;
- un secteur (■ - mauve) soumis à un risque d'inondation ou correspondant à une zone d'expansion des crues.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions du présent règlement sont applicables à chaque terrain issu d'une division.

### IAU2 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

**Sont interdits :**

- Les constructions destinées à l'industrie,
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- Les installations classées soumises à autorisation,
- Les pylônes,
- Les carrières,
- Les parcs d'attraction,
- L'aménagement des terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes ainsi que les habitations légères de loisirs,
- Le stationnement des caravanes isolées,
- Les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion susceptibles de contenir au moins 10 unités.

### IAU2 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

**Sont admises :**

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, excepté les carrières qui sont interdites, à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptibles de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

Dans le secteur (■ - mauve) soumis à un risque d'inondation, il est fait application des dispositions du Plan de Prévention des Risques approuvé le 01/07/2011.

### IAU2 3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES

#### 3-1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

##### 3-1-1 Définition

---

*Voie de desserte*

---

*La voie de desserte est celle donnant accès au terrain sur lequel est projetée la construction.*

*Il s'agit des voies et emprises ouvertes à la circulation automobile, quels que soient leurs statuts, public ou privé, ainsi que des rues et places réservées à la circulation piétonne.*

3-1-2 Dispositions applicables

Les constructions et installations doivent être desservies par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la ou des constructions à y édifier, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès, et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Tout terrain non desservi par une voie d'au moins 3,50 m de largeur de chaussée est réputé inconstructible.

L'emprise des voies nouvelles est au minimum de 6 m.

Les voies nouvelles en impasse de plus de 30 m doivent comporter dans leur partie terminale une aire de retournement permettant aux véhicules des services publics et de sécurité de manœuvrer aisément.

**3-2 Conditions relatives aux accès**

3-2-1 Définition

---

*Accès*

---

*L'accès est le portail, le porche ou la bande de terrain par lequel les véhicules pénètrent depuis la voie de desserte.*

3-2-2 Dispositions applicables

Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès d'une largeur minimale de 3,50 m à une voie publique ou privée.

Chaque parcelle ne doit pas avoir plus d'un accès automobile sur la même voie ; toutefois, lorsque la façade sur rue est supérieure à 20 m, un second accès peut être autorisé.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

**IAU 4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

**4-1 Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

**4-2 Assainissement**

4-2-1 Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

4-2-2 Eaux pluviales

Sauf en cas d'impossibilité technique de réalisation, les terrains doivent être pourvus de dispositifs individuels d'infiltration des eaux pluviales.

### **4-3 Réseaux d'électricité, de téléphone et de câblage**

La création et l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements doivent être enfouis. Les opérations d'ensemble doivent par ailleurs intégrer des fourreaux permettant la desserte ultérieure des immeubles par la fibre optique.

## **IAU2 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Cet article n'est pas réglementé.

## **IAU2 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### **6-1 Champ d'application**

Les dispositions du présent article sont applicables aux bâtiments implantés le long des voies ouvertes à la circulation générale telle qu'elles sont définies à l'article 3-1-1 du présent règlement et des emprises publiques : parcs et jardins publics, cimetières, cours d'eau, aires de stationnement publiques.

### **6-2 Définition**

---

#### *Façade de terrain*

---

*Le terrain est composé d'une ou de plusieurs parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.*

*La façade du terrain est la limite du terrain qui fait face à la voie.*

---

#### *Alignement*

---

*Il faut entendre par alignement :*

- *la limite des voies au droit de la propriété privée qu'elle résulte ou non d'un arrêté individuel d'alignement ;*
- *la limite d'emprise de fait de la voie s'agissant de voies privées.*

### **6-3 Règles générales**

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement.

Cette marge peut être réduite ou même supprimée le long des voies piétonnes.

En cas d'extension ou de surélévation d'une construction déjà implantée à moins de 5 m, cette addition est autorisée dans le prolongement du bâtiment existant.

