

ZONE URP1

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

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

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

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

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

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

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

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

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

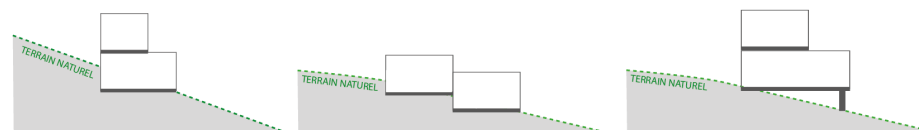
- L'entreposage d'une caravane ou d'un camping-car, en vue de leur prochaine utilisation, dans les bâtiments et/ou sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de leur utilisateur.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement aux conditions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

CONSTRUCTIONS S'ADAPTANT AU TERRAIN NATUREL

Exemple 1 : S'encasturer dans le sol

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

Exemple 3 : Se surélever du sol



Schémas opposables

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

ARTICLE 2 - Mixité fonctionnelle et sociale

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

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE 3 - Volumétrie et implantation des constructions

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

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

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

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

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

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

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

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

Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants :

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

3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

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

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants :

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

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

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

3.4. Emprise au sol

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

3.5. Hauteur des constructions

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

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

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

ARTICLE 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1. Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

4.1.1. Principes généraux

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

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

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

4.1.2. Éléments techniques

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

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

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

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

4.1.3. Aspect général des bâtiments et matériaux

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

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

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

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

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

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

4.1.4. Toitures

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

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

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

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

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

4.1.5. Façades des constructions composées de matériaux anciens

Article non réglementé.

4.1.6. Clôtures

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

Principe d'adaptation au contexte environnant

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

Le végétal

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

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

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

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

Les clôtures anciennes patrimoniales

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

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

L'aspect et les matériaux

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

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

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

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

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

Traitement

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

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

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

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

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

Hauteur

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

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

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

Traitement

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

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

Hauteur

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

Règles alternatives

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

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

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

URP1

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

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

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

5.1. Traitement des espaces libres

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

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

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

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

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

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

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

5.2. Part minimale de surfaces non imperméabilisées

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

Disposition alternative dans l'ensemble de la zone

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

ARTICLE 6 – Stationnement

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

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 7 – Desserte par les voies publiques ou privées

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

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

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

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

ARTICLE 8 – Desserte par les réseaux

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

ZONE URP2

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

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

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

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

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

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

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

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

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

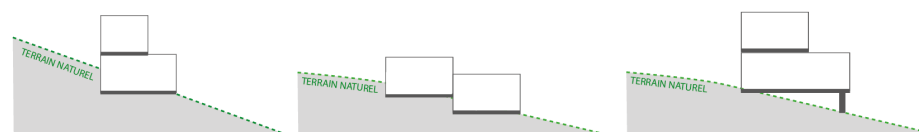
- L'entreposage d'une caravane ou d'un camping-car, en vue de leur prochaine utilisation, dans les bâtiments et/ou sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de leur utilisateur.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement aux conditions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

CONSTRUCTIONS S'ADAPTANT AU TERRAIN NATUREL

Exemple 1 : S'encastrer dans le sol

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

Exemple 3 : Se surélever du sol



Schémas opposables

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

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

ARTICLE 2 - Mixité fonctionnelle et sociale

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

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE 3 - Volumétrie et implantation des constructions

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

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

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

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

En l'absence de celles-ci :

- **Pour les *constructions de premier rang***, la *façade* du volume principal de la *construction* doit s'implanter :
 - soit à l'*alignement de fait*, pour tenir compte des caractéristiques dominantes du bâti environnant et assurer la continuité ou le rythme du front bâti.
 - soit en cas d'absence d'*alignement de fait*, en fonction de l'*implantation dominante des constructions existantes* du même côté de la *voie* pour favoriser une meilleure continuité des volumes. Dans ce cas, la *construction* ou l'installation nouvelle doit s'implanter au regard de l'implantation des *façades avant des constructions existantes* sur les parcelles construites contiguës. Le volume principal de la *construction* peut alors s'implanter soit sur en continuité des *façades avant* existantes sur les parcelles contiguës ou soit dans la marge.

S'il n'existe ni *alignement de fait*, ni *implantation dominante des constructions* du même côté de la *voie*, les *constructions* seront implantées à une distance minimale de 5m de l'*alignement*.

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

- **Pour les *constructions de premier rang***, les *constructions* seront implantées à une distance minimale de 5 m de l'*alignement*.

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

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

Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants :

- Pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie, bois, etc.) ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage ;

- Les *annexes* d'une *surface de plancher* inférieure ou égale à 15 m² et d'une hauteur inférieure ou égale à 3 m seront implantées en *limite séparative* ou avec un *retrait* d'une distance au moins égal à la moitié de la hauteur de la *construction* ($L \geq H/2$). Si une haie existe en *limite séparative* elle devra être préservée ;
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, à condition que leur fonction suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité, et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie) ;
- Pour permettre l'aménagement ou l'*extension* d'une *construction* existante à la date d'approbation du PLU, dès lors que cette *extension* est réalisée dans la continuité de la *construction* existante ou selon un recul supérieur à celle-ci ;
- Pour permettre la construction d'*annexes*, dès lors qu'elle est réalisée dans la continuité de la *construction* principale ou selon un recul supérieur à celle-ci.

3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions implantées dans la bande de constructibilité renforcée

Dans une bande de 15 m comptée perpendiculairement depuis l'*alignement*, les *constructions* peuvent s'implanter sur les *limites séparatives*.

En cas de *retrait*, elles doivent observer une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la *construction*, avec un minimum de 3 m vis-à-vis de la *limite séparative* (soit $L \geq H/2$ et ≥ 3 m).

Les constructions ou les parties de construction implantées au-delà de la bande de constructibilité renforcée

Les *constructions* peuvent s'implanter sur les *limites séparatives* :

- Si leur hauteur au *point le plus haut* n'excède pas 3,5 m au droit de la *limite séparative* et si leur *gabarit* reste compris à l'intérieur d'un angle de 45° au-delà des 3,5 m (voir schéma opposable n°26 au sein du Livre 1) ;
- Ou si elles s'adosent à un mur de *clôture* existant ou à un *bâtiment* implanté en limite. Dans ce cas, la hauteur du *bâtiment* à implanter (prise à l'égout de toiture ou à l'*acrotère*) ne peut dépasser la hauteur du *point le plus haut* du mur de *clôture* ou du *bâtiment* contre lequel est réalisé l'adossement (pris en

limite séparative au droit du *bâtiment* à implanter) et le *gabarit* du nouveau *bâtiment* doit rester compris à l'intérieur d'un angle à 45° au-delà de la hauteur du mur ou du *bâtiment* existant sur lequel il s'adosse (voir schéma opposable n°27 au sein du Livre 1).

En cas de *retrait*, les *constructions* doivent s'implanter à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la *construction*, avec un minimum de 3 m vis-à-vis de la *limite séparative* (soit $L \geq H_{max}/2$ et ≥ 3 m).

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants :

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

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

Article non réglementé

3.4. Emprise au sol

L'*emprise au sol* des constructions ne peut excéder 40% de la superficie du *terrain*.

Pour les parcelles bâties existantes ayant déjà atteint 40% d'*emprise au sol* à la date d'approbation du PLU, les *extensions* et les *annexes* sont autorisées dans la limite de 50 m² d'*emprise au sol* au total à compter de la date d'approbation du PLU.

3.5. Hauteur des constructions

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

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

En l'absence d'inscription graphique, la *hauteur maximale* autorisée est fixée à 11 m, calculée par rapport au niveau du *terrain* naturel, et ce en tout point du *bâtiment*. La *hauteur maximale* exprimée en niveaux est de R+1+C ou *attique*. Ces deux règles sont cumulatives.

ARTICLE 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1. Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

4.1.1. Principes généraux

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

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

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

4.1.2. Éléments techniques

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

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

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

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

4.1.3. Aspect général des bâtiments et matériaux

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

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

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

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

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

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

4.1.4. Toitures

Les toitures terrasses sont autorisées. Elles doivent présenter un aspect architectural de qualité et s'intégrer aux lieux avoisinants.

4.1.5. Façades des constructions composées de matériaux anciens

Article non réglementé.

4.1.6. Clôtures

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

Principe d'adaptation au contexte environnant

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

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

Le végétal

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

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

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

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

Les clôtures anciennes patrimoniales

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

sauf dans le cas de désordres structurels irréversibles constatés (par exemple en cas d'affaissement du mur).

L'aspect et les matériaux

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

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

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

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

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

Traitement

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

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

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

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

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

Hauteur

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

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

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

Traitement

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

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

Sur chacune des limites séparatives, 50% maximum du linéaire de clôture peut être réalisé en matériau plein (pare-vues), de manière continue ou discontinue. Pour réaliser les pare-vues, les matériaux naturels (bois, brande de bruyère, osier, roseau...) doivent être privilégiés.

Hauteur

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

Règles alternatives

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

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

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

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

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

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

5.1. Traitement des espaces libres

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

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

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

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

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Pour les terrains déjà aménagés (en dehors des espaces de stationnement) à la date d'approbation du PLU : le calcul du nombre d'arbres à planter doit être réalisé en déduisant de la surface d'espace libre toutes les surfaces déjà aménagées avec un usage spécifique incompatible avec la plantation d'arbres comme par exemple : terrain de sport, golf, aires de jeux, etc.

5.2. Part minimale de surfaces non imperméabilisées

Au moins 40% de la surface du *terrain* doivent être traités en *espaces verts*.

Pour les parcelles bâties existantes à la date d'approbation du PLU ayant déjà atteint 40% d'*emprise au sol* à la date d'approbation du PLU, 25% de la surface de la parcelle doivent être traités en *espaces verts*.

Disposition alternative dans l'ensemble de la zone

Les commerces et activités de service pourront adapter cette part d'*espaces verts*, jusqu'à éventuellement, la supprimer totalement pour tenir compte de la configuration spécifique et contrainte du lieu.

ARTICLE 6 – Stationnement

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

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 7 – Desserte par les voies publiques ou privées

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

ARTICLE 8 – Desserte par les réseaux

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

ZONE URP3

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

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

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

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

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

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

Peuvent être autorisés sous conditions :

- L'entreposage d'une caravane ou d'un camping-car, en vue de leur prochaine utilisation, dans les bâtiments et/ou sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de leur utilisateur.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement aux conditions cumulatives suivantes :
 - qu'elles ne puissent pas générer de périmètre de protection au-delà de leur site d'exploitation ;
 - qu'elles correspondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants ;
 - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou

tout au moins de réduire, dans toute la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.

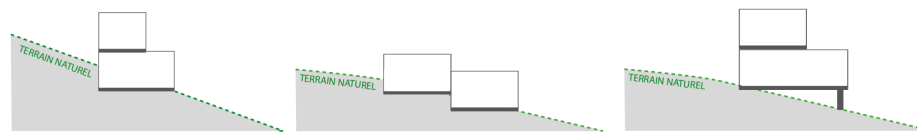
- L'*extension* ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement existantes et compatibles avec la vocation de la zone, selon les conditions cumulatives suivantes :
 - qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des nuisances sonores ou olfactives ;
 - que les installations nouvelles par leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.
- Les exhaussements et affouillements du sol à condition qu'ils ne portent pas atteinte à l'environnement et à l'aspect paysager et qu'ils soient rendus nécessaires :
 - pour une occupation du sol admise ou nécessaire à l'urbanisation, dans la mesure où les aménagements ou les *constructions* sont adaptés par leur type ou leur conception à la topographie du sol existant avant travaux ;

CONSTRUCTIONS S'ADAPTANT AU TERRAIN NATUREL

Exemple 1 : S'encaster dans le sol

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

Exemple 3 : Se surélever du sol



Schémas opposables

- ou pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de ses vestiges archéologiques ;
- ou pour la réalisation d'ouvrages hydrauliques ;
- ou pour des raisons de raccordement aux réseaux.
- Les *constructions* à usage *industriel* dès lors qu'elles répondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants
- Les *constructions* à usage d'entrepôts dès lors qu'elles répondent aux besoins d'un commerce ou d'une activité déjà existants au sein de la zone.
- Les nouvelles *constructions* à usage de commerce et d'activité de service, à condition que leur *surface de plancher* soit inférieure ou égale à 500 m².

URP3

- Les ouvrages d'infrastructure terrestre et fluviale ainsi que les outillages, les équipements et les installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité fluviale, ferroviaire et routière, dès lors que leur conception, leur localisation et leurs dimensions, assurent leur insertion dans le tissu urbain environnant.
- Les *constructions* à usage d'*exploitation agricole* ne générant pas de périmètre de protection au titre des installations classées pour la protection de l'environnement.

ARTICLE 2 - Mixité fonctionnelle et sociale

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

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE 3 - Volumétrie et implantation des constructions

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

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

En l'absence de celles-ci, les *constructions* seront implantées soit à l'*alignement*, soit à une distance minimale de 3 m de l'*alignement*.

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

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

Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants :

- Pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie, bois, etc.) ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage ;
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, à condition que leur fonction suppose une implantation différente

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

- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie) ;
- Pour permettre l'aménagement ou l'*extension* d'une *construction existante* à la date d'approbation du PLU, dès lors que cette *extension* est réalisée dans la continuité de la *construction existante* ou selon un recul supérieur à celle-ci.

3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les *constructions* peuvent s'implanter sur les *limites séparatives*.

En cas de *retrait*, elles doivent observer une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la *construction*, avec un minimum de 3 m vis-à-vis de la *limite séparative* (soit $L \geq H/2$ et ≥ 3 m).

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants :

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

bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

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

L'implantation en vis-à-vis sur un même *terrain* de deux *façades*, lorsque l'une au moins comporte des baies principales doit observer une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la *construction*, avec un minimum de 6 m vis-à-vis de la *construction* opposée (soit $L \geq H/2$ et ≥ 6 m).

Cette disposition ne s'applique pas dans le cas de la réalisation d'un nouveau lotissement.

3.4. Emprise au sol

L'*emprise au sol* des *constructions* ne peut excéder 50% de la superficie de la parcelle.

3.5. Hauteur des constructions

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

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

En l'absence d'inscription graphique, la *hauteur maximale* autorisée est fixée à 20 m en tout point du *bâtiment*. La *hauteur maximale* exprimée en niveaux est de R+4+C ou *attique*. Ces deux règles sont cumulatives.

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

En cas de rénovation d'un *bâtiment* existant à la date d'approbation du PLU, la *construction* pourra être surélevée de deux niveaux supplémentaires par rapport à l'existant.

ARTICLE 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1. Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

4.1.1. Principes généraux

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

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

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

4.1.2. Éléments techniques

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

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

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

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

4.1.3. Aspect général des bâtiments et matériaux

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

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

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

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

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

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

4.1.3. Toitures

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

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

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

Les toitures terrasses sont autorisées. Elles doivent présenter un aspect architectural de qualité et s'intégrer aux lieux avoisinants. Lorsque la toiture-terrasse d'une construction nouvelle présente une surface continue d'au minimum 150 m² carrés, elle doit être végétalisée sauf pour des raisons de fonctionnalité du *bâtiment*. Les *bâtiments* comportant des dispositifs de production d'énergie renouvelable (panneaux solaires,

...) ou de récupération et de stockage des eaux pluviales ne sont pas soumis à cette disposition.

4.1.5. Façades des constructions composées de matériaux anciens

Article non réglementé.

4.1.6. Clôtures

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

Principe d'adaptation au contexte environnant

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

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

Le végétal

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

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

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

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

Les clôtures anciennes patrimoniales

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

L'aspect et les matériaux

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

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

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

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

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

Traitement

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

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

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

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

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

Hauteur

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

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

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

Traitement

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

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

Hauteur

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

Règles alternatives

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

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

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

La *hauteur* des *clôtures* et les matériaux utilisés pourront s'adapter au contexte urbain au sein duquel s'insère l'équipement ou l'activité. La *hauteur* maximale ne devra pas

URP3

excéder 2 m. Une *hauteur* peut être supérieure si des besoins techniques, fonctionnels ou de sécurité le justifient.

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

5.1. Traitement des espaces libres

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

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

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

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

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Pour les terrains déjà aménagés (en dehors des espaces de stationnement) à la date d'approbation du PLU : le calcul du nombre d'arbres à planter doit être réalisé en déduisant de la surface d'espace libre toutes les surfaces déjà aménagées avec un usage spécifique incompatible avec la plantation d'arbres comme par exemple : terrain de sport, golf, aires de jeux, etc.

5.2. Part minimale de surfaces non imperméabilisées

Au moins 30% de la surface de la parcelle doivent être traités en *espaces verts*.

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Pour les commerces et activités de service au moins 20% de la surface du *terrain* doit être traitée en *espaces verts*.

ARTICLE 6 – Stationnement

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

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 7 – Desserte par les voies publiques ou privées

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

ARTICLE 8 – Desserte par les réseaux

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

ZONE URP4

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

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

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

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les *constructions* qui ne sont pas réalisées dans le cadre d'un plan d'aménagement d'ensemble sauf si elles sont liées à la réalisation des équipements d'infrastructures ;
- les *constructions* destinées à l'*industrie*, à l'*exploitation agricole et forestière* ;
- les *constructions* à usage d'artisanat, excepté les commerces de bouche ;
- les entrepôts autres que ceux visés à l'article 1.2. ;
- les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc.), notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines ;
- les *constructions* modulaires à l'exception de celles nécessaires au fonctionnement des équipements publics (en cas de nécessité transitoire) ;
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement autres que celles visées à l'article 1.2. ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- les *terrains* aménagés de camping et de caravanage, permanents ou saisonniers ;
- les *habitations légères de loisirs* ainsi que les *terrains* aménagés destinés à les recevoir ;
- les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL), les villages de vacances ;
- le stationnement des caravanes autres que ceux visés à l'article 1.2. ;
- les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux visés à l'article 1.2 ;
- les parcs d'attractions ;
- les garages en sous-sols ;
- les rampes d'accès extérieures.

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

Peuvent être autorisés les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

- les *opérations d'aménagement d'ensemble* à condition qu'elles ne compromettent pas l'urbanisation du reste de la zone. Ces *opérations d'aménagement d'ensemble* peuvent inclure :
 - Les nouvelles *constructions* à usage de commerce et d'activité de service, à condition que leur *surface de plancher* soit inférieure ou égale à 500 m² ;
 - Les installations classées pour la protection de l'environnement aux conditions cumulatives suivantes :
 - qu'elles ne puissent pas générer de périmètre de protection au-delà de leur site d'exploitation ;
 - qu'elles correspondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants ;
 - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire, dans toute la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels ;
 - que leur aspect extérieur soit compatible avec le bâti environnant.

Peuvent également être autorisés :

- l'aménagement, la réfection, la *reconstruction* après sinistre et l'*extension* des *constructions existantes* sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement de la zone ;
- les aménagements et *extensions* des *habitations* existantes avant l'approbation du présent PLU sous réserve du respect des règles édictées aux articles suivants.
- le stationnement des caravanes à condition qu'il se réalise à l'intérieur d'une propriété supportant déjà une *construction* à usage d'*habitation* et que ce stationnement n'excède pas 3 mois par an ou qu'il s'exerce à l'intérieur d'un *bâtiment* fermé ;
- les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont nécessaires à des travaux de *constructions*, d'aménagement, de voirie ;

URP4

- les *constructions* et ouvrages s'ils sont liés à la réalisation des équipements d'infrastructures, dont tous les travaux relatifs à des aménagements de voiries.

ARTICLE 2 - Mixité fonctionnelle et sociale

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

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE 3 - Volumétrie et implantation des constructions

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

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

En l'absence d'inscription graphique, les *constructions* peuvent être implantées :

- à l'*alignement* ou avec un recul minimum de 3 m des voiries ou *emprises publiques* pour les *constructions* principales ;
- avec un recul minimum de 5 m par rapport aux limites des *voies* ou *emprises publiques* pour les *annexes* et les *extensions*.

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Des implantations différentes peuvent être admises pour les piscines non couvertes, qui devront toutefois respecter un recul minimal de 2 m.

3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les *constructions* principales s'implanteront :

- soit en limite
- soit en *retrait* de 2 m minimum.

Les *annexes* inférieures à 12 m² s'implanteront à 1 m minimum par rapport aux limites.

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

Article non réglementé.

3.4. Emprise au sol

Article non réglementé.

3.5. Hauteur des constructions

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

En l'absence d'inscription graphique, la hauteur de toute *construction* ne doit pas dépasser R+5+*attique*. Le dernier niveau en *attique* devra être réalisé avec un *retrait* de 1,5 m minimum.

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Les hauteurs fixées peuvent être dépassées pour les *locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés* (antennes, pylônes, châteaux d'eau, etc.) et pour les *autres équipements recevant du public*, pour lesquels la hauteur est limitée à 18m, dans la limite d'un étage supplémentaire.

ARTICLE 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1. Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

4.1.1. Principes généraux

Le choix du lieu d'implantation, de la disposition sur le *terrain* se fera de façon à privilégier une bonne insertion paysagère. Les remblais/déblais devront être réduits au minimum.

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

Les *constructions*, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des *bâtiments* ou ouvrages à édifier ne doivent pas porter atteinte au

caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

4.1.2. Éléments techniques

Aucun réseau ne doit être visible d'où que ce soit. Les réseaux seront donc soit encastrés, soit intégrés dans les éléments traditionnels de l'architecture.

Les citernes de combustibles, les citernes de rétention des eaux pluviales de type *industriel* ou autres seront soit enterrées, soit masquées par des haies vives à feuillage persistant en utilisant les essences préconisées en annexe du présent règlement.

Les coffrets techniques sont implantés en limite de l'espace public. Ils sont intégrés dans un muret technique en limite parcellaire avec la rue, permettant un accès aux compteurs depuis l'espace public.

4.1.3. Aspect général des bâtiments et matériaux

Construction

Tout pastiche d'une architecture ancienne ou étrangère à la région est interdit.

Façades

Les couleurs «rose-brique» sont représentatives des teintes présentes sur la commune. Les *façades des bâtiments* principaux seront traitées de la façon suivante en fonction du matériau retenu :

- Les clins PVC sont interdits.
- Pour les enduits, seules les teintes «rose- brique» même très claires, blanche, craie naturelle et beige sont autorisées.
- Pour les parements en clins bois, la teinte pourra être soit «rose- brique», soit blanche, soit grise. Dans le cas de l'utilisation de la teinte gris anthracite, elle devra être en surface très limitée. La teinte bois naturel devra être en surface limitée. Le bois naturel devra être traité pour assurer un bon état de conservation.
- Pour les parements en panneau plan, en brique ou autres matériaux, la teinte pourra être soit «rose- brique», soit blanche, soit grise. Dans le cas de l'utilisation de la teinte gris anthracite, elle devra être en surface très limitée.
- Les *façades* doivent avoir un aspect homogène avec les *constructions existantes* du quartier.
- Les *façades* (et pignons) existantes ou nouvelles qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents doivent recevoir un parement en

bois, briques ou pierres de parement... ou un enduit taloché ou gratté fin ou lissé.

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (brique creuse, parpaing, carreaux de plâtre, etc.) est interdit.
- L'usage en *façade* de bardages métalliques et plastiques et de tous matériaux ou échantillonnage de matériaux hétéroclites et disparates est interdit.
- Peuvent être tolérés le verre et le métal, si ces éléments rentrent dans une *construction* d'un apport architectural significatif.
- Les *façades des extensions de bâtiments* existants ainsi que des *annexes* et les murs de *clôture* comporteront un parement ou un enduit si possible identique en finition et en teinte et à défaut en harmonie avec celui existant sur le *bâtiment* principal.
- Les différents murs d'un *bâtiment*, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la *voie* publique, doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.
- Les *constructions* auront une écriture architecturale contemporaine, et comporteront un jeu de volume. L'ornementation de la *façade* est réduite à une expression simple.

Abris de jardins

- Un seul abri de jardin est autorisé.
- Emprise de 12m² maximum situé à l'un ou l'autre des angles arrières de la parcelle (de manière à être le moins visible possible depuis l'espace public).
- La *hauteur maximale* de l'abri de jardin ne doit pas excéder 2,5 m.
- Ils seront obligatoirement en bois ou d'aspect bois dans une teinte proche de celle du bois naturel ou similaires à la teinte de la maison, et auront une toiture plate.

4.1.4. Toitures

Les pentes de toitures seront comprises entre 30° et 55°. La pente des toits des *annexes* peut être inférieure.

Des toitures terrasses peuvent être autorisées pour des projets de nouvelles *constructions* faisant l'objet d'une recherche architecturale spécifique.

Les toitures seront recouvertes de tuiles de type terre cuite, ardoise, ou matériaux d'aspect similaire de même qualité (ex : poly tuiles) ou matériaux contemporains (ex : zinc) ; les toitures en tôle ou fibrociment sont interdites. Les toitures en tôle nervurée laquée en usine ou bitumeuse sont autorisées.

Pour les *extensions*, une pente de toiture inférieure en harmonie avec l'existant peut être autorisée. Les toitures terrasses sont autorisées pour les *extensions* sous réserve de ne pas être accessibles. Les toitures en tôle nervurée non laquée ou bitumineuse sont uniquement autorisées pour les *extensions* en toiture terrasse.

Les toitures des *extensions* devront être de même nature et teinte que la toiture de la *construction* existante.

Les panneaux solaires sont autorisés sous réserve de s'intégrer dans le plan de la toiture et d'être en harmonie avec la couleur de celle-ci.

Pour les vérandas, les toitures en poly carbonates sont autorisées.

4.1.5. Façades des constructions composées de matériaux anciens

Article non réglementé.

4.1.6. Clôtures

Tant en bordure des *voies* qu'entre les propriétés, les *clôtures* devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les *constructions existantes* sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

Les *clôtures* balustres et piliers décoratifs sont interdites. Les *clôtures* en panneaux, clins et lames de bois ou tout autre matériau sont interdites en *façade* sur rue.

Les *clôtures* en plaques *pleines* de béton sont interdites en *façade* sur rue et sur *limites séparatives*.

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

Les *clôtures* doivent comporter un soubassement d'au moins 5 cm minimum de hauteur le long de la limite avec le trottoir. Un mur plein ne peut excéder 1 m maximum de hauteur en *façade* de rue, la partie supérieure devant être ajourée.

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

Les *clôtures* en *limites séparatives* seront d'une *hauteur maximale* de 2 m et en bordure de *voie* de 1,8 m. Les écrans végétaux pourront atteindre 2,3 m de *hauteur maximale*.

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

5.1. Traitement des espaces libres

Espaces libres

L'implantation des *constructions* nouvelles doit être choisie de façon à préserver la plus grande partie possible des plantations existantes de qualité.

Les surfaces libres de toute *construction* ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en *espaces verts* d'agrément.

Aires de stationnement

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre tige ou haute tige minimum, d'essence locale, pour 6 emplacements. Les arbres seront regroupés de façon à former des haies ou des bosquets.

Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement de véhicules de plus de 1 000 m².

Les surfaces de stationnement des véhicules ne constituent pas des *espaces verts*.

Espaces verts collectifs

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les *locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés*.

Gestion des limites

Les compositions végétales sont à privilégier ainsi que les *clôtures* perméables.

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

5.2. Part minimale de surfaces non imperméabilisées

Les *espaces libres* de toute utilisation ou occupation du sol (*constructions, accès, terrasses, piscines...*) doivent être traitées en *espaces verts* sur au moins 35 % de la superficie du *terrain*.

ARTICLE 6 – Stationnement

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

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 7 – Desserte par les voies publiques ou privées

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

Accès

Pour être constructible, un *terrain* doit avoir *accès* à une *voie* publique ou privée d'une largeur minimale de 3 m, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Un seul *accès* charretier est autorisé par *voie* pour une même unité foncière. Pour des raisons de sécurité ou pour des raisons techniques liées à l'accessibilité de personnes à mobilité réduite, un second *accès* charretier pourra être toléré sur une même *voie* privée ou publique.

Les *accès* situés à un niveau différent de celui de la voirie doivent comporter une aire horizontale de 3 m de long, mesurée depuis la limite d'*emprise publique*.

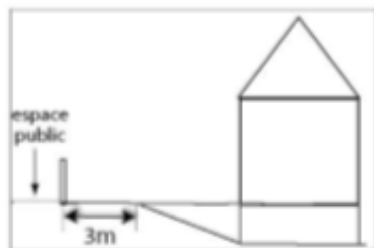


Schéma à valeur illustrative

Les *accès* doivent être adaptés à l'importance et à la *destination* de l'opération et au trafic qu'elle pourra engendrer.

Les *accès* ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des *voies* ou pour celle des personnes utilisant ces *accès*. Cette sécurité doit être appréciée compte

tenu, notamment, de la position des *accès*, de leur configuration, de la pente, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le *terrain* est desservi par plusieurs *voies*, l'*accès* peut n'être autorisé que sur la *voie* où la gêne pour la circulation est la moindre.

ARTICLE 8 – Desserte par les réseaux

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

ZONE URP5

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

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

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

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les *constructions* ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité ou la salubrité publique,
- les campings, stationnements de caravanes constituant un habitat permanent, garages collectifs de caravanes et de mobil-homes,
- les dépôts de véhicules à l'air libre et les dépôts de ferraille et de matériaux divers,
- les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre,
- les *constructions* à usage d'*exploitation agricole et forestière*,
- les *constructions* à usage de *commerce de gros*.

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

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

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

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

- Les installations classées pour la protection de l'environnement aux conditions cumulatives suivantes :

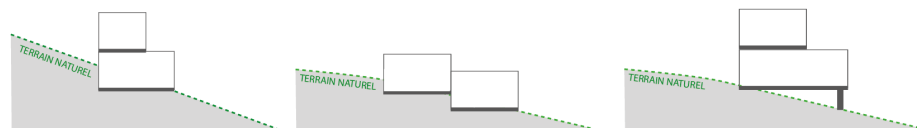
- qu'elles ne puissent pas générer de périmètre de protection au-delà de leur site d'exploitation ;
- qu'elles correspondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants ;
- que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants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

CONSTRUCTIONS S'ADAPTANT AU TERRAIN NATUREL

Exemple 1 : S'encastrent dans le sol

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

Exemple 3 : Se surélever du sol



Schémas opposables

- ou pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de ses vestiges archéologiques ;
- ou pour la réalisation d'ouvrages hydrauliques ;
- ou pour des raisons de raccordement aux réseaux.
- Les nouvelles *constructions* à usage d'entrepôt ou d'*industrie*, à condition que leur *surface de plancher* soit inférieure ou égale à 200 m² et qu'elles ne présentent pas de gênes en termes de nuisances ou de circulation,

- Les nouvelles *constructions* à usage de commerce et d'activité de service, à condition que leur *surface de plancher* soit inférieure ou égale à 500 m².

ARTICLE 2 - Mixité fonctionnelle et sociale

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

CHAPITRE 2 CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE 3 - Volumétrie et implantation des constructions

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

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

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

En l'absence de celles-ci, les *constructions* seront implantées soit à l'*alignement*, soit à une distance minimale de 3 m de l'*alignement*.

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

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

Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants :

- Pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie, bois, etc.) ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage ;

- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, à condition que leur fonction suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité, et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie) ;
- Pour permettre l'aménagement ou l'*extension* d'une *construction* existante à la date d'approbation du PLU, dès lors que cette *extension* est réalisée dans la continuité de la *construction* existante ou selon un recul supérieur à celle-ci ;
- Pour permettre la construction d'*annexes*, dès lors qu'elle est réalisée dans la continuité de la *construction* principale ou selon un recul supérieur à celle-ci.

3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les *constructions* peuvent s'implanter sur les *limites séparatives*.

En cas de *retrait*, elles doivent observer une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la *construction*, avec un minimum de 3 m vis-à-vis de la *limite séparative* (soit $L \geq H/2$ et ≥ 3 m).

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants :

- Pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie, bois, etc.) ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage ;
- Les bassins des piscines non couvertes doivent être implantés en respectant un *retrait* de 2 m minimum entre le bassin (hors margelles) et la *limite séparative* ;
- Les *annexes* d'une *surface de plancher* ou d'une *emprise au sol* inférieure ou égale à 15 m² et d'une hauteur inférieure ou égale à 3 m seront implantées en *limite séparative* ou avec un *retrait* d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la *construction* ($L \geq H/2$). Si une haie existe en *limite séparative* elle devra être préservée ;
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, à condition que leur fonction suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité, et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement ;

- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).
- Pour la réalisation d'une isolation en saillie des façades pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et implantées différemment des règles d'implantation fixées à l'article 3.2. Cette isolation doit assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

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

Voir article 3.3 de la section 5 du Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones.

3.4. Emprise au sol

Il n'est pas fixé d'emprise au sol.

3.5. Hauteur des constructions

La hauteur d'un *bâtiment*, ainsi que la forme et le traitement des volumes de toiture, doivent tenir compte des caractères dominants du bâti environnant, afin d'assurer la continuité ou le rythme volumétrique du front bâti. Elle ne doit pas porter atteinte aux conditions d'habitabilité ou d'utilisation des *bâtiments* en bon état existants sur les *terrains* voisins.

La hauteur est réglementée par le règlement graphique – planche 2, les constructions doivent s'y conformer.

ARTICLE 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1. Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

4.1.1. Principes généraux

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

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

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

4.1.2. Éléments techniques

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

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

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

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

4.1.3. Aspect général des bâtiments et matériaux

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

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

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

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

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

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

4.1.4. Toitures

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

Les toitures terrasses sont autorisées. Elles doivent présenter un aspect architectural de qualité et s'intégrer aux lieux avoisinants.

4.1.6. Façades des constructions composées de matériaux anciens

Article non réglementé.

4.1.6. Clôtures

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

Principe d'adaptation au contexte environnant

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

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

Le végétal

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

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

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

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

Les clôtures anciennes patrimoniales

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

L'aspect et les matériaux

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

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

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

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

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

Traitement

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

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

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

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

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

Hauteur

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

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

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

Traitement

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

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

Sur chacune des limites séparatives, 50% maximum du linéaire de clôture peut être réalisé en matériau plein (pare-vues), de manière continue ou discontinue. Pour réaliser les pare-vues, les matériaux naturels (bois, brande de bruyère, osier, roseau...) doivent être privilégiés.

Hauteur

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

Règles alternatives

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

- Pour des *unités foncières* présentant une topographie particulière (notamment en cas de dénivelé important entre deux *unités foncières* mitoyennes) ;

- Pour des raisons de sécurité ou de protection acoustique et visuelle contre des nuisances liées à la présence d'entreprises, ou la présence de voiries avec un trafic important, il pourra être dérogé au traitement et à la *hauteur* maximale dans la limite de 3 m.

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

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

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

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

5.1. Traitement des espaces libres

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

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

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

URP5

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

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Pour les terrains déjà aménagés (en dehors des espaces de stationnement) à la date d'approbation du PLU : le calcul du nombre d'arbres à planter doit être réalisé en déduisant de la surface d'espace libre toutes les surfaces déjà aménagées avec un usage spécifique incompatible avec la plantation d'arbres comme par exemple : terrain de sport, golf, aires de jeux, etc.

5.2. Part minimale de surfaces non imperméabilisées

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

ARTICLE 6 – Stationnement

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

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 7 – Desserte par les voies publiques ou privées

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

Les nouvelles *voies en impasse* desservant plus de 5 *logements* ou d'une longueur de plus de 100 m ne sont interdites.

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

ARTICLE 8 – Desserte par les réseaux

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

ZONE URP6

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

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

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

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

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

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

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

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

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

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

URP6

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

ARTICLE 2 - Mixité fonctionnelle et sociale

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

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE 3 - Volumétrie et implantation des constructions

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

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

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

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

En l'absence de celles-ci, les *constructions* seront implantées soit à l'*alignement*, soit à une distance minimale de 5 m de l'*alignement*.

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

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

Les saillies sur *alignement* sont autorisées, à condition qu'elles n'avancent pas plus de 0,80 m et qu'elles soient situées à 3,50 m au moins au-dessus du niveau de sol mesuré à l'*alignement*.

Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants :

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

3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les *constructions* peuvent s'implanter sur les *limites séparatives*.

En cas de *retrait*, elles doivent observer une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la *construction*, avec un minimum de 3 m vis-à-vis de la *limite séparative* (soit $L \geq H/2$ et ≥ 3 m).

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants :

- Pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie, bois, etc.) ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage ;
- Les bassins des piscines non couvertes doivent être implantés en respectant un *retrait* de 1 m minimum entre le bassin (hors margelles) et la *limite séparative* ;
- Les *annexes* d'une *surface de plancher* ou d'une *emprise au sol* inférieure ou égale à 15 m² et d'une hauteur au *point le plus haut* inférieure ou égale à 3,5 m seront implantées en *limite séparative* ou avec un *retrait* d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la *construction* ($L \geq H/2$). Si une haie existe en *limite séparative* elle devra être préservée ;
- Pour les ouvrages techniques et pour des *constructions* nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et des services publics, à condition que leur fonction suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité, et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).
- Pour la réalisation d'une isolation en saillie des façades pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et implantées différemment des règles d'implantation fixées à l'article 3.2. Cette isolation doit assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

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

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

3.4. Emprise au sol

L'*emprise au sol* des *constructions* ne peut excéder 40% de la superficie du *terrain*.

3.5. Hauteur des constructions

La hauteur d'un *bâtiment*, ainsi que la forme et le traitement des volumes de toiture, doivent tenir compte des caractères dominants du bâti environnant, afin d'assurer la continuité ou le rythme volumétrique du front bâti. Elle ne doit pas porter atteinte aux

conditions d'habitabilité ou d'utilisation des *bâtiments* en bon état existants sur les *terrains* voisins.

Dans le cas d'une inscription indiquée au règlement graphique – Planche 2.

En l'absence d'inscription graphique, la *hauteur maximale* autorisée est fixée à 9,5 m et ce en tout point du *bâtiment*. La *hauteur maximale* exprimée en niveaux est de R+1+C dans le cas de toitures à deux pentes ou R+A en cas de toiture terrasse. Ces deux règles sont cumulatives.

ARTICLE 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1. Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

4.1.1. Principes généraux

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

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

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

4.1.2. Éléments techniques

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

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

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

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

4.1.3. Aspect général des bâtiments et matériaux

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

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

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

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

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

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

4.1.4. Toitures

Les toitures terrasses sont autorisées. Elles doivent présenter un aspect architectural de qualité et s'intégrer aux lieux avoisinants.

4.1.5. Façades des constructions composées de matériaux anciens

Article non réglementé.

4.1.6. Clôtures

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

Principe d'adaptation au contexte environnant

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

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

Le végétal

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

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

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

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

Les clôtures anciennes patrimoniales

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

L'aspect et les matériaux

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

Une attention particulière doit être portée aux matériaux comme aux teintes utilisés. Les matériaux utilisés pour les *clôtures* et les murs de soutènement doivent présenter un caractère pérenne conservant un aspect qualitatif dans le temps. Les végétaux artificiels, les matériaux par plaques (de type plaque béton, etc.), les matériaux occultants (type bâche) ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts

(de type briques creuses, parpaings, etc.) sont interdits. Les murs de *clôture* et les murs de soutènement doivent être enduits dans leur totalité et notamment du côté visible depuis l'espace public.

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

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

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

Traitement

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

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

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

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

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

Hauteur

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

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

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

Traitement

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

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

Sur chacune des limites séparatives, 50% maximum du linéaire de clôture peut être réalisé en matériau plein (pare-vues), de manière continue ou discontinue. Pour réaliser les pare-vues, les matériaux naturels (bois, brande de bruyère, osier, roseau...) doivent être privilégiés.

Hauteur

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

Règles alternatives

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

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

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

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

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

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

5.1. Traitement des espaces libres

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

Les limites parcellaires feront l'objet de traitement végétal sous forme de haies arbustives champêtres. La limite est du site en particulier sera travaillée dans son épaisseur végétale, en prolongement de l'armature végétale projetée sur la rue Agnest requalifiée.

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

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

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

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Pour les terrains déjà aménagés (en dehors des espaces de stationnement) à la date d'approbation du PLU : le calcul du nombre d'arbres à planter doit être réalisé en déduisant de la surface d'espace libre toutes les surfaces déjà aménagées avec un usage spécifique incompatible avec la plantation d'arbres comme par exemple : terrain de sport, golf, aires de jeux, etc.

5.2. Part minimale de surfaces non imperméabilisées

Au moins 40% de la surface du *terrain* doivent être traités en *espaces verts*.

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Cette règle ne s'applique pas aux commerces et activités de service.

ARTICLE 6 – Stationnement

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

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 7 – Desserte par les voies publiques ou privées

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

À la date d'approbation du PLU, toute nouvelle *voie en impasse* desservant plus de 5 *logements* ou d'une longueur de plus de 100 m est interdite.

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

ARTICLE 8 – Desserte par les réseaux

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

ZONE URP7

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

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

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

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

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

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

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

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

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

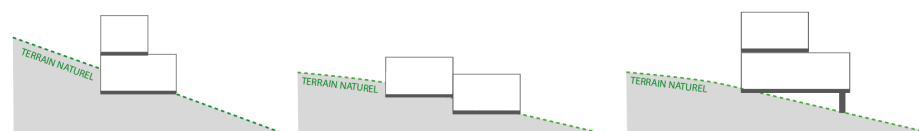
- L'entreposage d'une caravane ou d'un camping-car, en vue de leur prochaine utilisation, dans les bâtiments et/ou sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de leur utilisateur.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement aux conditions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

CONSTRUCTIONS S'ADAPTANT AU TERRAIN NATUREL

Exemple 1 : S'encastrent dans le sol

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

Exemple 3 : Se surélever du sol



Schémas opposables

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

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

ARTICLE 2 - Mixité fonctionnelle et sociale

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

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE 3 - Volumétrie et implantation des constructions

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

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

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

En l'absence de celles-ci, les *constructions* seront implantées soit à l'*alignement*, soit à une distance minimale de 3 m de l'*alignement*.

Le long de la rue du Lieutenant Jacques Hergault, les *constructions* seront implantées entre 0 et 5m vis-à-vis de l'*alignement*.

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

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

Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants :

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

3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les *constructions* peuvent s'implanter sur les *limites séparatives*.

En cas de *retrait*, elles doivent observer une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la *construction*, avec un minimum de 3 m vis-à-vis de la *limite séparative* (soit $L \geq H/2$ et ≥ 3 m).

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants :

- Pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie, bois, etc.) ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage ;

- Les bassins des piscines non couvertes doivent être implantés en respectant un *retrait* de 1 m minimum entre le bassin (hors margelles) et la *limite séparative* ;
- Les *annexes* d'une *surface de plancher* ou d'une *emprise au sol* inférieure ou égale à 15 m² et d'une hauteur au *point le plus haut* inférieure ou égale à 3,5 m seront implantées en *limite séparative* ou avec un *retrait* d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la *construction* ($L \geq H/2$). Si une haie existe en *limite séparative* elle devra être préservée ;
- Pour les ouvrages techniques et pour des *constructions* nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et des services publics, à condition que leur fonction suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité, et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).
- Pour la réalisation d'une isolation en saillie des façades pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et implantées différemment des règles d'implantation fixées à l'article 3.2. Cette isolation doit assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

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

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

3.4. Emprise au sol

L'*emprise au sol* des *constructions* ne peut excéder 40% de la superficie du *terrain*.

3.5. Hauteur des constructions

La hauteur d'un *bâtiment*, ainsi que la forme et le traitement des volumes de toiture, doivent tenir compte des caractères dominants du bâti environnant, afin d'assurer la continuité ou le rythme volumétrique du front bâti. Elle ne doit pas porter atteinte aux conditions d'habitabilité ou d'utilisation des *bâtiments* en bon état existants sur les *terrains* voisins.

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

En l'absence d'inscription graphique, la *hauteur maximale* autorisée est fixée à 11 m et ce en tout point du *bâtiment*. La *hauteur maximale* exprimée en niveaux est de R+1+C ou *attique*. Ces deux règles sont cumulatives.

ARTICLE 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1. Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

4.1.1. Principes généraux

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

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

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

4.1.2. Éléments techniques

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

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

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

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

4.1.3. Aspect général des bâtiments et matériaux

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

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

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

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

Façades

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

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

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

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

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

Devantures

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

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

Les rideaux de sécurité des vitrines doivent être placés du côté intérieur de celles-ci sauf en cas de remplacement de rideaux existants déjà placés côté extérieur ou impossibilité technique le justifiant. Sont proscrits les rideaux opaques, sauf impératifs particuliers de sécurité.

Matériaux

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

4.1.4. Toitures

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

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

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

Lorsque la toiture-terrasse d'une construction nouvelle présente une surface continue d'au minimum 150 m² carrés, elle doit être végétalisée sauf pour des raisons de fonctionnalité du *bâtiment*. Les *bâtiments* comportant des dispositifs de production d'énergie renouvelable (panneaux solaires, ...) ou de récupération et de stockage des eaux pluviales ne sont pas soumis à cette disposition. Les réparations des toitures anciennes (toitures à versants accusés en ardoise ou tuiles plates) doivent respecter leurs formes et matériaux d'origine. L'autorisation d'urbanisme relative à des travaux de réfection ou d'adaptation d'une toiture ancienne peut comporter des prescriptions spéciales exigeant sa restitution dans ses volumes et matériaux d'origine.

4.1.5. Façades des constructions composées de matériaux anciens

Article non réglementé.

4.1.6. Clôtures

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

Principe d'adaptation au contexte environnant

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

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

Le végétal

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

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

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

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

Les clôtures anciennes patrimoniales

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

L'aspect et les matériaux

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

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

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

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

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

Traitement

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

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

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

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

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

Hauteur

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

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

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

Traitement

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

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

Sur chacune des limites séparatives, 50% maximum du linéaire de clôture peut être réalisé en matériau plein (pare-vues), de manière continue ou discontinue. Pour réaliser les pare-vues, les matériaux naturels (bois, brande de bruyère, osier, roseau...) doivent être privilégiés.

Hauteur

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

Règles alternatives

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

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

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

La *hauteur* des *clôtures* et les matériaux utilisés pourront s'adapter au contexte urbain au sein duquel s'insère l'équipement ou l'activité. La *hauteur* maximale ne devra pas

excéder 2 m. Une *hauteur* peut être supérieure si des besoins techniques, fonctionnels ou de sécurité le justifient.

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

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

5.1. Traitement des espaces libres

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

Les limites parcellaires feront l'objet de traitement végétal sous forme de haies arbustives champêtres.

Pour tout projet de construction nouvelle, il sera planté un *arbre tige* ou de *haute tige* par tranche « entamée » de 400 m² d'espace libre, hors annexe d'une surface de plancher ou emprise au sol égale ou inférieure à 20 m².