### **6-4 Règles particulières**

Le long du Mau, et lorsqu'il est figuré au règlement graphique, les constructions doivent être implantées à une distance minimum de 6 m à compter de l'axe du ruisseau.

L'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est libre excepté dans la bande de 6 m à compter de l'axe du Mau.

## **IAU2 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### 7-1 Champ d'application

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

Elles ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ni aux abris de jardins d'une surface inférieure ou égale à 10 m<sup>2</sup>.

### 7-2 Définition

---

#### *Limites séparatives*

---

*Les limites séparatives sont les limites latérales et de fond de terrain qui séparent le terrain d'assiette de la construction du ou des terrains limitrophes.*

*Les limites du terrain qui aboutissent à la voie, y compris les éventuels décrochements, brisures et coudes, constituent les limites séparatives latérales. La limite opposée à la voie constitue la limite de fond de terrain.*

### 7-3 Règle générale

Les constructions peuvent être implantées :

- soit en retrait des limites séparatives, la distance comptée horizontalement du point le plus proche et le plus haut du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative devant être supérieure ou égale à la moitié de la hauteur entre ces deux points avec un minimum de 3 m,
- soit sur une ou plusieurs limites séparatives à condition que la hauteur maximum de la construction, à la verticale de la limite séparative, n'excède pas 3,50 m.

### 7-4 Règles particulières

Les constructions peuvent également s'implanter sur une ou deux limites séparatives latérales avec une hauteur maximale correspondant à deux niveaux à la condition que la construction soit contiguë à une ou deux constructions de hauteur comparable.

Si la construction est contiguë sur une limite latérale, la distance du point du bâtiment le plus proche de l'autre limite séparative latérale, ne doit pas être inférieure à 3 m.

Si la construction est implantée sur deux limites latérales mais contiguë sur une seule limite latérale par une construction de hauteur comparable, la hauteur maximale de la construction à la verticale de l'autre limite séparative latérale ne doit pas excéder 3,50 m.

## IAU2 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

### 8-1 Règle générale

Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble, qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

### 8-2 Règle particulière

L'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

## IAU2 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

### 9-1 Définition

---

#### *Emprise au sol*

---

*L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus à l'exception des éléments de modénature (bandeaux, corniches...) et des débords de toiture sans encorbellement ni poteaux de soutien.*

### 9-2 Règle générale

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50 % de la superficie de l'unité foncière considérée.

### 9-3 Règles particulières

L'emprise au sol des constructions n'est pas règlementée :

- pour les bâtiments d'exploitation agricole,
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

## IAU2 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### 10-1 Champ d'application

Les dispositifs techniques (cheminées, extracteurs d'air, antennes de télévision, etc.) ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur.

### 10-2 Définitions

---

#### *Hauteur*

---

*Pour le calcul de la hauteur en mètres, le point bas est constitué par le sol naturel existant avant les travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux.*

*Pour les terrains en pente, le point bas de la hauteur est le point le plus bas de l'emprise au sol du bâtiment projeté.*

*Pour les voies en pente, le point bas de la hauteur correspond à tout point de la façade du terrain.*

*Pour les terrains situés à l'angle de deux voies, la disposition la moins restrictive est applicable.*

---

#### *Niveaux*

---

*Les niveaux correspondent au rez-de-chaussée et aux étages pleins, y compris combles aménageables. Ne sont pas considérés comme des niveaux les sous-sols et les surfaces de plancher des mezzanines.*

*Toutefois, pour les constructions existantes à la date d'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme, les combles peuvent être aménagés indépendamment du nombre de niveaux exigés, sous réserve de ne pas entraîner une surélévation de la toiture.*

### 10-3 Règle générale

Les constructions peuvent comporter au maximum deux niveaux soit un rez-de-chaussée et un étage, soit un rez-de-chaussée et un comble aménageable.

#### **10-4 Règles particulières**

Dans le secteur (n), les constructions peuvent comporter au maximum trois niveaux (soit un rez-de-chaussée et deux étages, soit un rez-de-chaussée, un étage et un comble aménageable).

La hauteur maximale au faîtage des bâtiments à destination agricole ou commerciale est de 10 m.

La hauteur maximale pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

### **IAU2 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

#### **11-1 Rez-de-chaussée**

La dalle du rez-de-chaussée ne peut être à plus de 0,80 m du niveau naturel du sol, pour les constructions individuelles à usage d'habitation, sauf prescription contraire du Plan de Prévention des Risques d'Inondation ou nécessité liée à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

#### **11-2 Façades**

Toutes les façades secondaires d'un bâtiment doivent être traitées de la même manière que les murs des façades principales ou avoir un aspect qui s'harmonise avec celles-ci.

Les devantures des commerces doivent s'harmoniser avec l'architecture des bâtiments.

#### **11-3 Toitures**

A l'exception des constructions destinées à l'activité agricole, les toitures en pente doivent être recouvertes de tuiles, d'ardoises, de zinc, de produits verriers ou de tout autre matériau les imitant.

Les toitures terrasses sont autorisées à condition d'être végétalisées ou d'être accessibles par les habitants ou les usagers de l'immeuble.

#### **11-4 Clôtures**

Les clôtures réalisées à l'alignement des voies ou comprises dans la marge de recul sont constituées :

- soit par une haie ;
- soit par un grillage ou tout autre dispositif à claire-voie doublé ou non d'une haie. Elles peuvent comporter un mur bahut n'excédant pas 0,60 m de haut au couronnement.

#### **11-4 Matériaux**

Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou enduit (tels que parpaings de béton, briques creuses...).

## **IAU2 12 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT**

### **12-1 Stationnement des véhicules automobiles**

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

Il est notamment demandé pour les constructions nouvelles :

- 2 places de stationnement par logement et, pour tout lotissement ou ensemble immobilier, il doit être également aménagé du stationnement ouvert au public, à raison d'1 place par logement ;
- 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les activités tertiaires.

Toutefois, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

En cas d'impossibilité de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain de la construction ou dans son environnement immédiat, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, ainsi que pour les foyers et résidences pour personnes âgées, étudiants, jeunes travailleurs, casernements de gendarmes, sapeurs-pompiers, etc., le stationnement est fonction de leur nature et de leur localisation.

### **12-1 Stationnement des deux roues**

Pour toute opération de construction à destination d'habitation, d'une surface de plancher supérieure ou égale à 500 m<sup>2</sup>, sont exigés en outre 5 emplacements vélos couverts et clos d'une superficie minimale de 12 m<sup>2</sup>.

Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les logements foyers, le stationnement des deux roues est fonction de leur nature et de leur localisation.

## **IAU2 13 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

Les marges de recul le long des voies doivent être traitées en jardins d'agrément.

Les aires de stationnement à l'air libre doivent être structurées par des éléments de végétalisation sur la base d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement. Au moment de leur plantation, ces arbres doivent dépasser 2 m. Les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés.

Les parcelles doivent être agrémentées de verdure et plantées d'arbres de demi tige ou haute tige à raison d'un arbre minimum pour 100 m<sup>2</sup> de terrain non bâti.

Pour tout lotissement ou ensemble immobilier à usage d'habitation portant sur une surface de terrain supérieure à 5 000 m<sup>2</sup>, 10 % de cette surface doivent être aménagés en espace vert collectif partiellement planté d'arbres de haute tige. Il convient de ne pas reléguer cet aménagement sur les délaissés inutilisables pour la construction urbaine mais au contraire d'en faire un élément déterminant de la composition urbaine.

Les essences mentionnées au document n° 5 (cf. annexes complémentaires) sont préconisées.

**IAU2 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le coefficient d'occupation du sol, applicable à la zone IAU2, est de 0,5. Toutefois, dans le secteur (n), il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

## DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE IIAU

### CARACTERE DE LA ZONE IIAU

Il s'agit d'une zone destinée à une urbanisation future mais non constructible dans le cadre du présent plan local d'urbanisme.