Les arbres existants peuvent être comptabilisés au titre des arbres à réaliser.

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

L'implantation des *constructions* doit respecter les arbres existants sur le *terrain*. Ceux qui ne peuvent être maintenus doivent être remplacés par un nombre au moins égal d'arbres. En cas d'arrachage nécessité par le projet de *construction*, des solutions de remplacement doivent être intégrées au permis de construire : 1 arbre tige par 300m² de *terrain* restant libre.

Les toitures terrasses peuvent être végétalisées. Dans ce cas, elles doivent présenter au minimum 30cm d'épaisseur de terre végétale.

Les espaces végétalisés sur dalle devront présenter au minimum 60cm d'épaisseur de terre végétale.

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Pour les terrains déjà aménagés (en dehors des espaces de stationnement) à la date d'approbation du PLU : le calcul du nombre d'arbres à planter doit être réalisé en déduisant de la surface d'espace libre toutes les surfaces déjà aménagées avec un usage spécifique incompatible avec la plantation d'arbres comme par exemple : terrain de sport, golf, aires de jeux, etc.

5.2. Part minimale de surfaces non imperméabilisées

Au moins 40% de la surface de la parcelle doivent être traités en *espaces verts*.

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Cette règle ne s'applique pas aux commerces et activités de service.

ARTICLE 6 – Stationnement

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

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 7 – Desserte par les voies publiques ou privées

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

A la date d'approbation du PLU, les nouvelles *voies en impasse* desservant plus de 5 *logements* ou d'une longueur de plus de 100 m sont interdites.

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

ARTICLE 8 – Desserte par les réseaux

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

ZONE URP8

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

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

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

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

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

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

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

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

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

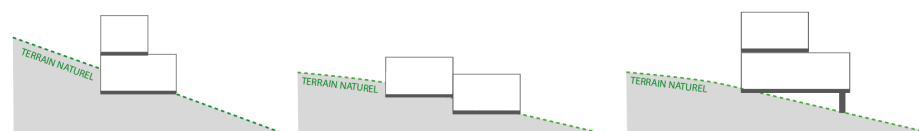
- L'entreposage d'une caravane ou d'un camping-car, en vue de leur prochaine utilisation, dans les bâtiments et/ou sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de leur utilisateur.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement aux conditions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

CONSTRUCTIONS S'ADAPTANT AU TERRAIN NATUREL

Exemple 1 : S'encaster dans le sol

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

Exemple 3 : Se surélever du sol



Schémas opposables

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

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

ARTICLE 2 - Mixité fonctionnelle et sociale

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

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE 3 - Volumétrie et implantation des constructions

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

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

En l'absence de celles-ci, les *constructions* seront implantées soit à l'*alignement*, soit à une distance minimale de 3 m de l'*alignement*.

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

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

Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants :

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

3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les *constructions* peuvent s'implanter sur les *limites séparatives*.

En cas de *retrait*, elles doivent observer une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la *construction*, avec un minimum de 3 m vis-à-vis de la *limite séparative* (soit $L \geq H/2$ et ≥ 3 m).

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants :

- Pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie, bois, etc.) ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage.
- Les bassins des piscines non couvertes doivent être implantés en respectant un *retrait* de 2 m minimum entre le bassin (hors margelles) et la *limite séparative*.
- Les *annexes* d'une *surface de plancher* ou d'une *emprise au sol* inférieure ou égale à 15 m² et d'une hauteur au *point le plus haut* inférieure ou égale à 3,5 m seront implantées en *limite séparative* ou avec un *retrait* d'une distance au

moins égale à la moitié de la hauteur de la *construction* ($L \geq H/2$). Si une haie existe en *limite séparative* elle devra être préservée.

- Pour les *constructions* et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et des services publics, à condition que leur fonction suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalités ou de sécurité, et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement.
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).
- Pour la réalisation d'une isolation en saillie des façades pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et implantées différemment des règles d'implantation fixées à l'article 3.2. Cette isolation doit assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

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

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

Cette disposition ne s'applique pas dans le cas de la réalisation d'un nouveau lotissement.

3.4. Emprise au sol

L'*emprise au sol* des *constructions* ne peut excéder 60% de la superficie de la parcelle.

Dans les périmètres du réseau structurant de transport en commun et des gares inscrits au document graphique – Planche 2, l'*emprise au sol* des *constructions* ne peut excéder 70% de la superficie du *terrain*.

3.5. Hauteur des constructions

La hauteur d'un *bâtiment*, ainsi que la forme et le traitement des volumes de toiture, doivent tenir compte des caractères dominants du bâti environnant, afin d'assurer la continuité ou le rythme volumétrique du front bâti. Elle ne doit pas porter atteinte aux conditions d'habitabilité ou d'utilisation des *bâtiments* en bon état existants sur les *terrains* voisins.

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

En l'absence d'inscription graphique, la *hauteur maximale* autorisée est fixée à 17 m et ce en tout point du *bâtiment*. La *hauteur maximale* exprimée en niveaux est de R+3+C ou *attique*. Ces deux règles sont cumulatives.

ARTICLE 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1. Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

4.1.1. Principes généraux

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

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

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

4.1.2. Éléments techniques

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

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

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

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

4.1.3. Aspect général des bâtiments et matériaux

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

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

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

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

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

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

4.1.4. Toitures

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

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

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

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

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

4.1.5. Façades des constructions composées de matériaux anciens

Article non réglementé.

4.1.6. Clôtures

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

Principe d'adaptation au contexte environnant

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

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

Le végétal

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

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

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

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

Les clôtures anciennes patrimoniales

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

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

L'aspect et les matériaux

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

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

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

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

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

Traitement

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

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

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

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

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

Hauteur

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

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

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

Traitement

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

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

Sur chacune des limites séparatives, 50% maximum du linéaire de clôture peut être réalisé en matériau plein (pare-vues), de manière continue ou discontinue. Pour réaliser les pare-vues, les matériaux naturels (bois, brande de bruyère, osier, roseau...) doivent être privilégiés.

Hauteur

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

Règles alternatives

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

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

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

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

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

5.1. Traitement des espaces libres

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

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

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

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

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Pour les terrains déjà aménagés (en dehors des espaces de stationnement) à la date d'approbation du PLU : le calcul du nombre d'arbres à planter doit être réalisé en déduisant de la surface d'espace libre toutes les surfaces déjà aménagées avec un usage spécifique incompatible avec la plantation d'arbre, tels que : terrain de sport, golf, aires de jeux, etc.

5.2. Part minimale de surfaces non imperméabilisées

Au moins 20% de la surface du *terrain* doit être traitée en *espaces verts*.

Dans les périmètres du réseau structurant de transport en commun et des gares inscrits au règlement graphique – Planche 2, au moins 10% de la surface du *terrain* doit être traitée en *espaces verts*.

ARTICLE 6 – Stationnement

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

Chapitre 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 7 – Desserte par les voies publiques ou privées

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

ARTICLE 8 – Desserte par les réseaux

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

ZONE URP9

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

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

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

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les *constructions* à vocation *industrielle*,
- Les exploitations agricoles et forestières,
- Les *constructions* à usage de *commerce de gros*,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les dépôts de ferraille, de matériaux de démolition, de déchets *industriels* et domestiques, de vieux véhicules désaffectés, de combustibles solides ou liquides, de pneus, etc.,
- La suppression de tout obstacle aux ruissellements tels que haies, remblais ou talus.

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

Peuvent être autorisées sous conditions :

- La *construction* et l'*extension* d'établissements destinés à abriter des activités artisanales, commerciales, de services ou administratives dont la présence est justifiée en milieu urbain, à condition :
 - o d'être compatibles avec l'habitat environnant,
 - o d'offrir toutes les garanties de protection contre les nuisances (pollution, incendie, explosion, bruit, odeur, etc.),
 - o que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes et ne nécessite pas de travaux à la charge de la commune.
- En dehors du secteur URP9-1, les nouvelles *constructions* à usage de commerce et d'activité de service, à condition que leur *surface de plancher* soit inférieure ou égale à 500 m². Au sein du secteur URP9-1 aucun seuil n'est fixé.

ARTICLE 2 - Mixité fonctionnelle et sociale

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

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE 3 - Volumétrie et implantation des constructions

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

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

En l'absence de celles-ci, les *constructions* doivent s'implanter soit à l'*alignement*, soit à une distance minimale de 3 m de l'*alignement*.

Au sein du secteur URP9-1 :

Les *constructions* doivent s'implanter soit à l'*alignement*, soit en *retrait*

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

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

Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants :

- Pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie, bois, etc.) ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage ;
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, à condition que leur fonction suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité, et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie) ;

URP9

- Pour permettre l'aménagement ou l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, dès lors que cette extension est réalisée dans la continuité de la construction existante ou selon un recul supérieur à celle-ci.

3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Au sein de l'ensemble de la zone hors secteur URP9-1 :

Les constructions implantées dans la bande de constructibilité renforcée

Dans une bande de 15 m comptée perpendiculairement depuis l'alignement, les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives.

En cas de retrait, elles doivent observer une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, avec un minimum de 3 m vis-à-vis de la limite séparative (soit $L \geq H/2$ et ≥ 3 m).

En limite séparative latérale, l'implantation en retrait est admise à la condition de ne pas laisser apparaître sur le bâtiment à réaliser de façades latérales aveugles, sauf lorsque celles-ci présentent un traitement qualitatif conçu pour demeurer apparent.

Si la limite séparative de fond de terrain est située dans la bande de constructibilité renforcée, le retrait de la construction par rapport à la limite séparative de fond de terrain devra être de 3 m minimum.

Au sein du secteur URP9-1 :

Les constructions peuvent s'implanter sur la limite séparative, en cas de retrait une distance de 3 m minimum doit être respectée

Les constructions ou les parties de construction implantées au-delà de la bande de constructibilité renforcée

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives :

- si leur hauteur au point le plus haut n'excède pas 3,5 m au droit de la limite séparative et si leur gabarit reste compris à l'intérieur d'un angle de 45° au-delà des 3,5 m (voir schéma opposable n°26 au sein du Livre 1) ;
- ou si elles s'adossent à un mur de clôture existant ou à un bâtiment implanté en limite. Dans ce cas, la hauteur du bâtiment à planter (prise à l'égout de toiture ou à l'acrotère) ne peut dépasser la hauteur du point le plus haut du mur de clôture ou du bâtiment contre lequel est réalisé l'adossement (pris en limite séparative au droit du bâtiment à planter) et le gabarit du nouveau

bâtiment doit rester compris à l'intérieur d'un angle à 45° au-delà de la hauteur du mur ou du bâtiment existant sur lequel il s'adosse (voir schéma opposable n°27 au sein du Livre 1).

En cas de retrait, les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, avec un minimum de 3 m vis-à-vis de la limite séparative (soit $L \geq H_{max}/2$ et ≥ 3 m).

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants :

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

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

L'implantation en vis-à-vis sur un même terrain de deux façades, lorsque l'une au moins comporte des baies principales, doit être réalisée de telle manière que la distance

comptée horizontalement de tout point de l'une des *façades* à tout point de l'autre *façade* ne soit pas inférieure à 6 m (distance $\geq$ 6 m).

Cette disposition ne s'applique pas dans le cas de la réalisation d'un nouveau lotissement.

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

3.4. Emprise au sol

Au sein de l'ensemble de la zone hors secteur URP9-1

L'*emprise au sol* des *constructions* ne peut excéder 50% de la superficie du *terrain*.

Dans les périmètres du réseau structurant de transport en commun et des gares inscrits au règlement graphique – Planche 2, l'*emprise au sol* des *constructions* ne peut excéder 60% de la superficie du *terrain*.

Au sein du secteur URP9-1

L'*emprise au sol* est non réglementée

3.5. Hauteur des constructions

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

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

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

ARTICLE 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1. Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

4.1.1. Principes généraux

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

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

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

4.1.2. Éléments techniques

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

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

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

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

4.1.3. Aspect général des bâtiments et matériaux

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

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

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

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

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

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

4.1.4. Toitures

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

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

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

Les toitures terrasses sont autorisées. Elles doivent présenter un aspect architectural de qualité et s'intégrer aux lieux avoisinants. Lorsque la toiture-terrasse d'une construction nouvelle présente une surface continue d'au minimum 150 m² carrés, elle doit être végétalisée sauf pour des raisons de fonctionnalité du *bâtiment*. Les *bâtiments* comportant des dispositifs de production d'énergie renouvelable (panneaux solaires,

...) ou de récupération et de stockage des eaux pluviales ne sont pas soumis à cette disposition.

4.1.5. Façades des constructions composées de matériaux anciens

Article non réglementé.

4.1.6. Clôtures

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

Principe d'adaptation au contexte environnant

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

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

Le végétal

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

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

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

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

Les clôtures anciennes patrimoniales

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

L'aspect et les matériaux

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

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

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

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

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

Traitement

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

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

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

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

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

Hauteur

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

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

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

Traitement

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

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

Hauteur

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

Règles alternatives

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

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

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

La *hauteur* des *clôtures* et les matériaux utilisés pourront s'adapter au contexte urbain au sein duquel s'insère l'équipement ou l'activité. La *hauteur* maximale ne devra pas

excéder 2 m. Une *hauteur* peut être supérieure si des besoins techniques, fonctionnels ou de sécurité le justifient.

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

5.1. Traitement des espaces libres

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

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

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

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

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Pour les terrains déjà aménagés (en dehors des espaces de stationnement) à la date d'approbation du PLU : le calcul du nombre d'arbres à planter doit être réalisé en déduisant de la surface d'espace libre toutes les surfaces déjà aménagées avec un usage spécifique incompatible avec la plantation d'arbres comme par exemple : terrain de sport, golf, aires de jeux, etc.

5.2. Part minimale de surfaces non imperméabilisées

Au sein de l'ensemble de la zone hors secteur URP9-1

Au moins 30% de la surface de la parcelle doit être traitée en *espaces verts*.

Dans les périmètres du réseau structurant de transport en commun et des gares inscrits au document graphique – Planche 2, au moins 20% de la surface de la parcelle doivent être traités en *espaces verts*.

Au sein du secteur URP9-1

La part minimale de surface non imperméabilisée est non réglementée

ARTICLE 6 – Stationnement

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

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 7 – Desserte par les voies publiques ou privées

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

ARTICLE 8 – Desserte par les réseaux

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

ZONE URP10

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

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

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

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

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

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

Peuvent être autorisés sous conditions :

- L'entreposage d'une caravane ou d'un camping-car, en vue de leur prochaine utilisation, dans les bâtiments et/ou sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de leur utilisateur.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement aux conditions cumulatives suivantes :
 - o qu'elles ne puissent pas générer de périmètre de protection au-delà de leur site d'exploitation ;
 - o qu'elles correspondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants ;
 - o que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou

tout au moins de réduire, dans toute la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.

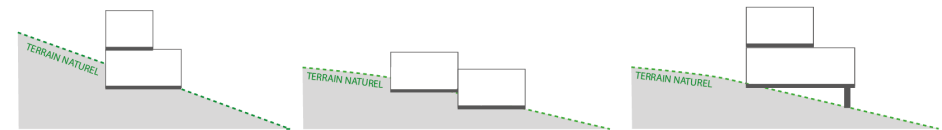
- L'*extension* ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement existantes et compatibles avec la vocation de la zone, selon les conditions cumulatives suivantes :
 - o qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des nuisances sonores ou olfactives ;
 - o que les installations nouvelles par leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.
- Les exhaussements et affouillements du sol à condition qu'ils ne portent pas atteinte à l'environnement et à l'aspect paysager et qu'ils soient rendus nécessaires :
 - o pour une occupation du sol admise ou nécessaire à l'urbanisation, dans la mesure où les aménagements ou les *constructions* sont adaptés par leur type ou leur conception à la topographie du sol existant avant travaux ;

CONSTRUCTIONS S'ADAPTANT AU TERRAIN NATUREL

Exemple 1 : S'encastrent dans le sol

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

Exemple 3 : Se surélever du sol



Schémas opposables

- o ou pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de ses vestiges archéologiques ;
- o ou pour la réalisation d'ouvrages hydrauliques ;
- o ou pour des raisons de raccordement aux réseaux.
- Les *constructions* à usage *industriel* dès lors qu'elles répondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants.
- Les *constructions* à usage d'entrepôts dès lors qu'elles répondent aux besoins d'un commerce ou d'une activité déjà existants au sein de la zone.
- Les nouvelles *constructions* à usage de commerce et d'activité de service, à condition que leur *surface de plancher* soit inférieure ou égale à 500 m².
- Les ouvrages d'infrastructure terrestre et fluviale ainsi que les outillages, les équipements et les installations techniques directement liés à leur

fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité fluviale, ferroviaire et routière, dès lors que leur conception, leur localisation et leurs dimensions, assurent leur insertion en compatibilité avec le tissu urbain environnant.

- Les *constructions* à usage d'*exploitation agricole* ne générant pas de périmètre de protection au titre des installations classées pour la protection de l'environnement.

ARTICLE 2 - Mixité fonctionnelle et sociale

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

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE 3 - Volumétrie et implantation des constructions

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

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

En l'absence de celles-ci, les *constructions* seront implantées soit à l'*alignement*, soit à une distance minimale de 3 m de l'*alignement*.

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

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

Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants :

- Pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie, bois, etc.) ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage ;
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, à condition que leur fonction suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité, et que

l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement ;

- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie) ;
- Pour permettre l'aménagement ou l'*extension* d'une *construction* existante à la date d'approbation du PLU dès lors que cette *extension* est réalisée dans la continuité de la *construction* existante ou selon un recul supérieur à celle-ci.

3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les *constructions* peuvent s'implanter sur les *limites séparatives*.

En cas de *retrait*, elles doivent observer une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la *construction*, avec un minimum de 3 m vis-à-vis de la *limite séparative* (soit $L \geq H/2$ et ≥ 3 m).

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants :

- Pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie, bois, etc.) ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage ;
- Les bassins des piscines non couvertes doivent être implantés en respectant un *retrait* de 2 m minimum entre le bassin (hors margelles) et la *limite séparative* ;
- Les *annexes* d'une *surface de plancher* ou d'une *emprise au sol* inférieure ou égale à 10 m² et d'une hauteur inférieure ou égale à 3 m seront implantées en *limite séparative* ou avec un *retrait* d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la *construction* ($L \geq H/2$). Si une haie existe en *limite séparative* elle devra être préservée ;
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, à condition que leur fonction suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité, et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).
- Pour la réalisation d'une isolation en saillie des façades pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et implantées différemment des règles d'implantation fixées à l'article 3.2. Cette isolation doit assurer la

bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

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

Pour l'ensemble des zones, les *constructions*, hors *annexe*, devront respecter un éloignement suffisant pour assurer les circulations sur le *terrain* et ménager l'éclairage des *bâtiments*.

3.4. Emprise au sol

L'*emprise au sol* des *constructions* ne peut excéder 50% de la superficie de la parcelle.

Dans les périmètres du réseau structurant de transport en commun et des gares inscrits au document graphique – Planche 2, l'*emprise au sol* des *constructions* ne peut excéder 60% de la superficie du *terrain*.

3.5. Hauteur des constructions

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

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

En l'absence d'inscription graphique, la *hauteur maximale* autorisée est fixée à 17 m et ce en tout point du *bâtiment*. La *hauteur maximale* exprimée en niveaux est de R+3+C ou *attique*. Ces deux règles sont cumulatives.

ARTICLE 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1. Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

4.1.1. Principes généraux

Les *constructions*, installations ou aménagements, tant du point de vue de leur situation, de leur volume que de leur aspect, ne doivent porter atteinte ni au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, ni aux perspectives monumentales et doivent

s'insérer harmonieusement au bâti et au paysage environnants en tenant compte de leur caractère dominant.

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

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

4.1.2. Éléments techniques

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

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

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

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

4.1.3. Aspect général des bâtiments et matériaux

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

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

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

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

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

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

4.1.4. Toitures

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

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

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

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

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

4.1.5. Façades des constructions composées de matériaux anciens

Article non réglementé.

4.1.6. Clôtures

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

Principe d'adaptation au contexte environnant

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

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

Le végétal

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

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

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

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

Les clôtures anciennes patrimoniales

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

L'aspect et les matériaux

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

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

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

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

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

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

Traitement

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

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

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

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

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

Hauteur

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

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

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

Traitement

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

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

Hauteur

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

Règles alternatives

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

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

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

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

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

5.1. Traitement des espaces libres

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

Pour tout projet de construction nouvelle, il sera planté un *arbre tige* ou de *haute tige* par tranche « entamée » de 100 m² d'espace libre, hors annexe d'une surface de plancher ou emprise au sol égale ou inférieure à 20 m². Les arbres existants peuvent être comptabilisés au titre des arbres à réaliser. Les espèces végétales invasives (de type Renouée du Japon, Griffes de Sorcière, Berce du Caucase, etc.) sont interdites. Les essences locales doivent être privilégiées (cf liste en annexe du règlement écrit pièce n°4.1.2.2).

L'implantation des *constructions* doit respecter les arbres existants sur le *terrain*. Ceux qui ne peuvent être maintenus doivent être remplacés par un nombre au moins égal d'arbres. En cas d'arrachage nécessité par le projet de *construction*, des solutions de remplacement doivent être intégrées au permis de construire : 1 arbre tige par 300m² de *terrain* restant libre.

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Pour les terrains déjà aménagés (en dehors des espaces de stationnement) à la date d'approbation du PLU : le calcul du nombre d'arbres à planter doit être réalisé en déduisant de la surface d'espace libre toutes les surfaces déjà aménagées avec un usage spécifique incompatible avec la plantation d'arbres comme par exemple : terrain de sport, golf, aires de jeux, etc.

5.2. Part minimale de surfaces non imperméabilisées

Au moins 30% de la surface du *terrain* doit être traitée en *espaces verts*.

Dans les périmètres du réseau structurant de transport en commun et des gares inscrits au document graphique – Planche 2, au moins 20% de la surface de la parcelle doit être traitée en *espaces verts*.

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

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

ARTICLE 6 – Stationnement

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

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 7 – Desserte par les voies publiques ou privées

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

ARTICLE 8 – Desserte par les réseaux

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

ZONE URP11

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

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

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

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

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

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

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

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

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

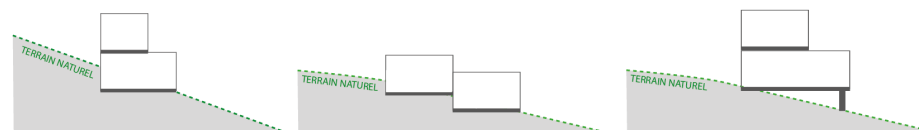
- L'entreposage d'une caravane ou d'un camping-car, en vue de leur prochaine utilisation, dans les bâtiments et/ou sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de leur utilisateur.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement aux conditions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

CONSTRUCTIONS S'ADAPTANT AU TERRAIN NATUREL

Exemple 1 : S'encastrent dans le sol

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

Exemple 3 : Se surélever du sol



Schémas opposables

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

URP11

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

ARTICLE 2 - Mixité fonctionnelle et sociale

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

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE 3 - Volumétrie et implantation des constructions

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

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

En l'absence de celles-ci, les *constructions* seront implantées soit à l'*alignement*, soit à une distance minimale de 3 m de l'*alignement*.

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

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

Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants :

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

3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les *constructions* peuvent s'implanter sur les *limites séparatives*.

En cas de *retrait*, elles doivent observer une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la *construction*, avec un minimum de 3 m vis-à-vis de la *limite séparative* (soit $L \geq H/2$ et ≥ 3 m).

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants :

- Pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie, bois, etc.) ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage.
- Les bassins des piscines non couvertes doivent être implantés en respectant un *retrait* de 2 m minimum entre le bassin (hors margelles) et la *limite séparative*.
- Les *annexes* d'une *surface de plancher* ou d'une *emprise au sol* inférieure ou égale à 15 m² et d'une hauteur au *point le plus haut* inférieure ou égale à 3,5 m seront implantées en *limite séparative* ou avec un *retrait* d'une distance au

moins égale à la moitié de la hauteur de la *construction* ($L \geq H/2$). Si une haie existe en *limite séparative* elle devra être préservée.

- Pour les *constructions* et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et des services publics, à condition que leur fonction suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalités ou de sécurité, et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement.
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).
- Pour la réalisation d'une isolation en saillie des façades pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et implantées différemment des règles d'implantation fixées à l'article 3.2. Cette isolation doit assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

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

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

Cette disposition ne s'applique pas dans le cas de la réalisation d'un nouveau lotissement.

3.4. Emprise au sol

L'*emprise au sol* des *constructions* ne peut excéder 70% de la superficie du *terrain*.

3.5. Hauteur des constructions

La hauteur d'un *bâtiment*, ainsi que la forme et le traitement des volumes de toiture, doivent tenir compte des caractères dominants du bâti environnant, afin d'assurer la continuité ou le rythme volumétrique du front bâti. Elle ne doit pas porter atteinte aux conditions d'habitabilité ou d'utilisation des *bâtiments* en bon état existants sur les *terrains* voisins.

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

En l'absence d'inscription graphique, la *hauteur maximale* autorisée est fixée à 17 m et ce en tout point du *bâtiment*. La *hauteur maximale* exprimée en niveaux est de R+3+C ou *attique*. Ces deux règles sont cumulatives.

ARTICLE 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1. Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

4.1.1. Principes généraux

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

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

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

4.1.2. Éléments techniques

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

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

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

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

4.1.3. Aspect général des bâtiments et matériaux

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

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

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

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

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

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

4.1.4. Toitures

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

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

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

Lorsque la toiture-terrasse d'une construction nouvelle présente une surface continue d'au minimum 150 m² carrés, elle doit être végétalisée sauf pour des raisons de fonctionnalité du *bâtiment*. Les *bâtiments* comportant des dispositifs de production d'énergie renouvelable (panneaux solaires, ...) ou de récupération et de stockage des eaux pluviales ne sont pas soumis à cette disposition. Les réparations des toitures anciennes (toitures à versants accusés en ardoise ou tuiles plates) doivent respecter leurs formes et matériaux d'origine. L'autorisation d'urbanisme relative à des travaux

de réfection ou d'adaptation d'une toiture ancienne peut comporter des prescriptions spéciales exigeant sa restitution dans ses volumes et matériaux d'origine.

4.1.5. Façades des constructions composées de matériaux anciens

Article non réglementé.

4.1.6. Clôtures

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

Principe d'adaptation au contexte environnant

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

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

Le végétal

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

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

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

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

Les clôtures anciennes patrimoniales

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

L'aspect et les matériaux

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

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

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

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

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

Traitement

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

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

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

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

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

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

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

Hauteur

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

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

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

Traitement

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

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

Hauteur

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

Règles alternatives

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

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

URP11

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

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

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

5.1. Traitement des espaces libres

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

Pour tout projet de construction nouvelle, il sera planté un *arbre tige* ou de *haute tige* par tranche « entamée » de 100 m² d'espace libre, hors annexe d'une surface de plancher ou emprise au sol égale ou inférieure à 20 m². Les arbres existants peuvent être comptabilisés au titre des arbres à réaliser. Les espèces végétales invasives (de type Renouée du Japon, Griffes de Sorcière, Berce du Caucase, etc.) sont interdites. Les essences locales doivent être privilégiées (cf liste en annexe du règlement écrit pièce n°4.1.2.2).

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

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Pour les terrains déjà aménagés (en dehors des espaces de stationnement) à la date d'approbation du PLU : le calcul du nombre d'arbres à planter doit être réalisé en déduisant de la surface d'espace libre toutes les surfaces déjà aménagées avec un usage spécifique incompatible avec la plantation d'arbres comme par exemple : terrain de sport, golf, aires de jeux, etc.

5.2. Part minimale de surfaces non imperméabilisées

Au moins 10% de la surface du *terrain* doivent être traités en *espaces verts*.

ARTICLE 6 – Stationnement

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

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 7 – Desserte par les voies publiques ou privées

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

ARTICLE 8 – Desserte par les réseaux

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

ZONE URP12

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

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

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

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

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

Dans le secteur indiqué « ir » sont interdits tous types d'occupation et d'utilisation du sol, à l'exception de ceux visés à l'article 1.2.

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

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

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

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

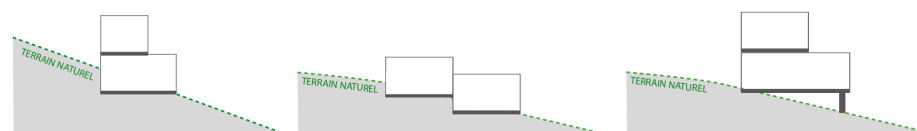
- L'entreposage d'une caravane ou d'un camping-car, en vue de leur prochaine utilisation, dans les bâtiments et/ou sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de leur utilisateur.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement aux conditions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

CONSTRUCTIONS S'ADAPTANT AU TERRAIN NATUREL

Exemple 1 : S'encasturer dans le sol

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

Exemple 3 : Se surélever du sol



Schémas opposables

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

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

Dans le secteur indiqué « ir » sont seuls autorisés :

- les projets routiers et autoroutiers déclarés d'utilité publique.
- toutes les créations et tous les établissements routiers liés à ces projets.
- tout équipement, tout ouvrage, tout affouillement, tout exhaussement, tout *bâtiment*, toute *construction* ou tout aménagement lié à la création, à l'exploitation, ou à la gestion de ces infrastructures.
- pour les *constructions existantes* les travaux d'entretien et de confortement concernant les *façades* et huisseries, les toitures et les *clôtures*.

ARTICLE 2 - Mixité fonctionnelle et sociale

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

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE 3 - Volumétrie et implantation des constructions

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

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

En l'absence de celles-ci, les *constructions* doivent s'implanter :

- soit à l'*alignement*
- soit à une distance minimale de 3 m de l'*alignement*.

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

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

Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants :

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

3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions implantées dans la bande de constructibilité renforcée

Dans une bande de 15 m comptée perpendiculairement depuis l'*alignement*, les constructions peuvent s'implanter sur les *limites séparatives*.

En cas de *retrait*, elles doivent observer une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la *construction*, avec un minimum de 3 m vis-à-vis de la *limite séparative* (soit $L \geq H/2$ et ≥ 3 m).

En *limite séparative latérale*, l'implantation en *retrait* est admise à la condition de ne pas laisser apparaître sur le *bâtiment* à réaliser de *façades latérales* aveugles, sauf lorsque celles-ci présentent un traitement qualitatif conçu pour demeurer apparent.

Les constructions ou les parties de construction implantées au-delà de la bande de constructibilité renforcée

Les constructions peuvent s'implanter sur les *limites séparatives* :

- si leur hauteur au *point le plus haut* n'excède pas 3,5 m au droit de la *limite séparative* et si leur *gabarit* reste compris à l'intérieur d'un angle de 45° au-delà des 3,5 m (voir schéma opposable n°26 au sein du Livre 1) ;
- ou si elles s'adosent à un mur de *clôture* existant ou à un *bâtiment* implanté en limite. Dans ce cas, la hauteur du *bâtiment* à planter (prise à l'égout de toiture ou à l'*acrotère*) ne peut dépasser la hauteur du *point le plus haut* du mur de *clôture* ou du *bâtiment* contre lequel est réalisé l'adossement (pris en *limite séparative* au droit du *bâtiment* à planter) et le *gabarit* du nouveau *bâtiment* doit rester compris à l'intérieur d'un angle à 45° au-delà de la hauteur du mur ou du *bâtiment* existant sur lequel il s'adosse (voir schéma opposable n°27 au sein du Livre 1).

En cas de *retrait*, les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la *construction*, avec un minimum de 3 m vis-à-vis de la *limite séparative* (soit $L \geq H_{max}/2$ et ≥ 3 m).

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants :

- Pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie, bois, etc.) ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage.

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

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

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

Cette disposition ne s'applique pas dans le cas de la réalisation d'un nouveau lotissement.

3.4. Emprise au sol

L'*emprise au sol* des constructions ne peut excéder 45% de la superficie du terrain.

3.5. Hauteur des constructions

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

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

En l'absence d'inscription graphique, la *hauteur maximale* autorisée est fixée à 11 m et ce en tout point du *bâtiment*. La *hauteur maximale* exprimée en niveaux est de R+1+C ou *attique*. Ces deux règles sont cumulatives.

ARTICLE 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1. Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

4.1.1. Principes généraux

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

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

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

4.1.2. Éléments techniques

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

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

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

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

4.1.3. Aspect général des bâtiments et matériaux

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

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

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

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

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

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

4.1.4. Toitures

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

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

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

Les toitures terrasses sont autorisées. Elles doivent présenter un aspect architectural de qualité et s'intégrer aux lieux avoisinants. Lorsque la toiture-terrasse d'une construction nouvelle présente une surface continue d'au minimum 150 m² carrés, elle doit être végétalisée sauf pour des raisons de fonctionnalité du *bâtiment*. Les *bâtiments* comportant des dispositifs de production d'énergie renouvelable (panneaux solaires,

...) ou de récupération et de stockage des eaux pluviales ne sont pas soumis à cette disposition.

4.1.5. Façades des constructions composées de matériaux anciens

Article non réglementé.

4.1.6. Clôtures

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

Principe d'adaptation au contexte environnant

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

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

Le végétal

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

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

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

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

Les clôtures anciennes patrimoniales

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

sauf dans le cas de désordres structurels irréversibles constatés (par exemple en cas d'affaissement du mur).

L'aspect et les matériaux

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

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

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

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

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

Traitement

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

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

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

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

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

Hauteur

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

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

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

Traitement

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

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

Sur chacune des limites séparatives, 50% maximum du linéaire de clôture peut être réalisé en matériau plein (pare-vues), de manière continue ou discontinue. Pour réaliser les pare-vues, les matériaux naturels (bois, brande de bruyère, osier, roseau...) doivent être privilégiés.

Hauteur

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

Règles alternatives

Des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées pour adapter le dispositif de *clôture* dans les cas suivants :

- Pour des *unités foncières* présentant une topographie particulière (notamment en cas de dénivelé important entre deux *unités foncières* mitoyennes) ;
- Pour des raisons de sécurité ou de protection acoustique et visuelle contre des nuisances liées à la présence d'entreprises, ou la présence de voiries avec un trafic important, il pourra être dérogé au traitement et à la *hauteur* maximale dans la limite de 3 m.

Pour les *destinations équipements d'intérêt collectif et services publics*, les *commerces et activités de service*, les *autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires* :

La *hauteur* des *clôtures* et les matériaux utilisés pourront s'adapter au contexte urbain au sein duquel s'insère l'équipement ou l'activité. La *hauteur* maximale ne devra pas excéder 2 m. Une *hauteur* peut être supérieure si des besoins techniques, fonctionnels ou de sécurité le justifient.

ARTICLE 5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

5.1. Traitement des espaces libres

Les *espaces libres* doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du *terrain* et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les *espaces verts* d'un seul tenant et en contiguïté avec les *espaces libres* des *terrains* voisins.

Pour tout projet de construction nouvelle, il sera planté un *arbre tige* ou de *haute tige* par tranche « entamée » de 200 m² d'espace libre, hors annexe d'une surface de plancher ou emprise au sol égale ou inférieure à 20 m². Les arbres existants peuvent être comptabilisés au titre des arbres à réaliser.

Les espèces végétales invasives (de type Renouée du Japon, Griffes de Sorcière, Berce du Caucase, etc.) sont interdites. Les essences locales doivent être privilégiées (*cf liste en annexe du règlement écrit pièce n°4.1.2.2*).

L'implantation des *constructions* doit respecter les arbres existants sur le *terrain*. Ceux qui ne peuvent être maintenus doivent être remplacés par un nombre au moins égal d'arbres.

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Pour les terrains déjà aménagés (en dehors des espaces de stationnement) à la date d'approbation du PLU : le calcul du nombre d'arbres à planter doit être réalisé en déduisant de la surface d'espace libre toutes les surfaces déjà aménagées avec un usage spécifique incompatible avec la plantation d'arbres comme par exemple : terrain de sport, golf, aires de jeux, etc.

5.2. Part minimale de surfaces non imperméabilisées

Au moins 35% de la surface du *terrain* doit être traitée en *espaces verts*.

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Pour les commerces et activités de service au moins 25% de la surface du *terrain* doit être traitée en *espaces verts*.

ARTICLE 6 – Stationnement

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones.

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 7 – Desserte par les voies publiques ou privées

Les *constructions* doivent respecter les conditions prévues au sein du Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones ». Ces conditions sont, complétées par les dispositions suivantes :

Les nouvelles *voies en impasse* desservant plus de 5 *logements* ou d'une longueur de plus de 100 m sont interdites.

Tout prolongement de *voie en impasse* est interdit sauf en cas de bouclage de la *voie*.

ARTICLE 8 – Desserte par les réseaux

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones.

ZONE URP13

CHAPITRE 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE 1 - Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités

1.1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les *constructions* ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité ou la salubrité publique,
- les campings,
- le stationnement de caravanes, de résidences mobiles ou démontables, en dehors des cas mentionnés à l'article 1.2,
- les garages collectifs de caravanes et de mobil-homes,
- les dépôts de véhicules à l'air libre et les dépôts de ferraille et de matériaux divers,
- les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre,
- les *constructions* à usage de *commerce de gros*.

Dans le secteur indiqué « ir » sont interdits tous types d'occupation et d'utilisation du sol, à l'exception de ceux visés à l'article 1.2

1.2. Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

Les constructions, installations et aménagements non mentionnées à l'article 1.1 dans la mesure où les conditions de réalisation de tous les équipements nécessaires sont assurées, conformément aux prescriptions du code de l'urbanisme, et sous réserve

- d'assurer un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone,
- et d'être compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation,
- et d'être réalisés sous forme d'une *opération d'aménagement d'ensemble*

En supplément des conditions fixées ci-dessus sont également autorisés sous conditions :

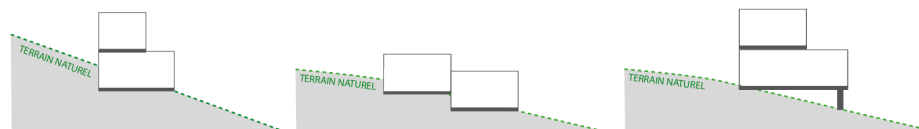
- L'entreposage d'une caravane ou d'un camping-car, en vue de leur prochaine utilisation, dans les bâtiments et/ou sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de leur utilisateur.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement aux conditions cumulatives suivantes :
 - qu'elles ne puissent pas générer de périmètre de protection au-delà de leur site d'exploitation ;
 - qu'elles correspondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants ;
 - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire, dans toute la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.
- L'*extension* ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement existantes et compatibles avec la vocation de la zone, selon les conditions cumulatives suivantes :
 - qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des nuisances sonores ou olfactives ;
 - que les installations nouvelles par leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.
- Les exhaussements et affouillements du sol à condition qu'ils ne portent pas atteinte à l'environnement et à l'aspect paysager et qu'ils soient rendus nécessaires :
 - pour une occupation du sol admise ou nécessaire à l'urbanisation, dans la mesure où les aménagements ou les *constructions* sont adaptés par leur type ou leur conception à la topographie du sol existant avant travaux ;

CONSTRUCTIONS S'ADAPTANT AU TERRAIN NATUREL

Exemple 1 : S'encastrer dans le sol

Exemple 2 : Accompagner la pente avec des successions de niveaux ou demi-niveaux

Exemple 3 : Se surélever du sol



Schémas opposables

- ou pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de ses vestiges archéologiques ;

- ou pour la réalisation d'ouvrages hydrauliques ;
- ou pour des raisons de raccordement aux réseaux.
- Les *constructions* à usage *industriel* dès lors qu'elles répondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants.
- Les *constructions* à usage d'entrepôts dès lors qu'elles répondent aux besoins d'un commerce ou d'une activité déjà existants au sein de la zone.
- Les nouvelles *constructions* à usage de commerce et d'activité de service, à condition que leur *surface de plancher* soit inférieure ou égale à 500m².
- Les ouvrages d'infrastructure terrestre et fluviale ainsi que les outillages, les équipements et les installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité fluviale, ferroviaire et routière, dès lors que leur conception, leur localisation et leurs dimensions, assurent leur insertion dans le tissu urbain environnant.
- Les *constructions* à usage d'*exploitation agricole* ne générant pas de périmètre de protection au titre des installations classées pour la protection de l'environnement.
-

Dans le secteur indiqué « ir » sont seuls autorisés :

- les projets routiers et autoroutiers déclarés d'utilité publique.
- toutes les créations et tous les établissements routiers liés à ces projets.
- tout équipement, tout ouvrage, tout affouillement, tout exhaussement, tout *bâtiment*, toute *construction* ou tout aménagement lié à la création, à l'exploitation, ou à la gestion de ces infrastructures.
- pour les *constructions existantes* les travaux d'entretien et de confortement concernant les *façades* et huisseries, les toitures et les *clôtures*.

ARTICLE 2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones.

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE 3 - Volumétrie et implantation des constructions

3.1. Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies

Pour l'implantation le long des *voies*, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation publique et le long des *emprises publiques*, toute *construction*, installation ou aménagement nouveau doit respecter les indications graphiques figurant au règlement graphique – Planche 2.

En l'absence de celles-ci, les *constructions* doivent s'implanter :

- soit à l'*alignement*
- soit à une distance minimale de 3 m de l'*alignement*.

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Dans le cas de *terrains* bordés de plusieurs *voies*, la règle s'applique le long de l'une des *voies* au moins.

Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants :

- Pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie, bois, etc.) ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage ;
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, à condition que leur fonction suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité, et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie) ;
- Pour permettre l'aménagement ou l'*extension* d'une *construction* existante à la date d'approbation du PLU, dès lors que cette *extension* est réalisée dans la continuité de la *construction* existante ou selon un recul supérieur à celle-ci.

3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions implantées dans la bande de constructibilité renforcée

Dans une bande de 15 m comptée perpendiculairement depuis l'*alignement*, les constructions peuvent s'implanter sur les *limites séparatives*.

En cas de *retrait*, elles doivent observer une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la *construction*, avec un minimum de 3 m vis-à-vis de la *limite séparative* (soit $L \geq H/2$ et ≥ 3 m).

En *limite séparative latérale*, l'implantation en *retrait* est admise à la condition de ne pas laisser apparaître sur le *bâtiment* à réaliser de *façades latérales* aveugles, sauf lorsque celles-ci présentent un traitement qualitatif conçu pour demeurer apparent.

Les constructions ou les parties de construction implantées au-delà de la bande de constructibilité renforcée

Les constructions peuvent s'implanter sur les *limites séparatives* :

- si leur hauteur au *point le plus haut* n'excède pas 3,5 m au droit de la *limite séparative* et si leur *gabarit* reste compris à l'intérieur d'un angle de 45° au-delà des 3,5 m (voir schéma opposable n°26 au sein du Livre 1) ;
- ou si elles s'adossent à un mur de *clôture* existant ou à un *bâtiment* implanté en limite. Dans ce cas, la hauteur du *bâtiment* à implanter (prise à l'égout de toiture ou à l'*acrotère*) ne peut dépasser la hauteur du *point le plus haut* du mur de *clôture* ou du *bâtiment* contre lequel est réalisé l'adossement (pris en *limite séparative* au droit du *bâtiment* à implanter) et le *gabarit* du nouveau *bâtiment* doit rester compris à l'intérieur d'un angle à 45° au-delà de la hauteur du mur ou du *bâtiment* existant sur lequel il s'adosse (voir schéma opposable n°27 au sein du Livre 1).

En cas de *retrait*, les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la *construction*, avec un minimum de 3 m vis-à-vis de la *limite séparative* (soit $L \geq H_{max}/2$ et ≥ 3 m).

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants :

- Pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie, bois, etc.) ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage.

- Les bassins des piscines non couvertes doivent être implantés en respectant un *retrait* de 2 m minimum entre le bassin (hors margelles) et la *limite séparative*.
- Les *annexes* d'une *surface de plancher* ou d'une *emprise au sol* inférieure ou égale à 15 m² et d'une hauteur au *point le plus haut* inférieure ou égale à 3,5 m seront implantées en *limite séparative* ou avec un *retrait* d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la *construction* ($L \geq H/2$). Si une haie existe en *limite séparative* elle devra être préservée.
- Pour les constructions et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et des services publics, à condition que leur fonction suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalités ou de sécurité, et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement.
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).
- Pour la réalisation d'une isolation en saillie des façades pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et implantées différemment des règles d'implantation fixées à l'article 3.2. Cette isolation doit assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

3.3. Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Les constructions, hors *annexe*, doivent observer une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la *construction*, avec un minimum de 5 m vis-à-vis de la *construction* opposée (soit $L \geq H/2$ et ≥ 5 m).

Cette disposition ne s'applique pas dans le cas de la réalisation d'un nouveau lotissement.

3.4. Emprise au sol

L'*emprise au sol* des constructions ne peut excéder 45% de la superficie du terrain.

3.5. Hauteur des constructions

La hauteur d'un *bâtiment* doit assurer la continuité ou le rythme volumétrique du front bâti. Elle ne doit pas porter atteinte aux conditions d'habitabilité ou d'utilisation des *bâtiments* en bon état existants sur les *terrains* voisins.

URP13

Dans le cas d'une inscription indiquée au règlement graphique – Planche 2, les *constructions* doivent s'y conformer.

En l'absence d'inscription graphique, la *hauteur maximale* autorisée est fixée à 11 m et ce en tout point du bâtiment. La *hauteur maximale* exprimée en niveaux est de R+1+C ou *attique*. Ces deux règles sont cumulatives.

ARTICLE 4 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1. Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

4.1.1. Principes généraux

Les *constructions*, installations ou aménagements, tant du point de vue de leur situation, de leur volume que de leur aspect, ne doivent porter atteinte ni au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, ni aux perspectives monumentales et doivent s'insérer harmonieusement au bâti et au paysage environnants en tenant compte de leur caractère dominant.

Les *bâtiments* présentant un long linéaire sur *voie* doivent présenter une division en séquences de la *façade* voire de la toiture afin de prolonger le rythme du bâti environnant.

La conception du projet limitera fortement la création de mur pignon aveugle important, visible dans la perspective des *voies*, et notamment aux abords des angles de rue afin d'en réduire l'impact et également vis-à-vis de la *limite séparative latérale*.

4.1.2. Éléments techniques

Les dispositifs techniques tels que garde-corps des balcons, terrasses et toiture-terrasse, rampes de parking, édicules et gaines techniques, panneaux solaires ou photovoltaïques, antennes, descentes d'eaux pluviales, système de vidéosurveillance d'intérêt privé etc. doivent faire l'objet d'un traitement soigné afin de garantir une parfaite insertion de la *construction* dans le paysage proche et lointain et doivent être intégrés à la composition architecturale du *bâtiment*.