Elle comprend également (informations reportées au document n° 5.e - les contraintes) :

- un secteur (   - saumon) à l'intérieur duquel la présence supposée de cavités souterraines peut entraîner des risques de mouvement de terrain ;
- un secteur (   - magenta) affecté par le bruit des infrastructures terrestres dans lequel des prescriptions d'isolement acoustique s'appliquent.

### IIAU 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits tous les types d'occupation et d'utilisation du sol à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2 et des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

### IIAU 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

**Sont admises :**

- L'extension des constructions existantes destinées à l'exploitation agricole lorsque leur implantation ne risque pas de compromettre l'urbanisation future de la zone,
- L'extension des constructions à destination d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole ainsi que la construction de leurs annexes et dépendances lorsque leur implantation ne risque pas de compromettre l'urbanisation future de la zone.

Dans le secteur (   - saumon), il est recommandé de vérifier l'absence de cavités sous l'emprise du projet de construction augmentée d'une marge latérale de plusieurs mètres et, dans le cas où une cavité serait décelée, de prendre toutes les mesures appropriées à la situation.

### IIAU 3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES

Les constructions et installations doivent être desservies par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la ou des constructions à y édifier, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès, et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

### IIAU 4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

La création et l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements doivent être enfouis.

**IIAU 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Cet article n'est pas réglementé.

**IIAU 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement. Cette disposition s'applique également par rapport à la limite de fait entre un terrain et une voie privée.

L'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

**IIAU 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions peuvent être implantées :

- soit en retrait des limites séparatives, la distance comptée horizontalement du point le plus proche et le plus haut du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative devant être supérieure ou égale à la moitié de la hauteur entre ces deux points avec un minimum de 3 m,
- soit sur une ou plusieurs limites séparatives à condition que la hauteur maximum de la construction, à la verticale de la limite séparative, n'excède pas 3,50 m.

L'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

**IIAU 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Cet article n'est pas réglementé.

**IIAU 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Cet article n'est pas réglementé.

**IIAU 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Cet article n'est pas réglementé.

**IIAU 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Cet article n'est pas réglementé.

**IIAU 12 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Cet article n'est pas réglementé.

**IIAU 13 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

Cet article n'est pas réglementé.

**IIAU 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Cet article n'est pas réglementé.



## **TITRE IV**

---

### **LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES AGRICOLES**

---



## DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE A

### CARACTERE DE LA ZONE A

Cette zone correspond à l'espace agricole de la commune.

Elle comprend :

- un secteur (x) de protection du captage d'eau potable ;

Elle comprend également (informations reportées au document n° 5.e - les contraintes) :

- un secteur (■ - saumon) à l'intérieur duquel la présence supposée de cavités souterraines peut entraîner des risques de mouvement de terrain ;
- un secteur (■ - magenta) affecté par le bruit des infrastructures terrestres dans lequel des prescriptions d'isolement acoustique s'appliquent.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions du présent règlement sont applicables à chaque terrain issu d'une division.

### A 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits tous les types d'occupation et d'utilisation du sol à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2 et des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

### A 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

**Sont admises, hors du secteur (x) :**

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, à condition qu'elles s'insèrent harmonieusement dans leur environnement,
- Les constructions à usage d'habitation, dans la limite de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher, ainsi que leurs annexes et dépendances à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement liées à l'activité agricole, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptibles de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens,
- L'ouverture de carrières, ainsi que les installations et constructions qui leur sont liées, à condition qu'à l'issue de l'exploitation, le terrain soit rendu compatible à une remise en état agricole ou forestier.

**Sont admises, dans le secteur (x) :**

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation de la ressource en eau.
- L'extension des bâtiments existants à condition qu'elle n'ait aucune incidence sur l'existence de la nappe et sa conservation.

Dans le secteur ( — - saumon), il est recommandé de vérifier l'absence de cavités sous l'emprise du projet de construction augmentée d'une marge latérale de plusieurs mètres et, dans le cas où une cavité serait décelée, de prendre toutes les mesures appropriées à la situation.