Les installations techniques établies en toiture (gainés, canalisations, caissons, antennes, machineries, locaux techniques, panneaux solaires...), si elles ne peuvent être dissimulées, doivent être regroupées et faire l'objet d'un traitement qualitatif.

Les équipements et les serres de production agricole sont autorisés en saillie des toitures à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant.

Les antennes paraboliques et les antennes de téléphonie mobile doivent être installées de manière à limiter au maximum leur impact visuel depuis les *voies*.

4.1.3. Aspect général des bâtiments et matériaux

Les matériaux extérieurs, par leur nature ou leurs procédés de mise en œuvre, doivent assurer aux *bâtiments* un aspect soigné et offrir des garanties de solidité et de bonne conservation.

L'action des eaux de pluie ne doit pas être de nature à provoquer la dégradation prématurée de l'aspect des *bâtiments*.

Le traitement des rez-de-chaussée sur *voie* (notamment les rez-de-chaussée aveugles) ne doit pas nuire à l'ambiance de la rue ou à son animation.

Les *constructions*, *annexes* et *extensions* doivent s'intégrer par leurs volumes, leur traitement et leur implantation dans une composition architecturale harmonieuse.

Les *façades* doivent être composées, notamment par le rythme et la proportion de leurs ouvertures, pour tenir compte des caractères dominants du bâti environnant.

Toute utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les *façades* et les pignons des *constructions* ni sur les *clôtures*.

4.1.4. Toitures

Les toitures terrasses sont autorisées. Elles doivent présenter un aspect architectural de qualité et s'intégrer aux lieux avoisinants.

4.1.5. Façades des constructions composées de matériaux anciens

Article non réglementé.

4.1.6. Clôtures

Objectifs et principes généraux pour l'ensemble des clôtures implantées le long des voies, emprises publiques et limites séparatives

Principe d'adaptation au contexte environnant

La *clôture* doit participer à conserver l'unité paysagère de la rue et du quartier. Elle doit avoir une conception d'ensemble et être traitée en harmonie avec la *construction* principale édifiée sur le *terrain et avec* le contexte urbain environnant et notamment les *clôtures* adjacentes. Elle participe à la préservation de l'identité de la rue et du quartier en s'harmonisant avec les clôtures environnantes.

Les murs de soutènements ne sont pas qualifiés de *clôture*.

Le végétal

Les haies végétales existantes doivent être préservées et maintenues, sauf s'il s'agit de remplacer des végétaux dont l'état sanitaire le justifie ou s'il s'agit de remplacer une haie par des essences locales ou pour permettre la création d'accès.

Pour les nouvelles *clôtures* à édifier, les compositions végétales sont à privilégier ainsi que les *clôtures* perméables.

Les haies végétales doivent être constituées d'essences locales conformément à la liste en annexe réglementaire.

La haie devra être implantée à une distance minimale de 50 cm par rapport au domaine public.

Les clôtures anciennes patrimoniales

Les murs, murets et portails attenants existants ayant un intérêt architectural et patrimonial (en brique, pierre, moellon, murets surmontés de grille en fer forgé...) sont protégés. Ils pourront faire l'objet d'adaptations, voire de démolitions partielles, dès lors que n'est pas remis en cause la qualité de l'ouvrage existant (par exemple pour la création d'accès à la parcelle en cas de construction). Ces dispositions s'appliquent, sauf dans le cas de désordres structurels irréversibles constatés (par exemple en cas d'affaissement du mur).

L'aspect et les matériaux

Les *clôtures* existantes présentant un intérêt architectural (*matériaux qualitatifs*) doivent être maintenues et peuvent être prolongées avec les mêmes caractéristiques.

Les *clôtures* à créer doivent être constituées de matériaux de nature et de teinte en harmonie avec les *constructions* et ne compromettant pas l'unité paysagère de la rue et du quartier.

Une attention particulière doit être portée aux matériaux comme aux teintes utilisés. Les matériaux utilisés pour les *clôtures* et les murs de soutènement doivent présenter un caractère pérenne conservant un aspect qualitatif dans le temps. Les végétaux artificiels, les matériaux par plaques (de type plaque béton, etc.), les matériaux occultants (type bâche) ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (de type briques creuses, parpaings, etc.) sont interdits. Les murs de *clôture* et les murs de soutènement doivent être enduits dans leur totalité et notamment du côté visible depuis l'espace public.

Une partie du linéaire de la *clôture* devra prévoir un dispositif permettant l'écoulement des eaux et le passage de la petite faune, par exemple par l'intégration d'ouvertures régulières en pied de *clôture* maçonnée ou par des petites ouvertures dans les grillages.

Dans et en limite de zone agricole ou naturelle, les nouvelles *clôtures pleines* et les soubassements sont interdits.

Traitement et hauteur des clôtures implantées le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées et ouvertes à la circulation

Traitement

Les coffrets de comptage, boîtes à lettres ou autres dispositifs similaires doivent être soigneusement intégrés à ces clôtures.

En l'absence de contexte urbain environnant et d'unité paysagère de la rue et du quartier, les *clôtures* doivent être réalisées sous forme de *claire-voie*.

Elles peuvent être réalisées sous forme pleine sur tout leur linéaire si elles sont composées de *matériaux qualitatifs* ou constituées de végétaux locaux.

Au-delà de 12 m linéaire de *clôture* pleine maçonnée, celle-ci devra présenter un séquençage, un rythme venant rompre l'aspect linéaire.

Les portails en tant qu'éléments de *clôture* sont soumis aux mêmes dispositions, ils peuvent être totalement pleins. Ils doivent être en adéquation avec la clôture, tant en termes de hauteur que de choix des matériaux et des couleurs.

Hauteur

La *hauteur* maximale des *clôtures* autorisée est de 1,8 mètres.

Les piliers des portails sont autorisés à dépasser, dans la limite de 30 cm de *hauteur*, la *hauteur* maximale autorisée des *clôtures*.

Traitement et hauteur des clôtures implantées le long des autres emprises publiques et des limites séparatives

Traitement

En *limite séparative* visible depuis les *voies* et *emprises publiques*, une harmonie avec la *clôture* en *façade principale* sera recherchée.

En l'absence de contexte urbain environnant et d'unité paysagère de la rue et du quartier, la *clôture* doit être constituée d'un grillage avec ou sans haie, ou d'une haie avec ou sans grillage.

Sur chacune des limites séparatives, 50% maximum du linéaire de clôture peut être réalisé en matériau plein (pare-vues), de manière continue ou discontinue. Pour réaliser les pare-vues, les matériaux naturels (bois, brande de bruyère, osier, roseau...) doivent être privilégiés.

Hauteur

La *hauteur* maximale des *clôtures* autorisée est de 1,8 mètres.

Règles alternatives

Des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées pour adapter le dispositif de *clôture* dans les cas suivants :

- Pour des *unités foncières* présentant une topographie particulière (notamment en cas de dénivelé important entre deux *unités foncières* mitoyennes) ;
- Pour des raisons de sécurité ou de protection acoustique et visuelle contre des nuisances liées à la présence d'entreprises, ou la présence de voiries avec un trafic important, il pourra être dérogé au traitement et à la *hauteur* maximale dans la limite de 3 m.

Pour les destinations équipements d'intérêt collectif et services publics, les commerces et activités de service, les autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires :

La *hauteur* des *clôtures* et les matériaux utilisés pourront s'adapter au contexte urbain au sein duquel s'insère l'équipement ou l'activité. La *hauteur* maximale ne devra pas excéder 2 m. Une *hauteur* peut être supérieure si des besoins techniques, fonctionnels ou de sécurité le justifient.

ARTICLE 5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

5.1. Traitement des espaces libres

Les *espaces libres* doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du *terrain* et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les *espaces verts* d'un seul tenant et en contiguïté avec les *espaces libres* des *terrains* voisins.

Pour tout projet de construction nouvelle, il sera planté un *arbre tige* ou de *haute tige* par tranche « entamée » de 200 m² d'espace libre, hors annexe d'une surface de plancher ou emprise au sol égale ou inférieure à 20 m². Les arbres existants peuvent être comptabilisés au titre des arbres à réaliser.

Les espèces végétales invasives (de type Renouée du Japon, Griffes de Sorcière, Berce du Caucase, etc.) sont interdites. Les essences locales doivent être privilégiées (cf liste en annexe du règlement écrit pièce n°4.1.2.2).

L'implantation des *constructions* doit respecter les arbres existants sur le *terrain*. Ceux qui ne peuvent être maintenus doivent être remplacés par un nombre au moins égal d'arbres.

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Pour les terrains déjà aménagés (en dehors des espaces de stationnement) à la date d'approbation du PLU : le calcul du nombre d'arbres à planter doit être réalisé en déduisant de la surface d'espace libre toutes les surfaces déjà aménagées avec un usage spécifique incompatible avec la plantation d'arbres comme par exemple : terrain de sport, golf, aires de jeux, etc.

5.2. Part minimale de surfaces non imperméabilisées

Au moins 35% de la surface du *terrain* doit être traitée en *espaces verts*.

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Pour les commerces et activités de service au moins 25% de la surface du *terrain* doit être traitée en *espaces verts*.

ARTICLE 6 – Stationnement

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones.

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 7 – Desserte par les voies publiques ou privées

Les *constructions* doivent respecter les conditions prévues au sein du Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones. Ces conditions sont complétées par les dispositions suivantes :

Les nouvelles *voies en impasse* desservant plus de 5 *logements* ou d'une longueur de plus de 100m sont interdites.

Tout prolongement de *voie en impasse* est interdit sauf en cas de bouclage de la *voie*.

ARTICLE 8 – Desserte par les réseaux

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones.

ZONE URP14

CHAPITRE 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE 1 - Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités

1.1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les *constructions* ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité ou la salubrité publique,
- les campings,
- le stationnement de caravanes, de résidences mobiles ou démontables en dehors des cas mentionnés à l'article 1.2,
- les garages collectifs de caravanes et de mobil-homes,
- les dépôts de véhicules à l'air libre et les dépôts de ferraille et de matériaux divers,
- les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre,
- les *constructions* à usage d'*exploitation agricole et forestière*,
- les *constructions* à usage de *commerce de gros*.

1.2. Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

Peuvent être autorisés sous conditions :

- L'entreposage d'une caravane ou d'un camping-car, en vue de leur prochaine utilisation, dans les bâtiments et/ou sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de leur utilisateur.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement aux conditions cumulatives suivantes :
 - o qu'elles ne puissent pas générer de périmètre de protection au-delà de leur site d'exploitation ;
 - o qu'elles correspondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants ;
 - o que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou

tout au moins de réduire, dans toute la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.

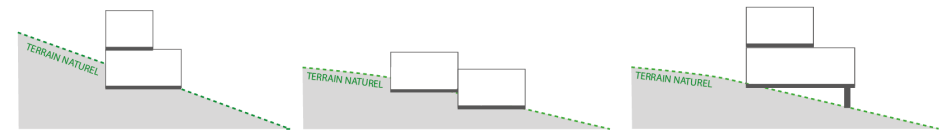
- L'*extension* ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement existantes et compatibles avec la vocation de la zone, selon les conditions cumulatives suivantes :
 - o qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des nuisances sonores ou olfactives.
 - o que les installations nouvelles par leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.
- Les exhaussements et affouillements du sol à condition qu'ils ne portent pas atteinte à l'environnement et à l'aspect paysager et qu'ils soient rendus nécessaires :
 - o pour une occupation du sol admise ou nécessaire à l'urbanisation, dans la mesure où les aménagements ou les *constructions* sont adaptés par leur type ou leur conception à la topographie du sol existant avant travaux ;

CONSTRUCTIONS S'ADAPTANT AU TERRAIN NATUREL

Exemple 1 : S'encastrent dans le sol

Exemple 2 : Accompagner la pente avec des successions de niveaux ou demi-niveaux

Exemple 3 : Se surélever du sol



Schémas opposables

- o ou pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de ses vestiges archéologiques ;
- o ou pour la réalisation d'ouvrages hydrauliques ;
- o ou pour des raisons de raccordement aux réseaux.
- Les *constructions* à usage *industriel* dès lors qu'elles répondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants.
- Les *constructions* à usage d'entrepôts dès lors qu'elles répondent aux besoins d'un commerce ou d'une activité déjà existants au sein de la zone.
- Les nouvelles *constructions* à usage de commerce et d'activité de service, à condition que leur *surface de plancher* soit inférieure ou égale à 500m².

ARTICLE 2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones.

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE 3 - Volumétrie et implantation des constructions

3.1. Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies

Pour l'implantation le long des *voies*, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation publique et le long des *emprises publiques*, toute *construction*, installation ou aménagement nouveau doit respecter les indications graphiques figurant au règlement graphique – Planche 2.

En l'absence de celles-ci, les *constructions* doivent s'implanter :

- soit à l'*alignement*,
- soit à une distance minimale de 3 m de l'*alignement*.

3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les *constructions* peuvent s'implanter sur les *limites séparatives*.

En cas de *retrait*, elles doivent observer une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la *construction*, avec un minimum de 3 m vis-à-vis de la *limite séparative* (soit $L \geq H/2$ et ≥ 3 m).

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants :

- Pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie, bois, etc.) ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage.
- Les bassins des piscines non couvertes doivent être implantés en respectant un *retrait* de 2 m minimum entre le bassin (hors margelles) et la *limite séparative*.
- Les *annexes* d'une *surface de plancher* ou d'une *emprise au sol* inférieure ou égale à 15 m² et d'une hauteur au *point le plus haut* inférieure ou égale à 3,5 m seront implantées en *limite séparative* ou avec un *retrait* d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la *construction* ($L \geq H/2$). Si une haie existe en *limite séparative* elle devra être préservée.
- Pour les *constructions* et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et des services publics, à condition que leur fonction suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalités ou de sécurité, et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement.
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).
- Pour la réalisation d'une isolation en saillie des façades pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et implantées différemment des règles d'implantation fixées à l'article 3.2. Cette isolation doit assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

3.3. Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Article non réglementé.

3.4. Emprise au sol

L'*emprise au sol* des *constructions* ne peut excéder 60% de la superficie du *terrain*.

Dans les périmètres du réseau structurant de transport en commun et des gares inscrits au document graphique – Planche 2, l'*emprise au sol* des *constructions* ne peut excéder 70% de la superficie du *terrain*.

3.5. Hauteur des constructions

La hauteur d'un *bâtiment* doit assurer la continuité ou le rythme volumétrique du front bâti. Elle ne doit pas porter atteinte aux conditions d'habitabilité ou d'utilisation des *bâtiments* en bon état existants sur les *terrains* voisins.

Dans le cas d'une inscription indiquée au règlement graphique – Planche 2, les *constructions* doivent s'y conformer.

En l'absence d'inscription graphique, la *hauteur maximale* autorisée est fixée à 17 m et ce en tout point du *bâtiment*. La *hauteur maximale* exprimée en niveaux est de R+3+C ou *attique* ou R+4 en cas de toiture terrasse végétalisée. Ces deux règles sont cumulatives.

ARTICLE 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1. Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

4.1.1. Principes généraux

Les *constructions*, installations ou aménagements, tant du point de vue de leur situation, de leur volume que de leur aspect, ne doivent porter atteinte ni au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, ni aux perspectives monumentales et doivent s'insérer harmonieusement au bâti et au paysage environnants en tenant compte de leur caractère dominant.

Les *bâtiments* présentant un long linéaire sur *voie* doivent présenter une division en séquences de la *façade* voire de la toiture afin de prolonger le rythme du bâti environnant.

La conception du projet limitera fortement la création de mur pignon aveugle important, visible dans la perspective des *voies*, et notamment aux abords des angles de rue afin d'en réduire l'impact et également vis-à-vis de la *limite séparative latérale*.

4.1.2. Éléments techniques

Les dispositifs techniques tels que garde-corps des balcons, terrasses et toiture-terrasse, rampes de parking, édicules et gaines techniques, panneaux solaires ou photovoltaïques, antennes, descentes d'eaux pluviales, système de vidéosurveillance d'intérêt privé etc. doivent faire l'objet d'un traitement soigné afin de garantir une parfaite insertion de la *construction* dans le paysage proche et lointain et doivent être intégrés à la composition architecturale du *bâtiment*.

Les installations techniques établies en toiture (gainnes, canalisations, caissons, antennes, machineries, locaux techniques, panneaux solaires...), si elles ne peuvent être dissimulées, doivent être regroupées et faire l'objet d'un traitement qualitatif.

Les équipements et les serres de production agricole sont autorisés en saillie des toitures à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant.

Les antennes paraboliques et les antennes de téléphonie mobile doivent être installées de manière à limiter au maximum leur impact visuel depuis les *voies*.

4.1.3. Aspect général des bâtiments et matériaux

Les matériaux extérieurs, par leur nature ou leurs procédés de mise en œuvre, doivent assurer aux *bâtiments* un aspect soigné et offrir des garanties de solidité et de bonne conservation.

L'action des eaux de pluie ne doit pas être de nature à provoquer la dégradation prématurée de l'aspect des *bâtiments*.

Le traitement des rez-de-chaussée sur *voie* (notamment les rez-de-chaussée aveugles) ne doit pas nuire à l'ambiance de la rue ou à son animation.

Les *constructions*, *annexes* et *extensions* doivent s'intégrer par leurs volumes, leur traitement et leur implantation dans une composition architecturale harmonieuse.

Façades

Les *façades* doivent être composées, notamment par le rythme et la proportion de leurs ouvertures, pour tenir compte des caractères dominants du bâti environnant.

Les différentes *façades*, notamment les *façades latérales* aveugles, doivent être traitées avec le même soin que la *façade* sur *voie* et en harmonie avec elle.

Les câbles de toute nature (électricité, téléphone, télévision...) et les éléments techniques divers (descentes d'eau, caissons de volets roulants, climatiseurs...), lorsqu'ils sont installés sur les *façades*, doivent être masqués ou intégrés à celles-ci de façon discrète et harmonieuse. Les antennes paraboliques sont proscrites en *façades* sur *voies*.

L'emploi de matériaux de bardage (de type clin en bois naturel avec nœuds et d'imitation), ou la mise en œuvre de procédés d'enduction et de recouvrement des *façades* ne permettant pas d'assurer un aspect soigné ou n'offrant pas de garanties de bonne conservation (de type enduit gratté ou pierre collée) sont proscrits.

La jointure des *façades* avec les *bâtiments* contigus doit être réalisée avec soin.

URP14

Les travaux sur les *façades* existantes ne doivent pas conduire à rompre leur équilibre et leur harmonie, tenant notamment à l'homogénéité des volets et des fenêtres. De plus :

- le remplacement des cadres bâtis et ouvrants de fenêtres par d'autres plus épais est proscrit ;
- les matériaux mis en œuvre doivent s'harmoniser avec les matériaux d'origine ;
- la suppression ou l'altération de la modénature (encadrements de baies, pilastres, bandeaux, corniches, larmiers, impostes, refends, modillons, décors moulés ou sculptés...) ainsi que des éléments qui participent à la composition et à l'animation des *façades* (baies, balcons, garde-corps...) est proscrite ; l'autorisation d'urbanisme relative à des travaux de réfection ou d'adaptation d'une *façade* peut comporter des prescriptions spéciales exigeant la restitution de la modénature d'origine ou la reconstitution d'une modénature cohérente.

Devantures

Les devantures doivent être composées en harmonie (rythme, proportions) avec les *façades* sur lesquelles elles s'intègrent. Lorsqu'une même devanture s'étend sur plusieurs *façades* distinctes, elle doit être décomposée en autant de séquences.

Les devantures dépassant la hauteur du rez-de-chaussée sont proscrites, sauf lorsque cela correspond à une typologie caractéristique de la rue.

Les rideaux de sécurité des vitrines doivent être placés du côté intérieur de celles-ci sauf en cas de remplacement de rideaux existants déjà placés côté extérieur ou impossibilité technique le justifiant. Sont proscrits les rideaux opaques, sauf impératifs particuliers de sécurité.

Matériaux

Toute utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les *façades* et les pignons des *constructions* ni sur les *clôtures*.

4.1.4. Toitures

Les toitures doivent s'insérer harmonieusement dans le bâti environnant en tenant compte de ses caractères dominants.

Elles doivent être traitées en harmonie (rythme des baies de toiture, proportions) avec les *façades* sur lesquelles elles s'intègrent.

Les dispositifs d'éclairage naturel créés dans un comble (lucarnes, châssis, verrières, etc.) doivent être en cohérence avec la composition des *façades* (traitement des ouverture, rythme des baies, matériaux, teintes...). Ils doivent s'insérer harmonieusement avec le reste du bâtiment.

Lorsque la toiture-terrasse d'une construction nouvelle présente une surface continue d'au minimum 150 m² carrés, elle doit être végétalisée sauf pour des raisons de fonctionnalité du *bâtiment*. Les *bâtiments* comportant des dispositifs de production d'énergie renouvelable (panneaux solaires, ...) ou de récupération et de stockage des eaux pluviales ne sont pas soumis à cette disposition. Les réparations des toitures anciennes (toitures à versants accusés en ardoise ou tuiles plates) doivent respecter leurs formes et matériaux d'origine. L'autorisation d'urbanisme relative à des travaux de réfection ou d'adaptation d'une toiture ancienne peut comporter des prescriptions spéciales exigeant sa restitution dans ses volumes et matériaux d'origine.

4.1.5. Façades des constructions composées de matériaux anciens

Article non réglementé.

4.1.6. Clôtures

Objectifs et principes généraux pour l'ensemble des clôtures implantées le long des voies, emprises publiques et limites séparatives

Principe d'adaptation au contexte environnant

La *clôture* doit participer à conserver l'unité paysagère de la rue et du quartier. Elle doit avoir une conception d'ensemble et être traitée en harmonie avec la *construction* principale édifiée sur le *terrain et avec* le contexte urbain environnant et notamment les *clôtures* adjacentes. Elle participe à la préservation de l'identité de la rue et du quartier en s'harmonisant avec les clôtures environnantes.

Les murs de soutènements ne sont pas qualifiés de *clôture*.

Le végétal

Les haies végétales existantes doivent être préservées et maintenues, sauf s'il s'agit de remplacer des végétaux dont l'état sanitaire le justifie ou s'il s'agit de remplacer une haie par des essences locales ou pour permettre la création d'accès.

Pour les nouvelles *clôtures* à édifier, les compositions végétales sont à privilégier ainsi que les *clôtures* perméables.

Les haies végétales doivent être constituées d'essences locales conformément à la liste en annexe réglementaire.

La haie devra être implantée à une distance minimale de 50 cm par rapport au domaine public.

Les clôtures anciennes patrimoniales

Les murs, murets et portails attenants existants ayant un intérêt architectural et patrimonial (en brique, pierre, moellon, murets surmontés de grille en fer forgé...) sont protégés. Ils pourront faire l'objet d'adaptations, voire de démolitions partielles, dès lors que n'est pas remis en cause la qualité de l'ouvrage existant (par exemple pour la création d'accès à la parcelle en cas de construction). Ces dispositions s'appliquent, sauf dans le cas de désordres structurels irréversibles constatés (par exemple en cas d'affaissement du mur).

L'aspect et les matériaux

Les *clôtures* existantes présentant un intérêt architectural (*matériaux qualitatifs*) doivent être maintenues et peuvent être prolongées avec les mêmes caractéristiques. Les *clôtures* à créer doivent être constituées de matériaux de nature et de teinte en harmonie avec les *constructions* et ne compromettant pas l'unité paysagère de la rue et du quartier.

Une attention particulière doit être portée aux matériaux comme aux teintes utilisés. Les matériaux utilisés pour les *clôtures* et les murs de soutènement doivent présenter un caractère pérenne conservant un aspect qualitatif dans le temps. Les végétaux artificiels, les matériaux par plaques (de type plaque béton, etc.), les matériaux occultants (type bâche) ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (de type briques creuses, parpaings, etc.) sont interdits. Les murs de *clôture* et les murs de soutènement doivent être enduits dans leur totalité et notamment du côté visible depuis l'espace public.

Une partie du linéaire de la *clôture* devra prévoir un dispositif permettant l'écoulement des eaux et le passage de la petite faune, par exemple par l'intégration d'ouvertures régulières en pied de *clôture* maçonnée ou par des petites ouvertures dans les grillages.

Dans et en limite de zone agricole ou naturelle, les nouvelles *clôtures pleines* et les soubassements sont interdits.

Traitement et hauteur des clôtures implantées le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées et ouvertes à la circulation

Traitement

Les coffrets de comptage, boîtes à lettres ou autres dispositifs similaires doivent être soigneusement intégrés à ces clôtures.

En l'absence de contexte urbain environnant et d'unité paysagère de la rue et du quartier, les *clôtures* doivent être réalisées sous forme de *claire-voie*.

Elles peuvent être réalisées sous forme pleine sur tout leur linéaire si elles sont composées de *matériaux qualitatifs* ou constituées de végétaux locaux.

Au-delà de 12 m linéaire de *clôture* pleine maçonnée, celle-ci devra présenter un séquençage, un rythme venant rompre l'aspect linéaire.

Les portails en tant qu'éléments de *clôture* sont soumis aux mêmes dispositions, ils peuvent être totalement pleins. Ils doivent être en adéquation avec la clôture, tant en termes de hauteur que de choix des matériaux et des couleurs.

Hauteur

La *hauteur* maximale des *clôtures* autorisée est de 1,8 mètres.

Les piliers des portails sont autorisés à dépasser, dans la limite de 30 cm de *hauteur*, la *hauteur* maximale autorisée des *clôtures*.

Traitement et hauteur des clôtures implantées le long des autres emprises publiques et des limites séparatives

Traitement

En *limite séparative* visible depuis les *voies* et *emprises publiques*, une harmonie avec la *clôture* en *façade principale* sera recherchée.

En l'absence de contexte urbain environnant et d'unité paysagère de la rue et du quartier, la *clôture* doit être constituée d'un grillage avec ou sans haie, ou d'une haie avec ou sans grillage.

Sur chacune des limites séparatives, 50% maximum du linéaire de clôture peut être réalisé en matériau plein (pare-vues), de manière continue ou discontinue. Pour réaliser les pare-vues, les matériaux naturels (bois, brande de bruyère, osier, roseau...) doivent être privilégiés.

URP14

Hauteur

La *hauteur* maximale des *clôtures* autorisée est de 1,8 mètres.

Règles alternatives

Des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées pour adapter le dispositif de *clôture* dans les cas suivants :

- Pour des *unités foncières* présentant une topographie particulière (notamment en cas de dénivelé important entre deux *unités foncières* mitoyennes) ;
- Pour des raisons de sécurité ou de protection acoustique et visuelle contre des nuisances liées à la présence d'entreprises, ou la présence de voiries avec un trafic important, il pourra être dérogé au traitement et à la *hauteur* maximale dans la limite de 3 m.

Pour les destinations équipements d'intérêt collectif et services publics, les commerces et activités de service, les autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires :

La *hauteur* des *clôtures* et les matériaux utilisés pourront s'adapter au contexte urbain au sein duquel s'insère l'équipement ou l'activité. La *hauteur* maximale ne devra pas excéder 2 m. Une *hauteur* peut être supérieure si des besoins techniques, fonctionnels ou de sécurité le justifient.

ARTICLE 5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

5.1. Traitement des espaces libres

Les *espaces libres* doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du *terrain* et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les *espaces verts* d'un seul tenant et en contiguïté avec les *espaces libres* des *terrains* voisins.

Pour tout projet de construction nouvelle, il sera planté un *arbre tige* ou de *haute tige* par tranche « entamée » de 100 m² d'espace libre, hors annexe d'une surface de plancher ou emprise au sol égale ou inférieure à 20 m². Les arbres existants peuvent être comptabilisés au titre des arbres à réaliser.

Les espèces végétales invasives (de type Renouée du Japon, Griffes de Sorcière, Berce du Caucase, etc.) sont interdites. Les essences locales doivent être privilégiées (cf liste en annexe du règlement écrit pièce n°4.1.2.2).

L'implantation des *constructions* doit respecter les arbres existants sur le *terrain*. Ceux qui ne peuvent être maintenus doivent être remplacés par un nombre au moins égal d'arbres.

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Pour les terrains déjà aménagés (en dehors des espaces de stationnement) à la date d'approbation du PLU : le calcul du nombre d'arbres à planter doit être réalisé en déduisant de la surface d'espace libre toutes les surfaces déjà aménagées avec un usage spécifique incompatible avec la plantation d'arbres comme par exemple : terrain de sport, golf, aires de jeux, etc.

5.2. Part minimale de surfaces non imperméabilisées

Au moins 20% de la surface du *terrain* doit être traitée en *espaces verts*.

Dans les périmètres du réseau structurant de transport en commun et des gares inscrits au document graphique – Planche 2, au moins 10% de la surface du *terrain* doivent être traités en *espaces verts*.

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Pour les commerces et activités de service au moins 25% de la surface du *terrain* doit être traitée en *espaces verts*.

ARTICLE 6 – Stationnement

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones.

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 7 – Desserte par les voies publiques ou privées

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE 8 – Desserte par les réseaux

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones.

ZONE URP15

CHAPITRE 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE 1 - Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités

1.1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les *constructions* ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité ou la salubrité publique,
- les campings,
- le stationnement de caravanes, de résidences mobiles ou démontables en dehors des cas mentionnés à l'article 1.2,
- les garages collectifs de caravanes et de mobil-homes,
- les dépôts de véhicules à l'air libre et les dépôts de ferraille et de matériaux divers,
- les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre,
- les *constructions* à usage de *commerce de gros*.

1.2. Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

Les constructions, installations et aménagements non mentionnées à l'article 1.1 dans la mesure où les conditions de réalisation de tous les équipements nécessaires sont assurées, conformément aux prescriptions du code de l'urbanisme, et sous réserve

- d'être compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation,
- et d'être réalisés sous forme d'une *opération d'aménagement d'ensemble*

En supplément des conditions fixées ci-dessus sont également autorisés sous conditions :

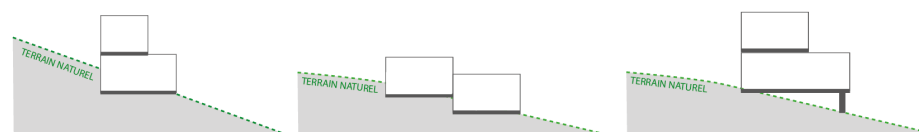
- L'entreposage d'une caravane ou d'un camping-car, en vue de leur prochaine utilisation, dans les bâtiments et/ou sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de leur utilisateur.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement aux conditions cumulatives suivantes :
 - qu'elles ne puissent pas générer de périmètre de protection au-delà de leur site d'exploitation ;
 - qu'elles correspondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants ;
 - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire, dans toute la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.
- L'*extension* ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement existantes et compatibles avec la vocation de la zone, selon les conditions cumulatives suivantes :
 - qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des nuisances sonores ou olfactives ;
 - que les installations nouvelles par leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.
- Les exhaussements et affouillements du sol à condition qu'ils ne portent pas atteinte à l'environnement et à l'aspect paysager et qu'ils soient rendus nécessaires :
 - pour une occupation du sol admise ou nécessaire à l'urbanisation, dans la mesure où les aménagements ou les *constructions* sont adaptés par leur type ou leur conception à la topographie du sol existant avant travaux ;

CONSTRUCTIONS S'ADAPTANT AU TERRAIN NATUREL

Exemple 1 : S'encastrent dans le sol

Exemple 2 : Accompagner la pente avec des successions de niveaux ou demi-niveaux

Exemple 3 : Se surélever du sol



Schémas opposables

- ou pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de ses vestiges archéologiques ;

- ou pour la réalisation d'ouvrages hydrauliques ;
- ou pour des raisons de raccordement aux réseaux.
- Les *constructions* à usage *industriel* dès lors qu'elles répondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants.
- Les *constructions* à usage d'entrepôts dès lors qu'elles répondent aux besoins d'un commerce ou d'une activité déjà existants au sein de la zone.
- Les nouvelles *constructions* à usage de commerce et d'activité de service, à condition que leur *surface de plancher* soit inférieure ou égale à 500m².
- Les ouvrages d'infrastructure terrestre et fluviale ainsi que les outillages, les équipements et les installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité fluviale, ferroviaire et routière, dès lors que leur conception, leur localisation et leurs dimensions, assurent leur insertion en compatibilité avec le tissu urbain environnant.
- Les *constructions* à usage d'*exploitation agricole* ne générant pas de périmètre de protection au titre des installations classées pour la protection de l'environnement.

ARTICLE 2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones.

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE 3 - Volumétrie et implantation des constructions

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la *construction*, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs *bâtiments* dont le *terrain* d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au sein des articles 3.1 à 3.3 sont appliquées à chaque lot issu de la division.

3.1. Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies

Pour l'implantation le long des *voies*, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation publique et le long des *emprises publiques*, toute *construction*, installation ou aménagement nouveau doit respecter les indications graphiques figurant au règlement graphique – Planche 2.

En l'absence de celles-ci, les *constructions* doivent s'implanter :

- soit à l'*alignement*,
- soit à une distance minimale de 5 m de l'*alignement*.

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Dans le cas de *terrains* bordés de plusieurs *voies*, la règle s'applique le long de l'une des *voies* au moins.

Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants :

- Pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie, bois, etc.) ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage ;
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, à condition que leur fonction suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité, et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie) ;
- Pour permettre l'aménagement ou l'*extension* d'une *construction* existante à la date d'approbation du PLU, dès lors que cette *extension* est réalisée dans la continuité de la *construction* existante ou selon un recul supérieur à celle-ci ;
- Pour permettre la construction d'*annexes*, dès lors qu'elle est réalisée dans la continuité de la *construction* principale ou selon un recul supérieur à celle-ci.

3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions implantées dans la bande de constructibilité renforcée

Dans une bande de 15 m comptée perpendiculairement depuis l'*alignement*, les constructions peuvent s'implanter sur les *limites séparatives*.

En cas de *retrait*, elles doivent observer une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la *construction*, avec un minimum de 3 m vis-à-vis de la *limite séparative* (soit $L \geq H/2$ et ≥ 3 m).

En *limite séparative latérale*, l'implantation en *retrait* est admise à la condition de ne pas laisser apparaître sur le *bâtiment* à réaliser de *façades latérales* aveugles, sauf lorsque celles-ci présentent un traitement qualitatif conçu pour demeurer apparent.

Les constructions ou les parties de construction implantées au-delà de la bande de constructibilité renforcée

Les constructions peuvent s'implanter sur les *limites séparatives* :

- si leur hauteur au *point le plus haut* n'excède pas 3,5 m au droit de la *limite séparative* et si leur *gabarit* reste compris à l'intérieur d'un angle de 45° au-delà des 3,5 m (voir schéma opposable n°26 au sein du Livre 1) ;
- ou si elles s'adosent à un mur de *clôture* existant ou à un *bâtiment* implanté en limite. Dans ce cas, la hauteur du *bâtiment* à implanter (prise à l'égout de toiture ou à l'*acrotère*) ne peut dépasser la hauteur du *point le plus haut* du mur de *clôture* ou du *bâtiment* contre lequel est réalisé l'adossement (pris en *limite séparative* au droit du *bâtiment* à implanter) et le *gabarit* du nouveau *bâtiment* doit rester compris à l'intérieur d'un angle à 45° au-delà de la hauteur du mur ou du *bâtiment* existant sur lequel il s'adosse (voir schéma opposable n°27 au sein du Livre 1).

En cas de *retrait*, les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la *construction*, avec un minimum de 3 m vis-à-vis de la *limite séparative* (soit $L \geq H_{\max}/2$ et ≥ 3 m).

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants :

- Pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie, bois, etc.) ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage.

- Les bassins des piscines non couvertes doivent être implantés en respectant un *retrait* de 2 m minimum entre le bassin (hors margelles) et la *limite séparative*.
- Les *annexes* d'une *surface de plancher* ou d'une *emprise au sol* inférieure ou égale à 15 m² et d'une hauteur au *point le plus haut* inférieure ou égale à 3,5 m seront implantées en *limite séparative* ou avec un *retrait* d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la *construction* ($L \geq H/2$). Si une haie existe en *limite séparative* elle devra être préservée.
- Pour les constructions et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et des services publics, à condition que leur fonction suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalités ou de sécurité, et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement.
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).
- Pour la réalisation d'une isolation en saillie des façades pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et implantées différemment des règles d'implantation fixées à l'article 3.2. Cette isolation doit assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

3.3. Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Les constructions, hors *annexe*, doivent observer une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la *construction*, avec un minimum de 5 m vis-à-vis de la *construction* opposée (soit $L \geq H/2$ et ≥ 5 m).

3.4. Emprise au sol

L'*emprise au sol* des constructions ne peut excéder 25% de la superficie du terrain.

3.5. Hauteur des constructions

La hauteur d'un *bâtiment* doit assurer la continuité ou le rythme volumétrique du front bâti. Elle ne doit pas porter atteinte aux conditions d'habitabilité ou d'utilisation des *bâtiments* en bon état existants sur les *terrains* voisins.

Dans le cas d'une inscription indiquée au règlement graphique – Planche 2, les constructions doivent s'y conformer.

En l'absence d'inscription graphique, la *hauteur maximale* autorisée est fixée à 9,5 m et ce en tout point du *bâtiment*. La *hauteur maximale* exprimée en niveaux est de R+1+C ou R+*attique*. Ces deux règles sont cumulatives.

ARTICLE 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1. Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

4.1.1. Principes généraux

Les *constructions*, installations ou aménagements, tant du point de vue de leur situation, de leur volume que de leur aspect, ne doivent porter atteinte ni au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, ni aux perspectives monumentales et doivent s'insérer harmonieusement au bâti et au paysage environnants en tenant compte de leur caractère dominant.

Les *bâtiments* présentant un long linéaire sur *voie* doivent présenter une division en séquences de la *façade* voire de la toiture afin de prolonger le rythme du bâti environnant.

La conception du projet limitera fortement la création de mur pignon aveugle important, visible dans la perspective des *voies*, et notamment aux abords des angles de rue afin d'en réduire l'impact et également vis-à-vis de la *limite séparative latérale*.

4.1.2. Éléments techniques

Les dispositifs techniques tels que garde-corps des balcons, terrasses et toiture-terrasse, rampes de parking, édicules et gaines techniques, panneaux solaires ou photovoltaïques, antennes, descentes d'eaux pluviales, système de vidéosurveillance d'intérêt privé etc. doivent faire l'objet d'un traitement soigné afin de garantir une parfaite insertion de la *construction* dans le paysage proche et lointain et doivent être intégrés à la composition architecturale du *bâtiment*.

Les installations techniques établies en toiture (gainés, canalisations, caissons, antennes, machineries, locaux techniques, panneaux solaires...), si elles ne peuvent être dissimulées, doivent être regroupées et faire l'objet d'un traitement qualitatif.

Les équipements et les serres de production agricole sont autorisés en saillie des toitures à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant.

Les antennes paraboliques et les antennes de téléphonie mobile doivent être installées de manière à limiter au maximum leur impact visuel depuis les *voies*.

4.1.3. Aspect général des bâtiments et matériaux

Les matériaux extérieurs, par leur nature ou leurs procédés de mise en œuvre, doivent assurer aux *bâtiments* un aspect soigné et offrir des garanties de solidité et de bonne conservation.

L'action des eaux de pluie ne doit pas être de nature à provoquer la dégradation prématurée de l'aspect des *bâtiments*.

Le traitement des rez-de-chaussée sur *voie* (notamment les rez-de-chaussée aveugles) ne doit pas nuire à l'ambiance de la rue ou à son animation.

Les *constructions*, *annexes* et *extensions* doivent s'intégrer par leurs volumes, leur traitement et leur implantation dans une composition architecturale harmonieuse.

Façades

Les *façades* doivent être composées, notamment par le rythme et la proportion de leurs ouvertures, pour tenir compte des caractères dominants du bâti environnant.

Les différentes *façades*, notamment les *façades latérales* aveugles, doivent être traitées avec le même soin que la *façade* sur *voie* et en harmonie avec elle.

Les câbles de toute nature (électricité, téléphone, télévision...) et les éléments techniques divers (descentes d'eau, caissons de volets roulants, climatiseurs...), lorsqu'ils sont installés sur les *façades*, doivent être masqués ou intégrés à celles-ci de façon discrète et harmonieuse. Les antennes paraboliques sont proscrites en *façades* sur *voies*.

L'emploi de matériaux de bardage (de type clin en bois naturel avec nœuds et d'imitation), ou la mise en œuvre de procédés d'enduction et de recouvrement des *façades* ne permettant pas d'assurer un aspect soigné ou n'offrant pas de garanties de bonne conservation (de type enduit gratté ou pierre collée) sont proscrits.

La jointure des *façades* avec les *bâtiments* contigus doit être réalisée avec soin.

Les travaux sur les *façades* existantes ne doivent pas conduire à rompre leur équilibre et leur harmonie, tenant notamment à l'homogénéité des volets et des fenêtres. De plus :

- le remplacement des cadres bâtis et ouvrants de fenêtres par d'autres plus épais est proscrit ;

URP15

- les matériaux mis en œuvre doivent s'harmoniser avec les matériaux d'origine ;
- la suppression ou l'altération de la modénature (encadrements de baies, pilastres, bandeaux, corniches, larmiers, impostes, refends, modillons, décors moulés ou sculptés...) ainsi que des éléments qui participent à la composition et à l'animation des *façades* (baies, balcons, garde-corps...) est proscrite ; l'autorisation d'urbanisme relative à des travaux de réfection ou d'adaptation d'une *façade* peut comporter des prescriptions spéciales exigeant la restitution de la modénature d'origine ou la reconstitution d'une modénature cohérente.

Devantures

Les devantures doivent être composées en harmonie (rythme, proportions) avec les *façades* sur lesquelles elles s'intègrent. Lorsqu'une même devanture s'étend sur plusieurs *façades* distinctes, elle doit être décomposée en autant de séquences.

Les devantures dépassant la hauteur du rez-de-chaussée sont proscrites, sauf lorsque cela correspond à une typologie caractéristique de la rue.

Les rideaux de sécurité des vitrines doivent être placés du côté intérieur de celles-ci sauf en cas de remplacement de rideaux existants déjà placés côté extérieur ou impossibilité technique le justifiant. Sont proscrits les rideaux opaques, sauf impératifs particuliers de sécurité.

Matériaux

Toute utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les *façades* et les pignons des *constructions* ni sur les *clôtures*.

4.1.4. Toitures

Les toitures doivent s'insérer harmonieusement dans le bâti environnant en tenant compte de ses caractères dominants.

Elles doivent être traitées en harmonie (rythme des baies de toiture, proportions) avec les *façades* sur lesquelles elles s'intègrent.

Les dispositifs d'éclairage naturel créés dans un comble (lucarnes, châssis, verrières, etc.) doivent être en cohérence avec la composition des *façades* (traitement des

ouverture, rythme des baies, matériaux, teintes...). Ils doivent s'insérer harmonieusement avec le reste du bâtiment.

4.1.5. Façades des constructions composées de matériaux anciens

Article non réglementé.

4.1.6. Clôtures

Objectifs et principes généraux pour l'ensemble des clôtures implantées le long des voies, emprises publiques et limites séparatives

Principe d'adaptation au contexte environnant

La *clôture* doit participer à conserver l'unité paysagère de la rue et du quartier. Elle doit avoir une conception d'ensemble et être traitée en harmonie avec la *construction* principale édifée sur le *terrain* et avec le contexte urbain environnant et notamment les *clôtures* adjacentes. Elle participe à la préservation de l'identité de la rue et du quartier en s'harmonisant avec les clôtures environnantes.

Les murs de soutènements ne sont pas qualifiés de *clôture*.

Le végétal

Les haies végétales existantes doivent être préservées et maintenues, sauf s'il s'agit de remplacer des végétaux dont l'état sanitaire le justifie ou s'il s'agit de remplacer une haie par des essences locales ou pour permettre la création d'accès.

Pour les nouvelles *clôtures* à édifier, les compositions végétales sont à privilégier ainsi que les *clôtures* perméables.

Les haies végétales doivent être constituées d'essences locales conformément à la liste en annexe réglementaire.

La haie devra être implantée à une distance minimale de 50 cm par rapport au domaine public.

Les clôtures anciennes patrimoniales

Les murs, murets et portails attenants existants ayant un intérêt architectural et patrimonial (en brique, pierre, moellon, murets surmontés de grille en fer forgé...) sont protégés. Ils pourront faire l'objet d'adaptations, voire de démolitions partielles, dès lors que n'est pas remis en cause la qualité de l'ouvrage existant (par exemple pour la création d'accès à la parcelle en cas de construction). Ces dispositions s'appliquent,

sauf dans le cas de désordres structurels irréversibles constatés (par exemple en cas d'affaissement du mur).

L'aspect et les matériaux

Les *clôtures* existantes présentant un intérêt architectural (*matériaux qualitatifs*) doivent être maintenues et peuvent être prolongées avec les mêmes caractéristiques. Les *clôtures* à créer doivent être constituées de matériaux de nature et de teinte en harmonie avec les *constructions* et ne compromettant pas l'unité paysagère de la rue et du quartier.

Une attention particulière doit être portée aux matériaux comme aux teintes utilisés. Les matériaux utilisés pour les *clôtures* et les murs de soutènement doivent présenter un caractère pérenne conservant un aspect qualitatif dans le temps. Les végétaux artificiels, les matériaux par plaques (de type plaque béton, etc.), les matériaux occultants (type bâche) ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (de type briques creuses, parpaings, etc.) sont interdits. Les murs de *clôture* et les murs de soutènement doivent être enduits dans leur totalité et notamment du côté visible depuis l'espace public.

Une partie du linéaire de la *clôture* devra prévoir un dispositif permettant l'écoulement des eaux et le passage de la petite faune, par exemple par l'intégration d'ouvertures régulières en pied de *clôture* maçonnée ou par des petites ouvertures dans les grillages.

Dans et en limite de zone agricole ou naturelle, les nouvelles *clôtures pleines* et les soubassements sont interdits.

Traitement et hauteur des clôtures implantées le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées et ouvertes à la circulation

Traitement

Les coffrets de comptage, boîtes à lettres ou autres dispositifs similaires doivent être soigneusement intégrés à ces clôtures.

En l'absence de contexte urbain environnant et d'unité paysagère de la rue et du quartier, les *clôtures* doivent être réalisées sous forme de *claire-voie*.

Elles peuvent être réalisées sous forme pleine sur tout leur linéaire si elles sont composées de *matériaux qualitatifs* ou constituées de végétaux locaux.

Au-delà de 12 m linéaire de *clôture* pleine maçonnée, celle-ci devra présenter un séquençage, un rythme venant rompre l'aspect linéaire.

Les portails en tant qu'éléments de *clôture* sont soumis aux mêmes dispositions, ils peuvent être totalement pleins. Ils doivent être en adéquation avec la clôture, tant en termes de hauteur que de choix des matériaux et des couleurs.

Hauteur

La *hauteur* maximale des *clôtures* autorisée est de 1,8 mètres.

Les piliers des portails sont autorisés à dépasser, dans la limite de 30 cm de *hauteur*, la *hauteur* maximale autorisée des *clôtures*.

Traitement et hauteur des clôtures implantées le long des autres emprises publiques et des limites séparatives

Traitement

En *limite séparative* visible depuis les *voies* et *emprises publiques*, une harmonie avec la *clôture* en *façade principale* sera recherchée.

En l'absence de contexte urbain environnant et d'unité paysagère de la rue et du quartier, la *clôture* doit être constituée d'un grillage avec ou sans haie, ou d'une haie avec ou sans grillage.

Sur chacune des limites séparatives, 50% maximum du linéaire de clôture peut être réalisé en matériau plein (pare-vues), de manière continue ou discontinue. Pour réaliser les pare-vues, les matériaux naturels (bois, brande de bruyère, osier, roseau...) doivent être privilégiés.

Hauteur

La *hauteur* maximale des *clôtures* autorisée est de 1,8 mètres.

Règles alternatives

Des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées pour adapter le dispositif de *clôture* dans les cas suivants :

- Pour des *unités foncières* présentant une topographie particulière (notamment en cas de dénivelé important entre deux *unités foncières* mitoyennes) ;
- Pour des raisons de sécurité ou de protection acoustique et visuelle contre des nuisances liées à la présence d'entreprises, ou la présence de voiries avec un trafic important, il pourra être dérogé au traitement et à la *hauteur* maximale dans la limite de 3 m.

URP15

Pour les **destinations équipements d'intérêt collectif et services publics, les commerces et activités de service, les autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires** :

La *hauteur* des *clôtures* et les matériaux utilisés pourront s'adapter au contexte urbain au sein duquel s'insère l'équipement ou l'activité. La *hauteur* maximale ne devra pas excéder 2 m. Une *hauteur* peut être supérieure si des besoins techniques, fonctionnels ou de sécurité le justifient.

ARTICLE 5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la *construction*, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs *bâtiments* dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au sein des articles 5.1 à 5.2 sont appliquées à chaque lot issu de la division.

5.1. Traitement des espaces libres

Les *espaces libres* doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du *terrain* et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les *espaces verts* d'un seul tenant et en contiguïté avec les *espaces libres* des *terrains* voisins.

Pour tout projet de construction nouvelle, il sera planté un *arbre tige* ou de *haute tige* par tranche « entamée » de 100 m² d'espace libre, hors annexe d'une surface de plancher ou emprise au sol égale ou inférieure à 20 m². Les arbres existants peuvent être comptabilisés au titre des arbres à réaliser. Les espèces végétales invasives (de type Renouée du Japon, Griffes de Sorcière, Berce du Caucase, etc.) sont interdites. Les essences locales doivent être privilégiées (cf liste en annexe du règlement écrit pièce n°4.1.2.2).

L'implantation des *constructions* doit respecter les arbres existants sur le *terrain*. Ceux qui ne peuvent être maintenus doivent être remplacés par un nombre au moins égal d'arbres.

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Pour les terrains déjà aménagés (en dehors des espaces de stationnement) à la date d'approbation du PLU : le calcul du nombre d'arbres à planter doit être réalisé en déduisant de la surface d'espace libre toutes les surfaces déjà aménagées avec un

usage spécifique incompatible avec la plantation d'arbres comme par exemple : terrain de sport, golf, aires de jeux, etc.

5.2. Part minimale de surfaces non imperméabilisées

Au moins 55% de la surface du *terrain* doit être traitée en *espaces verts*.

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Pour les commerces et activités de service au moins 25% de la surface du *terrain* doit être traitée en *espaces verts*.

ARTICLE 6 – Stationnement

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones.

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 7 – Desserte par les voies publiques ou privées

Les *constructions* doivent respecter les conditions prévues au sein du Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones. Ces conditions sont complétées par les dispositions suivantes :

Les nouvelles *voies en impasse* desservant plus de 5 *logements* ou d'une longueur de plus de 100m sont interdites.

Tout prolongement de *voie en impasse* est interdit sauf en cas de bouclage de la *voie*.

Toute nouvelle *construction* devra être desservie par une *entrée charretière* aménagée sur la parcelle, sauf s'il est impossible techniquement de la réaliser.

ARTICLE 8 – Desserte par les réseaux

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones.

ZONE URP16

CHAPITRE 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE 1 - Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités

1.1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les *constructions* ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité ou la salubrité publique,
- les campings,
- le stationnement de caravanes, de résidences mobiles ou démontables en dehors des cas mentionnés à l'article 1.2,
- Les garages collectifs de caravanes et de mobil-homes,
- les dépôts de véhicules à l'air libre et les dépôts de ferraille et de matériaux divers,
- les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre,
- les *constructions* à usage de *commerce de gros*.

1.2. Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

Les constructions, installations et aménagements non mentionnées à l'article 1.1 dans la mesure où les conditions de réalisation de tous les équipements nécessaires sont assurées, conformément aux prescriptions du code de l'urbanisme, et sous réserve

- d'être compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation,
- et d'être réalisés sous forme d'une *opération d'aménagement d'ensemble*

En supplément des conditions fixées ci-dessus sont également autorisés sous conditions :

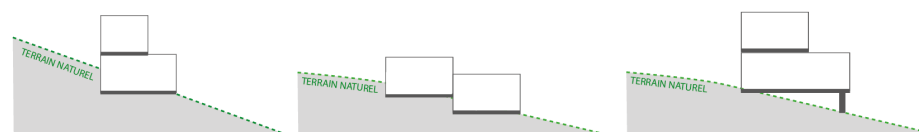
- L'entreposage d'une caravane ou d'un camping-car, en vue de leur prochaine utilisation, dans les bâtiments et/ou sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de leur utilisateur.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement aux conditions cumulatives suivantes :
 - qu'elles ne puissent pas générer de périmètre de protection au-delà de leur site d'exploitation ;
 - qu'elles correspondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants ;
 - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire, dans toute la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.
- L'*extension* ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement existantes et compatibles avec la vocation de la zone, selon les conditions cumulatives suivantes :
 - qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des nuisances sonores ou olfactives ;
 - que les installations nouvelles par leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.
- Les exhaussements et affouillements du sol à condition qu'ils ne portent pas atteinte à l'environnement et à l'aspect paysager et qu'ils soient rendus nécessaires :
 - pour une occupation du sol admise ou nécessaire à l'urbanisation, dans la mesure où les aménagements ou les *constructions* sont adaptés par leur type ou leur conception à la topographie du sol existant avant travaux ;

CONSTRUCTIONS S'ADAPTANT AU TERRAIN NATUREL

Exemple 1 : S'encastrent dans le sol

Exemple 2 : Accompagner la pente avec des successions de niveaux ou demi-niveaux

Exemple 3 : Se surélever du sol



Schémas opposables

- ou pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de ses vestiges archéologiques ;

- ou pour la réalisation d'ouvrages hydrauliques ;
- ou pour des raisons de raccordement aux réseaux.
- Les *constructions* à usage *industriel* dès lors qu'elles répondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants.
- Les *constructions* à usage d'entrepôts dès lors qu'elles répondent aux besoins d'un commerce ou d'une activité déjà existants au sein de la zone.
- Les nouvelles *constructions* à usage de commerce et d'activité de service, à condition que leur *surface de plancher* soit inférieure ou égale à 500m².
- Les ouvrages d'infrastructure terrestre et fluviale ainsi que les outillages, les équipements et les installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité fluviale, ferroviaire et routière, dès lors que leur conception, leur localisation et leurs dimensions, assurent leur insertion dans le tissu urbain environnant.
- Les *constructions* à usage d'*exploitation agricole* ne générant pas de périmètre de protection au titre des installations classées pour la protection de l'environnement.

ARTICLE 2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones.

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE 3 - Volumétrie et implantation des constructions

3.1. Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies

Pour l'implantation le long des *voies*, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation publique et le long des *emprises publiques*, toute *construction*, installation ou aménagement nouveau doit respecter les indications graphiques figurant au règlement graphique – Planche 2.

En l'absence de celles-ci, les *constructions* doivent s'implanter soit à l'*alignement*, soit à une distance minimale de 3 m de l'*alignement*.

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Dans le cas de *terrains* bordés de plusieurs *voies*, la règle s'applique le long de l'une des *voies* au moins.

Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants :

- Pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie, bois, etc.) ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage ;
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, à condition que leur fonction suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité, et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie) ;
- Pour permettre l'aménagement ou l'*extension* d'une *construction* existante à la date d'approbation du PLU, dès lors que cette *extension* est réalisée dans la continuité de la *construction* existante ou selon un recul supérieur à celle-ci.

3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions implantées dans la bande de constructibilité renforcée

Dans une bande de 15 m comptée perpendiculairement depuis l'*alignement*, les *constructions* peuvent s'implanter sur les *limites séparatives*.

En cas de *retrait*, elles doivent observer une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la *construction*, avec un minimum de 3 m vis-à-vis de la *limite séparative* (soit $L \geq H/2$ et ≥ 3 m).

En *limite séparative latérale*, l'implantation en *retrait* est admise à la condition de ne pas laisser apparaître sur le *bâtiment* à réaliser de *façades latérales* aveugles, sauf lorsque celles-ci présentent un traitement qualitatif conçu pour demeurer apparent.

Si la *limite séparative de fond de terrain* est située dans la *bande de constructibilité renforcée*, le *retrait* de la *construction* par rapport à la *limite séparative* de fond de terrain devra être de 3 m minimum, cette distance pouvant être réduite à zéro pour

des *terrains* d'une profondeur inférieure à 10 m existants à la date d'approbation du PLU.

Les constructions ou les parties de construction implantées au-delà de la bande de constructibilité renforcée

Les *constructions* peuvent s'implanter sur les *limites séparatives* :

- si leur hauteur au *point le plus haut* n'excède pas 3,5 m au droit de la *limite séparative* et si leur *gabarit* reste compris à l'intérieur d'un angle de 45° au-delà des 3,5 m (voir schéma opposable n°26 au sein du Livre 1) ;
- ou si elles s'adosent à un mur de *clôture* existant ou à un *bâtiment* implanté en limite. Dans ce cas, la hauteur du *bâtiment* à implanter (prise à l'égout de toiture ou à l'*acrotère*) ne peut dépasser la hauteur du *point le plus haut* du mur de *clôture* ou du *bâtiment* contre lequel est réalisé l'adossement (pris en *limite séparative* au droit du *bâtiment* à implanter) et le *gabarit* du nouveau *bâtiment* doit rester compris à l'intérieur d'un angle à 45° au-delà de la hauteur du mur ou du *bâtiment* existant sur lequel il s'adosse (voir schéma opposable n°27 au sein du Livre 1).

En cas de *retrait*, les *constructions* doivent s'implanter à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la *construction*, avec un minimum de 3 m vis-à-vis de la *limite séparative* (soit $L \geq H \max/2$ et ≥ 3 m).

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants :

- Pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie, bois, etc.) ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage.
- Les bassins des piscines non couvertes doivent être implantés en respectant un *retrait* de 2 m minimum entre le bassin (hors margelles) et la *limite séparative*.
- Les *annexes* d'une *surface de plancher* ou d'une *emprise au sol* inférieure ou égale à 15 m² et d'une hauteur au *point le plus haut* inférieure ou égale à 3,5 m seront implantées en *limite séparative* ou avec un *retrait* d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la *construction* ($L \geq H/2$). Si une haie existe en *limite séparative* elle devra être préservée.
- Pour les *constructions* et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et des services publics, à condition que leur fonction suppose une implantation différente pour

répondre à des besoins de fonctionnalités ou de sécurité, et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement.

- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).
- Pour la réalisation d'une isolation en saillie des façades pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et implantées différemment des règles d'implantation fixées à l'article 3.2. Cette isolation doit assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

3.3. Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Les *constructions*, hors *annexe*, doivent observer une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la *construction*, avec un minimum de 5 m vis-à-vis de la *construction* opposée (soit $L \geq H/2$ et ≥ 5 m).

Cette disposition ne s'applique pas dans le cas de la réalisation d'un nouveau lotissement.

3.4. Emprise au sol

L'*emprise au sol* des *constructions* ne peut excéder 45% de la superficie du *terrain*.

3.5. Hauteur des constructions

La hauteur d'un *bâtiment* doit assurer la continuité ou le rythme volumétrique du front bâti. Elle ne doit pas porter atteinte aux conditions d'habitabilité ou d'utilisation des *bâtiments* en bon état existants sur les *terrains* voisins.

Dans le cas d'une inscription indiquée au règlement graphique – Planche 2, les *constructions* doivent s'y conformer.

En l'absence d'inscription graphique, la *hauteur maximale* autorisée est fixée à 11 m et ce en tout point du *bâtiment*. La *hauteur maximale* exprimée en niveaux est de R+1+C ou *attique*. Ces deux règles sont cumulatives.

ARTICLE 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1. Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

4.1.1. Principes généraux

Les *constructions*, installations ou aménagements, tant du point de vue de leur situation, de leur volume que de leur aspect, ne doivent porter atteinte ni au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, ni aux perspectives monumentales et doivent s'insérer harmonieusement au bâti et au paysage environnants en tenant compte de leur caractère dominant.

Les *bâtiments* présentant un long linéaire sur *voie* doivent présenter une division en séquences de la *façade* voire de la toiture afin de prolonger le rythme du bâti environnant.

La conception du projet limitera fortement la création de mur pignon aveugle important, visible dans la perspective des *voies*, et notamment aux abords des angles de rue afin d'en réduire l'impact et également vis-à-vis de la *limite séparative latérale*.

4.1.2. Éléments techniques

Les dispositifs techniques tels que garde-corps des balcons, terrasses et toiture-terrasse, rampes de parking, édicules et gaines techniques, panneaux solaires ou photovoltaïques, antennes, descentes d'eaux pluviales, système de vidéosurveillance d'intérêt privé etc. doivent faire l'objet d'un traitement soigné afin de garantir une parfaite insertion de la *construction* dans le paysage proche et lointain et doivent être intégrés à la composition architecturale du *bâtiment*.

Les installations techniques établies en toiture (gainés, canalisations, caissons, antennes, machineries, locaux techniques, panneaux solaires...), si elles ne peuvent être dissimulées, doivent être regroupées et faire l'objet d'un traitement qualitatif.

Les équipements et les serres de production agricole sont autorisés en saillie des toitures à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant.

Les antennes paraboliques et les antennes de téléphonie mobile doivent être installées de manière à limiter au maximum leur impact visuel depuis les *voies*.

4.1.3. Aspect général des bâtiments et matériaux

Les matériaux extérieurs, par leur nature ou leurs procédés de mise en œuvre, doivent assurer aux *bâtiments* un aspect soigné et offrir des garanties de solidité et de bonne conservation.

L'action des eaux de pluie ne doit pas être de nature à provoquer la dégradation prématurée de l'aspect des *bâtiments*.

Le traitement des rez-de-chaussée sur *voie* (notamment les rez-de-chaussée aveugles) ne doit pas nuire à l'ambiance de la rue ou à son animation.

Les *constructions*, *annexes* et *extensions* doivent s'intégrer par leurs volumes, leur traitement et leur implantation dans une composition architecturale harmonieuse.

Les *façades* doivent être composées, notamment par le rythme et la proportion de leurs ouvertures, pour tenir compte des caractères dominants du bâti environnant.

Toute utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les *façades* et les pignons des *constructions* ni sur les *clôtures*.

4.1.4. Toitures

Les toitures terrasses sont autorisées. Elles doivent présenter un aspect architectural de qualité et s'intégrer aux lieux avoisinants.

4.1.5. Façades des constructions composées de matériaux anciens

En cas de travaux sur les *façades anciennes*, doivent être respectées les règles suivantes :

- Les colombages devront rester apparents sauf s'ils n'ont pas été prévus pour le rester.
- Les maçonneries en bon état de conservation ne pourront pas être enduites.
- Les maçonneries en brique ayant été enduites doivent restaurées, sauf si celles-ci sont dégradées ou n'ont pas été prévues pour rester apparentes.
- Les enduits et les joints seront pratiqués à la chaux ou au mortier bâtard.
- Des matériaux traditionnels (brique, grès, enduits à la chaux, bois ...) doivent être utilisés en cas de travaux de *reconstruction* ou d'éventuelle *extension*.

Les détails architecturaux ou constructifs d'origine de qualité devront être conservés (bandeaux, harpages, décoration et modénatures, épis de *faîtage*, souches de cheminée, lambrequins ...).

Les nouveaux percements devront respecter les trames et la symétrie générale. Les baies devront être plus hautes que larges, de dimensions comparables avec les anciennes baies, sauf architecture contemporaine de qualité en harmonie avec le *bâtiment* et le site.

4.1.6. Clôtures

Objectifs et principes généraux pour l'ensemble des clôtures implantées le long des voies, emprises publiques et limites séparatives

Principe d'adaptation au contexte environnant

La *clôture* doit participer à conserver l'unité paysagère de la rue et du quartier. Elle doit avoir une conception d'ensemble et être traitée en harmonie avec la *construction* principale édifiée sur le *terrain* et avec le contexte urbain environnant et notamment les *clôtures* adjacentes. Elle participe à la préservation de l'identité de la rue et du quartier en s'harmonisant avec les clôtures environnantes. Les murs de soutènements ne sont pas qualifiés de *clôture*.

Le végétal

Les haies végétales existantes doivent être préservées et maintenues, sauf s'il s'agit de remplacer des végétaux dont l'état sanitaire le justifie ou s'il s'agit de remplacer une haie par des essences locales ou pour permettre la création d'accès.

Pour les nouvelles *clôtures* à édifier, les compositions végétales sont à privilégier ainsi que les *clôtures* perméables.

Les haies végétales doivent être constituées d'essences locales conformément à la liste en annexe réglementaire.

La haie devra être implantée à une distance minimale de 50 cm par rapport au domaine public.

Les clôtures anciennes patrimoniales

Les murs, murets et portails attenants existants ayant un intérêt architectural et patrimonial (en brique, pierre, moellon, murets surmontés de grille en fer forgé...) sont protégés. Ils pourront faire l'objet d'adaptations, voire de démolitions partielles, dès lors que n'est pas remis en cause la qualité de l'ouvrage existant (par exemple pour la création d'accès à la parcelle en cas de construction). Ces dispositions s'appliquent, sauf dans le cas de désordres structurels irréversibles constatés (par exemple en cas d'affaissement du mur).

L'aspect et les matériaux

Les *clôtures* existantes présentant un intérêt architectural (*matériaux qualitatifs*) doivent être maintenues et peuvent être prolongées avec les mêmes caractéristiques. Les *clôtures* à créer doivent être constituées de matériaux de nature et de teinte en harmonie avec les *constructions* et ne compromettant pas l'unité paysagère de la rue et du quartier.

Une attention particulière doit être portée aux matériaux comme aux teintes utilisés. Les matériaux utilisés pour les *clôtures* et les murs de soutènement doivent présenter un caractère pérenne conservant un aspect qualitatif dans le temps. Les végétaux artificiels, les matériaux par plaques (de type plaque béton, etc.), les matériaux occultants (type bâche) ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (de type briques creuses, parpaings, etc.) sont interdits. Les murs de *clôture* et les murs de soutènement doivent être enduits dans leur totalité et notamment du côté visible depuis l'espace public.

Une partie du linéaire de la *clôture* devra prévoir un dispositif permettant l'écoulement des eaux et le passage de la petite faune, par exemple par l'intégration d'ouvertures régulières en pied de *clôture* maçonnée ou par des petites ouvertures dans les grillages.

Dans et en limite de zone agricole ou naturelle, les nouvelles *clôtures pleines* et les soubassements sont interdits.

Traitement et hauteur des clôtures implantées le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées et ouvertes à la circulation

Traitement

Les coffrets de comptage, boîtes à lettres ou autres dispositifs similaires doivent être soigneusement intégrés à ces clôtures.

En l'absence de contexte urbain environnant et d'unité paysagère de la rue et du quartier, les *clôtures* doivent être réalisées sous forme de *claire-voie*.

Elles peuvent être réalisées sous forme pleine sur tout leur linéaire si elles sont composées de *matériaux qualitatifs* ou constituées de végétaux locaux.

Au-delà de 12 m linéaire de *clôture* pleine maçonnée, celle-ci devra présenter un séquençage, un rythme venant rompre l'aspect linéaire.

Les portails en tant qu'éléments de *clôture* sont soumis aux mêmes dispositions, ils peuvent être totalement pleins. Ils doivent être en adéquation avec la clôture, tant en termes de hauteur que de choix des matériaux et des couleurs.

Hauteur

La *hauteur* maximale des *clôtures* autorisée est de 1,8 mètres.

Les piliers des portails sont autorisés à dépasser, dans la limite de 30 cm de *hauteur*, la *hauteur* maximale autorisée des *clôtures*.

Traitement et hauteur des clôtures implantées le long des autres emprises publiques et des limites séparatives

Traitement

En *limite séparative* visible depuis les *voies* et *emprises publiques*, une harmonie avec la *clôture* en *façade principale* sera recherchée.

En l'absence de contexte urbain environnant et d'unité paysagère de la rue et du quartier, la *clôture* doit être constituée d'un grillage avec ou sans haie ou d'une haie avec ou sans grillage.

Hauteur

La *hauteur* maximale des *clôtures* autorisée est de 1,8 mètres.

Règles alternatives

Des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées pour adapter le dispositif de *clôture* dans les cas suivants :

- Pour des *unités foncières* présentant une topographie particulière (notamment en cas de dénivelé important entre deux *unités foncières* mitoyennes) ;
- Pour des raisons de sécurité ou de protection acoustique et visuelle contre des nuisances liées à la présence d'entreprises, ou la présence de voiries avec un trafic important, il pourra être dérogé au traitement et à la *hauteur* maximale dans la limite de 3 m.

Pour les destinations équipements d'intérêt collectif et services publics, les commerces et activités de service, les autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires :

La *hauteur* des *clôtures* et les matériaux utilisés pourront s'adapter au contexte urbain au sein duquel s'insère l'équipement ou l'activité. La *hauteur* maximale ne devra pas excéder 2 m. Une *hauteur* peut être supérieure si des besoins techniques, fonctionnels ou de sécurité le justifient.

ARTICLE 5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

5.1. Traitement des espaces libres

Les *espaces libres* doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du *terrain* et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les *espaces verts* d'un seul tenant et en contiguïté avec les *espaces libres* des *terrains* voisins.

Pour tout projet de construction nouvelle, il sera planté un *arbre tige* ou de *haute tige* par tranche « entamée » de 200 m² d'espace libre, hors annexe d'une surface de plancher ou emprise au sol égale ou inférieure à 20 m². Les arbres existants peuvent être comptabilisés au titre des arbres à réaliser. Les espèces végétales invasives (de type Renouée du Japon, Griffes de Sorcière, Berce du Caucase, etc.) sont interdites. Les essences locales doivent être privilégiées (cf liste en annexe du règlement écrit pièce n°4.1.2.2).

L'implantation des *constructions* doit respecter les arbres existants sur le *terrain*. Ceux qui ne peuvent être maintenus doivent être remplacés par un nombre au moins égal d'arbres.

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Pour les terrains déjà aménagés (en dehors des espaces de stationnement) à la date d'approbation du PLU : le calcul du nombre d'arbres à planter doit être réalisé en déduisant de la surface d'espace libre toutes les surfaces déjà aménagées avec un usage spécifique incompatible avec la plantation d'arbres comme par exemple : terrain de sport, golf, aires de jeux, etc.

5.2. Part minimale de surfaces non imperméabilisées

Au moins 35% de la surface du *terrain* doit être traitée en *espaces verts*.

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Pour les commerces et activités de service au moins 25% de la surface du *terrain* doit être traitée en *espaces verts*.

ARTICLE 6 – Stationnement

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones.

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 7 – Desserte par les voies publiques ou privées

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE 8 – Desserte par les réseaux

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones.

ZONE URP17

CHAPITRE 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE 1 - Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités

1.1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les *constructions* ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité ou la salubrité publique,
- Les campings,
- Le stationnement de caravanes, de résidences mobiles ou démontables en dehors des cas mentionnés à l'article 1.2,
- Les garages collectifs de caravanes et de mobil-homes,
- Les dépôts de véhicules à l'air libre et les dépôts de ferraille et de matériaux divers,
- Les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre,
- Les *constructions* à usage de *commerce de gros*.

1.2. Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

Les constructions, installations et aménagements non mentionnées à l'article 1.1 dans la mesure où les conditions de réalisation de tous les équipements nécessaires sont assurées, conformément aux prescriptions du code de l'urbanisme, et sous réserve

- D'être compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation ;
- Et d'être réalisés sous forme d'une *opération d'aménagement d'ensemble*

En supplément des conditions fixées ci-dessus sont également autorisés sous conditions :

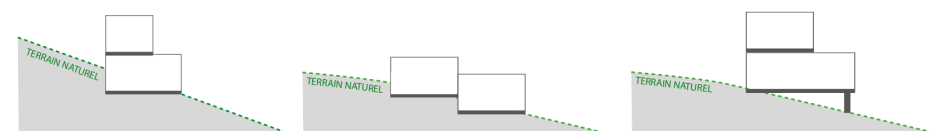
- L'entreposage d'une caravane ou d'un camping-car, en vue de leur prochaine utilisation, dans les bâtiments et/ou sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de leur utilisateur.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement aux conditions cumulatives suivantes :
 - Qu'elles ne puissent pas générer de périmètre de protection au-delà de leur site d'exploitation ;
 - Qu'elles correspondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants ;
 - Que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire, dans toute la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.
- L'*extension* ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement existantes et compatibles avec la vocation de la zone, selon les conditions cumulatives suivantes :
 - Qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des nuisances sonores ou olfactives ;
 - Que les installations nouvelles par leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.
- Les exhaussements et affouillements du sol à condition qu'ils ne portent pas atteinte à l'environnement et à l'aspect paysager et qu'ils soient rendus nécessaires :
 - Pour une occupation du sol admise ou nécessaire à l'urbanisation, dans la mesure où les aménagements ou les *constructions* sont adaptés par leur type ou leur conception à la topographie du sol existant avant travaux ;

CONSTRUCTIONS S'ADAPTANT AU TERRAIN NATUREL

Exemple 1 : S'encasturer dans le sol

Exemple 2 : Accompagner la pente avec des successions de niveaux ou demi-niveaux

Exemple 3 : Se surélever du sol



Schémas opposables

- Ou pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de ses vestiges archéologiques ;

- ou pour la réalisation d'ouvrages hydrauliques ;
- ou pour des raisons de raccordement aux réseaux.
- Les *constructions* à usage *industriel* dès lors qu'elles répondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants.
- Les *constructions* à usage d'entrepôts dès lors qu'elles répondent aux besoins d'un commerce ou d'une activité déjà existants au sein de la zone.
- Les nouvelles *constructions* à usage de commerce et d'activité de service, à condition que leur *surface de plancher* soit inférieure ou égale à 500m².
- Les ouvrages d'infrastructure terrestre et fluviale ainsi que les outillages, les équipements et les installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité fluviale, ferroviaire et routière, dès lors que leur conception, leur localisation et leurs dimensions, assurent leur insertion en compatibilité avec le tissu urbain environnant.
- Les *constructions* à usage d'*exploitation agricole* ne générant pas de périmètre de protection au titre des installations classées pour la protection de l'environnement.

ARTICLE 2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones.

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE 3 - Volumétrie et implantation des constructions

3.1. Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies

Pour l'implantation le long des *voies*, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile et le long des *emprises publiques*, toute *construction*, installation ou aménagement nouveau doit respecter les indications graphiques figurant au règlement graphique – Planche 2.

En l'absence de celles-ci, les *constructions* seront implantées soit à l'*alignement*, soit à une distance minimale de 3 m de l'*alignement*.

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Dans le cas de *terrains* bordés de plusieurs *voies*, la règle s'applique le long de l'une des *voies* au moins.

Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants :

- Pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie, bois, etc.) ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage ;
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, à condition que leur fonction suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité, et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie) ;
- Pour permettre l'aménagement ou l'*extension* d'une *construction* existante à la date d'approbation du PLU, dès lors que cette *extension* est réalisée dans la continuité de la *construction* existante ou selon un recul supérieur à celle-ci.

3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les *constructions* peuvent s'implanter sur les *limites séparatives*.

En cas de *retrait*, elles doivent observer une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la *construction*, avec un minimum de 3 m vis-à-vis de la *limite séparative* (soit $L \geq H/2$ et ≥ 3 m).

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants :

- Pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie, bois, etc.) ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage.
- Les bassins des piscines non couvertes doivent être implantés en respectant un *retrait* de 2 m minimum entre le bassin (hors margelles) et la *limite séparative*.
- Les *annexes* d'une *surface de plancher* ou d'une *emprise au sol* inférieure ou égale à 15 m² et d'une hauteur au *point le plus haut* inférieure ou égale à 3,5 m seront implantées en *limite séparative* ou avec un *retrait* d'une distance au

moins égale à la moitié de la hauteur de la *construction* ($L \geq H/2$). Si une haie existe en *limite séparative* elle devra être préservée.

- Pour les *constructions* et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et des services publics, à condition que leur fonction suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalités ou de sécurité, et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement.
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).
- Pour la réalisation d'une isolation en saillie des façades pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et implantées différemment des règles d'implantation fixées à l'article 3.2. Cette isolation doit assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

3.3. Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Voir article 3.3 de la section 5 du Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones

3.4. Emprise au sol

L'*emprise au sol* des *constructions* ne peut excéder 70% de la superficie du *terrain*.

3.5. Hauteur des constructions

La hauteur d'un *bâtiment*, ainsi que la forme et le traitement des volumes de toiture, doivent tenir compte des caractères dominants du bâti environnant, afin d'assurer la continuité ou le rythme volumétrique du front bâti. Elle ne doit pas porter atteinte aux conditions d'habitabilité ou d'utilisation des *bâtiments* en bon état existants sur les *terrains* voisins.

Dans le cas d'une inscription indiquée au règlement graphique – Planche 2, les *constructions* doivent s'y conformer.

En l'absence d'inscription graphique, la *hauteur maximale* autorisée est fixée à 17 m et ce en tout point du *bâtiment*. La *hauteur maximale* exprimée en niveaux est de R+3+C ou *attique*. Ces deux règles sont cumulatives.

ARTICLE 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1. Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

4.1.1. Principes généraux

Les *constructions*, installations ou aménagements, tant du point de vue de leur situation, de leur volume que de leur aspect, ne doivent porter atteinte ni au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, ni aux perspectives monumentales et doivent s'insérer harmonieusement au bâti et au paysage environnants en tenant compte de leur caractère dominant.

Les *bâtiments* présentant un long linéaire sur *voie* doivent présenter une division en séquences de la *façade* voire de la toiture afin de prolonger le rythme du bâti environnant.

La conception du projet limitera fortement la création de mur pignon aveugle important, visible dans la perspective des *voies*, et notamment aux abords des angles de rue afin d'en réduire l'impact et également vis-à-vis de la *limite séparative latérale*.

4.1.2. Éléments techniques

Les dispositifs techniques tels que garde-corps des balcons, terrasses et toiture-terrasse, rampes de parking, édicules et gaines techniques, panneaux solaires ou photovoltaïques, antennes, descentes d'eaux pluviales, système de vidéosurveillance d'intérêt privé etc. doivent faire l'objet d'un traitement soigné afin de garantir une parfaite insertion de la *construction* dans le paysage proche et lointain et doivent être intégrés à la composition architecturale du *bâtiment*.

Les installations techniques établies en toiture (gainés, canalisations, caissons, antennes, machineries, locaux techniques, panneaux solaires...), si elles ne peuvent être dissimulées, doivent être regroupées et faire l'objet d'un traitement qualitatif.

Les équipements et les serres de production agricole sont autorisés en saillie des toitures à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant.

Les antennes paraboliques et les antennes de téléphonie mobile doivent être installées de manière à limiter au maximum leur impact visuel depuis les *voies*.

4.1.3. Aspect général des bâtiments et matériaux

Les matériaux extérieurs, par leur nature ou leurs procédés de mise en œuvre, doivent assurer aux *bâtiments* un aspect soigné et offrir des garanties de solidité et de bonne conservation.

L'action des eaux de pluie ne doit pas être de nature à provoquer la dégradation prématurée de l'aspect des *bâtiments*.

Le traitement des rez-de-chaussée sur *voie* (notamment les rez-de-chaussée aveugles) ne doit pas nuire à l'ambiance de la rue ou à son animation.

Les *constructions*, *annexes* et *extensions* doivent s'intégrer par leurs volumes, leur traitement et leur implantation dans une composition architecturale harmonieuse.

Les *façades* doivent être composées, notamment par le rythme et la proportion de leurs ouvertures, pour tenir compte des caractères dominants du bâti environnant.

Toute utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les *façades* et les pignons des *constructions* ni sur les *clôtures*.

4.1.4. Toitures

Les toitures doivent s'insérer harmonieusement dans le bâti environnant en tenant compte de ses caractères dominants.

Elles doivent être traitées en harmonie (rythme des baies de toiture, proportions) avec les *façades* sur lesquelles elles s'intègrent.

Les dispositifs d'éclairage naturel créés dans un comble (lucarnes, châssis, verrières, etc.) doivent être en cohérence avec la composition des *façades* (traitement des ouverture, rythme des baies, matériaux, teintes...). Ils doivent s'insérer harmonieusement avec le reste du bâtiment.

Lorsque la toiture-terrasse d'une construction nouvelle présente une surface continue d'au minimum 150 m² carrés, elle doit être végétalisée sauf pour des raisons de fonctionnalité du *bâtiment*. Les *bâtiments* comportant des dispositifs de production d'énergie renouvelable (panneaux solaires, ...) ou de récupération et de stockage des eaux pluviales ne sont pas soumis à cette disposition. Les réparations des toitures anciennes (toitures à versants accusés en ardoise ou tuiles plates) doivent respecter

leurs formes et matériaux d'origine. L'autorisation d'urbanisme relative à des travaux de réfection ou d'adaptation d'une toiture ancienne peut comporter des prescriptions spéciales exigeant sa restitution dans ses volumes et matériaux d'origine.

4.1.5. Façades des constructions composées de matériaux anciens

Article non réglementé.

4.1.6. Clôtures

Objectifs et principes généraux pour l'ensemble des clôtures implantées le long des voies, emprises publiques et limites séparatives

Principe d'adaptation au contexte environnant

La *clôture* doit participer à conserver l'unité paysagère de la rue et du quartier. Elle doit avoir une conception d'ensemble et être traitée en harmonie avec la *construction* principale édifée sur le *terrain et avec* le contexte urbain environnant et notamment les *clôtures* adjacentes. Elle participe à la préservation de l'identité de la rue et du quartier en s'harmonisant avec les clôtures environnantes.

Les murs de soutènements ne sont pas qualifiés de *clôture*.

Le végétal

Les haies végétales existantes doivent être préservées et maintenues, sauf s'il s'agit de remplacer des végétaux dont l'état sanitaire le justifie ou s'il s'agit de remplacer une haie par des essences locales ou pour permettre la création d'accès.

Pour les nouvelles *clôtures* à édifier, les compositions végétales sont à privilégier ainsi que les *clôtures* perméables.

Les haies végétales doivent être constituées d'essences locales conformément à la liste en annexe réglementaire.

La haie devra être implantée à une distance minimale de 50 cm par rapport au domaine public.

Les clôtures anciennes patrimoniales

Les murs, murets et portails attenants existants ayant un intérêt architectural et patrimonial (en brique, pierre, moellon, murets surmontés de grille en fer forgé...) sont protégés. Ils pourront faire l'objet d'adaptations, voire de démolitions partielles, dès lors que n'est pas remis en cause la qualité de l'ouvrage existant (par exemple pour la création d'accès à la parcelle en cas de construction). Ces dispositions s'appliquent,

sauf dans le cas de désordres structurels irréversibles constatés (par exemple en cas d'affaissement du mur).

L'aspect et les matériaux

Les *clôtures* existantes présentant un intérêt architectural (*matériaux qualitatifs*) doivent être maintenues et peuvent être prolongées avec les mêmes caractéristiques. Les *clôtures* à créer doivent être constituées de matériaux de nature et de teinte en harmonie avec les *constructions* et ne compromettant pas l'unité paysagère de la rue et du quartier.

Une attention particulière doit être portée aux matériaux comme aux teintes utilisés. Les matériaux utilisés pour les *clôtures* et les murs de soutènement doivent présenter un caractère pérenne conservant un aspect qualitatif dans le temps. Les végétaux artificiels, les matériaux par plaques (de type plaque béton, etc.), les matériaux occultants (type bâche) ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (de type briques creuses, parpaings, etc.) sont interdits. Les murs de *clôture* et les murs de soutènement doivent être enduits dans leur totalité et notamment du côté visible depuis l'espace public.

Une partie du linéaire de la *clôture* devra prévoir un dispositif permettant l'écoulement des eaux et le passage de la petite faune, par exemple par l'intégration d'ouvertures régulières en pied de *clôture* maçonnée ou par des petites ouvertures dans les grillages.

Dans et en limite de zone agricole ou naturelle, les nouvelles *clôtures pleines* et les soubassements sont interdits.

Traitement et hauteur des clôtures implantées le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées et ouvertes à la circulation

Traitement

Les coffrets de comptage, boîtes à lettres ou autres dispositifs similaires doivent être soigneusement intégrés à ces clôtures.

En l'absence de contexte urbain environnant et d'unité paysagère de la rue et du quartier, les *clôtures* doivent être réalisées sous forme de *claire-voie*.

Elles peuvent être réalisées sous forme pleine sur tout leur linéaire si elles sont composées de *matériaux qualitatifs* ou constituées de végétaux locaux.

Au-delà de 12 m linéaire de *clôture* pleine maçonnée, celle-ci devra présenter un séquençage, un rythme venant rompre l'aspect linéaire.

Les portails en tant qu'éléments de *clôture* sont soumis aux mêmes dispositions, ils peuvent être totalement pleins. Ils doivent être en adéquation avec la *clôture*, tant en termes de hauteur que de choix des matériaux et des couleurs.

Les chaperons, couvertines et autres couronnements sont obligatoires sur les murs et murets maçonnés.

Sur les premiers 50 cm à compter du *terrain* naturel, les parties pleines des *clôtures* devront présenter un matériau de nature à éviter les traces d'humidité visibles, générant des efflorescences ou des salissures disgracieuses visibles depuis l'espace public.

Hauteur

La *hauteur* maximale des *clôtures* autorisée est de 1,8 mètres.

Les piliers des portails sont autorisés à dépasser, dans la limite de 30 cm de *hauteur*, la *hauteur* maximale autorisée des *clôtures*.

Traitement et hauteur des clôtures implantées le long des autres emprises publiques et des limites séparatives

Traitement

En *limite séparative* visible depuis les *voies* et *emprises publiques*, une harmonie avec la *clôture* en *façade principale* sera recherchée.

Les chaperons, couvertines et autres couronnements sont obligatoires sur les murs et murets maçonnés.

Hauteur

La *hauteur* maximale des *clôtures* autorisée est de 1,8 mètres.

Règles alternatives

Des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées pour adapter le dispositif de *clôture* dans les cas suivants :

- Pour des *unités foncières* présentant une topographie particulière (notamment en cas de dénivelé important entre deux *unités foncières* mitoyennes) ;
- Pour des raisons de sécurité ou de protection acoustique et visuelle contre des nuisances liées à la présence d'entreprises, ou la présence de

voiries avec un trafic important, il pourra être dérogé au traitement et à la *hauteur* maximale dans la limite de 3 m.

Pour les destinations équipements d'intérêt collectif et services publics, les commerces et activités de service, les autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires :

La *hauteur* des *clôtures* et les matériaux utilisés pourront s'adapter au contexte urbain au sein duquel s'insère l'équipement ou l'activité. La *hauteur* maximale ne devra pas excéder 2 m. Une *hauteur* peut être supérieure si des besoins techniques, fonctionnels ou de sécurité le justifient.

ARTICLE 5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

5.1. Traitement des espaces libres

Les *espaces libres* doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du *terrain* et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les *espaces verts* d'un seul tenant et en contiguïté avec les *espaces libres* des *terrains* voisins.

Pour tout projet de construction nouvelle, il sera planté un *arbre tige* ou de *haute tige* par tranche « entamée » de 100 m²–d'espace libre, hors annexe d'une surface de plancher ou emprise au sol égale ou inférieure à 20 m². Les arbres existants peuvent être comptabilisés au titre des arbres à réaliser.

Les espèces végétales invasives (de type Renouée du Japon, Griffes de Sorcière, Berce du Caucase, etc.) sont interdites. Les essences locales doivent être privilégiées (cf liste en annexe du règlement écrit pièce n°4.1.2.2).

L'implantation des *constructions* doit respecter les arbres existants sur le *terrain*. Ceux qui ne peuvent être maintenus doivent être remplacés par un nombre au moins égal d'arbres.

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Pour les terrains déjà aménagés (en dehors des espaces de stationnement) à la date d'approbation du PLU : le calcul du nombre d'arbres à planter doit être réalisé en déduisant de la surface d'espace libre toutes les surfaces déjà aménagées avec un

usage spécifique incompatible avec la plantation d'arbres comme par exemple : terrain de sport, golf, aires de jeux, etc.

5.2. Part minimale de surfaces non imperméabilisées

Au moins 10% de la surface du *terrain* doit être traitée en *espaces verts*.

ARTICLE 6 – Stationnement

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones.

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 7 – Desserte par les voies publiques ou privées

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE 8 – Desserte par les réseaux

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones.

ZONE URP18

CHAPITRE 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE 1 - Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités

1.1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les *constructions* ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité ou la salubrité publique,
- les campings,
- le stationnement de caravanes, de résidences mobiles ou démontables en dehors des cas mentionnés à l'article 1.2,
- Les garages collectifs de caravanes et de mobil-homes,
- les dépôts de véhicules à l'air libre et les dépôts de ferraille et de matériaux divers,
- les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre,
- les *constructions* à usage de *commerce de gros*.

1.2. Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

Les constructions, installations et aménagements non mentionnées à l'article 1.1 dans la mesure où les conditions de réalisation de tous les équipements nécessaires sont assurées, conformément aux prescriptions du code de l'urbanisme, et sous réserve

- d'être compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation,
- et d'être réalisés sous forme d'une *opération d'aménagement d'ensemble*

En supplément des conditions fixées ci-dessus sont également autorisés sous conditions :

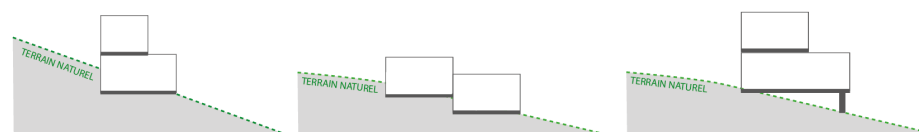
- L'entreposage d'une caravane ou d'un camping-car, en vue de leur prochaine utilisation, dans les bâtiments et/ou sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de leur utilisateur.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement aux conditions cumulatives suivantes :
 - qu'elles ne puissent pas générer de périmètre de protection au-delà de leur site d'exploitation ;
 - qu'elles correspondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants ;
 - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire, dans toute la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.
- L'*extension* ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement existantes et compatibles avec la vocation de la zone, selon les conditions cumulatives suivantes :
 - qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des nuisances sonores ou olfactives ;
 - que les installations nouvelles par leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.
- Les exhaussements et affouillements du sol à condition qu'ils ne portent pas atteinte à l'environnement et à l'aspect paysager et qu'ils soient rendus nécessaires :
 - pour une occupation du sol admise ou nécessaire à l'urbanisation, dans la mesure où les aménagements ou les *constructions* sont adaptés par leur type ou leur conception à la topographie du sol existant avant travaux ;

CONSTRUCTIONS S'ADAPTANT AU TERRAIN NATUREL

Exemple 1 : S'encastrent dans le sol

Exemple 2 : Accompagner la pente avec des successions de niveaux ou demi-niveaux

Exemple 3 : Se surélever du sol



Schémas opposables

- ou pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de ses vestiges archéologiques ;

- ou pour la réalisation d'ouvrages hydrauliques ;
- ou pour des raisons de raccordement aux réseaux.
- Les *constructions* à usage *industriel* dès lors qu'elles répondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants.
- Les *constructions* à usage d'entrepôts dès lors qu'elles répondent aux besoins d'un commerce ou d'une activité déjà existant au sein de la zone.
- Les ouvrages d'infrastructure terrestre et fluviale ainsi que les outillages, les équipements et les installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité fluviale, ferroviaire et routière, dès lors que leur conception, leur localisation et leurs dimensions, assurent leur insertion dans le tissu urbain environnant.
- Les *constructions* à usage d'*exploitation agricole* ne générant pas de périmètre de protection au titre des installations classées pour la protection de l'environnement.

ARTICLE 2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones.

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE 3 - Volumétrie et implantation des constructions

3.1. Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies

Pour l'implantation le long des *voies*, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile et le long des *emprises publiques*, toute *construction*, installation ou aménagement nouveau doit respecter les indications graphiques figurant au règlement graphique – Planche 2.

En l'absence de celles-ci, les *constructions* seront implantées :

- soit à l'*alignement*,
- soit entre 0 et 5m vis-à-vis de l'*alignement*.

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Dans le cas de *terrains* bordés de plusieurs *voies*, la règle s'applique le long de l'une des *voies* au moins.

Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants :

- Pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie, bois, etc.) ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage ;
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, à condition que leur fonction suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité, et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie) ;
- Pour permettre l'aménagement ou l'*extension* d'une *construction* existante à la date d'approbation du PLU, dès lors que cette *extension* est réalisée dans la continuité de la *construction* existante ou selon un recul supérieur à celle-ci.

3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les *constructions* peuvent s'implanter sur les *limites séparatives*.

En cas de *retrait*, elles doivent observer une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la *construction*, avec un minimum de 3 m vis-à-vis de la *limite séparative* (soit $L \geq H/2$ et ≥ 3 m).

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants :

- Pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie, bois, etc.) ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage.
- Les bassins des piscines non couvertes doivent être implantés en respectant un *retrait* de 2 m minimum entre le bassin (hors margelles) et la *limite séparative*.
- Les *annexes* d'une *surface de plancher* ou d'une *emprise au sol* inférieure ou égale à 15 m² et d'une hauteur au *point le plus haut* inférieure ou égale à 3,5 m seront implantées en *limite séparative* ou avec un *retrait* d'une distance au

moins égale à la moitié de la hauteur de la *construction* ($L \geq H/2$). Si une haie existe en *limite séparative* elle devra être préservée.