### **A 3            CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES**

Les constructions et installations doivent être desservies par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la ou des constructions à y édifier, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès, et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

### **A 4            CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

#### **4-1        Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

En l'absence d'un tel réseau, l'alimentation en eau doit s'effectuer par un seul point d'eau ou, en cas d'impossibilité technique par le plus petit nombre de points d'eau, conformément à la réglementation en vigueur.

#### **4-2        Assainissement**

##### 4-2-1 Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

A défaut de réseau public et en dehors du secteur (x), un dispositif d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur est obligatoire

##### 4-2-2 Eaux pluviales

Sauf en cas d'impossibilité technique de réalisation, les terrains doivent être pourvus de dispositifs individuels d'infiltration des eaux pluviales.

Dans le secteur (x), toute construction ou installation doit obligatoirement être raccordée au réseau public existant.

### **A 5            SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Cet article n'est pas réglementé.

### **A 6            IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

#### **6-1        Champ d'application**

Les dispositions du présent article sont applicables aux bâtiments implantés le long des voies ouvertes à la circulation générale telle qu'elles sont définies à l'article 3-1-1 du présent règlement et des emprises publiques : parcs et jardins publics, cimetières, cours d'eau, aires de stationnement publiques.

Elles ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

## 6-2 Définition

---

### *Façade de terrain*

---

*Le terrain est composé d'une ou de plusieurs parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.*

*La façade du terrain est la limite du terrain qui fait face à la voie.*

---

### *Alignement*

---

*Il faut entendre par alignement :*

- *la limite des voies au droit de la propriété privée qu'elle résulte ou non d'un arrêté individuel d'alignement ;*
- *la limite d'emprise de fait de la voie s'agissant de voies privées.*

## 6-3 Règles générales

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement existant ou projeté, [sauf le long de la RD 3 ou ce recul minimum est de 15 m par rapport à l'axe de la chaussée.](#)

## 6-4 Règles particulières

Lorsqu'il est figuré au règlement graphique, les constructions et installations autres que les exceptions mentionnées à l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme doivent observer un recul exceptionnel de [75 m](#) comptés à partir de l'axe de la chaussée de la RD 3 et à partir de l'axe des chaussées séparées de la RN 44.

## A 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

### 7-1 Champ d'application

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

Elles ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

### 7-2 Définition

---

#### *Limites séparatives*

---

*Les limites séparatives sont les limites latérales et de fond de terrain qui séparent le terrain d'assiette de la construction du ou des terrains limitrophes.*

*Les limites du terrain qui aboutissent à la voie, y compris les éventuels décrochements, brisures et coudes, constituent les limites séparatives latérales. La limite opposée à la voie constitue la limite de fond de terrain.*

### 7-3 Règle générale

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives. La distance comptée horizontalement du point du bâtiment le plus proche et le plus haut de la limite séparative doit être supérieure ou égale à la moitié de la hauteur mesurée à partir de la base de la construction jusqu'à ce point, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

### 7-4 Règle particulière

Les constructions destinées au logement de matériel agricole, des récoltes ou des animaux peuvent également être implantées en limites séparatives à condition que leur longueur n'excède pas 20 m le long d'une seule limite séparative.

## **A 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

### **8-1 Règle générale**

Deux constructions non contiguës doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à 6 m.

### **8-2 Règle particulière**

L'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

## **A 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Cet article n'est pas réglementé.

## **A 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **10-1 Champ d'application**

Les dispositifs techniques (cheminées, extracteurs d'air, antennes de télévision, etc.) ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur.