- Pour les *constructions* et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et des services publics, à condition que leur fonction suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalités ou de sécurité, et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement.
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).
- Pour la réalisation d'une isolation en saillie des façades pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et implantées différemment des règles d'implantation fixées à l'article 3.2. Cette isolation doit assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

3.3. Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Voir article 3.3 de la section 5 du Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones

3.4. Emprise au sol

L'*emprise au sol* des *constructions* ne peut excéder 70% de la superficie du *terrain*.

3.5. Hauteur des constructions

La hauteur d'un *bâtiment*, ainsi que la forme et le traitement des volumes de toiture, doivent tenir compte des caractères dominants du bâti environnant, afin d'assurer la continuité ou le rythme volumétrique du front bâti. Elle ne doit pas porter atteinte aux conditions d'habitabilité ou d'utilisation des *bâtiments* en bon état existants sur les *terrains* voisins.

Dans le cas d'une inscription indiquée au règlement graphique – Planche 2, les *constructions* doivent s'y conformer.

En l'absence d'inscription graphique, la *hauteur maximale* autorisée est fixée à 20 m et ce en tout point du *bâtiment*. La *hauteur maximale* exprimée en niveaux est de R+4+C ou *attique*. Ces deux règles sont cumulatives.

ARTICLE 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1. Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

4.1.1. Principes généraux

Les *constructions*, installations ou aménagements, tant du point de vue de leur situation, de leur volume que de leur aspect, ne doivent porter atteinte ni au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, ni aux perspectives monumentales et doivent s'insérer harmonieusement au bâti et au paysage environnants en tenant compte de leur caractère dominant.

Les *bâtiments* présentant un long linéaire sur *voie* doivent présenter une division en séquences de la *façade* voire de la toiture afin de prolonger le rythme du bâti environnant.

La conception du projet limitera fortement la création de mur pignon aveugle important, visible dans la perspective des *voies*, et notamment aux abords des angles de rue afin d'en réduire l'impact et également vis-à-vis de la *limite séparative latérale*.

4.1.2. Éléments techniques

Les dispositifs techniques tels que garde-corps des balcons, terrasses et toiture-terrasse, rampes de parking, édicules et gaines techniques, panneaux solaires ou photovoltaïques, antennes, descentes d'eaux pluviales, système de vidéosurveillance d'intérêt privé etc. doivent faire l'objet d'un traitement soigné afin de garantir une parfaite insertion de la *construction* dans le paysage proche et lointain et doivent être intégrés à la composition architecturale du *bâtiment*.

Les installations techniques établies en toiture (gainés, canalisations, caissons, antennes, machineries, locaux techniques, panneaux solaires...), si elles ne peuvent être dissimulées, doivent être regroupées et faire l'objet d'un traitement qualitatif.

Les équipements et les serres de production agricole sont autorisés en saillie des toitures à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant.

Les antennes paraboliques et les antennes de téléphonie mobile doivent être installées de manière à limiter au maximum leur impact visuel depuis les *voies*.

4.1.3. Aspect général des bâtiments et matériaux

Les matériaux extérieurs, par leur nature ou leurs procédés de mise en œuvre, doivent assurer aux *bâtiments* un aspect soigné et offrir des garanties de solidité et de bonne conservation.

L'action des eaux de pluie ne doit pas être de nature à provoquer la dégradation prématurée de l'aspect des *bâtiments*.

Le traitement des rez-de-chaussée sur *voie* (notamment les rez-de-chaussée aveugles) ne doit pas nuire à l'ambiance de la rue ou à son animation.

Les *constructions*, *annexes* et *extensions* doivent s'intégrer par leurs volumes, leur traitement et leur implantation dans une composition architecturale harmonieuse.

Les *façades* doivent être composées, notamment par le rythme et la proportion de leurs ouvertures, pour tenir compte des caractères dominants du bâti environnant.

Toute utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les *façades* et les pignons des *constructions* ni sur les *clôtures*.

4.1.4. Toitures

Les toitures doivent s'insérer harmonieusement dans le bâti environnant en tenant compte de ses caractères dominants.

Elles doivent être traitées en harmonie (rythme des baies de toiture, proportions) avec les *façades* sur lesquelles elles s'intègrent.

Les dispositifs d'éclairage naturel créés dans un comble (lucarnes, châssis, verrières, etc.) doivent être en cohérence avec la composition des *façades* (traitement des ouverture, rythme des baies, matériaux, teintes...). Ils doivent s'insérer harmonieusement avec le reste du bâtiment.

Lorsque la toiture-terrasse d'une construction nouvelle présente une surface continue d'au minimum 150 m² carrés, elle doit être végétalisée. Les *bâtiments* comportant des dispositifs de production d'énergie renouvelable (panneaux solaires, ...) ou de récupération et de stockage des eaux pluviales ne sont pas soumis à cette disposition.

4.1.5. Façades des constructions composées de matériaux anciens

Article non réglementé.

4.1.6. Clôtures

Objectifs et principes généraux pour l'ensemble des clôtures implantées le long des voies, emprises publiques et limites séparatives

Principe d'adaptation au contexte environnant

La *clôture* doit participer à conserver l'unité paysagère de la rue et du quartier. Elle doit avoir une conception d'ensemble et être traitée en harmonie avec la *construction* principale édifiée sur le *terrain* et avec le contexte urbain environnant et notamment les *clôtures* adjacentes. Elle participe à la préservation de l'identité de la rue et du quartier en s'harmonisant avec les clôtures environnantes.

Les murs de soutènements ne sont pas qualifiés de *clôture*.

Le végétal

Les haies végétales existantes doivent être préservées et maintenues, sauf s'il s'agit de remplacer des végétaux dont l'état sanitaire le justifie ou s'il s'agit de remplacer une haie par des essences locales ou pour permettre la création d'accès.

Pour les nouvelles *clôtures* à édifier, les compositions végétales sont à privilégier ainsi que les *clôtures* perméables.

Les haies végétales doivent être constituées d'essences locales conformément à la liste en annexe réglementaire.

La haie devra être implantée à une distance minimale de 50 cm par rapport au domaine public.

Les clôtures anciennes patrimoniales

Les murs, murets et portails attenants existants ayant un intérêt architectural et patrimonial (en brique, pierre, moellon, murets surmontés de grille en fer forgé...) sont protégés. Ils pourront faire l'objet d'adaptations, voire de démolitions partielles, dès lors que n'est pas remis en cause la qualité de l'ouvrage existant (par exemple pour la création d'accès à la parcelle en cas de construction). Ces dispositions s'appliquent, sauf dans le cas de désordres structurels irréversibles constatés (par exemple en cas d'affaissement du mur).

L'aspect et les matériaux

Les *clôtures* existantes présentant un intérêt architectural (*matériaux qualitatifs*) doivent être maintenues et peuvent être prolongées avec les mêmes caractéristiques.

Les *clôtures* à créer doivent être constituées de matériaux de nature et de teinte en harmonie avec les *constructions* et ne compromettant pas l'unité paysagère de la rue et du quartier.

Une attention particulière doit être portée aux matériaux comme aux teintes utilisés. Les matériaux utilisés pour les *clôtures* et les murs de soutènement doivent présenter un caractère pérenne conservant un aspect qualitatif dans le temps. Les végétaux artificiels, les matériaux par plaques (de type plaque béton, etc.), les matériaux occultants (type bâche) ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (de type briques creuses, parpaings, etc.) sont interdits. Les murs de *clôture* et les murs de soutènement doivent être enduits dans leur totalité et notamment du côté visible depuis l'espace public.

Une partie du linéaire de la *clôture* devra prévoir un dispositif permettant l'écoulement des eaux et le passage de la petite faune, par exemple par l'intégration d'ouvertures régulières en pied de *clôture* maçonnée ou par des petites ouvertures dans les grillages.

Dans et en limite de zone agricole ou naturelle, les nouvelles *clôtures pleines* et les soubassements sont interdits.

Traitement et hauteur des clôtures implantées le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées et ouvertes à la circulation

Traitement

Les coffrets de comptage, boîtes à lettres ou autres dispositifs similaires doivent être soigneusement intégrés à ces clôtures.

En l'absence de contexte urbain environnant et d'unité paysagère de la rue et du quartier, les *clôtures* doivent être réalisées sous forme de *claire-voie*.

Elles peuvent être réalisées sous forme pleine sur tout leur linéaire si elles sont composées de *matériaux qualitatifs* ou constituées de végétaux locaux.

Au-delà de 12 m linéaire de *clôture* pleine maçonnée, celle-ci devra présenter un séquençage, un rythme venant rompre l'aspect linéaire.

Les portails en tant qu'éléments de *clôture* sont soumis aux mêmes dispositions, ils peuvent être totalement pleins. Ils doivent être en adéquation avec la clôture, tant en termes de hauteur que de choix des matériaux et des couleurs.

Les chaperons, couvertines et autres couronnements sont obligatoires sur les murs et murets maçonnés.

Sur les premiers 50 cm à compter du *terrain* naturel, les parties pleines des *clôtures* devront présenter un matériau de nature à éviter les traces d'humidité visibles, générant des efflorescences ou des salissures disgracieuses visibles depuis l'espace public.

Hauteur

La *hauteur* maximale des *clôtures* autorisée est de 1,8 mètres.

Les piliers des portails sont autorisés à dépasser, dans la limite de 30 cm de *hauteur*, la *hauteur* maximale autorisée des *clôtures*.

Traitement et hauteur des clôtures implantées le long des autres emprises publiques et des limites séparatives

Traitement

En *limite séparative* visible depuis les *voies* et *emprises publiques*, une harmonie avec la *clôture* en *façade principale* sera recherchée.

Les chaperons, couvertines et autres couronnements sont obligatoires sur les murs et murets maçonnés.

Hauteur

La *hauteur* maximale des *clôtures* autorisée est de 1,8 mètres.

Règles alternatives

Des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées pour adapter le dispositif de *clôture* dans les cas suivants :

- Pour des *unités foncières* présentant une topographie particulière (notamment en cas de dénivelé important entre deux *unités foncières* mitoyennes) ;
- Pour des raisons de sécurité ou de protection acoustique et visuelle contre des nuisances liées à la présence d'entreprises, ou la présence de voiries avec un trafic important, il pourra être dérogé au traitement et à la *hauteur* maximale dans la limite de 3 m.

Pour les destinations équipements d'intérêt collectif et services publics, les commerces et activités de service, les autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires :

La *hauteur* des *clôtures* et les matériaux utilisés pourront s'adapter au contexte urbain au sein duquel s'insère l'équipement ou l'activité. La *hauteur* maximale ne devra pas excéder 2 m. Une *hauteur* peut être supérieure si des besoins techniques, fonctionnels ou de sécurité le justifient.

ARTICLE 5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

5.1. Traitement des espaces libres

Les *espaces libres* doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du *terrain* et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les *espaces verts* d'un seul tenant et en contiguïté avec les *espaces libres* des *terrains* voisins.

Pour tout projet de construction nouvelle, il sera planté un *arbre tige ou de haute tige* par tranche « entamée » de 100 m² d'espace libre, hors annexe d'une surface de plancher ou emprise au sol égale ou inférieure à 20 m². Les arbres existants peuvent être comptabilisés au titre des arbres à réaliser.

Les espèces végétales invasives (de type Renouée du Japon, Griffe de Sorcière, Berce du Caucase, etc.) sont interdites. Les essences locales doivent être privilégiées (cf liste en annexe du règlement écrit pièce n°4.1.2.2).

L'implantation des *constructions* doit respecter les arbres existants sur le *terrain*. Ceux qui ne peuvent être maintenus doivent être remplacés par un nombre au moins égal d'arbres.

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Pour les terrains déjà aménagés (en dehors des espaces de stationnement) à la date d'approbation du PLU : le calcul du nombre d'arbres à planter doit être réalisé en déduisant de la surface d'espace libre toutes les surfaces déjà aménagées avec un usage spécifique incompatible avec la plantation d'arbres comme par exemple : terrain de sport, golf, aires de jeux, etc.

5.2. Part minimale de surfaces non imperméabilisées

Au moins 10% de la surface du *terrain* doit être traitée en *espaces verts*.

ARTICLE 6 – Stationnement

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones.

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 7 – Desserte par les voies publiques ou privées

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE 8 – Desserte par les réseaux

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones.

ZONE URP19

CHAPITRE 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE 1 - Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités

1.1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les *constructions* ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité ou la salubrité publique,
- les campings,
- le stationnement de caravanes, de résidences mobiles ou démontables en dehors des cas mentionnés à l'article 1.2,
- les garages collectifs de caravanes et de mobil-homes,
- les dépôts de véhicules à l'air libre et les dépôts de ferraille et de matériaux divers,
- les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre,
- les *constructions* à usage de *commerce de gros*.
- les *constructions* à usage d'artisanat et de commerce de détail,
- les *constructions* à usage *industrielles*,
- Les activités logistiques,
- Les *constructions* à usage d'entrepôts.

1.2. Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

Les constructions, installations et aménagements non mentionnées à l'article 1.1 dans la mesure où les conditions de réalisation de tous les équipements nécessaires sont assurées, conformément aux prescriptions du code de l'urbanisme, et sous réserve

- d'être compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation,
- et d'être réalisés sous forme d'une *opération d'aménagement d'ensemble*

En supplément des conditions fixées ci-dessus sont également autorisés sous conditions :

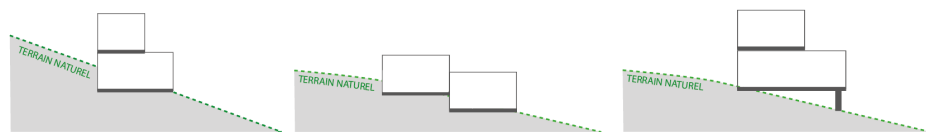
- L'entreposage d'une caravane ou d'un camping-car, en vue de leur prochaine utilisation, dans les bâtiments et/ou sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de leur utilisateur.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement aux conditions cumulatives suivantes :
 - o qu'elles ne puissent pas générer de périmètre de protection au-delà de leur site d'exploitation ;
 - o qu'elles correspondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants ;
 - o que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire, dans toute la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.
- L'*extension* ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement existantes et compatibles avec la vocation de la zone, selon les conditions cumulatives suivantes :
 - o qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des nuisances sonores ou olfactives ;
 - o que les installations nouvelles par leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.
- Les exhaussements et affouillements du sol à condition qu'ils ne portent pas atteinte à l'environnement et à l'aspect paysager et qu'ils soient rendus nécessaires :
 - o pour une occupation du sol admise ou nécessaire à l'urbanisation, dans la mesure où les aménagements ou les *constructions* sont adaptés par leur type ou leur conception à la topographie du sol existant avant travaux ;

CONSTRUCTIONS S'ADAPTANT AU TERRAIN NATUREL

Exemple 1 : S'encaster dans le sol

Exemple 2 : Accompagner la pente avec des successions de niveaux ou demi-niveaux

Exemple 3 : Se surélever du sol



Schémas opposables

- ou pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de ses vestiges archéologiques ;
- ou pour la réalisation d'ouvrages hydrauliques ;
- ou pour des raisons de raccordement aux réseaux.
- Le développement limité des entreprises existantes à la condition que ce développement n'ait pas pour effet d'augmenter les nuisances de tous ordres et s'accompagne d'une recherche d'insertion dans l'environnement et dans le paysage urbain,
- Les ouvrages d'infrastructure terrestre et fluviale ainsi que les outillages, les équipements et les installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité fluviale, ferroviaire et routière, dès lors que leur conception, leur localisation et leurs dimensions, assurent leur insertion dans le tissu urbain environnant.
- Les *constructions* à usage d'*exploitation agricole* ne générant pas de périmètre de protection au titre des installations classées pour la protection de l'environnement.

ARTICLE 2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones.

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE 3 - Volumétrie et implantation des constructions

3.1. Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies

Pour l'implantation le long des *voies*, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation publique et le long des *emprises publiques*, toute *construction*, installation ou aménagement nouveau doit respecter les indications graphiques figurant au règlement graphique – Planche 2.

En l'absence de celles-ci, les *constructions* doivent s'implanter à une distance minimale de 3 m de l'*alignement*.

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Dans le cas de *terrains* bordés de plusieurs *voies*, la règle s'applique le long de l'une des *voies* au moins.

Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants :

- Pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie, bois, etc.) ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage ;
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, à condition que leur fonction suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité, et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie) ;
- Pour permettre l'aménagement ou l'*extension* d'une *construction* existante à la date d'approbation du PLU, dès lors que cette *extension* est réalisée dans la continuité de la *construction* existante ou selon un recul supérieur à celle-ci.

3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les *constructions* peuvent s'implanter sur les *limites séparatives* :

- si leur hauteur au *point le plus haut* n'excède pas 3,5 m au droit de la *limite séparative* et si leur *gabarit* reste compris à l'intérieur d'un angle de 45° au-delà des 3,5 m (voir schéma opposable n°26 au sein du Livre 1) ;
- ou si elles s'adosent à un mur de *clôture* existant ou à un *bâtiment* implanté en limite. Dans ce cas, la hauteur du *bâtiment* à implanter (prise à l'égout de toiture ou à l'*acrotère*) ne peut dépasser la hauteur du *point le plus haut* du mur de *clôture* ou du *bâtiment* contre lequel est réalisé l'adossement (pris en *limite séparative* au droit du *bâtiment* à implanter) et le *gabarit* du nouveau *bâtiment* doit rester compris à l'intérieur d'un angle à 45° au-delà de la hauteur du mur ou du *bâtiment* existant sur lequel il s'adosse (voir schéma opposable n°27 au sein du Livre 1).

En cas de *retrait*, les *constructions* doivent s'implanter à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la *construction*, avec un minimum de 3 m vis-à-vis de la *limite séparative* (soit $L \geq H/2$ et ≥ 3 m).

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants :

- Pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie, bois, etc.) ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage.
- Les bassins des piscines non couvertes doivent être implantés en respectant un *retrait* de 2 m minimum entre le bassin (hors margelles) et la *limite séparative*.
- Les *annexes* d'une *surface de plancher* ou d'une *emprise au sol* inférieure ou égale à 15 m² et d'une hauteur au *point le plus haut* inférieure ou égale à 3,5 m seront implantées en *limite séparative* ou avec un *retrait* d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la *construction* ($L \geq H/2$). Si une haie existe en *limite séparative* elle devra être préservée.
- Pour les *constructions* et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et des services publics, à condition que leur fonction suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalités ou de sécurité, et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement.
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).
- Pour la réalisation d'une isolation en saillie des façades pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et implantées différemment des règles d'implantation fixées à l'article 3.2. Cette isolation doit assurer la

bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

3.3. Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Les *constructions*, hors *annexe*, doivent observer une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la *construction*, avec un minimum de 5 m vis-à-vis de la *construction* opposée (soit $L \geq H/2$ et ≥ 5 m).

Cette disposition ne s'applique pas dans le cas de la réalisation d'un nouveau lotissement.

3.4. Emprise au sol

L'*emprise au sol* des *constructions* ne peut excéder 45% de la superficie du *terrain*.

Dans les périmètres du réseau structurant de transport en commun et des gares inscrits au document graphique – Planche 2, l'*emprise au sol* des *constructions* ne peut excéder 55% de la superficie du *terrain*.

3.5. Hauteur des constructions

La hauteur d'un *bâtiment* doit assurer la continuité ou le rythme volumétrique du front bâti. Elle ne doit pas porter atteinte aux conditions d'habitabilité ou d'utilisation des *bâtiments* en bon état existants sur les *terrains* voisins.

Dans le cas d'une inscription indiquée au règlement graphique – Planche 2, les *constructions* doivent s'y conformer.

En l'absence d'inscription graphique, la *hauteur maximale* autorisée est fixée à 11 m et ce en tout point du *bâtiment*. La *hauteur maximale* exprimée en niveaux est de R+1+C ou *attique*. Ces deux règles sont cumulatives.

ARTICLE 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1. Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

4.1.1. Principes généraux

Les *constructions*, installations ou aménagements, tant du point de vue de leur situation, de leur volume que de leur aspect, ne doivent porter atteinte ni au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, ni aux perspectives monumentales et doivent s'insérer harmonieusement au bâti et au paysage environnants en tenant compte de leur caractère dominant.

Les *bâtiments* présentant un long linéaire sur *voie* doivent présenter une division en séquences de la *façade* voire de la toiture afin de prolonger le rythme du bâti environnant.

La conception du projet limitera fortement la création de mur pignon aveugle important, visible dans la perspective des *voies*, et notamment aux abords des angles de rue afin d'en réduire l'impact et également vis-à-vis de la *limite séparative latérale*.

4.1.2. Éléments techniques

Les dispositifs techniques tels que garde-corps des balcons, terrasses et toiture-terrasse, rampes de parking, édicules et gaines techniques, panneaux solaires ou photovoltaïques, antennes, descentes d'eaux pluviales, système de vidéosurveillance d'intérêt privé etc. doivent faire l'objet d'un traitement soigné afin de garantir une parfaite insertion de la *construction* dans le paysage proche et lointain et doivent être intégrés à la composition architecturale du *bâtiment*.

Les installations techniques établies en toiture (gainnes, canalisations, caissons, antennes, machineries, locaux techniques, panneaux solaires...), si elles ne peuvent être dissimulées, doivent être regroupées et faire l'objet d'un traitement qualitatif.

Les équipements et les serres de production agricole sont autorisés en saillie des toitures à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant.

Les antennes paraboliques et les antennes de téléphonie mobile doivent être installées de manière à limiter au maximum leur impact visuel depuis les *voies*.

4.1.3. Aspect général des bâtiments et matériaux

Les matériaux extérieurs, par leur nature ou leurs procédés de mise en œuvre, doivent assurer aux *bâtiments* un aspect soigné et offrir des garanties de solidité et de bonne conservation.

L'action des eaux de pluie ne doit pas être de nature à provoquer la dégradation prématurée de l'aspect des *bâtiments*.

Le traitement des rez-de-chaussée sur *voie* (notamment les rez-de-chaussée aveugles) ne doit pas nuire à l'ambiance de la rue ou à son animation.

Les *constructions*, *annexes* et *extensions* doivent s'intégrer par leurs volumes, leur traitement et leur implantation dans une composition architecturale harmonieuse.

Les *façades* doivent être composées, notamment par le rythme et la proportion de leurs ouvertures, pour tenir compte des caractères dominants du bâti environnant.

Toute utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les *façades* et les pignons des *constructions* ni sur les *clôtures*.

4.1.4. Toitures

Les toitures terrasses sont autorisées. Elles doivent présenter un aspect architectural de qualité et s'intégrer aux lieux avoisinants.

4.1.5. Façades des constructions composées de matériaux anciens

Article non réglementé.

4.1.6. Clôtures

Objectifs et principes généraux pour l'ensemble des clôtures implantées le long des voies, emprises publiques et limites séparatives

Principe d'adaptation au contexte environnant

La *clôture* doit participer à conserver l'unité paysagère de la rue et du quartier. Elle doit avoir une conception d'ensemble et être traitée en harmonie avec la *construction* principale édifiée sur le *terrain* et avec le contexte urbain environnant et notamment

les *clôtures* adjacentes. Elle participe à la préservation de l'identité de la rue et du quartier en s'harmonisant avec les clôtures environnantes.

Les murs de soutènements ne sont pas qualifiés de *clôture*.

Le végétal

Les haies végétales existantes doivent être préservées et maintenues, sauf s'il s'agit de remplacer des végétaux dont l'état sanitaire le justifie ou s'il s'agit de remplacer une haie par des essences locales ou pour permettre la création d'accès.

Pour les nouvelles *clôtures* à édifier, les compositions végétales sont à privilégier ainsi que les *clôtures* perméables.

Les haies végétales doivent être constituées d'essences locales conformément à la liste en annexe réglementaire.

La haie devra être implantée à une distance minimale de 50 cm par rapport au domaine public.

Les clôtures anciennes patrimoniales

Les murs, murets et portails attenants existants ayant un intérêt architectural et patrimonial (en brique, pierre, moellon, murets surmontés de grille en fer forgé...) sont protégés. Ils pourront faire l'objet d'adaptations, voire de démolitions partielles, dès lors que n'est pas remis en cause la qualité de l'ouvrage existant (par exemple pour la création d'accès à la parcelle en cas de construction). Ces dispositions s'appliquent, sauf dans le cas de désordres structurels irréversibles constatés (par exemple en cas d'affaissement du mur).

L'aspect et les matériaux

Les *clôtures* existantes présentant un intérêt architectural et patrimonial (*matériaux qualitatifs*) doivent être maintenues et peuvent être prolongées avec les mêmes caractéristiques.

Les *clôtures* à créer doivent être constituées de matériaux de nature et de teinte en harmonie avec les *constructions* et ne compromettant pas l'unité paysagère de la rue et du quartier.

Une attention particulière doit être portée aux matériaux comme aux teintes utilisés. Les matériaux utilisés pour les *clôtures* et les murs de soutènement doivent présenter un caractère pérenne conservant un aspect qualitatif dans le temps. Les végétaux artificiels, les matériaux par plaques (de type plaque béton, etc.), les matériaux occultants (type bâche) ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (de type briques creuses, parpaings, etc.) sont interdits. Les murs de *clôture* et les murs de soutènement doivent être enduits dans leur totalité et notamment du côté visible depuis l'espace public.

Une partie du linéaire de la *clôture* devra prévoir un dispositif permettant l'écoulement des eaux et le passage de la petite faune, par exemple par l'intégration d'ouvertures régulières en pied de *clôture* maçonnée ou par des petites ouvertures dans les grillages.

Dans et en limite de zone agricole ou naturelle, les nouvelles *clôtures pleines* et les soubassements sont interdits.

[Traitement et hauteur des clôtures implantées le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées et ouvertes à la circulation](#)

Traitement

Les coffrets de comptage, boîtes à lettres ou autres dispositifs similaires doivent être soigneusement intégrés à ces clôtures.

En l'absence de contexte urbain environnant et d'unité paysagère de la rue et du quartier, les *clôtures* doivent être réalisées sous forme de *claire-voie*.

Elles peuvent être réalisées sous forme pleine sur tout leur linéaire si elles sont composées de *matériaux qualitatifs* ou constituées de végétaux locaux.

Au-delà de 12 m linéaire de *clôture* pleine maçonnée, celle-ci devra présenter un séquençage, un rythme venant rompre l'aspect linéaire.

Les portails en tant qu'éléments de *clôture* sont soumis aux mêmes dispositions, ils peuvent être totalement pleins. Ils doivent être en adéquation avec la clôture, tant en termes de hauteur que de choix des matériaux et des couleurs.

Hauteur

La *hauteur* maximale des *clôtures* autorisée est de 1,8 mètres.

Les piliers des portails sont autorisés à dépasser, dans la limite de 30 cm de *hauteur*, la *hauteur* maximale autorisée des *clôtures*.

[Traitement et hauteur des clôtures implantées le long des autres emprises publiques et des limites séparatives](#)

Traitement

En *limite séparative* visible depuis les *voies* et *emprises publiques*, une harmonie avec la *clôture en façade principale* sera recherchée.

En l'absence de contexte urbain environnant et d'unité paysagère de la rue et du quartier, la *clôture* doit être constituée d'un grillage avec ou sans haie, ou d'une haie avec ou sans grillage.

URP19

Sur chacune des limites séparatives, 50% maximum du linéaire de clôture peut être réalisé en matériau plein (pare-vues), de manière continue ou discontinue. Pour réaliser les pare-vues, les matériaux naturels (bois, brande de bruyère, osier, roseau...) doivent être privilégiés.

Hauteur

La *hauteur* maximale des *clôtures* autorisée est de 1,8 mètres.

Règles alternatives

Des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées pour adapter le dispositif de *clôture* dans les cas suivants :

- Pour des *unités foncières* présentant une topographie particulière (notamment en cas de dénivelé important entre deux *unités foncières* mitoyennes) ;
- Pour des raisons de sécurité ou de protection acoustique et visuelle contre des nuisances liées à la présence d'entreprises, ou la présence de voiries avec un trafic important, il pourra être dérogé au traitement et à la *hauteur* maximale dans la limite de 3 m.

Pour les destinations équipements d'intérêt collectif et services publics, les commerces et activités de service, les autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires :

La *hauteur* des *clôtures* et les matériaux utilisés pourront s'adapter au contexte urbain au sein duquel s'insère l'équipement ou l'activité. La *hauteur* maximale ne devra pas excéder 2 m. Une *hauteur* peut être supérieure si des besoins techniques, fonctionnels ou de sécurité le justifient.

ARTICLE 5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

5.1. Traitement des espaces libres

Les *espaces libres* doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du *terrain* et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera

les *espaces verts* d'un seul tenant et en contiguïté avec les *espaces libres* des *terrains* voisins.

Pour tout projet de construction nouvelle, il sera planté un *arbre tige* ou de *haute tige* par tranche « entamée » de 200 m² d'espace libre, hors annexe d'une surface de plancher ou emprise au sol égale ou inférieure à 20 m². Les arbres existants peuvent être comptabilisés au titre des arbres à réaliser.

Les espèces végétales invasives (de type Renouée du Japon, Griffes de Sorcière, Berce du Caucase, etc.) sont interdites. Les essences locales doivent être privilégiées (cf liste en annexe du règlement écrit pièce n°4.1.2.2).

L'implantation des *constructions* doit respecter les arbres existants sur le *terrain*. Ceux qui ne peuvent être maintenus doivent être remplacés par un nombre au moins égal d'arbres.

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Pour les terrains déjà aménagés (en dehors des espaces de stationnement) à la date d'approbation du PLU : le calcul du nombre d'arbres à planter doit être réalisé en déduisant de la surface d'espace libre toutes les surfaces déjà aménagées avec un usage spécifique incompatible avec la plantation d'arbres comme par exemple : terrain de sport, golf, aires de jeux, etc.

5.2. Part minimale de surfaces non imperméabilisées

Au moins 35% de la surface du *terrain* doit être traitée en *espaces verts*.

Dans les périmètres du réseau structurant de transport en commun et des gares inscrits au document graphique – Planche 2, au moins 25% de la surface de la parcelle doivent être traités en *espaces verts*.

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Pour les commerces et activités de service au moins 25% de la surface du *terrain* doit être traitée en *espaces verts*.

ARTICLE 6 – Stationnement

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones.

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 7 – Desserte par les voies publiques ou privées

Les *constructions* doivent respecter les conditions prévues au sein du Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones. Ces conditions sont complétées par les dispositions suivantes :

Les nouvelles *voies en impasse* desservant plus de 5 *logements* ou d'une longueur de plus de 100m sont interdites.

Tout prolongement de *voie en impasse* est interdit sauf en cas de bouclage de la *voie*.

Les *entrées charretières* existantes à date d'approbation du PLU devront être maintenues.

ARTICLE 8 – Desserte par les réseaux

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones.

ZONE URP20

CHAPITRE 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE 1 - Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités

1.1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- L'implantation, l'*extension* ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement sauf celles indiquées à l'article 1.2.
- Les *constructions* à usage d'activités *industrielles*.
- Les affouillements, exhaussements de sols, non liés à une opération de construction ou d'aménagement paysager, les exploitations de carrière.
- Le camping et le stationnement des caravanes (à l'exclusion du simple garage de caravane individuel).
- L'implantation des *constructions d'habitation* légères (mobil home...) et en général de toutes *constructions* à caractère précaire ou provisoire, sauf celles nécessitées transitoirement pour le bon fonctionnement des équipements publics.
- Les dépôts de toute nature (ferrailles, matériaux, déchets ou véhicules désaffectés) et notamment ceux susceptibles d'apporter des pollutions ou nuisances.
- La création ou l'*extension* d'entrepôts non liés directement à une activité de commerce de vente au détail sur le même *terrain*.

1.2. Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

Peuvent être autorisés sous conditions :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement, à condition qu'elles soient nécessaires à la vie quotidienne et offrent toutes garanties de protection contre des nuisances directes ou induites.
- L'*extension* des entreprises existantes comportant des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition que celle-ci n'excède pas 20 % de la surface au sol existante à la date d'approbation du présent PLU.,

qu'elle ne soit pas de nature à aggraver les nuisances et que leur aspect extérieur soit compatible avec le cadre bâti environnant

- Les ouvrages techniques s'ils sont nécessaires au fonctionnement des services publics.
- Les nouvelles *constructions* à usage de commerce et d'activité de service, à condition que leur *surface de plancher* soit inférieure ou égale à 500 m². Dans le cadre d'une *démolition-reconstruction* de commerces et activités de service existants à la date d'approbation du PLU, la *surface de plancher* peut être au maximum égale à la *surface de plancher* existante avant démolition.

ARTICLE 2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE 3 - Volumétrie et implantation des constructions

3.1. Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies

Sauf indications particulières portées au plan les *constructions* doivent respecter un recul minimum de 3 m, par rapport à l'*alignement des emprises publiques et voies* ou, à défaut, de l'*alignement de fait* de celles-ci.

Sauf impossibilité matérielle ou incohérence architecturale, pour les *habitations* individuelles, cette marge de recul est portée à 5 m pour les garages, de manière à permettre l'usage d'une place de stationnement extérieure entre la *voie* et le garage.

L'*extension* des *constructions existantes* et implantées à une distance inférieure à celle définie au 1^{er} paragraphe (la moitié de la hauteur du *bâtiment* avec un minimum de 3 m) pourra être autorisée, sous réserve que cette *extension* ne soit pas située à une distance de la *voie* inférieure à celle du *bâtiment* agrandi.

Des implantations autres que celles prévues aux paragraphes précédents pourront être autorisées et même imposées, lorsqu'elles correspondront au respect d'un ordre continu d'implantation du bâti existant sur rue, ou à un parti d'aménagement d'ensemble défini dans le cadre d'un ensemble groupé d'*habitations* ou d'un projet global de rénovation urbaine.

Afin d'assurer le bon ordonnancement du bâti et l'animation de la rue, les *façades principales des constructions* devront être implantées parallèlement à la *voie publique*.

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Des implantations autres pourront être autorisées :

- Dans le cadre d'un parti d'aménagement spécifié, ou d'un projet global de rénovation urbaine.
- Pour les parcelles de faible largeur, ne permettant pas une autre implantation et sous réserve que les pignons donnant sur la *voie publique* offrent un aspect compatible avec le cadre bâti existant (aspect général de la rue). Des prescriptions particulières d'ordre architectural pourront être imposées à cet égard (ouvertures, revêtement...). Un recul supérieur par rapport à la *voie publique* pourra être également imposé.

3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les *constructions* doivent respecter un *retrait* par rapport aux *limites séparatives*, au moins égal à la moitié de la hauteur de la *construction*, avec un minimum de 3 m.

L'implantation de *constructions* pourra toutefois être autorisée jusqu'en *limite séparative*, lorsqu'il existe déjà sur cette limite une *construction* ou un mur, d'une hauteur au moins égale à celle de la *construction* à réaliser, permettant l'adossement de celle-ci.

L'implantation à une distance inférieure à celle fixée au premier paragraphe pourra aussi être autorisée dans le cadre d'un parti d'aménagement défini à l'intérieur d'un lotissement ou d'un ensemble groupé d'*habitations* ou d'un projet global de rénovation urbaine.

Les *constructions* jumelées ou en bande pourront également être autorisées, sous réserve qu'elles ne nuisent pas à l'unité et au caractère du quartier considéré.

La *reconstruction* d'un *bâtiment* sinistré pourra être autorisée dans l'*emprise au sol* et la hauteur (volume) qui étaient les siennes avant sinistre.

En cas d'*extension* de *construction* existante, lorsque les caractéristiques du *terrain* le nécessitent (largeur insuffisante ne permettant pas une autre implantation), et pour la construction de *bâtiments annexes* à une *habitation* existante, sous réserve du respect d'une cohérence dans l'ordonnancement du bâti et l'aménagement de la parcelle,

l'implantation à une distance inférieure à celle fixée au premier paragraphe pourra être autorisée :

- jusqu'en *limite séparative*, lorsqu'il existe déjà sur cette limite une *construction* ou un mur, d'une hauteur au moins égale à celle de la *construction* à réaliser et permettant l'adossement de celle-ci ou si la *construction* n'excède pas une hauteur de 3 m.
- dans la limite d'un *retrait* par rapport à la *limite séparative* au moins égal à la hauteur de la *construction* à édifier diminuée de 3 m ($h - 3$).

Le rehaussement limité de *constructions* principales à usage d'*habitation*, pour utilisation de combles existants non aménagés, pourra être autorisé, sous réserve de l'unité architecturale de la *construction* et de son environnement bâti. Il en ira de même en cas de *reconstruction* de *bâtiments* à la même implantation.

En cas de construction en limite de propriété, aucun débordement de toiture ne sera possible et les eaux pluviales seront restituées à l'intérieur de la propriété du pétitionnaire par tout dispositif encaissé.

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

D'autres implantations autres pourront être autorisées :

- Dans le cadre d'un parti d'aménagement spécifié, ou d'un projet global de rénovation urbaine.
- Pour les parcelles de faible largeur, ne permettant pas une autre implantation et sous réserve que les pignons donnant sur la *voie publique* offrent un aspect compatible avec le cadre bâti existant (aspect général de la rue). Des prescriptions particulières d'ordre architectural pourront être imposées à cet égard (ouvertures, revêtement...). Un *retrait* supérieur par rapport à la *voie publique* pourra être également imposé.

3.3. Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Les *constructions* devront respecter un éloignement suffisant pour assurer les circulations sur le *terrain* et ménager l'éclaircissement et la vue des *logements* ou des pièces de travail.

En cas de construction de plusieurs *habitations* principales distinctes sur une même propriété, les règles qui seraient appliquées s'il s'agissait d'une opération de construction de *logements* en groupé, notamment les articles 3.1 et 3.2, devront être respectées, de manière à permettre une éventuelle division ultérieure.

3.4. Emprise au sol

L'*emprise au sol* maximale des *constructions* est fixée à 70% de la surface du *terrain*.

Les équipements et ouvrages publics ne sont pas réglementés.

3.5. Hauteur des constructions

La hauteur des *constructions* ne doit pas excéder 15 m à l'égout du toit, ni 17 m au *point le plus haut (faîtage)*, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur des Équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas limitée sous réserve de leur intégration à l'environnement bâti du secteur considéré.

ARTICLE 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1. Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

4.1.1. Principes généraux

De manière générale, l'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les *constructions* par leur situation, leurs dimensions, leur conception ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants ou à ne pas s'intégrer dans le cadre bâti existant.

Les *extensions* et modifications de *constructions existantes* doivent, au niveau de leur volume, de leur architecture et de leur aspect extérieur, être en harmonie avec la *construction* existante.

Les *constructions* doivent présenter une unité de matériaux, de formes, de couleurs et de percements.

Le choix du lieu d'implantation et de la disposition des *constructions* sur le *terrain* se fera de manière à privilégier une bonne insertion paysagère. Les déblais/remblais devront être réduits au minimum. Ils devront être figurés sur les coupes et plans des *façades* du permis de construire.

Pour les *terrains* plats ou en faible pente, sauf parti architectural clairement explicite ou impossibilité technique manifeste, le niveau fini du plancher de rez-de-chaussée des

constructions ne devra pas excéder de plus de 0,50 m le niveau du sol naturel initial. En cas de *terrains* en pente, les *constructions* par leur implantation, leur niveau et leur architecture devront s'intégrer à la configuration des lieux.

4.1.2. Éléments techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes à lettres, doivent être intégrés dans les murs des *constructions* ou dans les *clôtures*.

Les ouvrages et locaux techniques tels que cheminées, machineries d'ascenseurs, de réfrigération, de ventilation, sorties de secours doivent faire partie de la composition volumétrique d'ensemble et sauf impossibilité matérielle ne pas être laissés apparents.

Sauf impossibilité technique les antennes collectives, les antennes paraboliques et les antennes relais seront implantées dans les combles des *constructions* et à défaut sur les toitures ou sur les *façades* de manière à ne pas être visibles depuis les *voies* publiques. Elles s'attacheront par leur forme et leur couleur à s'intégrer au mieux à leur support.

4.1.3. Aspect général des bâtiments et matériaux

Façades

Les *façades* (et pignons) existantes ou nouvelles non réalisées en matériaux destinés à rester apparents doivent recevoir un parement (brique, pierre, brique de parement, panneaux de bois stratifié ou traité ...) ou un enduit taloché ou gratté de préférence de couleur claire.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (brique creuse, parpaing, carreaux de plâtre ...) est interdit.

L'usage en *façades* de bardages métalliques ou plastiques et de tous matériaux hétéroclites, disparates ou précaires est interdit.

Les tons des différents éléments des *façades* (murs, menuiseries, dispositifs d'occultation...) doivent être en harmonie entre eux et avec l'environnement bâti existant. Ils devront être clairement indiqués (si possible avec échantillons et nuanciers) et validés par l'autorité chargée de la délivrance des autorisations d'urbanisme.

Les *façades* des *extensions* de *bâtiments* existants comporteront un parement ou un enduit si possible identique et à défaut compatible, en finition et en teinte, à celui existant sur le *bâtiment* existant.

Devantures

Les devantures commerciales doivent être composées en harmonie avec les rythmes et proportions de la *façade* dans laquelle elles s'intègrent. Dans le cas d'insertion sur plusieurs *façades* contiguës, une composition en séquences devra être opérée.

4.1.4. Toitures

Les formes et pentes de toitures doivent être compatibles avec l'épannelage général du quartier.

Les couvertures en matériaux ondulés opaques ou translucides, ou tôles sidérurgiques, fibrociment, tôles plastiques ne sont pas autorisées, à l'exception des toitures en pente des *annexes* non visibles de l'espace public. L'emploi du bac acier sera toutefois possible, sous réserve que sa pente, sa teinte et sa perception depuis les *voies* soient compatibles avec le cadre bâti existant.

Les panneaux solaires sont autorisés, sous réserve de leur parfaite intégration au *bâtiment*. Ils suivront strictement les pentes de toitures et ne feront aucune saillie par rapport au reste de la couverture. Leur nombre et leur surface pourront être limités pour assurer une bonne intégration à l'environnement bâti et paysager du quartier.

En cas de toits terrasses les panneaux solaires devront être dissimulés par des *acrotères*, afin de ne pas être visibles ni des rues, ni des fonds voisins.

Les ouvrages techniques liés aux équipements publics sont exclus des présentes dispositions.

4.1.5. Façades des constructions composées de matériaux anciens

Article non réglementé.

4.1.6. Clôtures

L'édification des *clôtures* est soumise à déclaration préalable, si elle n'a pas été prévue et autorisée dans un permis de construire.

Les *clôtures*, y compris les portillons et portails, doivent avoir une conception d'ensemble et être constituées de matériaux de nature et de teinte en harmonie avec les *constructions* et ne compromettant pas l'unité paysagère de la rue et du quartier. Ils doivent impérativement être coulissants ou ouvrir vers l'intérieur de la parcelle.

Les murs de *clôture* non réalisés en matériaux destinés à rester apparents doivent recevoir un parement (brique, pierre, brique de parement...) ou un enduit taloché ou gratté de préférence de couleur claire.

Le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées et ouvertes à la circulation

Les *clôtures* seront établies à l'*alignement* ou à défaut à l'*alignement de fait* de la *voie*.

Les *clôtures* devront comporter un soubassement d'au moins 10 cm de hauteur en limite avec le trottoir.

Les *clôtures* en plaques *pleines* de béton sont interdites.

Les parties réalisées en mur plein ne pourront excéder une hauteur de 0,6 m, sauf dans le cas de prolongement ou de *reconstruction à l'identique* d'un mur existant présentant un intérêt patrimonial.

Les parties *pleines* pourront être surmontées d'un dispositif à *claire-voie* et ajouré, l'ensemble de la *clôture* ne pouvant excéder une hauteur de 1,8 m décomptée à partir du niveau du sol de la *voie*.

Les grillages et treillis soudé devront avoir une rigidité (section minimale des fils métalliques) suffisante pour garantir la pérennité de leur aspect et prévenir tout danger pouvant résulter de leur dégradation.

Les haies plantées en doublement ou en place des *clôtures*, devront être de manière préférentielle composée d'essences tel qu'indiqué en annexe du présent règlement. Elles devront être régulièrement entretenues et n'avoir aucun débord sur la *voie*.

Les dispositifs occultants (bâches, canisses, claustras ...) sont interdits. La mise en place transitoire de tels dispositifs pendant la période de pousse initiale des haies pourra cependant être tolérée sous réserve qu'ils présentent une qualité et un aspect ne portant pas atteinte à l'image de la rue. Compte tenu de leur impact visuel, ils devront être intégrés à la déclaration préalable de *clôture* ou à la demande de permis de construire.

Le long des autres emprises publiques et des limites séparatives

Les *clôtures* auront une *hauteur maximale* de 2 m.

ARTICLE 5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

5.1. Traitement des espaces libres

Les *espaces libres* de toute utilisation ou occupation du sol (*constructions*, circulations, aires de stationnement) doivent être traités en *espaces verts*. Ils ne pourront être occupés, même à titre temporaire, par des dépôts ou stockages de quelque nature que ce soit.

L'implantation des *constructions* doit être définie de manière à préserver la plus grande partie possible des plantations de qualité existantes. Lorsque l'abattage d'arbres sera indispensable, le remplacement par des plantations d'importance au moins équivalente pourra être imposé.

Les *espaces libres* devront être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du *terrain* et aux lieux environnants.

Les aménagements de surface nécessaires à recueillir et à infiltrer les eaux pluviales (noues notamment) devront être conçus comme des *espaces verts*, partie intégrante de l'aménagement paysager du site. Leurs caractéristiques (dessin, modelé, profondeur, plantations ...) devront être précisées dans la demande d'autorisation urbanisme. Les bassins extérieurs de stockage des eaux pluviales n'entrant pas dans cette approche paysagère sont interdits.

En cas de création de *voie*, dans le cadre d'un lotissement ou d'une opération groupée, la plantation d'arbres d'*alignement* en bordure de la *voie*, dans l'emprise voirie ou sur les parcelles privatives riveraines, pourra être imposée.

Les *espaces libres* des aires de stationnement devront être traités soit en minéral avec plantation d'arbres ou arbustes, soit en *espaces verts* plantés.

Les plantations d'arbres et de végétaux seront de préférence constituées d'essences et d'espèces locales, tel qu'indiqué en annexe du règlement écrit (cf pièce n°4.1.2.2). Les arbres et les végétaux devront avoir une force suffisante à leur plantation, de manière à garantir leur croissance et assurer le paysagement des lieux dans des délais raisonnables.

Toutes dispositions doivent être prises pour que les plantations et *espaces verts* puissent être et soient entretenus régulièrement, afin de garantir leur pérennité et la qualité du paysage.

5.2. Part minimale de surfaces non imperméabilisées

Article non réglementé.

ARTICLE 6 – Stationnement

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones.

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 7 – Desserte par les voies publiques ou privées

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE 8 – Desserte par les réseaux

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones.

ZONE URP21

CHAPITRE 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE 1 - Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités

1.1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les *constructions* ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité ou la salubrité publique,
- les campings,
- le stationnement de caravanes, de résidences mobiles ou démontables en dehors des cas mentionnés à l'article 1.2,
- les garages collectifs de caravanes et de mobil-homes,
- les dépôts de véhicules à l'air libre et les dépôts de ferraille et de matériaux divers,
- les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre,
- les *constructions* à usage de *commerce de gros*.

1.2. Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

Les constructions, installations et aménagements non mentionnées à l'article 1.1 dans la mesure où les conditions de réalisation de tous les équipements nécessaires sont assurées, conformément aux prescriptions du code de l'urbanisme, et sous réserve

- d'assurer un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone,
- et d'être compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation,
- et d'être réalisés sous forme d'une *opération d'aménagement d'ensemble*

En supplément des conditions fixées ci-dessus sont également autorisés sous conditions :

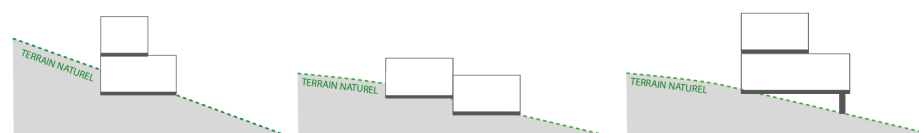
- L'entreposage d'une caravane ou d'un camping-car, en vue de leur prochaine utilisation, dans les bâtiments et/ou sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de leur utilisateur.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement aux conditions cumulatives suivantes :
 - qu'elles ne puissent pas générer de périmètre de protection au-delà de leur site d'exploitation ;
 - qu'elles correspondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants ;
 - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire, dans toute la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.
- L'*extension* ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement existantes et compatibles avec la vocation de la zone, selon les conditions cumulatives suivantes :
 - qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des nuisances sonores ou olfactives ;
 - que les installations nouvelles par leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.
- Les exhaussements et affouillements du sol à condition qu'ils ne portent pas atteinte à l'environnement et à l'aspect paysager et qu'ils soient rendus nécessaires :
 - pour une occupation du sol admise ou nécessaire à l'urbanisation, dans la mesure où les aménagements ou les *constructions* sont adaptés par leur type ou leur conception à la topographie du sol existant avant travaux ;

CONSTRUCTIONS S'ADAPTANT AU TERRAIN NATUREL

Exemple 1 : S'encastrent dans le sol

Exemple 2 : Accompagner la pente avec des successions de niveaux ou demi-niveaux

Exemple 3 : Se surélever du sol



Schémas opposables

- ou pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de ses vestiges archéologiques ;
- ou pour la réalisation d'ouvrages hydrauliques ;
- ou pour des raisons de raccordement aux réseaux.
- Les *constructions* à usage *industriel* dès lors qu'elles répondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants.
- Les *constructions* à usage d'entrepôts dès lors qu'elles répondent aux besoins d'un commerce ou d'une activité déjà existants au sein de la zone.
- Les nouvelles *constructions* à usage de commerce et d'activité de service, à condition que leur *surface de plancher* soit inférieure ou égale à 500m².
- Les ouvrages d'infrastructure terrestre et fluviale ainsi que les outillages, les équipements et les installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité fluviale, ferroviaire et routière, dès lors que leur conception, leur localisation et leurs dimensions, assurent leur insertion dans le tissu urbain environnant.
- Les *constructions* à usage d'*exploitation agricole* ne générant pas de périmètre de protection au titre des installations classées pour la protection de l'environnement.

ARTICLE 2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones.

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE 3 - Volumétrie et implantation des constructions

3.1. Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies

Pour l'implantation le long des *voies*, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation publique et le long des *emprises publiques*, toute *construction*,

installation ou aménagement nouveau doit respecter les indications graphiques figurant au règlement graphique – Planche 2.

En l'absence de celles-ci, les *constructions* doivent s'implanter :

- soit à l'*alignement*,
- soit à une distance minimale de 3 m.

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Dans le cas de *terrains* bordés de plusieurs *voies*, la règle s'applique le long de l'une des *voies* au moins.

Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants :

- Pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie, bois, etc.) ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage ;
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, à condition que leur fonction suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité, et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie) ;
- Pour permettre l'aménagement ou l'*extension* d'une *construction* existante à la date d'approbation du PLU, dès lors que cette *extension* est réalisée dans la continuité de la *construction* existante ou selon un recul supérieur à celle-ci.

3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions implantées dans la bande de constructibilité renforcée

Dans une bande de 15 m comptée perpendiculairement depuis l'*alignement*, les *constructions* peuvent s'implanter sur les *limites séparatives*.

En cas de *retrait*, elles doivent observer une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la *construction*, avec un minimum de 3 m vis-à-vis de la *limite séparative* (soit $L \geq H/2$ et ≥ 3 m).

En *limite séparative latérale*, l'implantation en *retrait* est admise à la condition de ne pas laisser apparaître sur le *bâtiment* à réaliser de *façades latérales* aveugles, sauf lorsque celles-ci présentent un traitement qualitatif conçu pour demeurer apparent.

Les constructions ou les parties de construction implantées au-delà de la bande de constructibilité renforcée

Les *constructions* peuvent s'implanter sur les *limites séparatives* :

- si leur hauteur au *point le plus haut* n'excède pas 3,5 m au droit de la *limite séparative* et si leur *gabarit* reste compris à l'intérieur d'un angle de 45° au-delà des 3,5 m (voir schéma opposable n°26 au sein du Livre 1) ;
- ou si elles s'adosent à un mur de *clôture* existant ou à un *bâtiment* implanté en limite. Dans ce cas, la hauteur du *bâtiment* à implanter (prise à l'égout de toiture ou à l'*acrotère*) ne peut dépasser la hauteur du *point le plus haut* du mur de *clôture* ou du *bâtiment* contre lequel est réalisé l'adossement (pris en *limite séparative* au droit du *bâtiment* à implanter) et le *gabarit* du nouveau *bâtiment* doit rester compris à l'intérieur d'un angle à 45° au-delà de la hauteur du mur ou du *bâtiment* existant sur lequel il s'adosse (voir schéma opposable n°27 au sein du Livre 1).

En cas de *retrait*, les *constructions* doivent s'implanter à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la *construction*, avec un minimum de 3 m vis-à-vis de la *limite séparative* (soit $L \geq H_{\max}/2$ et ≥ 3 m).

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants :

- Pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie, bois, etc.) ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage.
- Les bassins des piscines non couvertes doivent être implantés en respectant un *retrait* de 2 m minimum entre le bassin (hors margelles) et la *limite séparative*.
- Les *annexes* d'une *surface de plancher* ou d'une *emprise au sol* inférieure ou égale à 15 m² et d'une hauteur au *point le plus haut* inférieure ou égale à 3,5 m seront implantées en *limite séparative* ou avec un *retrait* d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la *construction* ($L \geq H/2$). Si une haie existe en *limite séparative* elle devra être préservée.
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, à condition que leur fonction suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité, et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement.

- Pour des *constructions* nécessaires au fonctionnement des Équipements d'intérêt collectif et des services publics, à condition que leur fonction suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalités ou de sécurité,
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).
- Pour la réalisation d'une isolation en saillie des façades pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et implantées différemment des règles d'implantation fixées à l'article 3.2. Cette isolation doit assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

3.3. Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Les *constructions*, hors *annexe*, doivent observer une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la *construction*, avec un minimum de 5 m vis-à-vis de la *construction* opposée (soit $L \geq H/2$ et ≥ 5 m).

Cette disposition ne s'applique pas dans le cas de la réalisation d'un nouveau lotissement.

3.4. Emprise au sol

L'*emprise au sol* des *constructions* ne peut excéder 45% de la superficie du *terrain*.

3.5. Hauteur des constructions

Pour les *constructions* à usage d'*habitation*, les commerces et activités de service, les installations classées et les *bureaux*, la hauteur ne devra pas excéder 7 m à l'égout (h), ni une hauteur au *faîtage* supérieure à 10 m (H).

Pour les autres *constructions*, cette hauteur ne doit pas excéder 13 m à l'égout (h) et 18m au *faîtage* (H).

Les hauteurs à l'égout de toitures (h) peuvent être dépassées, sans toutefois excéder la hauteur totale de la *construction* (H) pour les éléments ponctuels d'architecture (lucarnes, lanterneaux, cages d'escaliers, *attiques*, auvents, ouvrages techniques d'extraction ou de machines d'ascenseur...)

Les *extensions* et *annexes* ne devront pas dépasser la hauteur de la *construction* principale.

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

La *hauteur maximale* à l'égout des *constructions* et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif est fixée à 16 m à l'égout (h) et 21 m au *faîtage* (H).

ARTICLE 4 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1. Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

4.1.1. Principes généraux

Les *constructions*, installations ou aménagements, tant du point de vue de leur situation, de leur volume que de leur aspect, ne doivent porter atteinte ni au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, ni aux perspectives monumentales et doivent s'insérer harmonieusement au bâti et au paysage environnants en tenant compte de leur caractère dominant.

Les *bâtiments* présentant un long linéaire sur *voie* doivent présenter une division en séquences de la *façade* voire de la toiture afin de prolonger le rythme du bâti environnant.

La conception du projet limitera fortement la création de mur pignon aveugle important, visible dans la perspective des *voies*, et notamment aux abords des angles de rue afin d'en réduire l'impact et également vis-à-vis de la *limite séparative latérale*.

4.1.2. Éléments techniques

Les dispositifs techniques tels que garde-corps des balcons, terrasses et toiture-terrasse, rampes de parking, édicules et gaines techniques, panneaux solaires ou photovoltaïques, antennes, descentes d'eaux pluviales, système de vidéosurveillance d'intérêt privé etc. doivent faire l'objet d'un traitement soigné afin de garantir une parfaite insertion de la *construction* dans le paysage proche et lointain et doivent être intégrés à la composition architecturale du *bâtiment*.

Les installations techniques établies en toiture (gainés, canalisations, caissons, antennes, machineries, locaux techniques, panneaux solaires...), si elles ne peuvent être dissimulées, doivent être regroupées et faire l'objet d'un traitement qualitatif.

Les équipements et les serres de production agricole sont autorisés en saillie des toitures à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant.

Les antennes paraboliques et les antennes de téléphonie mobile doivent être installées de manière à limiter au maximum leur impact visuel depuis les *voies*.

4.1.3. Aspect général des bâtiments et matériaux

Les matériaux extérieurs, par leur nature ou leurs procédés de mise en œuvre, doivent assurer aux *bâtiments* un aspect soigné et offrir des garanties de solidité et de bonne conservation.

L'action des eaux de pluie ne doit pas être de nature à provoquer la dégradation prématurée de l'aspect des *bâtiments*.

Le traitement des rez-de-chaussée sur *voie* (notamment les rez-de-chaussée aveugles) ne doit pas nuire à l'ambiance de la rue ou à son animation.

Les *constructions*, *annexes* et *extensions* doivent s'intégrer par leurs volumes, leur traitement et leur implantation dans une composition architecturale harmonieuse.

Les *façades* doivent être composées, notamment par le rythme et la proportion de leurs ouvertures, pour tenir compte des caractères dominants du bâti environnant.

Toute utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les *façades* et les pignons des *constructions* ni sur les *clôtures*.

4.1.4. Toitures

Les toitures terrasses sont autorisées. Elles doivent présenter un aspect architectural de qualité et s'intégrer aux lieux avoisinants.

4.1.5. Façades des constructions composées de matériaux anciens

Article non réglementé.

4.1.6. Clôtures

Objectifs et principes généraux pour l'ensemble des clôtures implantées le long des voies, emprises publiques et limites séparatives

Principe d'adaptation au contexte environnant

La *clôture* doit participer à conserver l'unité paysagère de la rue et du quartier. Elle doit avoir une conception d'ensemble et être traitée en harmonie avec la *construction* principale édifiée sur le *terrain et avec* le contexte urbain environnant et notamment les *clôtures* adjacentes. Elle participe à la préservation de l'identité de la rue et du quartier en s'harmonisant avec les clôtures environnantes.

Les murs de soutènements ne sont pas qualifiés de *clôture*.

Le végétal

Les haies végétales existantes doivent être préservées et maintenues, sauf s'il s'agit de remplacer des végétaux dont l'état sanitaire le justifie ou s'il s'agit de remplacer une haie par des essences locales ou pour permettre la création d'accès.

Pour les nouvelles *clôtures* à édifier, les compositions végétales sont à privilégier ainsi que les *clôtures* perméables.

Les haies végétales doivent être constituées d'essences locales conformément à la liste en annexe réglementaire.

La haie devra être implantée à une distance minimale de 50 cm par rapport au domaine public.

Les clôtures anciennes patrimoniales

Les murs, murets et portails attenants existants ayant un intérêt architectural et patrimonial (en brique, pierre, moellon, murets surmontés de grille en fer forgé...) sont protégés. Ils pourront faire l'objet d'adaptations, voire de démolitions partielles, dès lors que n'est pas remis en cause la qualité de l'ouvrage existant (par exemple pour la création d'accès à la parcelle en cas de construction). Ces dispositions s'appliquent, sauf dans le cas de désordres structurels irréversibles constatés (par exemple en cas d'affaissement du mur).

L'aspect et les matériaux

Les *clôtures* existantes présentant un intérêt architectural et patrimonial (*matériaux qualitatifs*) doivent être maintenues et peuvent être prolongées avec les mêmes caractéristiques.

Les *clôtures* à créer doivent être constituées de matériaux de nature et de teinte en harmonie avec les *constructions* et ne compromettant pas l'unité paysagère de la rue et du quartier.

Une attention particulière doit être portée aux matériaux comme aux teintes utilisés. Les matériaux utilisés pour les *clôtures* et les murs de soutènement doivent présenter un caractère pérenne conservant un aspect qualitatif dans le temps. Les végétaux artificiels, les matériaux par plaques (de type plaque béton, etc.), les matériaux occultants (type bâche) ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (de type briques creuses, parpaings, etc.) sont interdits. Les murs de *clôture* et les murs de soutènement doivent être enduits dans leur totalité et notamment du côté visible depuis l'espace public.

Une partie du linéaire de la *clôture* devra prévoir un dispositif permettant l'écoulement des eaux et le passage de la petite faune, par exemple par l'intégration d'ouvertures régulières en pied de *clôture* maçonnée ou par des petites ouvertures dans les grillages.

Dans et en limite de zone agricole ou naturelle, les nouvelles *clôtures pleines* et les soubassements sont interdits.

Traitement et hauteur des clôtures implantées le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées et ouvertes à la circulation

Traitement

Les coffrets de comptage, boîtes à lettres ou autres dispositifs similaires doivent être soigneusement intégrés à ces clôtures.

En l'absence de contexte urbain environnant et d'unité paysagère de la rue et du quartier, les *clôtures* doivent être réalisées sous forme de *claire-voie*.

Elles peuvent être réalisées sous forme pleine sur tout leur linéaire si elles sont composées de *matériaux qualitatifs* ou constituées de végétaux locaux.

Au-delà de 12 m linéaire de *clôture* pleine maçonnée, celle-ci devra présenter un séquençage, un rythme venant rompre l'aspect linéaire.

Les portails en tant qu'éléments de *clôture* sont soumis aux mêmes dispositions, ils peuvent être totalement pleins. Ils doivent être en adéquation avec la clôture, tant en termes de hauteur que de choix des matériaux et des couleurs.

Hauteur

La *hauteur* maximale des *clôtures* autorisée est de 1,8 mètres.

Les piliers des portails sont autorisés à dépasser, dans la limite de 30 cm de *hauteur*, la *hauteur* maximale autorisée des *clôtures*.

Traitement et hauteur des clôtures implantées le long des autres emprises publiques et des limites séparatives

Traitement

En *limite séparative* visible depuis les *voies* et *emprises publiques*, une harmonie avec la *clôture* en *façade principale* sera recherchée.

En l'absence de contexte urbain environnant et d'unité paysagère de la rue et du quartier, la *clôture* doit être constituée d'un grillage avec ou sans haie, ou d'une haie avec ou sans grillage.

Sur chacune des limites séparatives, 50% maximum du linéaire de clôture peut être réalisé en matériau plein (pare-vues), de manière continue ou discontinue. Pour réaliser les pare-vues, les matériaux naturels (bois, brande de bruyère, osier, roseau...) doivent être privilégiés.

Hauteur

La *hauteur* maximale des *clôtures* autorisée est de 1,8 mètres.

Règles alternatives

Des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées pour adapter le dispositif de *clôture* dans les cas suivants :

- Pour des *unités foncières* présentant une topographie particulière (notamment en cas de dénivelé important entre deux *unités foncières* mitoyennes) ;
- Pour des raisons de sécurité ou de protection acoustique et visuelle contre des nuisances liées à la présence d'entreprises, ou la présence de voiries avec un trafic important, il pourra être dérogé au traitement et à la *hauteur* maximale dans la limite de 3 m.

Pour les destinations équipements d'intérêt collectif et services publics, les commerces et activités de service, les autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires :

La *hauteur* des *clôtures* et les matériaux utilisés pourront s'adapter au contexte urbain au sein duquel s'insère l'équipement ou l'activité. La *hauteur* maximale ne devra pas excéder 2 m. Une *hauteur* peut être supérieure si des besoins techniques, fonctionnels ou de sécurité le justifient.

4.2. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Les *constructions* doivent respecter les conditions prévues au sein du Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones. Ces conditions sont complétées par les dispositions suivantes :

L'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes devra être privilégié.

Un dépassement des règles de hauteur des *constructions* fixées à l'article 3.5 du présent règlement est autorisé pour les *constructions* dont la consommation conventionnelle d'énergie pour le chauffage, la ventilation, la climatisation, la production d'eau chaude sanitaire et l'éclairage des locaux est inférieure d'au moins 20% à la consommation conventionnelle d'énergie de référence de cette *construction* en application de la réglementation thermique en vigueur. Dans ce cas, la hauteur des *constructions* doit être définie pour répondre à cet objectif, sans que soit négligée leur insertion harmonieuse dans le paysage urbain.

ARTICLE 5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

5.1. Traitement des espaces libres

Seuls les végétaux d'essences locales sont autorisés.

Les espaces non bâtis de chaque parcelle, les espaces communs et les aires de stationnement devront faire l'objet d'un traitement paysager et ne peuvent être occupés même à titre provisoire par des dépôts.

Les opérations de construction de *logements* doivent faire l'objet de plantations à raison d'un arbre de tige par fraction de 200 m² de superficie d'unité foncière.

Les parcs de stationnement de surface (ouverts ou non au public) doivent faire l'objet de plantation à raison d'un arbre de tige pour 4 places.

Les plantations existantes doivent être maintenues, ou remplacées par des plantations constituées d'essences locales. Si les *limites séparatives* sont plantées, elles le seront également avec des essences locales.

L'implantation des *constructions* nouvelles doit être choisie de façon à préserver la plus grande partie possible des plantations existantes de qualité.

URP22

L'usage des paillages en bâches plastifiées imperméables est déconseillé.

Les plantations existantes doivent être maintenues, ou remplacées par des plantations constituées d'essences locales. Si les *limites séparatives* sont plantées, elles le seront également avec des essences locales (cf liste en annexe du règlement écrit pièce n°4.1.2.2).

Les abords de cours d'eau devront être plantés d'espèces locales. La plantation d'espèces exotiques telles que la Renouée du Japon ou le Buddléia est interdite.

La plantation d'espèces exotiques aux abords des rivières est strictement interdite (Renouée du Japon, Buddleia, Balsamine de l'Himalaya,...)

5.2. Part minimale de surfaces non imperméabilisées

Au moins 35% de la surface du *terrain* doit être traitée en *espaces verts*.

ARTICLE 6 – Stationnement

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones.

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 7 – Desserte par les voies publiques ou privées

Les *constructions* doivent respecter les conditions prévues au sein du Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones. Ces conditions sont complétées par les dispositions suivantes :

A la date d'approbation du PLU, toute nouvelle *voie en impasse* desservant plus de 5 *logements* ou d'une longueur de plus de 100m est interdite.

Tout prolongement de *voie en impasse* est interdit sauf en cas de bouclage de la *voie*.

ARTICLE 8 – Desserte par les réseaux

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones.

ZONE URP24

CHAPITRE 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE 1 - Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités

1.1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les *terrains* aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes permanents et saisonniers.
- L'installation et le stationnement isolés de caravanes, de camping-cars et de mobil homes de plus de trois mois consécutifs ou non en dehors des *terrains* aménagés.
- Les garages collectifs de caravanes.
- Les parcs d'attractions ne relevant pas des aires de jeux et de sports ouverts au public.
- Les dépôts de véhicules, lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités.
- Les affouillements et exhaussements du sol, s'ils sont d'une superficie supérieure à 100 m² et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 m (sauf ceux nécessaires à l'urbanisation de la zone ou liés aux équipements d'infrastructure).
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Toute décharge de déchets *industriels* ou domestiques.

1.2. Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

Les constructions, installations et aménagements non mentionnées à l'article 1.1 dans la mesure où les conditions de réalisation de tous les équipements nécessaires sont assurées, conformément aux prescriptions du code de l'urbanisme, et sous réserve

- d'assurer un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone,
- et d'être compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation,

- et d'être réalisés sous forme d'une *opération d'aménagement d'ensemble*

En supplément des conditions fixées ci-dessus sont également autorisés sous conditions :

- Les aménagements et travaux nécessaires à la mise aux normes des établissements *industriels* ou artisanaux existants pour des raisons de sécurité, d'hygiène, de process, etc.
- Les activités artisanales sous réserve qu'il n'en résulte pas pour le voisinage de dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion. En outre, leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes notamment les voiries et l'assainissement.
- Les établissements à usage de commerce et d'activités de service à condition qu'elles correspondent aux besoins du quartier et que les conditions nécessaires soient prises pour qu'il n'en résulte aucune augmentation des nuisances ni des risques pour le voisinage. Pour les *constructions* à usage d'activités commerciales : l'*emprise au sol* maximum est fixée à 150 m².
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics à condition qu'ils s'intègrent dans le paysage environnant et les ouvrages électriques à haute et très haute tension ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.
- Les ouvrages électriques à haute et très haute tension ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.
- Les *constructions* et installations liées aux services et équipements collectifs ou publics.
- Les *constructions* à usage d'*habitation*.
- Les installations, à condition de correspondre aux activités de services nécessaires aux habitants ou aux usagers du quartier.

ARTICLE 2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones.

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE 3 - Volumétrie et implantation des constructions

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la *construction*, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs *bâtiments* dont le *terrain* d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au sein des articles 3.1 à 3.3 sont appliquées à chaque lot issu de la division.

3.1. Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies

Pour l'implantation le long des *voies*, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation publique et le long des *emprises publiques*, toute *construction*, installation ou aménagement nouveau doit respecter les indications graphiques figurant au règlement graphique – Planche 2.

En l'absence de celles-ci, les *constructions* nouvelles doivent être édifiées avec un recul minimum de 5 m par rapport à la *voie* ou l'*emprise publique*.

Toutefois, lorsque la *construction* intègre une séquence déjà bâtie, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut imposer l'implantation soit à l'*alignement*, soit en *retrait*, en fonction de l'implantation des *constructions existantes* pour des motifs de composition urbaine.

Les rampes d'*accès* en sous-sol ne pourront être pratiquées à moins de 3 m de l'*alignement*.

Les éoliennes ancrées au sol seront implantées avec un recul au moins égal à une fois et demie la hauteur de l'installation par rapport aux *limites séparatives*.

Les *constructions* à usage d'*habitation* doivent respecter une marge de recul de 40 m par rapport à la voie ferrée.

Les agrandissements des *constructions existantes* qui ne sont pas implantés conformément aux articles précédents pourront être implantés avec un recul au moins égal à celui de la *construction* existante.

3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les *constructions* seront implantées, soit en limite, soit avec un *retrait* au moins égal à la moitié de la hauteur du *bâtiment* projeté, avec un minimum de 4 m.

Le *retrait* est ramené à 3 m dans le cas d'une *extension* dont la surface est inférieure ou égale à 20% de la *surface de plancher* du *bâtiment* principal ; cette *extension* doit s'inscrire dans l'*alignement* du *bâtiment* d'origine.

Les *annexes* d'une *surface de plancher* inférieure à 15 m², et les *constructions* et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif qui ne peuvent être implantés conformément à l'article 3.1, pourront être implantés avec un *retrait* au moins égal à la moitié de la hauteur du *bâtiment* à construire ou avec un *retrait* au moins égal à la *construction* existante

Les éoliennes ancrées au sol seront implantées avec un *retrait* au moins égal à une fois et demie la hauteur de l'installation par rapport aux *limites séparatives*.

3.3. Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Entre deux *constructions d'habitations* non contiguës, hors *annexe*, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien des espaces résiduels et des *bâtiments* eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance ne peut être inférieure à 4 m.

3.4. Emprise au sol

L'*emprise au sol* maximale des *constructions* autorisées est de 50% du *terrain*.

3.5. Hauteur des constructions

Dans le cas d'une inscription indiquée au règlement graphique – Planche 2, les *constructions* doivent s'y conformer.

En l'absence d'inscription graphique, les *constructions* ne doivent pas comporter plus de deux niveaux (*attique* ou combles compris) sur rez-de-chaussée (R+1+A ou R+1+C).

En cas de réalisation d'*attique*, la *hauteur maximale* est fixée à 9 m.

En cas de réalisation de combles, la *hauteur maximale* des *constructions* est fixée à un étage droit sur rez-de-chaussée plus un comble aménageable, 6 m à l'égout du toit.

ARTICLE 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1. Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

4.1.1. Principes généraux

Les *constructions* et installations ne doivent nuire ni par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ni par leur aspect extérieur à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intégreront.

L'aspect des *constructions* neuves devra respecter la nature du site et être en relation directe avec les immeubles environnants. Le raccordement aux édifices voisins tiendra compte de la modénature, des matériaux qui caractérisent le bâti existant, des égouts de toit et des niveaux d'étages.

Les *extensions* de *constructions* principales et les *annexes* jointives doivent être réalisées avec des matériaux en harmonie à ceux de la *construction* principale (tels que bardage bois, PVC, ferronnerie, ...)

Les toitures des *bâtiments annexes* non joints doivent être traitées en harmonie avec ceux de la *construction* principale.

Le respect des données dominantes sur la rue ou l'espace public sur lesquels s'implante l'immeuble pourra être imposé (volumétrie, sens du *faîtage*, aspect des parements, ...), notamment pour l'insertion des types architecturaux variés.

4.1.2. Éléments techniques

Les citernes de gaz et mazout ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux où elles sont peu visibles depuis les *voies* publiques et masquées par un écran de verdure, ou enterrées.

Les boîtiers électriques doivent être traités en harmonie avec les *constructions* avoisinantes dans le choix des matériaux et des revêtements. Ils seront dans toute la mesure du possible, accolés ou intégrés à une *construction*.

En cas d'implantation en *retrait*, les coffrets techniques liés à la distribution électrique et de gaz seront incorporés dans l'aménagement paysager des abords et dans un ouvrage protecteur.

En cas d'implantation à l'*alignement*, les coffrets en *façade* sont envisageables pour les immeubles ayant une *façade* implantée à l'*alignement*, ils devront être incorporés dans un ouvrage protecteur et dissimulés derrière un volet en bois d'une couleur se rapportant aux menuiseries de la *construction*.

4.1.3. Aspect général des bâtiments et matériaux

Lorsque la *construction* comprend des *façades* et des murs enduits, les enduits seront peints ou de types teintés dans la masse de finition lisse. Les tons seront choisis dans les tonalités des matériaux naturels.

Les murs séparatifs, les murs aveugles d'un bâtiment ainsi que la *clôture* (lorsque celle-ci est minérale) doivent être traités en harmonie avec les *façades*.

Est interdite l'utilisation en couverture de matériaux ondulés opaques ou translucides (tels tôles plastiques, plaques en ciment), à l'exception des bacs acier.

4.1.4. Toitures

Article non réglementé.

4.1.5. Façades des constructions composées de matériaux anciens

Article non réglementé.

4.1.6. Clôtures

Les limites pourront être constituées en front de rue de haies végétales d'essences régionales doublée ou non d'un grillage.

Possibilité d'un muret en maçonnerie traditionnelle d'une hauteur de 1 m rehaussé ou non d'un dispositif à *claire-voie* de type grillage par panneau rigide ou grille de ferronnerie légère doublée de végétaux d'essences régionales ou muret d'une *hauteur maximale* de 1,5 m.

En front de rue, les dispositifs constituant les limites ne pourront pas être supérieurs à 1,5 m.

À l'intersection de deux *voies*, les *clôtures* ne doivent en aucun cas gêner la visibilité.

L'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'édifier la *clôture* peut imposer une hauteur inférieure à celle admise à l'article ci-dessus, afin d'assurer la sécurité des personnes circulant sur lesdites *voies*.

Sur les cours et jardins, la hauteur des *clôtures* ne peut excéder 2 m dont 1 m pour la partie pleine à partir du sol.

URP24

Lorsque la *construction* est réalisée en *retrait* de la voie publique, la *clôture* en front à rue sera installée à l'*alignement* de la voie.

Pour les murets, l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Les portails pleins (non transparents) n'excéderont pas une *hauteur maximale* de 1,5 m. Les portails et dispositifs d'accroche devront être en concordance avec l'architecture et la *construction* et devront respecter le principe de transparence.

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Cas de travaux sur des *clôtures* existantes ou de travaux de *reconstruction* de *clôtures* :

Les dispositions relatives aux *clôtures* et aux portails ne s'appliquent pas dans la mesure où les travaux reconstruisent à l'*identique* de l'existant au moment de l'entrée en vigueur de la modification du plan local d'urbanisme.

ARTICLE 5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Dans le cas d'une opération groupée ou dans celui de la *construction* sur un même *terrain* de plusieurs *bâtiments* dont le *terrain* d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles du PLU s'appliquent lot par lot.

5.1. Traitement des espaces libres

Les *espaces libres* doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du *terrain* et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les *espaces verts* d'un seul tenant et en contiguïté avec les *espaces libres* des *terrains* voisins.

Pour tout projet de construction nouvelle, il sera planté un *arbre tige* ou de *haute tige* par tranche « entamée » de 100 m² d'espace libre, hors annexe d'une surface de plancher ou emprise au sol égale ou inférieure à 20 m². Les arbres existants peuvent être comptabilisés au titre des arbres à réaliser.

Les espèces végétales invasives (de type Renouée du Japon, Griffes de Sorcière, Berce du Caucase, etc.) sont interdites. Les essences locales doivent être privilégiées (cf liste en annexe du règlement écrit pièce n°4.1.2.2).

Les *espaces libres* doivent être plantés et traités en *espaces verts* paysagers, jardins d'agrément, et/ou jardin potager, pouvant comporter des arbres de haute tige et des arbustes d'essences diversifiées.

Les végétaux utilisés pour les plantations devront être choisis parmi les espèces d'essences locales identifiées en annexe réglementaire.

Les aires de stockage, de dépôts ainsi que les citernes de gaz liquéfié ou de mazout et autres installations techniques non adjacents à la construction principale doivent être masquées par des écrans de verdure comportant des arbres et/ou arbustes d'essences diversifiées choisies parmi celles proposées en annexe.

Les opérations à partir de deux *logements* devront comprendre un ou plusieurs espaces de compostages.

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Pour les terrains déjà aménagés (en dehors des espaces de stationnement) à la date d'approbation du PLU : le calcul du nombre d'arbres à planter doit être réalisé en déduisant de la surface d'espace libre toutes les surfaces déjà aménagées avec un usage spécifique incompatible avec la plantation d'arbres comme par exemple : terrain de sport, golf, aires de jeux, etc.

5.2. Part minimale de surfaces non imperméabilisées

Les *espaces libres* doivent représenter au minimum 30% de la superficie du *terrain*.

ARTICLE 6 – Stationnement

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones.

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 7 – Desserte par les voies publiques ou privées

Les *constructions* doivent respecter les conditions prévues au sein du Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones. Ces conditions sont complétées par les dispositions suivantes :

Dans le cas d'une opération groupée ou dans celui de la *construction* sur un même *terrain* de plusieurs *bâtiments* dont le *terrain* d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles du PLU s'appliquent lot par lot.

Les *voies* privées d'usage réservé aux seuls habitants et employés des immeubles desservis, doivent avoir une largeur d'au moins 6 m dès lors qu'elles desservent au moins 10 *logements*.

ARTICLE 8 – Desserte par les réseaux

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones.

ZONE URP25

CHAPITRE 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE 1 - Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités

1.1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les *constructions* ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité ou la salubrité publique,
- les campings,
- le stationnement de caravanes, de résidences mobiles ou démontables en dehors des cas mentionnés à l'article 1.2,
- les garages collectifs de caravanes et de mobil-homes,
- les dépôts de véhicules à l'air libre et les dépôts de ferraille et de matériaux divers,
- les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre,
- les *constructions* à usage de *commerce de gros*.

1.2. Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

Peuvent être autorisés sous conditions:

- L'entreposage d'une caravane ou d'un camping-car, en vue de leur prochaine utilisation, dans les bâtiments et/ou sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de leur utilisateur.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement aux conditions cumulatives suivantes :
 - o qu'elles ne puissent pas générer de périmètre de protection au-delà de leur site d'exploitation ;
 - o qu'elles correspondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants ;
 - o que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou

tout au moins de réduire, dans toute la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.

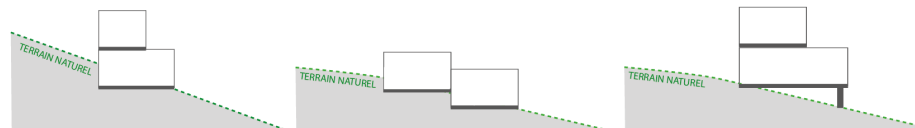
- L'*extension* ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement existantes et compatibles avec la vocation de la zone, selon les conditions cumulatives suivantes :
 - o qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des nuisances sonores ou olfactives ;
 - o que les installations nouvelles par leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.
- Les exhaussements et affouillements du sol à condition qu'ils ne portent pas atteinte à l'environnement et à l'aspect paysager et qu'ils soient rendus nécessaires :
 - o pour une occupation du sol admise ou nécessaire à l'urbanisation, dans la mesure où les aménagements ou les *constructions* sont adaptés par leur type ou leur conception à la topographie du sol existant avant travaux ;

CONSTRUCTIONS S'ADAPTANT AU TERRAIN NATUREL

Exemple 1 : S'encastrent dans le sol

Exemple 2 : Accompagner la pente avec des successions de niveaux ou demi-niveaux

Exemple 3 : Se surélever du sol



Schémas opposables

- o ou pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de ses vestiges archéologiques ;
- o ou pour la réalisation d'ouvrages hydrauliques ;
- o ou pour des raisons de raccordement aux réseaux.
- Les *constructions* à usage *industriel* dès lors qu'elles répondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants.
- Les *constructions* à usage d'entrepôts dès lors qu'elles répondent aux besoins d'un commerce ou d'une activité déjà existants au sein de la zone.
- Les nouvelles *constructions* à usage de commerce et d'activité de service, à condition que leur *surface de plancher* soit inférieure ou égale à 500m².
- Les ouvrages d'infrastructure terrestre et fluviale ainsi que les outillages, les équipements et les installations techniques directement liés à leur

fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité fluviale, ferroviaire et routière, dès lors que leur conception, leur localisation et leurs dimensions, assurent leur insertion dans le tissu urbain environnant.

- Les *constructions* à usage d'*exploitation agricole* ne générant pas de périmètre de protection au titre des installations classées pour la protection de l'environnement.

ARTICLE 2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones.

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE 3 - Volumétrie et implantation des constructions

3.1. Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies

Pour l'implantation le long des *voies*, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation publique et le long des *emprises publiques*, toute *construction*, installation ou aménagement nouveau doit respecter les indications graphiques figurant au règlement graphique – Planche 2.

En l'absence de celles-ci, les *constructions* doivent s'implanter :

- soit à l'*alignement*,
- soit à une distance minimale de 3 m.

3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les *constructions* peuvent s'implanter sur les *limites séparatives*.

En cas de *retrait*, elles doivent observer une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la *construction*, avec un minimum de 3 m vis-à-vis de la *limite séparative* (soit $L \geq H/2$ et ≥ 3 m).

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants :

- Pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie, bois, etc.) ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage ;
- Les bassins des piscines non couvertes doivent être implantés en respectant un *retrait* de 2 m minimum entre le bassin (hors margelles) et la *limite séparative* ;
- Les *annexes* d'une *surface de plancher* ou d'une *emprise au sol* inférieure ou égale à 15 m² et d'une hauteur inférieure ou égale à 3 m seront implantées en *limite séparative* ou avec un *retrait* d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la *construction* ($L \geq H/2$). Si une haie existe en *limite séparative* elle devra être préservée ;
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, à condition que leur fonction suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité, et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).
- Pour la réalisation d'une isolation en saillie des façades pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et implantées différemment des règles d'implantation fixées à l'article 3.2. Cette isolation doit assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

3.3. Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Article non réglementé.

3.4. Emprise au sol

L'*emprise au sol* des *constructions* ne peut excéder 60% de la superficie du *terrain*.

Dans les périmètres du réseau structurant de transport en commun et des gares inscrits au document graphique – Planche 2, l'*emprise au sol* des *constructions* ne peut excéder 70% de la superficie du *terrain*.

3.5. Hauteur des constructions

La hauteur d'un *bâtiment* doit assurer la continuité ou le rythme volumétrique du front bâti. Elle ne doit pas porter atteinte aux conditions d'habitabilité ou d'utilisation des *bâtiments* en bon état existants sur les *terrains* voisins.

Dans le cas d'une inscription indiquée au règlement graphique – Planche 2, les *constructions* doivent s'y conformer.

En l'absence d'inscription graphique, la *hauteur maximale* autorisée est fixée à 17 m et ce en tout point du *bâtiment*. La *hauteur maximale* exprimée en niveaux est de R+3+C ou *attique* ou R+4 en cas de toiture terrasse végétalisée. Ces deux règles sont cumulatives.

ARTICLE 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1. Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

4.1.1. Principes généraux

Les *constructions*, installations ou aménagements, tant du point de vue de leur situation, de leur volume que de leur aspect, ne doivent porter atteinte ni au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, ni aux perspectives monumentales et doivent s'insérer harmonieusement au bâti et au paysage environnants en tenant compte de leur caractère dominant.

Les *bâtiments* présentant un long linéaire sur *voie* doivent présenter une division en séquences de la *façade* voire de la toiture afin de prolonger le rythme du bâti environnant.

La conception du projet limitera fortement la création de mur pignon aveugle important, visible dans la perspective des *voies*, et notamment aux abords des angles de rue afin d'en réduire l'impact et également vis-à-vis de la *limite séparative latérale*.

4.1.2. Éléments techniques

Les dispositifs techniques tels que garde-corps des balcons, terrasses et toiture-terrasse, rampes de parking, édicules et gaines techniques, panneaux solaires ou photovoltaïques, antennes, descentes d'eaux pluviales, système de vidéosurveillance d'intérêt privé etc. doivent faire l'objet d'un traitement soigné afin de garantir une

parfaite insertion de la *construction* dans le paysage proche et lointain et doivent être intégrés à la composition architecturale du *bâtiment*.

Les installations techniques établies en toiture (gainés, canalisations, caissons, antennes, machineries, locaux techniques, panneaux solaires...), si elles ne peuvent être dissimulées, doivent être regroupées et faire l'objet d'un traitement qualitatif.

Les équipements et les serres de production agricole sont autorisés en saillie des toitures à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant.

Les antennes paraboliques et les antennes de téléphonie mobile doivent être installées de manière à limiter au maximum leur impact visuel depuis les *voies*.

4.1.3. Aspect général des bâtiments et matériaux

Les matériaux extérieurs, par leur nature ou leurs procédés de mise en œuvre, doivent assurer aux *bâtiments* un aspect soigné et offrir des garanties de solidité et de bonne conservation.

L'action des eaux de pluie ne doit pas être de nature à provoquer la dégradation prématurée de l'aspect des *bâtiments*.

Le traitement des rez-de-chaussée sur *voie* (notamment les rez-de-chaussée aveugles) ne doit pas nuire à l'ambiance de la rue ou à son animation.

Les *constructions*, *annexes* et *extensions* doivent s'intégrer par leurs volumes, leur traitement et leur implantation dans une composition architecturale harmonieuse.

Façades

Les *façades* doivent être composées, notamment par le rythme et la proportion de leurs ouvertures, pour tenir compte des caractères dominants du bâti environnant.

Les différentes *façades*, notamment les *façades latérales* aveugles, doivent être traitées avec le même soin que la *façade* sur *voie* et en harmonie avec elle.

Les câbles de toute nature (électricité, téléphone, télévision...) et les éléments techniques divers (descentes d'eau, caissons de volets roulants, climatiseurs...), lorsqu'ils sont installés sur les *façades*, doivent être masqués ou intégrés à celles-ci de façon discrète et harmonieuse. Les antennes paraboliques sont proscrites en *façades* sur *voies*.

L'emploi de matériaux de bardage (de type clin en bois naturel avec nœuds et d'imitation), ou la mise en œuvre de procédés d'enduction et de recouvrement des *façades* ne permettant pas d'assurer un aspect soigné ou n'offrant pas de garanties de bonne conservation (de type enduit gratté ou pierre collée) sont proscrits.

La jointure des *façades* avec les *bâtiments* contigus doit être réalisée avec soin.

Les travaux sur les *façades* existantes ne doivent pas conduire à rompre leur équilibre et leur harmonie, tenant notamment à l'homogénéité des volets et des fenêtres. De plus :

- le remplacement des cadres bâtis et ouvrants de fenêtres par d'autres plus épais est proscrit ;
- les matériaux mis en œuvre doivent s'harmoniser avec les matériaux d'origine ;
- la suppression ou l'altération de la modénature (encadrements de baies, pilastres, bandeaux, corniches, larmiers, impostes, refends, modillons, décors moulés ou sculptés...) ainsi que des éléments qui participent à la composition et à l'animation des *façades* (baies, balcons, garde-corps...) est proscrite ; l'autorisation d'urbanisme relative à des travaux de réfection ou d'adaptation d'une *façade* peut comporter des prescriptions spéciales exigeant la restitution de la modénature d'origine ou la reconstitution d'une modénature cohérente.

Devantures

Les devantures doivent être composées en harmonie (rythme, proportions) avec les *façades* sur lesquelles elles s'intègrent. Lorsqu'une même devanture s'étend sur plusieurs *façades* distinctes, elle doit être décomposée en autant de séquences.

Les devantures dépassant la hauteur du rez-de-chaussée sont proscrites, sauf lorsque cela correspond à une typologie caractéristique de la rue.

Les rideaux de sécurité des vitrines doivent être placés du côté intérieur de celles-ci sauf en cas de remplacement de rideaux existants déjà placés côté extérieur ou impossibilité technique le justifiant. Sont proscrits les rideaux opaques, sauf impératifs particuliers de sécurité.

Matériaux

Toute utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings,

destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les *façades* et les pignons des *constructions* ni sur les *clôtures*.

4.1.4. Toitures

Les toitures doivent s'insérer harmonieusement dans le bâti environnant en tenant compte de ses caractères dominants.

Elles doivent être traitées en harmonie (rythme des baies de toiture, proportions) avec les *façades* sur lesquelles elles s'intègrent.

Les dispositifs d'éclairage naturel créés dans un comble (lucarnes, châssis, verrières, etc.) doivent être en cohérence avec la composition des *façades* (traitement des ouverture, rythme des baies, matériaux, teintes...). Ils doivent s'insérer harmonieusement avec le reste du bâtiment.

Lorsque la toiture-terrasse d'une construction nouvelle présente une surface continue d'au minimum 150 m² carrés, elle doit être végétalisée sauf pour des raisons de fonctionnalité du *bâtiment*. Les *bâtiments* comportant des dispositifs de production d'énergie renouvelable (panneaux solaires, ...) ou de récupération et de stockage des eaux pluviales ne sont pas soumis à cette disposition. Les réparations des toitures anciennes (toitures à versants accusés en ardoise ou tuiles plates) doivent respecter leurs formes et matériaux d'origine. L'autorisation d'urbanisme relative à des travaux de réfection ou d'adaptation d'une toiture ancienne peut comporter des prescriptions spéciales exigeant sa restitution dans ses volumes et matériaux d'origine.

4.1.5. Façades des constructions composées de matériaux anciens

Article non réglementé.

4.1.6. Clôtures

Objectifs et principes généraux pour l'ensemble des clôtures implantées le long des voies, emprises publiques et limites séparatives

Principe d'adaptation au contexte environnant

La *clôture* doit participer à conserver l'unité paysagère de la rue et du quartier. Elle doit avoir une conception d'ensemble et être traitée en harmonie avec la *construction* principale édifiée sur le *terrain* et avec le contexte urbain environnant et notamment les *clôtures* adjacentes. Elle participe à la préservation de l'identité de la rue et du quartier en s'harmonisant avec les clôtures environnantes.

Les murs de soutènements ne sont pas qualifiés de *clôture*.

Le végétal

Les haies végétales existantes doivent être préservées et maintenues, sauf s'il s'agit de remplacer des végétaux dont l'état sanitaire le justifie ou s'il s'agit de remplacer une haie par des essences locales ou pour permettre la création d'accès.

Pour les nouvelles *clôtures* à édifier, les compositions végétales sont à privilégier ainsi que les *clôtures* perméables.

Les haies végétales doivent être constituées d'essences locales conformément à la liste en annexe réglementaire.

La haie devra être implantée à une distance minimale de 50 cm par rapport au domaine public.

Les clôtures anciennes patrimoniales

Les murs, murets et portails attenants existants ayant un intérêt architectural et patrimonial (en brique, pierre, moellon, murets surmontés de grille en fer forgé...) sont protégés. Ils pourront faire l'objet d'adaptations, voire de démolitions partielles, dès lors que n'est pas remis en cause la qualité de l'ouvrage existant (par exemple pour la création d'accès à la parcelle en cas de construction). Ces dispositions s'appliquent, sauf dans le cas de désordres structurels irréversibles constatés (par exemple en cas d'affaissement du mur).