### **10-2 Définitions**

---

#### *Hauteur*

---

*Pour le calcul de la hauteur en mètres, le point bas est constitué par le sol naturel existant avant les travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux.*

*Pour les terrains en pente, le point bas de la hauteur est le point le plus bas de l'emprise au sol du bâtiment projeté.*

*Pour les voies en pente, le point bas de la hauteur correspond à tout point de la façade du terrain.*

*Pour les terrains situés à l'angle de deux voies, la disposition la moins restrictive est applicable.*

---

#### *Niveaux*

---

*Les niveaux correspondent au rez-de-chaussée et aux étages pleins, y compris combles aménageables. Ne sont pas considérés comme des niveaux les sous-sols et les surfaces de plancher des mezzanines.*

*Toutefois, pour les constructions existantes à la date d'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme, les combles peuvent être aménagés indépendamment du nombre de niveaux exigés, sous réserve de ne pas entraîner une surélévation de la toiture.*

### **10-3 Règle générale**

Les constructions à usage d'habitation peuvent comporter au maximum deux niveaux soit un rez-de-chaussée et un étage, soit un rez-de-chaussée et un comble aménageable.

La hauteur des bâtiments à destination d'activité n'est pas réglementée. Toutefois, en cas d'implantation sur une limite séparative de propriété, la hauteur ne peut dépasser 10 m mesurés à l'égout des toits.

#### **10-4 Règle particulière**

La hauteur maximale pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

### **A 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

#### **11-1 Rez-de-chaussée**

La dalle du rez-de-chaussée ne peut être à plus de 0,80 m du niveau naturel du sol, pour les constructions individuelles à usage d'habitation sauf en cas de nécessité liée à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

#### **11-2 Façades**

Toutes les façades secondaires d'un bâtiment doivent être traitées de la même manière que les murs des façades principales ou avoir un aspect qui s'harmonise avec celles-ci.

#### **11-3 Clôtures**

Les clôtures réalisées à l'alignement des voies ou comprises dans la marge de recul sont constituées :

- soit par une haie ;
- soit par un grillage ou tout autre dispositif à claire-voie ;
- soit par un mur bahut n'excédant pas 0,60 m de haut au couronnement surmonté par un dispositif à claire-voie.

#### **11-4 Matériaux**

Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou enduit (tels que parpaings de béton, briques creuses...).

### **A 12 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT**

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

### **A 13 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

Les parcelles où sont édifiés des bâtiments liés à l'activité agricole doivent être plantées d'arbres de haute tige à raison :

- pour les constructions inférieures ou égales à 100 m<sup>2</sup> de surface bâtie, d'un arbre minimum par construction,

- pour les constructions supérieures à 100 m<sup>2</sup>, d'un arbre minimum par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface bâtie. Chaque tranche, même incomplète, donne lieu à l'application de la norme.

Les essences mentionnées au document n° 5 (cf. annexes complémentaires) sont préconisées.

**A 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Cet article n'est pas réglementé.

## **TITRE V**

---

### **LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES**

---



## DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE N

### CARACTERE DE LA ZONE N

Cette zone correspond à l'espace naturel et forestier de la commune.

Elle comprend :

- un secteur (g) permettant le stockage des déchets liés à l'assainissement ainsi que les constructions et installations nécessaires à l'activité existante ;
- un secteur (h) à l'intérieur duquel les constructions destinées à l'habitation sont admises ;
- un secteur (j) destiné à l'implantation de jardins familiaux ;
- un secteur (p) où seuls sont autorisés les équipements légers liés à un circuit de promenade ;
- un secteur (s) destiné aux activités de sports, de loisirs et de détente ainsi qu'à la mise en valeur du parc de Fontenay ;
- un secteur (x) de protection du captage d'eau potable ;
- un secteur (■ - mauve) soumis à un risque d'inondation ou correspondant à une zone d'expansion des crues ;

Elle comprend également (informations reportées au document n° 5.e - les contraintes) :

- un secteur (■ - saumon) à l'intérieur duquel la présence supposée de cavités souterraines peut entraîner des risques de mouvement de terrain ;
- un secteur (■ - magenta) affecté par le bruit des infrastructures terrestres dans lequel des prescriptions d'isolement acoustique s'appliquent.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions du présent règlement sont applicables à chaque terrain issu d'une division.