L'aspect et les matériaux

Les *clôtures* existantes présentant un intérêt architectural et patrimonial (*matériaux qualitatifs*) doivent être maintenues et peuvent être prolongées avec les mêmes caractéristiques.

Les *clôtures* à créer doivent être constituées de matériaux de nature et de teinte en harmonie avec les *constructions* et ne compromettant pas l'unité paysagère de la rue et du quartier.

Une attention particulière doit être portée aux matériaux comme aux teintes utilisés. Les matériaux utilisés pour les *clôtures* et les murs de soutènement doivent présenter un caractère pérenne conservant un aspect qualitatif dans le temps. Les végétaux artificiels, les matériaux par plaques (de type plaque béton, etc.), les matériaux occultants (type bâche) ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (de type briques creuses, parpaings, etc.) sont interdits. Les murs de *clôture* et les murs de soutènement doivent être enduits dans leur totalité et notamment du côté visible depuis l'espace public.

Une partie du linéaire de la *clôture* devra prévoir un dispositif permettant l'écoulement des eaux et le passage de la petite faune, par exemple par l'intégration d'ouvertures régulières en pied de *clôture* maçonnée ou par des petites ouvertures dans les grillages.

Dans et en limite de zone agricole ou naturelle, les nouvelles *clôtures pleines* et les soubassements sont interdits.

Traitement et hauteur des clôtures implantées le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées et ouvertes à la circulation

Traitement

Les coffrets de comptage, boîtes à lettres ou autres dispositifs similaires doivent être soigneusement intégrés à ces clôtures.

En l'absence de contexte urbain environnant et d'unité paysagère de la rue et du quartier, les *clôtures* doivent être réalisées sous forme de *claire-voie*.

Elles peuvent être réalisées sous forme pleine sur tout leur linéaire si elles sont composées de *matériaux qualitatifs* ou constituées de végétaux locaux.

Au-delà de 12 m linéaire de *clôture* pleine maçonnée, celle-ci devra présenter un séquençage, un rythme venant rompre l'aspect linéaire.

Les portails en tant qu'éléments de *clôture* sont soumis aux mêmes dispositions, ils peuvent être totalement pleins. Ils doivent être en adéquation avec la clôture, tant en termes de hauteur que de choix des matériaux et des couleurs.

Hauteur

La *hauteur* maximale des *clôtures* autorisée est de 1,8 mètres.

Les piliers des portails sont autorisés à dépasser, dans la limite de 30 cm de *hauteur*, la *hauteur* maximale autorisée des *clôtures*.

Traitement et hauteur des clôtures implantées le long des autres emprises publiques et des limites séparatives

Traitement

En *limite séparative* visible depuis les *voies* et *emprises publiques*, une harmonie avec la *clôture* en *façade principale* sera recherchée.

En l'absence de contexte urbain environnant et d'unité paysagère de la rue et du quartier, la *clôture* doit être constituée d'un grillage avec ou sans haie, ou d'une haie avec ou sans grillage.

Sur chacune des limites séparatives, 50% maximum du linéaire de clôture peut être réalisé en matériau plein (pare-vues), de manière continue ou discontinue. Pour réaliser les pare-vues, les matériaux naturels (bois, brande de bruyère, osier, roseau...) doivent être privilégiés.

Hauteur

La *hauteur* maximale des *clôtures* autorisée est de 1,8 mètres.

Règles alternatives

Des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées pour adapter le dispositif de *clôture* dans les cas suivants :

- Pour des *unités foncières* présentant une topographie particulière (notamment en cas de dénivelé important entre deux *unités foncières* mitoyennes) ;
- Pour des raisons de sécurité ou de protection acoustique et visuelle contre des nuisances liées à la présence d'entreprises, ou la présence de voiries avec un trafic important, il pourra être dérogé au traitement et à la *hauteur* maximale dans la limite de 3 m.

Pour les destinations équipements d'intérêt collectif et services publics, les commerces et activités de service, les autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires :

La *hauteur* des *clôtures* et les matériaux utilisés pourront s'adapter au contexte urbain au sein duquel s'insère l'équipement ou l'activité. La *hauteur* maximale ne devra pas excéder 2 m. Une *hauteur* peut être supérieure si des besoins techniques, fonctionnels ou de sécurité le justifient.

ARTICLE 5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

5.1. Traitement des espaces libres

Les *espaces libres* doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du *terrain* et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les *espaces verts* d'un seul tenant et en contiguïté avec les *espaces libres* des *terrains* voisins.

Pour tout projet de construction nouvelle, il sera planté un *arbre tige* ou de *haute tige* par tranche « entamée » de 100 m² d'espace libre, hors annexe d'une surface de

plancher ou emprise au sol égale ou inférieure à 20 m². Les arbres existants peuvent être comptabilisés au titre des arbres à réaliser.

Les espèces végétales invasives (de type Renouée du Japon, Griffe de Sorcière, Berce du Caucase, etc.) sont interdites. Les essences locales doivent être privilégiées (cf liste en annexe du règlement écrit pièce n°4.1.2.2).

L'implantation des *constructions* doit respecter les arbres existants sur le *terrain*. Ceux qui ne peuvent être maintenus doivent être remplacés par un nombre au moins égal d'arbres.

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Pour les terrains déjà aménagés (en dehors des espaces de stationnement) à la date d'approbation du PLU : le calcul du nombre d'arbres à planter doit être réalisé en déduisant de la surface d'espace libre toutes les surfaces déjà aménagées avec un usage spécifique incompatible avec la plantation d'arbres comme par exemple : terrain de sport, golf, aires de jeux, etc.

5.2. Part minimale de surfaces non imperméabilisées

Au moins 20% de la surface du *terrain* doit être traitée en *espaces verts*.

Dans les périmètres du réseau structurant de transport en commun et des gares inscrits au document graphique – Planche 2, au moins 10% de la surface du *terrain* doit être traitée en *espaces verts*.

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Pour les commerces et activités de service au moins 25% de la surface du *terrain* doit être traitée en *espaces verts*.

ARTICLE 6 – Stationnement

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones.

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 7 – Desserte par les voies publiques ou privées

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE 8 – Desserte par les réseaux

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones.

ZONE URP26

CHAPITRE 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE 1 - Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités

1.1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les *constructions* ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité ou la salubrité publique,
- les campings,
- le stationnement de caravanes, de résidences mobiles ou démontables en dehors des cas mentionnés à l'article 1.2,
- les garages collectifs de caravanes et de mobil-homes,
- les dépôts de véhicules à l'air libre et les dépôts de ferraille et de matériaux divers,
- les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre,
- les *constructions* à usage de *commerce de gros*.

1.2. Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

Les constructions, installations et aménagements non mentionnées à l'article 1.1 dans la mesure où les conditions de réalisation de tous les équipements nécessaires sont assurées, conformément aux prescriptions du code de l'urbanisme, et sous réserve

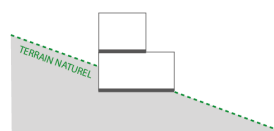
- d'assurer un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone,
- et d'être compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation,
- et d'être réalisés sous forme d'une *opération d'aménagement d'ensemble*

En supplément des conditions fixées ci-dessus sont également autorisés sous conditions :

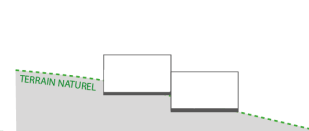
- L'entreposage d'une caravane ou d'un camping-car, en vue de leur prochaine utilisation, dans les bâtiments et/ou sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de leur utilisateur.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement aux conditions cumulatives suivantes :
 - qu'elles ne puissent pas générer de périmètre de protection au-delà de leur site d'exploitation ;
 - qu'elles correspondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants ;
 - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire, dans toute la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.
- L'*extension* ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement existantes et compatibles avec la vocation de la zone, selon les conditions cumulatives suivantes :
 - qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des nuisances sonores ou olfactives ;
 - que les installations nouvelles par leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.
- Les exhaussements et affouillements du sol à condition qu'ils ne portent pas atteinte à l'environnement et à l'aspect paysager et qu'ils soient rendus nécessaires :
 - pour une occupation du sol admise ou nécessaire à l'urbanisation, dans la mesure où les aménagements ou les *constructions* sont adaptés par leur type ou leur conception à la topographie du sol existant avant travaux ;

CONSTRUCTIONS S'ADAPTANT AU TERRAIN NATUREL

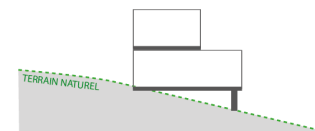
Exemple 1 : S'encastrent dans le sol



Exemple 2 : Accompagner la pente avec des successions de niveaux ou demi-niveaux



Exemple 3 : Se surélever du sol



Schémas opposables

- ou pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de ses vestiges archéologiques ;
- ou pour la réalisation d'ouvrages hydrauliques ;

URP26

- ou pour des raisons de raccordement aux réseaux.
- Les *constructions* à usage *industriel* dès lors qu'elles répondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants.
- Les *constructions* à usage d'entrepôts dès lors qu'elles répondent aux besoins d'un commerce ou d'une activité déjà existants au sein de la zone.
- Les nouvelles *constructions* à usage de commerce et d'activité de service, à condition que leur *surface de plancher* soit inférieure ou égale à 500m².
- Les ouvrages d'infrastructure terrestre et fluviale ainsi que les outillages, les équipements et les installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité fluviale, ferroviaire et routière, dès lors que leur conception, leur localisation et leurs dimensions, assurent leur insertion dans le tissu urbain environnant.
- Les *constructions* à usage d'*exploitation agricole* ne générant pas de périmètre de protection au titre des installations classées pour la protection de l'environnement.

ARTICLE 2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones.

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE 3 - Volumétrie et implantation des constructions

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la *construction*, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs *bâtiments* dont le *terrain* d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au sein des articles 3.1 à 3.3 sont appliquées à chaque lot issu de la division.

3.1. Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies

Pour l'implantation le long des *voies*, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation publique et le long des *emprises publiques*, toute *construction*, installation ou aménagement nouveau doit respecter les indications graphiques figurant au règlement graphique – Planche 2.

En l'absence de celles-ci, les *constructions* doivent s'implanter à une distance minimale de 5 m par rapport à l'*alignement*.

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Dans le cas de *terrains* bordés de plusieurs *voies*, la règle s'applique le long de l'une des *voies* au moins.

Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants :

- Pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie, bois, etc.) ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage ;
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, à condition que leur fonction suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité, et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement.
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie) ;
- Pour permettre l'aménagement ou l'*extension* d'une *construction* existante à la date d'approbation du PLU, dès lors que cette *extension* est réalisée dans la continuité de la *construction* existante ou selon un recul supérieur à celle-ci ;
- Pour permettre la construction d'*annexes*, dès lors qu'elle est réalisée dans la continuité de la *construction* principale ou selon un recul supérieur à celle-ci.

3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions implantées dans la bande de constructibilité renforcée

Dans une bande de 15 m comptée perpendiculairement depuis l'*alignement*, les *constructions* peuvent s'implanter sur les *limites séparatives*.

En cas de *retrait*, elles doivent observer une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la *construction*, avec un minimum de 3 m vis-à-vis de la *limite séparative* (soit $L \geq H/2$ et ≥ 3 m).

En *limite séparative latérale*, l'implantation en *retrait* est admise à la condition de ne pas laisser apparaître sur le *bâtiment* à réaliser de *façades latérales* aveugles, sauf lorsque celles-ci présentent un traitement qualitatif conçu pour demeurer apparent.

URP26

Les constructions ou les parties de construction implantées au-delà de la bande de constructibilité renforcée

Les *constructions* peuvent s'implanter sur les *limites séparatives* :

- si leur hauteur au *point le plus haut* n'excède pas 3,5 m au droit de la *limite séparative* et si leur *gabarit* reste compris à l'intérieur d'un angle de 45° au-delà des 3,5 m (voir schéma opposable n°26 au sein du Livre 1) ;
- ou si elles s'adosent à un mur de *clôture* existant ou à un *bâtiment* implanté en limite. Dans ce cas, la hauteur du *bâtiment* à implanter (prise à l'égout de toiture ou à l'*acrotère*) ne peut dépasser la hauteur du *point le plus haut* du mur de *clôture* ou du *bâtiment* contre lequel est réalisé l'adossement (pris en *limite séparative* au droit du *bâtiment* à implanter) et le *gabarit* du nouveau *bâtiment* doit rester compris à l'intérieur d'un angle à 45° au-delà de la hauteur du mur ou du *bâtiment* existant sur lequel il s'adosse (voir schéma opposable n°27 au sein du Livre 1).

En cas de *retrait*, les *constructions* doivent s'implanter à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la *construction*, avec un minimum de 3 m vis-à-vis de la *limite séparative* (soit $L \geq H_{max}/2$ et ≥ 3 m).

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants :

- Pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie, bois, etc.) ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage.
- Les bassins des piscines non couvertes doivent être implantés en respectant un *retrait* de 2 m minimum entre le bassin (hors margelles) et la *limite séparative*.
- Les *annexes* d'une *surface de plancher* ou d'une *emprise au sol* inférieure ou égale à 15 m² et d'une hauteur au *point le plus haut* inférieure ou égale à 3,5 m seront implantées en *limite séparative* ou avec un *retrait* d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la *construction* ($L \geq H/2$). Si une haie existe en *limite séparative* elle devra être préservée.
- Pour les *constructions* et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et des services publics, à condition que leur fonction suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalités ou de sécurité, et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement.
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

- Pour la réalisation d'une isolation en saillie des façades pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et implantées différemment des règles d'implantation fixées à l'article 3.2. Cette isolation doit assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

3.3. Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Les *constructions*, hors *annexe*, doivent observer une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la *construction*, avec un minimum de 5 m vis-à-vis de la *construction* opposée (soit $L \geq H/2$ et ≥ 5 m).

3.4. Emprise au sol

L'*emprise au sol* des *constructions* ne peut excéder 25% de la superficie du *terrain*.

3.5. Hauteur des constructions

La hauteur d'un *bâtiment* doit assurer la continuité ou le rythme volumétrique du front bâti. Elle ne doit pas porter atteinte aux conditions d'habitabilité ou d'utilisation des *bâtiments* en bon état existants sur les *terrains* voisins.

Dans le cas d'une inscription indiquée au règlement graphique – Planche 2, les *constructions* doivent s'y conformer.

En l'absence d'inscription graphique, la *hauteur maximale* autorisée est fixée à 9,5 m et ce en tout point du *bâtiment*. La *hauteur maximale* exprimée en niveaux est de R+1+C ou R+attique. Ces deux règles sont cumulatives.

ARTICLE 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1. Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

4.1.1. Principes généraux

Les *constructions*, installations ou aménagements, tant du point de vue de leur situation, de leur volume que de leur aspect, ne doivent porter atteinte ni au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, ni aux perspectives monumentales et doivent

URP26

s'insérer harmonieusement au bâti et au paysage environnants en tenant compte de leur caractère dominant.

Les *bâtiments* présentant un long linéaire sur *voie* doivent présenter une division en séquences de la *façade* voire de la toiture afin de prolonger le rythme du bâti environnant.

La conception du projet limitera fortement la création de mur pignon aveugle important, visible dans la perspective des *voies*, et notamment aux abords des angles de rue afin d'en réduire l'impact et également vis-à-vis de la *limite séparative latérale*.

4.1.2. Éléments techniques

Les dispositifs techniques tels que garde-corps des balcons, terrasses et toiture-terrasse, rampes de parking, édicules et gaines techniques, panneaux solaires ou photovoltaïques, antennes, descentes d'eaux pluviales, système de vidéosurveillance d'intérêt privé etc. doivent faire l'objet d'un traitement soigné afin de garantir une parfaite insertion de la *construction* dans le paysage proche et lointain et doivent être intégrés à la composition architecturale du *bâtiment*.

Les installations techniques établies en toiture (gainnes, canalisations, caissons, antennes, machineries, locaux techniques, panneaux solaires...), si elles ne peuvent être dissimulées, doivent être regroupées et faire l'objet d'un traitement qualitatif.

Les équipements et les serres de production agricole sont autorisés en saillie des toitures à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant.

Les antennes paraboliques et les antennes de téléphonie mobile doivent être installées de manière à limiter au maximum leur impact visuel depuis les *voies*.

4.1.3. Aspect général des bâtiments et matériaux

Les matériaux extérieurs, par leur nature ou leurs procédés de mise en œuvre, doivent assurer aux *bâtiments* un aspect soigné et offrir des garanties de solidité et de bonne conservation.

L'action des eaux de pluie ne doit pas être de nature à provoquer la dégradation prématurée de l'aspect des *bâtiments*.

Le traitement des rez-de-chaussée sur *voie* (notamment les rez-de-chaussée aveugles) ne doit pas nuire à l'ambiance de la rue ou à son animation.

Les *constructions*, *annexes* et *extensions* doivent s'intégrer par leurs volumes, leur traitement et leur implantation dans une composition architecturale harmonieuse.

Façades

Les *façades* doivent être composées, notamment par le rythme et la proportion de leurs ouvertures, pour tenir compte des caractères dominants du bâti environnant.

Les différentes *façades*, notamment les *façades latérales* aveugles, doivent être traitées avec le même soin que la *façade* sur *voie* et en harmonie avec elle.

Les câbles de toute nature (électricité, téléphone, télévision...) et les éléments techniques divers (descentes d'eau, caissons de volets roulants, climatiseurs...), lorsqu'ils sont installés sur les *façades*, doivent être masqués ou intégrés à celles-ci de façon discrète et harmonieuse. Les antennes paraboliques sont proscrites en *façades* sur *voies*.

L'emploi de matériaux de bardage (de type clin en bois naturel avec nœuds et d'imitation), ou la mise en œuvre de procédés d'enduction et de recouvrement des *façades* ne permettant pas d'assurer un aspect soigné ou n'offrant pas de garanties de bonne conservation (de type enduit gratté ou pierre collée) sont proscrits.

La jointure des *façades* avec les *bâtiments* contigus doit être réalisée avec soin.

Devantures

Les devantures doivent être composées en harmonie (rythme, proportions) avec les *façades* sur lesquelles elles s'intègrent. Lorsqu'une même devanture s'étend sur plusieurs *façades* distinctes, elle doit être décomposée en autant de séquences.

Les devantures dépassant la hauteur du rez-de-chaussée sont proscrites, sauf lorsque cela correspond à une typologie caractéristique de la rue.

Les rideaux de sécurité des vitrines doivent être placés du côté intérieur de celles-ci sauf en cas de remplacement de rideaux existants déjà placés côté extérieur ou impossibilité technique le justifiant. Sont proscrits les rideaux opaques, sauf impératifs particuliers de sécurité.

Matériaux

Toute utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les *façades* et les pignons des *constructions* ni sur les *clôtures*.

4.1.4. Toitures

Les toitures doivent s'insérer harmonieusement dans le bâti environnant en tenant compte de ses caractères dominants.

Elles doivent être traitées en harmonie (rythme des baies de toiture, proportions) avec les *façades* sur lesquelles elles s'intègrent.

Les dispositifs d'éclairage naturel créés dans un comble (lucarnes, châssis, verrières, etc.) doivent être en cohérence avec la composition des façades (traitement des ouverture, rythme des baies, matériaux, teintes...). Ils doivent s'insérer harmonieusement avec le reste du bâtiment.

4.1.5. Façades des constructions composées de matériaux anciens

Article non réglementé.

4.1.6. Clôtures

Objectifs et principes généraux pour l'ensemble des clôtures implantées le long des voies, emprises publiques et limites séparatives

Principe d'adaptation au contexte environnant

La *clôture* doit participer à conserver l'unité paysagère de la rue et du quartier. Elle doit avoir une conception d'ensemble et être traitée en harmonie avec la *construction* principale édifiée sur le *terrain et avec* le contexte urbain environnant et notamment les *clôtures* adjacentes. Elle participe à la préservation de l'identité de la rue et du quartier en s'harmonisant avec les clôtures environnantes.

Les murs de soutènements ne sont pas qualifiés de *clôture*.

Le végétal

Les haies végétales existantes doivent être préservées et maintenues, sauf s'il s'agit de remplacer des végétaux dont l'état sanitaire le justifie ou s'il s'agit de remplacer une haie par des essences locales ou pour permettre la création d'accès.

Pour les nouvelles *clôtures* à édifier, les compositions végétales sont à privilégier ainsi que les *clôtures* perméables.

Les haies végétales doivent être constituées d'essences locales conformément à la liste en annexe réglementaire.

La haie devra être implantée à une distance minimale de 50 cm par rapport au domaine public.

Les clôtures anciennes patrimoniales

Les murs, murets et portails attenants existants ayant un intérêt architectural et patrimonial (en brique, pierre, moellon, murets surmontés de grille en fer forgé...) sont protégés. Ils pourront faire l'objet d'adaptations, voire de démolitions partielles, dès lors que n'est pas remis en cause la qualité de l'ouvrage existant (par exemple pour la création d'accès à la parcelle en cas de construction). Ces dispositions s'appliquent, sauf dans le cas de désordres structurels irréversibles constatés (par exemple en cas d'affaissement du mur).

L'aspect et les matériaux

Les *clôtures* existantes présentant un intérêt architectural et patrimonial (*matériaux qualitatifs*) doivent être maintenues et peuvent être prolongées avec les mêmes caractéristiques.

Les *clôtures* à créer doivent être constituées de matériaux de nature et de teinte en harmonie avec les *constructions* et ne compromettant pas l'unité paysagère de la rue et du quartier.

Une attention particulière doit être portée aux matériaux comme aux teintes utilisés. Les matériaux utilisés pour les *clôtures* et les murs de soutènement doivent présenter un caractère pérenne conservant un aspect qualitatif dans le temps. Les végétaux artificiels, les matériaux par plaques (de type plaque béton, etc.), les matériaux occultants (type bâche) ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (de type briques creuses, parpaings, etc.) sont interdits. Les murs de *clôture* et les murs de soutènement doivent être enduits dans leur totalité et notamment du côté visible depuis l'espace public.

Une partie du linéaire de la *clôture* devra prévoir un dispositif permettant l'écoulement des eaux et le passage de la petite faune, par exemple par l'intégration d'ouvertures régulières en pied de *clôture* maçonnée ou par des petites ouvertures dans les grillages.

Dans et en limite de zone agricole ou naturelle, les nouvelles *clôtures pleines* et les soubassements sont interdits.

Traitement et hauteur des clôtures implantées le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées et ouvertes à la circulation

Traitement

Les coffrets de comptage, boîtes à lettres ou autres dispositifs similaires doivent être soigneusement intégrés à ces clôtures.

En l'absence de contexte urbain environnant et d'unité paysagère de la rue et du quartier, les *clôtures* doivent être réalisées sous forme de *claire-voie*.

URP26

Elles peuvent être réalisées sous forme pleine sur tout leur linéaire si elles sont composées de *matériaux qualitatifs* ou constituées de végétaux locaux.

Au-delà de 12 m linéaire de *clôture* pleine maçonnée, celle-ci devra présenter un séquençage, un rythme venant rompre l'aspect linéaire.

Les portails en tant qu'éléments de *clôture* sont soumis aux mêmes dispositions, ils peuvent être totalement pleins. Ils doivent être en adéquation avec la *clôture*, tant en termes de hauteur que de choix des matériaux et des couleurs.

Hauteur

La *hauteur* maximale des *clôtures* autorisée est de 1,8 mètres.

Les piliers des portails sont autorisés à dépasser, dans la limite de 30 cm de *hauteur*, la *hauteur* maximale autorisée des *clôtures*.

Traitement et hauteur des clôtures implantées le long des autres emprises publiques et des limites séparatives

Traitement

En *limite séparative* visible depuis les *voies* et *emprises publiques*, une harmonie avec la *clôture* en *façade principale* sera recherchée.

En l'absence de contexte urbain environnant et d'unité paysagère de la rue et du quartier, la *clôture* doit être constituée d'un grillage avec ou sans haie ou d'une haie avec ou sans grillage.

Hauteur

La *hauteur* maximale des *clôtures* autorisée est de 1,8 mètres.

Règles alternatives

Des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées pour adapter le dispositif de *clôture* dans les cas suivants :

- Pour des *unités foncières* présentant une topographie particulière (notamment en cas de dénivelé important entre deux *unités foncières* mitoyennes) ;
- Pour des raisons de sécurité ou de protection acoustique et visuelle contre des nuisances liées à la présence d'entreprises, ou la présence de voiries avec un trafic important, il pourra être dérogé au traitement et à la *hauteur* maximale dans la limite de 3 m.

Pour les *destinations équipements d'intérêt collectif et services publics*, les *commerces et activités de service*, les *autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires* :

La *hauteur* des *clôtures* et les matériaux utilisés pourront s'adapter au contexte urbain au sein duquel s'insère l'équipement ou l'activité. La *hauteur* maximale ne devra pas excéder 2 m. Une *hauteur* peut être supérieure si des besoins techniques, fonctionnels ou de sécurité le justifient.

ARTICLE 5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la *construction*, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs *bâtiments* dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au sein des articles 5.1 à 5.2 sont appliquées à chaque lot issu de la division.

5.1. Traitement des espaces libres

Les *espaces libres* doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du *terrain* et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les *espaces verts* d'un seul tenant et en contiguïté avec les *espaces libres* des *terrains* voisins.

Pour tout projet de construction nouvelle, il sera planté un *arbre tige* ou de *haute tige* par tranche « entamée » de 100 m² d'espace libre, hors annexe d'une surface de plancher ou emprise au sol égale ou inférieure à 20 m². Les arbres existants peuvent être comptabilisés au titre des arbres à réaliser.

Les espèces végétales invasives (de type Renouée du Japon, Griffes de Sorcière, Berce du Caucase, etc.) sont interdites. Les essences locales doivent être privilégiées (cf liste en annexe du règlement écrit pièce n°4.1.2.2).

L'implantation des *constructions* doit respecter les arbres existants sur le *terrain*. Ceux qui ne peuvent être maintenus doivent être remplacés par un nombre au moins égal d'arbres.

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Pour les terrains déjà aménagés (en dehors des espaces de stationnement) à la date d'approbation du PLU : le calcul du nombre d'arbres à planter doit être réalisé en

URP26

déduisant de la surface d'espace libre toutes les surfaces déjà aménagées avec un usage spécifique incompatible avec la plantation d'arbres comme par exemple : terrain de sport, golf, aires de jeux, etc.

5.2. Part minimale de surfaces non imperméabilisées

Au moins 55% de la surface du *terrain* doivent être traités en *espaces verts*.

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Pour les commerces et activités de service au moins 25% de la surface du *terrain* doit être traitée en *espaces verts*.

ARTICLE 6 – Stationnement

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones.

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 7 – Desserte par les voies publiques ou privées

Les *constructions* doivent respecter les conditions prévues au sein du Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones », complétées par les dispositions suivantes :

Les nouvelles *voies en impasse* desservant plus de 5 *logements* ou d'une longueur de plus de 100m sont interdites.

Tout prolongement de *voie en impasse* est interdit sauf en cas de bouclage de la *voie*.

Toute nouvelle *construction* devra être desservie par une *entrée charretière* aménagée sur la parcelle, sauf s'il est impossible techniquement de la réaliser.

ARTICLE 8 – Desserte par les réseaux

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones

ZONE URP27

CHAPITRE 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE 1 - Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités

1.1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les *constructions* ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité ou la salubrité publique,
- les campings,
- le stationnement de caravanes, de résidences mobiles ou démontables en dehors des cas mentionnés à l'article 1.2,
- les garages collectifs de caravanes et de mobil-homes,
- les dépôts de véhicules à l'air libre et les dépôts de ferraille et de matériaux divers,
- les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre,
- les *constructions* à usage de *commerce de gros*.

1.2. Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

Peuvent être autorisés sous conditions :

- L'entreposage d'une caravane ou d'un camping-car, en vue de leur prochaine utilisation, dans les bâtiments et/ou sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de leur utilisateur.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement aux conditions cumulatives suivantes :
 - o qu'elles ne puissent pas générer de périmètre de protection au-delà de leur site d'exploitation ;
 - o qu'elles correspondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants ;
 - o que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou

tout au moins de réduire, dans toute la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.

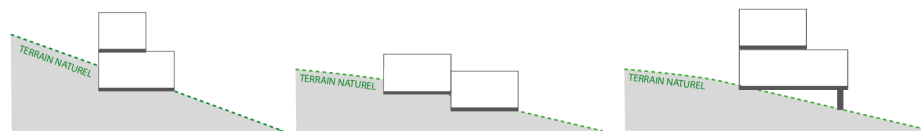
- L'*extension* ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement existantes et compatibles avec la vocation de la zone, selon les conditions cumulatives suivantes :
 - o qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des nuisances sonores ou olfactives ;
 - o que les installations nouvelles par leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.
- Les exhaussements et affouillements du sol à condition qu'ils ne portent pas atteinte à l'environnement et à l'aspect paysager et qu'ils soient rendus nécessaires :
 - o pour une occupation du sol admise ou nécessaire à l'urbanisation, dans la mesure où les aménagements ou les *constructions* sont adaptés par leur type ou leur conception à la topographie du sol existant avant travaux ;

CONSTRUCTIONS S'ADAPTANT AU TERRAIN NATUREL

Exemple 1 : S'encastrent dans le sol

Exemple 2 : Accompanyer la pente avec des successions de niveaux ou demi-niveaux

Exemple 3 : Se surélever du sol



Schémas opposables

- o ou pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de ses vestiges archéologiques ;
- o ou pour la réalisation d'ouvrages hydrauliques ;
- o ou pour des raisons de raccordement aux réseaux.
- Les nouvelles *constructions* à usage de commerce et d'activité de service, à condition que leur *surface de plancher* soit inférieure ou égale à 500 m².
- Les *constructions* à usage *industriel* dès lors qu'elles répondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants.
- Les *constructions* à usage d'entrepôts dès lors qu'elles répondent aux besoins d'un commerce ou d'une activité déjà existants au sein de la zone.
- Les ouvrages d'infrastructure terrestre et fluviale ainsi que les outillages, les équipements et les installations techniques directement liés à leur

fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité fluviale, ferroviaire et routière, dès lors que leur conception, leur localisation et leurs dimensions, assurent leur insertion dans le tissu urbain environnant.

- Les *constructions* à usage d'*exploitation agricole* ne générant pas de périmètre de protection au titre des installations classées pour la protection de l'environnement.

ARTICLE 2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Voir Livre 1 : Dispositions applicables à toutes les zones

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE 3 - Volumétrie et implantation des constructions

3.1. Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies

Pour l'implantation le long des *voies*, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation publique et le long des *emprises publiques*, toute *construction*, installation ou aménagement nouveau doit respecter les indications graphiques figurant au règlement graphique – Planche 2.

En l'absence de celles-ci, l'implantation des *constructions* peut se faire :

- soit à l'*alignement*,
- soit à une distance minimale de 5 m de l'*alignement*.

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Dans le cas de *terrains* bordés de plusieurs *voies*, la règle s'applique le long de l'une des *voies* au moins.

Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants :

- Pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie, bois, etc.) ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage ;

- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, à condition que leur fonction suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité, et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie) ;
- Pour permettre l'aménagement ou l'*extension* d'une *construction* existante à la date d'approbation du PLU, dès lors que cette *extension* est réalisée dans la continuité de la *construction* existante ou selon un recul supérieur à celle-ci.

3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions implantées dans la bande de constructibilité renforcée

Dans une bande de 15 m comptée perpendiculairement depuis l'*alignement*, les *constructions* peuvent s'implanter sur les *limites séparatives*.

En cas de *retrait*, elles doivent observer une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la *construction*, avec un minimum de 3 m vis-à-vis de la *limite séparative* (soit $L \geq H/2$ et ≥ 3 m).

En *limite séparative latérale*, l'implantation en *retrait* est admise à la condition de ne pas laisser apparaître sur le *bâtiment* à réaliser de *façades latérales* aveugles, sauf lorsque celles-ci présentent un traitement qualitatif conçu pour demeurer apparent.

Les constructions ou les parties de construction implantées au-delà de la bande de constructibilité renforcée

Les *constructions* peuvent s'implanter sur les *limites séparatives* :

- si leur hauteur au *point le plus haut* n'excède pas 3,5 m au droit de la *limite séparative* et si leur *gabarit* reste compris à l'intérieur d'un angle de 45° au-delà des 3,5 m (voir schéma opposable n°26 au sein du Livre 1) ;
- ou si elles s'adosent à un mur de *clôture* existant ou à un *bâtiment* implanté en limite. Dans ce cas, la hauteur du *bâtiment* à implanter (prise à l'égout de toiture ou à l'*acrotère*) ne peut dépasser la hauteur du *point le plus haut* du mur de *clôture* ou du *bâtiment* contre lequel est réalisé l'adossement (pris en *limite séparative* au droit du *bâtiment* à implanter) et le *gabarit* du nouveau *bâtiment* doit rester compris à l'intérieur d'un angle à 45° au-delà de la hauteur du mur ou du *bâtiment* existant sur lequel il s'adosse (voir schéma opposable n°27 au sein du Livre 1).

En cas de *retrait*, les *constructions* doivent s'implanter à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la *construction*, avec un minimum de 3 m vis-à-vis de la *limite séparative* (soit $L \geq H_{\max}/2$ et ≥ 3 m).

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants :

- Pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie, bois, etc.) ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage.
- Les bassins des piscines non couvertes doivent être implantés en respectant un *retrait* de 2 m minimum entre le bassin (hors margelles) et la *limite séparative*.
- Les *annexes* d'une *surface de plancher* ou d'une *emprise au sol* inférieure ou égale à 15 m² et d'une hauteur au *point le plus haut* inférieure ou égale à 3,5 m seront implantées en *limite séparative* ou avec un *retrait* d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la *construction* ($L \geq H/2$). Si une haie existe en *limite séparative* elle devra être préservée.
- Pour les *constructions* et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et des services publics, à condition que leur fonction suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalités ou de sécurité, et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement.
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).
- Pour la réalisation d'une isolation en saillie des façades pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et implantées différemment des règles d'implantation fixées à l'article 3.2. Cette isolation doit assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

3.3. Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

L'implantation en vis-à-vis sur un même *terrain* de deux *façades*, lorsque l'une au moins comporte des baies principales doit observer une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la *construction*, avec un minimum de 6 m vis-à-vis de la *construction* opposée (soit $L \geq H/2$ et ≥ 6 m).

Cette disposition ne s'applique pas dans le cas de la réalisation d'un nouveau lotissement.

3.4. Emprise au sol

L'*emprise au sol* des *constructions* ne peut excéder 40% de la superficie du *terrain*.

Dans les périmètres du réseau structurant de transport en commun et des gares inscrits au document graphique – Planche 2, l'*emprise au sol* des *constructions* ne peut excéder 50% de la superficie du *terrain*.

3.5. Hauteur des constructions

La hauteur d'un *bâtiment* doit assurer la continuité ou le rythme volumétrique du front bâti. Elle ne doit pas porter atteinte aux conditions d'habitabilité ou d'utilisation des *bâtiments* en bon état existants sur les *terrains* voisins.

Dans le cas d'une inscription indiquée au règlement graphique – Planche 2, les *constructions* doivent s'y conformer.

En l'absence d'inscription graphique, la *hauteur maximale* autorisée est fixée à 14 m, calculée par rapport au niveau du *terrain* naturel, et ce en tout point du *bâtiment*. La *hauteur maximale* exprimée en niveaux est de R+2+C ou *attique* ou R+3 en cas de toiture terrasse végétalisée. Ces deux règles sont cumulatives.

ARTICLE 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1. Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

4.1.1. Principes généraux

Les *constructions*, installations ou aménagements, tant du point de vue de leur situation, de leur volume que de leur aspect, ne doivent porter atteinte ni au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, ni aux perspectives monumentales et doivent s'insérer harmonieusement au bâti et au paysage environnants en tenant compte de leur caractère dominant.

Les *bâtiments* présentant un long linéaire sur *voie* doivent présenter une division en séquences de la *façade* voire de la toiture afin de prolonger le rythme du bâti environnant.

La conception du projet limitera fortement la création de mur pignon aveugle important, visible dans la perspective des *voies*, et notamment aux abords des angles de rue afin d'en réduire l'impact et également vis-à-vis de la *limite séparative latérale*.

4.1.2. Éléments techniques

Les dispositifs techniques tels que garde-corps des balcons, terrasses et toiture-terrasse, rampes de parking, édicules et gaines techniques, panneaux solaires ou photovoltaïques, antennes, descentes d'eaux pluviales, système de vidéosurveillance d'intérêt privé etc. doivent faire l'objet d'un traitement soigné afin de garantir une parfaite insertion de la *construction* dans le paysage proche et lointain et doivent être intégrés à la composition architecturale du *bâtiment*.

Les installations techniques établies en toiture (gainnes, canalisations, caissons, antennes, machineries, locaux techniques, panneaux solaires...), si elles ne peuvent être dissimulées, doivent être regroupées et faire l'objet d'un traitement qualitatif.

Les équipements et les serres de production agricole sont autorisés en saillie des toitures à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant.

Les antennes paraboliques et les antennes de téléphonie mobile doivent être installées de manière à limiter au maximum leur impact visuel depuis les *voies*.

4.1.3. Aspect général des bâtiments et matériaux

Les matériaux extérieurs, par leur nature ou leurs procédés de mise en œuvre, doivent assurer aux *bâtiments* un aspect soigné et offrir des garanties de solidité et de bonne conservation.

L'action des eaux de pluie ne doit pas être de nature à provoquer la dégradation prématurée de l'aspect des *bâtiments*.

Le traitement des rez-de-chaussée sur *voie* (notamment les rez-de-chaussée aveugles) ne doit pas nuire à l'ambiance de la rue ou à son animation.

Les *constructions*, *annexes* et *extensions* doivent s'intégrer par leurs volumes, leur traitement et leur implantation dans une composition architecturale harmonieuse.

Façades

Les *façades* doivent être composées, notamment par le rythme et la proportion de leurs ouvertures, pour tenir compte des caractères dominants du bâti environnant.

Les différentes *façades*, notamment les *façades latérales* aveugles, doivent être traitées avec le même soin que la *façade* sur *voie* et en harmonie avec elle.

Les câbles de toute nature (électricité, téléphone, télévision...) et les éléments techniques divers (descentes d'eau, caissons de volets roulants, climatiseurs...),

lorsqu'ils sont installés sur les *façades*, doivent être masqués ou intégrés à celles-ci de façon discrète et harmonieuse. Les antennes paraboliques sont prosrites en *façades* sur *voies*.

L'emploi de matériaux de bardage (de type clin en bois naturel avec nœuds et d'imitation), ou la mise en œuvre de procédés d'enduction et de recouvrement des *façades* ne permettant pas d'assurer un aspect soigné ou n'offrant pas de garanties de bonne conservation (de type enduit gratté ou pierre collée) sont prosrits.

La jointure des *façades* avec les *bâtiments* contigus doit être réalisée avec soin.

Les travaux sur les *façades* existantes ne doivent pas conduire à rompre leur équilibre et leur harmonie, tenant notamment à l'homogénéité des volets et des fenêtres. De plus :

- le remplacement des cadres bâtis et ouvrants de fenêtres par d'autres plus épais est prosrit ;
- les matériaux mis en œuvre doivent s'harmoniser avec les matériaux d'origine ;
- la suppression ou l'altération de la modénature (encadrements de baies, pilastres, bandeaux, corniches, larmiers, impostes, refends, modillons, décors moulés ou sculptés...) ainsi que des éléments qui participent à la composition et à l'animation des *façades* (baies, balcons, garde-corps...) est prosrite ; l'autorisation d'urbanisme relative à des travaux de réfection ou d'adaptation d'une *façade* peut comporter des prescriptions spéciales exigeant la restitution de la modénature d'origine ou la reconstitution d'une modénature cohérente.

Devantures

Les devantures doivent être composées en harmonie (rythme, proportions) avec les *façades* sur lesquelles elles s'intègrent. Lorsqu'une même devanture s'étend sur plusieurs *façades* distinctes, elle doit être décomposée en autant de séquences.

Les devantures dépassant la hauteur du rez-de-chaussée sont prosrites, sauf lorsque cela correspond à une typologie caractéristique de la rue.

Les rideaux de sécurité des vitrines doivent être placés du côté intérieur de celles-ci sauf en cas de remplacement de rideaux existants déjà placés côté extérieur ou impossibilité technique le justifiant. Sont prosrits les rideaux opaques, sauf impératifs particuliers de sécurité.

Matériaux

Toute utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les *façades* et les pignons des *constructions* ni sur les *clôtures*.

4.1.4. Toitures

Les toitures doivent s'insérer harmonieusement dans le bâti environnant en tenant compte de ses caractères dominants.

Elles doivent être traitées en harmonie (rythme des baies de toiture, proportions) avec les *façades* sur lesquelles elles s'intègrent.

Les dispositifs d'éclairage naturel créés dans un comble (lucarnes, châssis, verrières, etc.) doivent être en cohérence avec la composition des façades (traitement des ouverture, rythme des baies, matériaux, teintes...). Ils doivent s'insérer harmonieusement avec le reste du bâtiment.

Lorsque la toiture-terrasse d'une construction nouvelle présente une surface continue d'au minimum 150 m² carrés, elle doit être végétalisée sauf pour des raisons de fonctionnalité du *bâtiment*. Les *bâtiments* comportant des dispositifs de production d'énergie renouvelable (panneaux solaires, ...) ou de récupération et de stockage des eaux pluviales ne sont pas soumis à cette disposition. Les réparations des toitures anciennes (toitures à versants accusés en ardoise ou tuiles plates) doivent respecter leurs formes et matériaux d'origine. L'autorisation d'urbanisme relative à des travaux de réfection ou d'adaptation d'une toiture ancienne peut comporter des prescriptions spéciales exigeant sa restitution dans ses volumes et matériaux d'origine.

4.1.5. Façades des constructions composées de matériaux anciens

Article non réglementé.

4.1.6. Clôtures

Objectifs et principes généraux pour l'ensemble des clôtures implantées le long des voies, emprises publiques et limites séparatives

Principe d'adaptation au contexte environnant

La *clôture* doit participer à conserver l'unité paysagère de la rue et du quartier. Elle doit avoir une conception d'ensemble et être traitée en harmonie avec la *construction* principale édifiée sur le *terrain et avec* le contexte urbain environnant et notamment

les *clôtures* adjacentes. Elle participe à la préservation de l'identité de la rue et du quartier en s'harmonisant avec les clôtures environnantes. Les murs de soutènements ne sont pas qualifiés de *clôture*.

Le végétal

Les haies végétales existantes doivent être préservées et maintenues, sauf s'il s'agit de remplacer des végétaux dont l'état sanitaire le justifie ou s'il s'agit de remplacer une haie par des essences locales ou pour permettre la création d'accès.

Pour les nouvelles *clôtures* à édifier, les compositions végétales sont à privilégier ainsi que les *clôtures* perméables.

Les haies végétales doivent être constituées d'essences locales conformément à la liste en annexe réglementaire.

La haie devra être implantée à une distance minimale de 50 cm par rapport au domaine public.

Les clôtures anciennes patrimoniales

Les murs, murets et portails attenants existants ayant un intérêt architectural et patrimonial (en brique, pierre, moellon, murets surmontés de grille en fer forgé...) sont protégés. Ils pourront faire l'objet d'adaptations, voire de démolitions partielles, dès lors que n'est pas remis en cause la qualité de l'ouvrage existant (par exemple pour la création d'accès à la parcelle en cas de construction). Ces dispositions s'appliquent, sauf dans le cas de désordres structurels irréversibles constatés (par exemple en cas d'affaissement du mur).

L'aspect et les matériaux

Les *clôtures* existantes présentant un intérêt architectural et patrimonial (*matériaux qualitatifs*) doivent être maintenues et peuvent être prolongées avec les mêmes caractéristiques.

Les *clôtures* à créer doivent être constituées de matériaux de nature et de teinte en harmonie avec les *constructions* et ne compromettant pas l'unité paysagère de la rue et du quartier.

Une attention particulière doit être portée aux matériaux comme aux teintes utilisés. Les matériaux utilisés pour les *clôtures* et les murs de soutènement doivent présenter un caractère pérenne conservant un aspect qualitatif dans le temps. Les végétaux artificiels, les matériaux par plaques (de type plaque béton, etc.), les matériaux occultants (type bâche) ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (de type briques creuses, parpaings, etc.) sont interdits. Les murs de *clôture* et les murs

de soutènement doivent être enduits dans leur totalité et notamment du côté visible depuis l'espace public.

Une partie du linéaire de la *clôture* devra prévoir un dispositif permettant l'écoulement des eaux et le passage de la petite faune, par exemple par l'intégration d'ouvertures régulières en pied de *clôture* maçonnée ou par des petites ouvertures dans les grillages.

Dans et en limite de zone agricole ou naturelle, les nouvelles *clôtures pleines* et les soubassements sont interdits.

Traitement et hauteur des clôtures implantées le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées et ouvertes à la circulation

Traitement

Les coffrets de comptage, boîtes à lettres ou autres dispositifs similaires doivent être soigneusement intégrés à ces clôtures.

En l'absence de contexte urbain environnant et d'unité paysagère de la rue et du quartier, les *clôtures* doivent être réalisées sous forme de *claire-voie*.

Elles peuvent être réalisées sous forme pleine sur tout leur linéaire si elles sont composées de *matériaux qualitatifs* ou constituées de végétaux locaux.

Au-delà de 12 m linéaire de *clôture* pleine maçonnée, celle-ci devra présenter un séquençage, un rythme venant rompre l'aspect linéaire.

Les portails en tant qu'éléments de *clôture* sont soumis aux mêmes dispositions, ils peuvent être totalement pleins. Ils doivent être en adéquation avec la *clôture*, tant en termes de hauteur que de choix des matériaux et des couleurs.

Hauteur

La *hauteur* maximale des *clôtures* autorisée est de 1,8 mètres.

Les piliers des portails sont autorisés à dépasser, dans la limite de 30 cm de *hauteur*, la *hauteur* maximale autorisée des *clôtures*.

Traitement et hauteur des clôtures implantées le long des autres emprises publiques et des limites séparatives

Traitement

En *limite séparative* visible depuis les *voies* et *emprises publiques*, une harmonie avec la *clôture en façade principale* sera recherchée.

En l'absence de contexte urbain environnant et d'unité paysagère de la rue et du quartier, la *clôture* doit être constituée d'un grillage avec ou sans haie ou d'une haie avec ou sans grillage.

Hauteur

La *hauteur* maximale des *clôtures* autorisée est de 1,8 mètres.