### N 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits tous les types d'occupation et d'utilisation du sol à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2 et des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

### N 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

**Sont admises :**

- Dans le secteur (g) : les constructions et installations (entrepôts, serres, citernes, bâches étanches...) permettant le stockage des déchets liés à l'assainissement, à condition qu'elles soient nécessaires à l'activité existante.
- Dans le secteur (h) : les constructions à destination d'habitation ainsi que leurs annexes et dépendances.
- Dans le secteur (j) : les constructions a destination d'abris de jardin, d'une surface inférieure ou égale à 10 m<sup>2</sup>, à condition qu'elles s'insèrent harmonieusement dans leur environnement.

- Dans le secteur (p) : les équipements légers de sports, de loisirs et de détente liés à un circuit promenade, à condition qu'ils s'insèrent harmonieusement dans leur environnement.
- Dans le secteur (s) : les constructions et installations destinées à l'accueil et l'hébergement du public dans le cadre de la vocation du parc de Fontenay, les constructions et installations à usage de sport, de loisir et de détente, les aires de jeux et de sports ouvertes au public, les aires de stationnement, l'extension des constructions à usage d'habitation existantes ainsi que la construction de leurs annexes et dépendances .
- Dans le secteur (px) : les constructions et installations nécessaires à l'exploitation de la ressource en eau ainsi que les équipements légers de sports, de loisirs et de détente liés à un circuit promenade, à condition qu'ils n'aient aucune incidence sur l'existence de la nappe et sa conservation.
- Dans le secteur (sx) : les constructions et installations nécessaires à l'exploitation de la ressource en eau ainsi que l'extension des bâtiments existants dans le cadre de la vocation du parc de Fontenay, à condition qu'elles n'aient aucune incidence sur l'existence de la nappe et sa conservation.

Dans le secteur (■ - mauve) soumis à un risque d'inondation, il est fait application des dispositions du Plan de Prévention des Risques approuvé le 01/07/2011.

Dans le secteur (■ - saumon), il est recommandé de vérifier l'absence de cavités sous l'emprise du projet de construction augmentée d'une marge latérale de plusieurs mètres et, dans le cas où une cavité serait décelée, de prendre toutes les mesures appropriées à la situation.

### **N 3            CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES**

Les constructions et installations doivent être desservies par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la ou des constructions à y édifier, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès, et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

### **N 4            CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

#### **4-1    Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

#### **4-2    Assainissement**

##### 4-2-1 Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

A défaut de réseau public et en dehors des secteurs (px) et (sx), un dispositif d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur est obligatoire

##### 4-2-2 Eaux pluviales

Sauf en cas d'impossibilité technique de réalisation, les terrains doivent être pourvus de dispositifs individuels d'infiltration des eaux pluviales.

Dans les secteurs (px) et (sx), toute construction ou installation doit obligatoirement être raccordée au réseau public existant.

#### **4-3 Réseaux d'électricité, de téléphone et de câblage**

La création et l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements doivent être enfouis.

### **N 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Cet article n'est pas réglementé.

### **N 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

#### **6-1 Champ d'application**

Les dispositions du présent article sont applicables aux bâtiments implantés le long des voies ouvertes à la circulation générale telle qu'elles sont définies à l'article 3-1-1 du présent règlement et des emprises publiques : parcs et jardins publics, cimetières, cours d'eau, aires de stationnement publiques.

#### **6-2 Définition**

---

##### *Façade de terrain*

---

*Le terrain est composé d'une ou de plusieurs parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.*

*La façade du terrain est la limite du terrain qui fait face à la voie.*

---

##### *Alignement*

---

*Il faut entendre par alignement :*

- *la limite des voies au droit de la propriété privée qu'elle résulte ou non d'un arrêté individuel d'alignement ;*
- *la limite d'emprise de fait de la voie s'agissant de voies privées.*

#### **6-3 Règles générales**

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement existant ou projeté.

#### **6-4 Règles particulières**

Le long du Mau, et lorsqu'il est figuré au règlement graphique, les constructions doivent être implantées à une distance minimum de 6 m à compter de l'axe du ruisseau.

Lorsqu'il est figuré au règlement graphique, les constructions à usage d'habitation doivent observer un recul exceptionnel de 50 m comptés à partir de l'axe des chaussées séparées de la RN 44.

L'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée excepté dans la bande de 6 m à compter de l'axe du Mau.

### **N 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### 7-1 Champ d'application

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

Elles ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

### 7-2 Définition

---

#### *Limites séparatives*

---

*Les limites séparatives sont les limites latérales et de fond de terrain qui séparent le terrain d'assiette de la construction du ou des terrains limitrophes.*

*Les limites du terrain qui aboutissent à la voie, y compris les éventuels décrochements, brisures et coudes, constituent les limites séparatives latérales. La limite opposée à la voie constitue la limite de fond de terrain.*

### 7-3 Règle générale

Les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative soit avec un recul minimum de 5 m par rapport aux limites séparatives.

### 7-4 Règles particulières

Dans le secteur Nh, les constructions peuvent être implantées :

- soit en retrait des limites séparatives, la distance comptée horizontalement du point le plus proche et le plus haut du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative devant être supérieure ou égale à la moitié de la hauteur entre ces deux points avec un minimum de 3 m,
- soit sur une ou plusieurs limites séparatives à condition que la hauteur maximum de la construction, à la verticale de la limite séparative, n'excède pas 3,50 m.

## **N 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Cet article n'est pas réglementé.

## **N 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Cet article n'est pas réglementé.

## **N 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### 10-1 Champ d'application

Les dispositifs techniques (cheminées, extracteurs d'air, antennes de télévision, etc.) ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur.

### 10-2 Définitions

---

#### *Hauteur*

---

*Pour le calcul de la hauteur en mètres, le point bas est constitué par le sol naturel existant avant les travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux.*

*Pour les terrains en pente, le point bas de la hauteur est le point le plus bas de l'emprise au sol du bâtiment projeté.*

*Pour les voies en pente, le point bas de la hauteur correspond à tout point de la façade du terrain.*

*Pour les terrains situés à l'angle de deux voies, la disposition la moins restrictive est applicable.*

---

#### Niveaux

---

*Les niveaux correspondent au rez-de-chaussée et aux étages pleins, y compris combles aménageables. Ne sont pas considérés comme des niveaux les sous-sols et les surfaces de plancher des mezzanines.*

*Toutefois, pour les constructions existantes à la date d'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme, les combles peuvent être aménagés indépendamment du nombre de niveaux exigés, sous réserve de ne pas entraîner une surélévation de la toiture.*

#### **10-3 Règle générale**

Les constructions peuvent comporter au maximum deux niveaux soit un rez-de-chaussée et un étage, soit un rez-de-chaussée et un comble aménageable.

#### **10-4 Règle particulière**

Dans le secteur (j) la hauteur des constructions à destination d'abris de jardin est limitée à 2,80 m au faitage.

La hauteur maximale pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

### **N 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

#### **11-1 Abris de Jardins**

Dans le secteur (j) les constructions à destination d'abris de jardin devront, en termes de volume, d'aspect et de couleur, s'insérer harmonieusement dans leur environnement.

Elles devront notamment être en murs enduits, en bardage ou en bois. L'usage de matériaux de récupération est interdit.

#### **11-2 Clôtures**

Les clôtures réalisées à l'alignement des voies ou comprises dans la marge de recul sont constituées :

- soit par une haie ;
- soit par un grillage ;
- soit par un mur bahut n'excédant pas 0,60 m de haut au couronnement.

#### **11-3 Matériaux**

Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou enduit (tels que parpaings de béton, briques creuses...).

**N 12 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT**

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

**N 13 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

Les essences mentionnées au document n° 5 (cf. annexes complémentaires) sont préconisées pour la constitution des haies.

**N 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Dans les secteurs **(g)**, **(h)** et **(s)** le coefficient d'occupation du sol est de 0,4.  
Dans les secteurs **(p)**, **(px)** et **(sx)** le coefficient d'occupation du sol est de 0,2.