Règles alternatives

Des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées pour adapter le dispositif de *clôture* dans les cas suivants :

- Pour des *unités foncières* présentant une topographie particulière (notamment en cas de dénivelé important entre deux *unités foncières* mitoyennes) ;
- Pour des raisons de sécurité ou de protection acoustique et visuelle contre des nuisances liées à la présence d'entreprises, ou la présence de voiries avec un trafic important, il pourra être dérogé au traitement et à la *hauteur* maximale dans la limite de 3 m.

Pour les destinations équipements d'intérêt collectif et services publics, les commerces et activités de service, les autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires :

La *hauteur* des *clôtures* et les matériaux utilisés pourront s'adapter au contexte urbain au sein duquel s'insère l'équipement ou l'activité. La *hauteur* maximale ne devra pas excéder 2 m. Une *hauteur* peut être supérieure si des besoins techniques, fonctionnels ou de sécurité le justifient.

ARTICLE 5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

5.1. Traitement des espaces libres

Les *espaces libres* doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du *terrain* et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les *espaces verts* d'un seul tenant et en contiguïté avec les *espaces libres* des *terrains* voisins.

Pour tout projet de construction nouvelle, il sera planté un *arbre tige ou de haute tige* par tranche « entamée » de 100 m² d'espace libre, hors annexe d'une surface de plancher ou emprise au sol égale ou inférieure à 20 m². Les arbres existants peuvent être comptabilisés au titre des arbres à réaliser.

Les espèces végétales invasives (de type Renouée du Japon, Griffes de Sorcière, Berce du Caucase, etc.) sont interdites. Les essences locales doivent être privilégiées (cf liste en annexe du règlement écrit pièce n°4.1.2.2).

L'implantation des *constructions* doit respecter les arbres existants sur le *terrain*. Ceux qui ne peuvent être maintenus doivent être remplacés par un nombre au moins égal d'arbres.

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Pour les terrains déjà aménagés (en dehors des espaces de stationnement) à la date d'approbation du PLU : le calcul du nombre d'arbres à planter doit être réalisé en déduisant de la surface d'espace libre toutes les surfaces déjà aménagées avec un usage spécifique incompatible avec la plantation d'arbres comme par exemple : terrain de sport, golf, aires de jeux, etc.

5.2. Part minimale de surfaces non imperméabilisées

40% de la surface du *terrain* doit être traitée en *espaces verts*.

Dans les périmètres du réseau structurant de transport en commun et des gares inscrits au document graphique – Planche 2, au moins 30% de la surface de la parcelle doit être traitée en *espaces verts*.

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Pour les commerces et activités de service au moins 25% de la surface du *terrain* doit être traitée en *espaces verts*.

ARTICLE 6 – Stationnement

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones.

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 7 – Desserte par les voies publiques ou privées

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE 8 – Desserte par les réseaux

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones.

ZONE URP28

CHAPITRE 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE 1 - Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités

1.1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les *constructions* ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité ou la salubrité publique,
- les campings,
- le stationnement de caravanes, de résidences mobiles ou démontables en dehors des cas mentionnés à l'article 1.2,
- les garages collectifs de caravanes et de mobil-homes,
- les dépôts de véhicules à l'air libre et les dépôts de ferraille et de matériaux divers,
- les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre,
- les *constructions* à usage de *commerce de gros*.

1.2. Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

Peuvent être autorisés sous conditions :

- L'entreposage d'une caravane ou d'un camping-car, en vue de leur prochaine utilisation, dans les bâtiments et/ou sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de leur utilisateur.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement aux conditions cumulatives suivantes :
 - o qu'elles ne puissent pas générer de périmètre de protection au-delà de leur site d'exploitation ;
 - o qu'elles correspondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants ;
 - o que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou

tout au moins de réduire, dans toute la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.

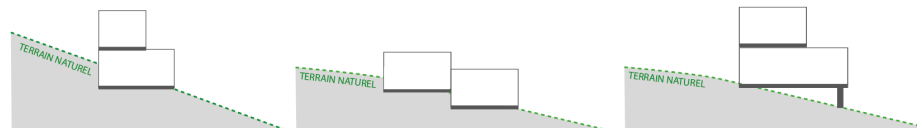
- L'*extension* ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement existantes et compatibles avec la vocation de la zone, selon les conditions cumulatives suivantes :
 - o qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des nuisances sonores ou olfactives ;
 - o que les installations nouvelles par leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.
- Les exhaussements et affouillements du sol à condition qu'ils ne portent pas atteinte à l'environnement et à l'aspect paysager et qu'ils soient rendus nécessaires :
 - o pour une occupation du sol admise ou nécessaire à l'urbanisation, dans la mesure où les aménagements ou les *constructions* sont adaptés par leur type ou leur conception à la topographie du sol existant avant travaux ;

CONSTRUCTIONS S'ADAPTANT AU TERRAIN NATUREL

Exemple 1 : S'encastrent dans le sol

Exemple 2 : Accompagner la pente avec des successions de niveaux ou demi-niveaux

Exemple 3 : Se surélever du sol



Schémas opposables

- o ou pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de ses vestiges archéologiques ;
- o ou pour la réalisation d'ouvrages hydrauliques ;
- o ou pour des raisons de raccordement aux réseaux.
- Les *constructions* à usage *industriel* dès lors qu'elles répondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants.
- Les *constructions* à usage d'entrepôts dès lors qu'elles répondent aux besoins d'un commerce ou d'une activité déjà existants au sein de la zone.
- Les nouvelles *constructions* à usage de commerce et d'activité de service, à condition que leur *surface de plancher* soit inférieure ou égale à 500 m².
- Les ouvrages d'infrastructure terrestre et fluviale ainsi que les outillages, les équipements et les installations techniques directement liés à leur

fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité fluviale, ferroviaire et routière, dès lors que leur conception, leur localisation et leurs dimensions, assurent leur insertion dans le tissu urbain environnant.

- Les *constructions* à usage d'*exploitation agricole* ne générant pas de périmètre de protection au titre des installations classées pour la protection de l'environnement.

ARTICLE 2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Voir Livre 1 : Dispositions applicables à toutes les zones

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE 3 - Volumétrie et implantation des constructions

3.1. Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies

Pour l'implantation le long des *voies*, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation publique et le long des *emprises publiques*, toute *construction*, installation ou aménagement nouveau doit respecter les indications graphiques figurant au règlement graphique – Planche 2.

En l'absence de celles-ci, l'implantation des *constructions* peut se faire :

- soit à l'*alignement*,
- soit à une distance minimale de 5 m de l'*alignement*.

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Dans le cas de *terrains* bordés de plusieurs *voies*, la règle s'applique le long de l'une des *voies* au moins.

Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants :

- Pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie, bois, etc.) ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage ;
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, à condition que leur fonction suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité, et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie) ;
- Pour permettre l'aménagement ou l'*extension* d'une *construction* existante à la date d'approbation du PLU, dès lors que cette *extension* est réalisée dans la continuité de la *construction* existante ou selon un recul supérieur à celle-ci.

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Dans le cas de *terrains* bordés de plusieurs *voies*, la règle s'applique le long de l'une des *voies* au moins.

Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants :

- Pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie, bois, etc.) ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage ;
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, à condition que leur fonction suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité, et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions implantées dans la bande de constructibilité renforcée

Dans une bande de 15 m comptée perpendiculairement depuis l'*alignement*, les *constructions* peuvent s'implanter sur les *limites séparatives*.

En cas de *retrait*, elles doivent observer une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la *construction*, avec un minimum de 3 m vis-à-vis de la *limite séparative* (soit $L \geq H/2$ et ≥ 3 m).

En *limite séparative latérale*, l'implantation en *retrait* est admise à la condition de ne pas laisser apparaître sur le *bâtiment* à réaliser de *façades latérales* aveugles, sauf lorsque celles-ci présentent un traitement qualitatif conçu pour demeurer apparent.

Les constructions ou les parties de construction implantées au-delà de la bande de constructibilité renforcée

Les *constructions* peuvent s'implanter sur les *limites séparatives* :

- si leur hauteur au *point le plus haut* n'excède pas 3,5 m au droit de la *limite séparative* et si leur *gabarit* reste compris à l'intérieur d'un angle de 45° au-delà des 3,5 m (voir schéma opposable n°26 au sein du Livre 1) ;
- ou si elles s'adosent à un mur de *clôture* existant ou à un *bâtiment* implanté en limite. Dans ce cas, la hauteur du *bâtiment* à planter (prise à l'égout de toiture ou à l'*acrotère*) ne peut dépasser la hauteur du *point le plus haut* du mur de *clôture* ou du *bâtiment* contre lequel est réalisé l'adossement (pris en *limite séparative* au droit du *bâtiment* à planter) et le *gabarit* du nouveau *bâtiment* doit rester compris à l'intérieur d'un angle à 45° au-delà de la hauteur du mur ou du *bâtiment* existant sur lequel il s'adosse (voir schéma opposable n°27 au sein du Livre 1).

En cas de *retrait*, les *constructions* doivent s'implanter à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la *construction*, avec un minimum de 3 m vis-à-vis de la *limite séparative* (soit $L \geq H_{max}/2$ et ≥ 3 m).

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants :

- Pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie, bois, etc.) ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage.
- Les bassins des piscines non couvertes doivent être implantés en respectant un *retrait* de 2 m minimum entre le bassin (hors margelles) et la *limite séparative*.
- Les *annexes* d'une *surface de plancher* ou d'une *emprise au sol* inférieure ou égale à 15 m² et d'une hauteur au *point le plus haut* inférieure ou égale à 3,5 m seront implantées en *limite séparative* ou avec un *retrait* d'une distance au

moins égale à la moitié de la hauteur de la *construction* ($L \geq H/2$). Si une haie existe en *limite séparative* elle devra être préservée.

- Pour les *constructions* et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et des services publics, à condition que leur fonction suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalités ou de sécurité, et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement.
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).
- Pour la réalisation d'une isolation en saillie des façades pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et implantées différemment des règles d'implantation fixées à l'article 3.2. Cette isolation doit assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

3.3. Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

L'implantation en vis-à-vis sur un même *terrain* de deux *façades*, lorsque l'une au moins comporte des baies principales doit observer une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la *construction*, avec un minimum de 8 m vis-à-vis de la *construction* opposée (soit $L \geq H/2$ et ≥ 8 m).

Cette disposition ne s'applique pas dans le cas de la réalisation d'un nouveau lotissement.

3.4. Emprise au sol

L'*emprise au sol* des *constructions* ne peut excéder 40% de la superficie du *terrain*.

Dans les périmètres du réseau structurant de transport en commun et des gares inscrits au document graphique – Planche 2, l'*emprise au sol* des *constructions* ne peut excéder 50% de la superficie du *terrain*.

3.5. Hauteur des constructions

La hauteur d'un *bâtiment* doit assurer la continuité ou le rythme volumétrique du front bâti. Elle ne doit pas porter atteinte aux conditions d'habitabilité ou d'utilisation des *bâtiments* en bon état existants sur les *terrains* voisins.

Dans le cas d'une inscription indiquée au règlement graphique – Planche 2, les *constructions* doivent s'y conformer.

En l'absence d'inscription graphique, la *hauteur maximale* autorisée est fixée à 38 m et ce en tout point du *bâtiment*. La *hauteur maximale* exprimée en niveaux est de R+10. Ces deux règles sont cumulatives.

ARTICLE 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1. Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

4.1.1. Principes généraux

Les *constructions*, installations ou aménagements, tant du point de vue de leur situation, de leur volume que de leur aspect, ne doivent porter atteinte ni au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, ni aux perspectives monumentales et doivent s'insérer harmonieusement au bâti et au paysage environnants en tenant compte de leur caractère dominant.

Les *bâtiments* présentant un long linéaire sur *voie* doivent présenter une division en séquences de la *façade* voire de la toiture afin de prolonger le rythme du bâti environnant.

La conception du projet limitera fortement la création de mur pignon aveugle important, visible dans la perspective des *voies*, et notamment aux abords des angles de rue afin d'en réduire l'impact et également vis-à-vis de la *limite séparative latérale*.

4.1.2. Éléments techniques

Les dispositifs techniques tels que garde-corps des balcons, terrasses et toiture-terrasse, rampes de parking, édicules et gaines techniques, panneaux solaires ou photovoltaïques, antennes, descentes d'eaux pluviales, système de vidéosurveillance d'intérêt privé etc. doivent faire l'objet d'un traitement soigné afin de garantir une parfaite insertion de la *construction* dans le paysage proche et lointain et doivent être intégrés à la composition architecturale du *bâtiment*.

Les installations techniques établies en toiture (gainés, canalisations, caissons, antennes, machineries, locaux techniques, panneaux solaires...), si elles ne peuvent être dissimulées, doivent être regroupées et faire l'objet d'un traitement qualitatif.

Les équipements et les serres de production agricole sont autorisés en saillie des toitures à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant.

Les antennes paraboliques et les antennes de téléphonie mobile doivent être installées de manière à limiter au maximum leur impact visuel depuis les *voies*.

4.1.3. Aspect général des bâtiments et matériaux

Les matériaux extérieurs, par leur nature ou leurs procédés de mise en œuvre, doivent assurer aux *bâtiments* un aspect soigné et offrir des garanties de solidité et de bonne conservation.

L'action des eaux de pluie ne doit pas être de nature à provoquer la dégradation prématurée de l'aspect des *bâtiments*.

Le traitement des rez-de-chaussée sur *voie* (notamment les rez-de-chaussée aveugles) ne doit pas nuire à l'ambiance de la rue ou à son animation.

Les *constructions*, *annexes* et *extensions* doivent s'intégrer par leurs volumes, leur traitement et leur implantation dans une composition architecturale harmonieuse.

Façades

Les *façades* doivent être composées, notamment par le rythme et la proportion de leurs ouvertures, pour tenir compte des caractères dominants du bâti environnant.

Les différentes *façades*, notamment les *façades latérales* aveugles, doivent être traitées avec le même soin que la *façade* sur *voie* et en harmonie avec elle.

Les câbles de toute nature (électricité, téléphone, télévision...) et les éléments techniques divers (descentes d'eau, caissons de volets roulants, climatiseurs...), lorsqu'ils sont installés sur les *façades*, doivent être masqués ou intégrés à celles-ci de façon discrète et harmonieuse. Les antennes paraboliques sont proscrites en *façades* sur *voies*.

L'emploi de matériaux de bardage (de type clin en bois naturel avec nœuds et d'imitation), ou la mise en œuvre de procédés d'enduction et de recouvrement des *façades* ne permettant pas d'assurer un aspect soigné ou n'offrant pas de garanties de bonne conservation (de type enduit gratté ou pierre collée) sont proscrits.

La jointure des *façades* avec les *bâtiments* contigus doit être réalisée avec soin.

Devantures

Les devantures doivent être composées en harmonie (rythme, proportions) avec les *façades* sur lesquelles elles s'intègrent. Lorsqu'une même devanture s'étend sur plusieurs *façades* distinctes, elle doit être décomposée en autant de séquences.

Les devantures dépassant la hauteur du rez-de-chaussée sont proscrites, sauf lorsque cela correspond à une typologie caractéristique de la rue.

Les rideaux de sécurité des vitrines doivent être placés du côté intérieur de celles-ci sauf en cas de remplacement de rideaux existants déjà placés côté extérieur ou impossibilité technique le justifiant. Sont proscrits les rideaux opaques, sauf impératifs particuliers de sécurité.

Matériaux

Toute utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les *façades* et les pignons des *constructions* ni sur les *clôtures*.

4.1.4. Toitures

Les toitures doivent s'insérer harmonieusement dans le bâti environnant en tenant compte de ses caractères dominants.

Elles doivent être traitées en harmonie (rythme des baies de toiture, proportions) avec les *façades* sur lesquelles elles s'intègrent.

Les dispositifs d'éclairage naturel créés dans un comble (lucarnes, châssis, verrières, etc.) doivent être en cohérence avec la composition des *façades* (traitement des ouverture, rythme des baies, matériaux, teintes...). Ils doivent s'insérer harmonieusement avec le reste du bâtiment.

Lorsque la toiture-terrasse d'une construction nouvelle présente une surface continue d'au minimum 150 m² carrés, elle doit être végétalisée sauf pour des raisons de fonctionnalité du *bâtiment*. Les *bâtiments* comportant des dispositifs de production d'énergie renouvelable (panneaux solaires, ...) ou de récupération et de stockage des eaux pluviales ne sont pas soumis à cette disposition. Les réparations des toitures anciennes (toitures à versants accusés en ardoise ou tuiles plates) doivent respecter leurs formes et matériaux d'origine. L'autorisation d'urbanisme relative à des travaux de réfection ou d'adaptation d'une toiture ancienne peut comporter des prescriptions spéciales exigeant sa restitution dans ses volumes et matériaux d'origine.

4.1.5. Façades des constructions composées de matériaux anciens

Article non réglementé.

4.1.6. Clôtures

Objectifs et principes généraux pour l'ensemble des clôtures implantées le long des voies, emprises publiques et limites séparatives

Principe d'adaptation au contexte environnant

La *clôture* doit participer à conserver l'unité paysagère de la rue et du quartier. Elle doit avoir une conception d'ensemble et être traitée en harmonie avec la *construction* principale édifiée sur le *terrain* et avec le contexte urbain environnant et notamment les *clôtures* adjacentes. Elle participe à la préservation de l'identité de la rue et du quartier en s'harmonisant avec les clôtures environnantes.

Les murs de soutènements ne sont pas qualifiés de *clôture*.

Le végétal

Les haies végétales existantes doivent être préservées et maintenues, sauf s'il s'agit de remplacer des végétaux dont l'état sanitaire le justifie ou s'il s'agit de remplacer une haie par des essences locales ou pour permettre la création d'accès.

Pour les nouvelles *clôtures* à édifier, les compositions végétales sont à privilégier ainsi que les *clôtures* perméables.

Les haies végétales doivent être constituées d'essences locales conformément à la liste en annexe réglementaire.

La haie devra être implantée à une distance minimale de 50 cm par rapport au domaine public.

Les clôtures anciennes patrimoniales

Les murs, murets et portails attenants existants ayant un intérêt architectural et patrimonial (en brique, pierre, moellon, murets surmontés de grille en fer forgé...) sont protégés. Ils pourront faire l'objet d'adaptations, voire de démolitions partielles, dès lors que n'est pas remis en cause la qualité de l'ouvrage existant (par exemple pour la création d'accès à la parcelle en cas de construction). Ces dispositions s'appliquent, sauf dans le cas de désordres structurels irréversibles constatés (par exemple en cas d'affaissement du mur).

L'aspect et les matériaux

Les *clôtures* existantes présentant un intérêt architectural et patrimonial (*matériaux qualitatifs*) doivent être maintenues et peuvent être prolongées avec les mêmes caractéristiques.

Les *clôtures* à créer doivent être constituées de matériaux de nature et de teinte en harmonie avec les *constructions* et ne compromettant pas l'unité paysagère de la rue et du quartier.

Une attention particulière doit être portée aux matériaux comme aux teintes utilisés. Les matériaux utilisés pour les *clôtures* et les murs de soutènement doivent présenter un caractère pérenne conservant un aspect qualitatif dans le temps. Les végétaux artificiels, les matériaux par plaques (de type plaque béton, etc.), les matériaux occultants (type bâche) ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (de type briques creuses, parpaings, etc.) sont interdits. Les murs de *clôture* et les murs de soutènement doivent être enduits dans leur totalité et notamment du côté visible depuis l'espace public.

Une partie du linéaire de la *clôture* devra prévoir un dispositif permettant l'écoulement des eaux et le passage de la petite faune, par exemple par l'intégration d'ouvertures régulières en pied de *clôture* maçonnée ou par des petites ouvertures dans les grillages.

Dans et en limite de zone agricole ou naturelle, les nouvelles *clôtures pleines* et les soubassements sont interdits.

Traitement et hauteur des clôtures implantées le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées et ouvertes à la circulation

Traitement

Les coffrets de comptage, boîtes à lettres ou autres dispositifs similaires doivent être soigneusement intégrés à ces clôtures.

En l'absence de contexte urbain environnant et d'unité paysagère de la rue et du quartier, les *clôtures* doivent être réalisées sous forme de *claire-voie*.

Elles peuvent être réalisées sous forme pleine sur tout leur linéaire si elles sont composées de *matériaux qualitatifs* ou constituées de végétaux locaux.

Au-delà de 12 m linéaire de *clôture* pleine maçonnée, celle-ci devra présenter un séquençage, un rythme venant rompre l'aspect linéaire.

Les portails en tant qu'éléments de *clôture* sont soumis aux mêmes dispositions, ils peuvent être totalement pleins. Ils doivent être en adéquation avec la *clôture*, tant en termes de hauteur que de choix des matériaux et des couleurs.

Hauteur

La *hauteur* maximale des *clôtures* autorisée est de 1,8 mètres.

Les piliers des portails sont autorisés à dépasser, dans la limite de 30 cm de *hauteur*, la *hauteur* maximale autorisée des *clôtures*.

Traitement et hauteur des clôtures implantées le long des autres emprises publiques et des limites séparatives

Traitement

En *limite séparative* visible depuis les *voies* et *emprises publiques*, une harmonie avec la *clôture en façade principale* sera recherchée.

En l'absence de contexte urbain environnant et d'unité paysagère de la rue et du quartier, la *clôture* doit être constituée d'un grillage avec ou sans haie ou d'une haie avec ou sans grillage.

Hauteur

La *hauteur* maximale des *clôtures* autorisée est de 1,8 mètres.

Règles alternatives

Des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées pour adapter le dispositif de *clôture* dans les cas suivants :

- Pour des *unités foncières* présentant une topographie particulière (notamment en cas de dénivelé important entre deux *unités foncières* mitoyennes) ;
- Pour des raisons de sécurité ou de protection acoustique et visuelle contre des nuisances liées à la présence d'entreprises, ou la présence de voiries avec un trafic important, il pourra être dérogé au traitement et à la *hauteur* maximale dans la limite de 3 m.

Pour les destinations équipements d'intérêt collectif et services publics, les commerces et activités de service, les autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires :

La *hauteur* des *clôtures* et les matériaux utilisés pourront s'adapter au contexte urbain au sein duquel s'insère l'équipement ou l'activité. La *hauteur* maximale ne devra pas excéder 2 m. Une *hauteur* peut être supérieure si des besoins techniques, fonctionnels ou de sécurité le justifient.

ARTICLE 5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

5.1. Traitement des espaces libres

Les *espaces libres* doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du *terrain* et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les *espaces verts* d'un seul tenant et en contiguïté avec les *espaces libres* des *terrains* voisins.

Pour tout projet de construction nouvelle, il sera planté un *arbre tige ou de haute tige* par tranche « entamée » de 100 m² d'espace libre, hors annexe d'une surface de plancher ou emprise au sol égale ou inférieure à 20 m².. Les arbres existants peuvent être comptabilisés au titre des arbres à réaliser.

Les espèces végétales invasives (de type Renouée du Japon, Griffes de Sorcière, Berce du Caucase, etc.) sont interdites. Les essences locales doivent être privilégiées (cf liste en annexe du règlement écrit pièce n°4.1.2.2).

L'implantation des *constructions* doit respecter les arbres existants sur le *terrain*. Ceux qui ne peuvent être maintenus doivent être remplacés par un nombre au moins égal d'arbres.

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Pour les terrains déjà aménagés (en dehors des espaces de stationnement) à la date d'approbation du PLU : le calcul du nombre d'arbres à planter doit être réalisé en déduisant de la surface d'espace libre toutes les surfaces déjà aménagées avec un usage spécifique incompatible avec la plantation d'arbres comme par exemple : terrain de sport, golf, aires de jeux, etc.

5.2. Part minimale de surfaces non imperméabilisées

Au moins 40% de la surface du *terrain* doit être traitée en *espaces verts*.

Dans les périmètres du réseau structurant de transport en commun et des gares inscrits au document graphique – Planche 2, au moins 30% de la surface du *terrain* doit être traitée en *espaces verts*.

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Pour les commerces et activités de service au moins 25% de la surface du *terrain* doit être traitée en *espaces verts*.

ARTICLE 6 – Stationnement

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones.

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 7 – Desserte par les voies publiques ou privées

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE 8 – Desserte par les réseaux

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones.

ZONE URP29

CHAPITRE 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE 1 - Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités

1.1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- L'implantation, l'*extension* ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement sauf celles indiquées à l'article 1.2.
- Les *constructions* à usage d'activités *industrielles*.
- Les affouillements, exhaussements de sols, non liés à une opération de construction ou d'aménagement paysager ou à des travaux d'infrastructures routières ; les exploitations de carrière.
- Le camping et le stationnement des caravanes (à l'exclusion du simple garage de caravane individuel).
- L'implantation des *constructions d'habitation* légères (mobil home...) et en général de toutes *constructions* à caractère précaire ou provisoire, sauf celles nécessitées transitoirement pour le bon fonctionnement des équipements publics.
- Les dépôts de toute nature (ferrailles, matériaux, déchets ou véhicules désaffectés) et notamment ceux susceptibles d'apporter des pollutions ou nuisances.
- La création ou l'*extension* d'entrepôts non liés directement à une activité de commerce de vente au détail sur le même *terrain*.

1.2. Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

Peuvent être autorisés sous conditions :

- Les installations classées au titre de la protection de l'environnement, à condition qu'elles soient nécessaires à la vie quotidienne et offrent toutes garanties de protection contre des nuisances directes ou induites.
- L'*extension* des entreprises existantes comportant des installations classées au titre de la protection de l'environnement, à condition que celle-ci n'excède

pas 20 % de la surface au sol existante à la date d'approbation du présent PLU, qu'elle ne soit pas de nature à aggraver les nuisances et que leur aspect extérieur soit compatible avec le cadre bâti environnant.

- Les ouvrages techniques s'ils sont nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE 2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones.

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE 3 - Volumétrie et implantation des constructions

3.1. Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies

Pour l'implantation le long des *voies*, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation publique et le long des *emprises publiques*, toute *construction*, installation ou aménagement nouveau doit respecter les indications graphiques figurant au règlement graphique – Planche 2.

En l'absence de celles-ci :

- Les *constructions* doivent respecter un recul au minimum égal à 3 m, par rapport à l'*alignement* des *emprises publiques* et *voies* ou, à défaut, de l'*alignement de fait* de celles-ci.
- Sauf impossibilité matérielle ou incohérence architecturale, pour les *habitations* individuelles, cette marge de recul est portée à 5 m pour les garages, de manière à permettre l'usage d'une place de stationnement extérieure entre la *voie* et le garage.
- L'*extension* des *constructions existantes* et implantées à une distance inférieure à celle définie au premier paragraphe (recul au minimum égal à 3 m, par rapport à l'*alignement* des *emprises publiques* et *voies* ou, à défaut, de l'*alignement de fait* de celles-ci) pourra être autorisée, sous réserve que cette *extension* ne soit pas située à une distance de la *voie* inférieure à celle du *bâtiment* agrandi.

- Des implantations autres que celles prévues aux précédents paragraphes pourront être autorisées et même imposées, lorsqu'elles correspondront au respect d'un ordre continu d'implantation du bâti existant sur rue, ou à un parti d'aménagement d'ensemble défini dans le cadre d'un lotissement ou d'un ensemble groupé d'*habitations*.
- Afin d'assurer le bon ordonnancement du bâti et l'animation de la rue, les *façades principales* des *constructions* devront être implantées parallèlement à la *voie* publique. Des implantations autres pourront être autorisées :
 - o Dans le cadre d'un parti d'aménagement spécifié,
 - o Pour les parcelles de faible largeur, ne permettant pas une autre implantation et sous réserve que les pignons donnant sur la *voie* publique offrent un aspect compatible avec le cadre bâti existant (aspect général de la rue). Des prescriptions particulières d'ordre architectural pourront être imposées à cet égard (ouvertures, revêtement...). Un recul supérieur par rapport à la *voie* publique pourra être également imposé.

3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les *constructions* doivent respecter un *retrait* par rapport aux *limites séparatives*, au moins égal à la moitié de la hauteur de la *construction*, avec un minimum de 2 m.

L'implantation de *constructions* pourra toutefois être autorisée jusqu'en *limite séparative*, lorsqu'il existe déjà sur cette limite une *construction* ou un mur, d'une hauteur au moins égale à celle de la *construction* à réaliser, permettant l'adossement de celle-ci.

L'implantation à une distance inférieure à celle fixée au paragraphe 1^{er} paragraphe (*retrait* au moins égal à la moitié de la hauteur de la *construction*, avec un minimum de 2 m) pourra aussi être autorisée dans le cadre d'un parti d'aménagement défini à l'intérieur d'un lotissement ou d'un ensemble groupé d'*habitations*

Les *constructions* jumelées ou en bande pourront également être autorisées, sous réserve qu'elles ne nuisent pas à l'unité et au caractère du quartier considéré.

La *reconstruction* d'un *bâtiment* démoli ou sinistré pourra être autorisée dans l'*emprise au sol* et la hauteur (volume) qui étaient les siennes avant démolition ou sinistre.

En cas d'*extension* de *construction* existante, lorsque les caractéristiques du *terrain* le nécessitent (largeur insuffisante ne permettant pas une autre implantation), et pour la construction de *bâtiments annexes* à une *habitation* existante, sous réserve du respect

d'une cohérence dans l'ordonnancement du bâti et l'aménagement de la parcelle, l'implantation à une distance inférieure à celle fixée au 1^{er} paragraphe (*retrait* au moins égal à la moitié de la hauteur de la *construction*, avec un minimum de 2 m) pourra être autorisée :

- jusqu'en *limite séparative*, lorsqu'il existe déjà sur cette limite une *construction* ou un mur, d'une hauteur au moins égale à celle de la *construction* à réaliser et permettant l'adossement de celle-ci ou si la *construction* n'excède pas une hauteur de 3 m.
- dans la limite d'un *retrait* par rapport à la *limite séparative* au moins égal à la hauteur de la *construction* à édifier diminuée de 3 m (h - 3).

Le rehaussement limité de *constructions* principales à usage d'*habitation*, pour utilisation de combles existants non aménagés, pourra être autorisé, sous réserve de l'unité architecturale de la *construction* et de son environnement bâti. Il en ira de même en cas de *reconstruction* de *bâtiments* à la même implantation.

En cas de construction en limite de propriété, aucun débordement de toiture ne sera possible et les eaux pluviales seront restituées à l'intérieur de la propriété du pétitionnaire par tout dispositif encaissé.

Les prescriptions ci-dessus ne sont pas exclusives des règles édictées par le Code Civil quant aux jours et vues.

3.3. Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Les *constructions* non jointives devront respecter un éloignement suffisant pour assurer les circulations sur le *terrain* et ménager l'éclairage et la vue des *logements* ou des pièces de travail.

En cas de construction de plusieurs *habitations* principales distinctes sur une même propriété, les règles qui seraient appliquées s'il s'agissait d'une opération de construction de *logements* en groupé, notamment les articles 3.1 et 3.2, devront être respectées, de manière à permettre une éventuelle division ultérieure.

3.4. Emprise au sol

L'*emprise au sol* maximale des *constructions* est fixée à 50 % de la surface du *terrain*.

Les équipements et ouvrages publics ne sont pas réglementés.

3.5. Hauteur des constructions

Dans le cas d'une inscription indiquée au règlement graphique – Planche 2, les *constructions* doivent s'y conformer.

En l'absence d'inscription graphique, la hauteur des *constructions* ne doit pas excéder 12 m à l'égout du toit, ni 14 m au *point le plus haut*, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. Cette limitation de hauteur n'est pas applicable aux équipements et ouvrages publics sous réserve de leur intégration à l'environnement bâti du secteur considéré.

ARTICLE 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1. Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

4.1.1. Principes généraux

De manière générale, l'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les *constructions* par leur situation, leurs dimensions, leur conception ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants ou à ne pas s'intégrer dans le cadre bâti existant.

Les *extensions* et modifications de *constructions existantes* doivent, au niveau de leur volume, de leur architecture et de leur aspect extérieur, être en harmonie avec la *construction* existante.

Les *constructions* doivent présenter une unité de matériaux, de formes, de couleurs et de percements.

Tout pastiche d'une architecture passéiste ou étrangère à la région est notamment interdit.

Le choix du lieu d'implantation et de la disposition des *constructions* sur le *terrain* se fera de manière à privilégier une bonne insertion paysagère. Les déblais/remblais devront être réduits au minimum. Ils devront être figurés sur les coupes et plans des *façades* du permis de construire.

Pour les *terrains* plats ou en faible pente, sauf parti architectural clairement explicite ou impossibilité technique manifeste, le niveau fini du plancher de rez-de-chaussée des *constructions* ne devra pas excéder de plus de 0,50 m le niveau du sol naturel initial. En

cas de *terrains* en pente, les *constructions* par leur implantation, leur niveau et leur architecture devront s'intégrer à la configuration des lieux.

4.1.2. Éléments techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes à lettres, doivent être intégrés dans les murs des *constructions* ou dans les *clôtures*.

Les ouvrages et locaux techniques tels que cheminées, machineries d'ascenseurs, de réfrigération, de ventilation, sorties de secours doivent faire partie de la composition volumétrique d'ensemble et sauf impossibilité matérielle ne pas être laissés apparents.

Sauf impossibilité technique les antennes collectives, les antennes paraboliques et les antennes relais seront implantées dans les combles des *constructions* et à défaut sur les toitures ou sur les *façades* de manière à ne pas être visibles depuis les *voies* publiques. Elles s'attacheront par leur forme et leur couleur à s'intégrer au mieux à leur support.

Les ouvrages techniques liés aux équipements publics sont exclus des présentes dispositions.

4.1.3. Aspect général des bâtiments et matériaux

Façades

Les *façades* (et pignons) existantes ou nouvelles non réalisées en matériaux destinés à rester apparents doivent recevoir un parement (brique, pierre, brique de parement, panneaux de bois stratifié ou traité ...) ou un enduit taloché ou gratté de préférence de couleur claire.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (brique creuse, parpaing, carreaux de plâtre ...) est interdit.

L'usage en *façades* de bardages métalliques ou plastiques et de tous matériaux hétéroclites, disparates ou précaires est interdit.

Les tons des différents éléments des *façades* (murs, menuiseries, dispositifs d'occultation...) doivent être en harmonie entre eux et avec l'environnement bâti existant. Ils devront être clairement indiqués (si possible avec échantillons et nuanciers) et validés par l'autorité chargée de la délivrance des autorisations d'urbanisme.

Les *façades* des *extensions* de *bâtiments* existants comporteront un parement ou un enduit si possible identique et à défaut compatible, en finition et en teinte, à celui existant sur le *bâtiment* existant.

Devantures

Les devantures commerciales doivent être composées en harmonie avec les rythmes et proportions de la *façade* dans laquelle elles s'intègrent. Dans le cas d'insertion sur plusieurs *façades* contiguës, une composition en séquences devra être opérée.

4.1.4. Toitures

Les formes et pentes de toitures doivent être compatibles avec l'épannelage général du quartier.

Les toitures terrasses sont interdites sauf pour les *constructions* ou parties de *constructions* non visibles des *voies* ou lorsqu'elles correspondent à un parti architectural spécifié et compatible avec l'environnement bâti existant. Les toitures terrasses ne pourront être accessibles que pour l'entretien et la maintenance des installations.

En cas de toiture terrasse, les murs seront surélevés pour que l'*acrotère* forme une ligne de vie.

Les couvertures en matériaux ondulés opaques ou translucides, ou tôles sidérurgiques, fibrociment, tôles plastiques ne sont pas autorisées, à l'exception des toitures en pente des *annexes* non visibles de l'espace public. L'emploi du bac acier sera toutefois possible, sous réserve que sa pente, sa teinte et sa perception depuis les *voies* soient compatibles avec le cadre bâti existant.

Les panneaux solaires sont autorisés, sous réserve de leur parfaite intégration au *bâtiment*. Ils suivront strictement les pentes de toitures et ne feront aucune saillie par rapport au reste de la couverture. Leur nombre et leur surface pourront être limités pour assurer une bonne intégration à l'environnement bâti et paysager du quartier.

En cas de toits terrasses les panneaux solaires devront être dissimulés par des *acrotères*, afin de ne pas être visibles ni des rues, ni des fonds voisins.

4.1.5. Façades des constructions composées de matériaux anciens

Article non réglementé.

4.1.6. Clôtures

Objectifs et principes généraux pour l'ensemble des clôtures implantées le long des voies, emprises publiques et limites séparatives

Principe d'adaptation au contexte environnant

La *clôture* doit participer à conserver l'unité paysagère de la rue et du quartier. Elle doit avoir une conception d'ensemble et être traitée en harmonie avec la *construction* principale édifiée sur le *terrain* et avec le contexte urbain environnant et notamment les *clôtures* adjacentes. Elle participe à la préservation de l'identité de la rue et du quartier en s'harmonisant avec les clôtures environnantes.

Les murs de soutènements ne sont pas qualifiés de *clôture*.

Le végétal

Les haies végétales existantes doivent être préservées et maintenues, sauf s'il s'agit de remplacer des végétaux dont l'état sanitaire le justifie ou s'il s'agit de remplacer une haie par des essences locales ou pour permettre la création d'accès.

Pour les nouvelles *clôtures* à édifier, les compositions végétales sont à privilégier ainsi que les *clôtures* perméables.

Les haies végétales doivent être constituées d'essences locales conformément à la liste en annexe réglementaire.

La haie devra être implantée à une distance minimale de 50 cm par rapport au domaine public.

Les clôtures anciennes patrimoniales

Les murs, murets et portails attenants existants ayant un intérêt architectural et patrimonial (en brique, pierre, moellon, murets surmontés de grille en fer forgé...) sont protégés. Ils pourront faire l'objet d'adaptations, voire de démolitions partielles, dès lors que n'est pas remis en cause la qualité de l'ouvrage existant (par exemple pour la création d'accès à la parcelle en cas de construction). Ces dispositions s'appliquent, sauf dans le cas de désordres structurels irréversibles constatés (par exemple en cas d'affaissement du mur).

L'aspect et les matériaux

Les *clôtures* existantes présentant un intérêt architectural et patrimonial (*matériaux qualitatifs*) doivent être maintenues et peuvent être prolongées avec les mêmes caractéristiques.

Les *clôtures* à créer doivent être constituées de matériaux de nature et de teinte en harmonie avec les *constructions* et ne compromettant pas l'unité paysagère de la rue et du quartier.

Une attention particulière doit être portée aux matériaux comme aux teintes utilisés. Les matériaux utilisés pour les *clôtures* et les murs de soutènement doivent présenter un caractère pérenne conservant un aspect qualitatif dans le temps. Les végétaux artificiels, les matériaux par plaques (de type plaque béton, etc.), les matériaux

occultants (type bâche) ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (de type briques creuses, parpaings, etc.) sont interdits. Les murs de *clôture* et les murs de soutènement doivent être enduits dans leur totalité et notamment du côté visible depuis l'espace public.

Une partie du linéaire de la *clôture* devra prévoir un dispositif permettant l'écoulement des eaux et le passage de la petite faune, par exemple par l'intégration d'ouvertures régulières en pied de *clôture* maçonnée ou par des petites ouvertures dans les grillages.

Dans et en limite de zone agricole ou naturelle, les nouvelles *clôtures pleines* et les soubassements sont interdits.

Traitement et hauteur des clôtures implantées le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées et ouvertes à la circulation

Traitement

Les coffrets de comptage, boîtes à lettres ou autres dispositifs similaires doivent être soigneusement intégrés à ces clôtures.

En l'absence de contexte urbain environnant et d'unité paysagère de la rue et du quartier, les *clôtures* doivent être réalisées sous forme de *claire-voie*.

Elles peuvent être réalisées sous forme pleine sur tout leur linéaire si elles sont composées de *matériaux qualitatifs* ou constituées de végétaux locaux.

Au-delà de 12 m linéaire de *clôture* pleine maçonnée, celle-ci devra présenter un séquençage, un rythme venant rompre l'aspect linéaire.

Les portails en tant qu'éléments de *clôture* sont soumis aux mêmes dispositions, ils peuvent être totalement pleins. Ils doivent être en adéquation avec la *clôture*, tant en termes de hauteur que de choix des matériaux et des couleurs.

Hauteur

La *hauteur* maximale des *clôtures* autorisée est de 1,8 mètres.

Les piliers des portails sont autorisés à dépasser, dans la limite de 30 cm de *hauteur*, la *hauteur* maximale autorisée des *clôtures*.

Traitement et hauteur des clôtures implantées le long des autres emprises publiques et des limites séparatives

Traitement

En *limite séparative* visible depuis les *voies* et *emprises publiques*, une harmonie avec la *clôture en façade principale* sera recherchée.

En l'absence de contexte urbain environnant et d'unité paysagère de la rue et du quartier, la *clôture* doit être constituée d'un grillage avec ou sans haie, ou d'une haie avec ou sans grillage.

Sur chacune des limites séparatives, 50% maximum du linéaire de *clôture* peut être réalisé en matériau plein (pare-vues), de manière continue ou discontinue. Pour réaliser les pare-vues, les matériaux naturels (bois, brande de bruyère, osier, roseau...) doivent être privilégiés.

Hauteur

La *hauteur* maximale des *clôtures* autorisée est de 1,8 mètres.

Règles alternatives

Des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées pour adapter le dispositif de *clôture* dans les cas suivants :

- Pour des *unités foncières* présentant une topographie particulière (notamment en cas de dénivelé important entre deux *unités foncières* mitoyennes) ;
- Pour des raisons de sécurité ou de protection acoustique et visuelle contre des nuisances liées à la présence d'entreprises, ou la présence de voiries avec un trafic important, il pourra être dérogé au traitement et à la *hauteur* maximale dans la limite de 3 m.

Pour les destinations équipements d'intérêt collectif et services publics, les commerces et activités de service, les autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires :

La *hauteur* des *clôtures* et les matériaux utilisés pourront s'adapter au contexte urbain au sein duquel s'insère l'équipement ou l'activité. La *hauteur* maximale ne devra pas excéder 2 m. Une *hauteur* peut être supérieure si des besoins techniques, fonctionnels ou de sécurité le justifient.

ARTICLE 5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

5.1. Traitement des espaces libres

Les *espaces libres* de toute utilisation ou occupation du sol (*constructions*, circulations, aires de stationnement) doivent être traités en *espaces verts*. Ils ne pourront être occupés, même à titre temporaire, par des dépôts ou stockages de quelque nature que ce soit.

L'implantation des *constructions* doit être définie de manière à préserver la plus grande partie possible des plantations de qualité existantes. Lorsque l'abattage d'arbres sera indispensable, le remplacement par des plantations d'importance au moins équivalente pourra être imposé.

Les *espaces libres* devront être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du *terrain* et aux lieux environnants.

Les aménagements de surface nécessaires à recueillir et à infiltrer les eaux pluviales (noues notamment) devront être conçus comme des *espaces verts*, partie intégrante de l'aménagement paysager du site. Leurs caractéristiques (dessin, modelé, profondeur, plantations ...) devront être précisées dans la demande d'autorisation urbanisme. Les bassins extérieurs de stockage des eaux pluviales n'entrant pas dans cette approche paysagère sont interdits.

En cas de création de *voie*, dans le cadre d'un lotissement ou d'une opération groupée, la plantation d'arbres d'*alignement* en bordure de la *voie*, dans l'emprise voirie ou sur les parcelles privatives riveraines, pourra être imposée.

Les *espaces libres* des aires de stationnement devront être traités soit en minéral avec plantation d'arbres ou arbustes, soit en *espaces verts* plantés.

Les plantations d'arbres et de végétaux seront de préférence constituées d'essences et d'espèces locales, tel qu'indiqué en annexe du présent règlement. Les arbres et les végétaux devront avoir une force suffisante à leur plantation, de manière à garantir leur croissance et assurer le paysagement des lieux dans des délais raisonnables.

Toutes dispositions doivent être prises pour que les plantations et *espaces verts* puissent être et soient entretenus régulièrement, afin de garantir leur pérennité et la qualité du paysage.

5.2. Part minimale de surfaces non imperméabilisées

Au moins 30 % de la surface du *terrain* doit être traitée en *espaces verts*.

ARTICLE 6 – Stationnement

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones.

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 7 – Desserte par les voies publiques ou privées

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE 8 – Desserte par les réseaux

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones.

7.1. Conditions de desserte des terrains par les voies

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones.

7.2. Dispositions relatives aux conditions d'accès

Les dispositions communes applicables à toutes les zones sont complétées par les dispositions réglementaires suivantes

En dehors des *accès* existants à la date d'approbation du PLU, toute création de nouvel *accès* depuis la rue de Paris est interdite.

ZONE URP30

CHAPITRE 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE 1 - Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités

1.1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- L'implantation, l'*extension* ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement.
- Les *constructions* à usage d'activités *industrielles*.
- Les affouillements, exhaussements de sols, non liés à une opération de construction ou d'aménagement paysager, les exploitations de carrière.
- Le camping et le stationnement des caravanes (à l'exclusion du simple garage de caravane individuel).
- L'implantation des *constructions d'habitation* légères (mobil home...) et en général de toutes *constructions* à caractère précaire ou provisoire, sauf celles nécessitées transitoirement pour le bon fonctionnement des équipements publics.
- Les dépôts de toute nature (ferrailles, matériaux, déchets ou véhicules désaffectés) et notamment ceux susceptibles d'apporter des pollutions ou nuisances.
- La création ou l'*extension* d'entrepôts.

1.2. Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

Peuvent être autorisés sous conditions :

- L'*extension* des entreprises existantes comportant des installations classées au titre de la protection de l'environnement, à condition que celle-ci n'excède pas 20 % de la surface au sol existante à la date d'approbation du présent PLU, qu'elle ne soit pas de nature à aggraver les nuisances et que leur aspect extérieur soit compatible avec le cadre bâti environnant
- Les ouvrages techniques s'ils sont nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE 2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Voir Livre 1 : Dispositions applicables à toutes les zones

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE 3 - Volumétrie et implantation des constructions

3.1. Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies

Pour l'implantation le long des *voies*, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation publique et le long des *emprises publiques*, toute *construction*, installation ou aménagement nouveau doit respecter les indications graphiques figurant au règlement graphique – Planche 2.

En l'absence de celles-ci :

- Les *constructions* doivent respecter un recul minimum de 3 m, par rapport à l'*alignement des emprises publiques* et *voies* ou, à défaut, de l'*alignement de fait* de celles-ci.
- Sauf impossibilité matérielle ou incohérence architecturale, pour les *habitations* individuelles, cette marge de recul est portée à 5 m pour les garages, de manière à permettre l'usage d'une place de stationnement extérieure entre la *voie* et le garage.
- L'*extension* des *constructions existantes* et implantées à une distance inférieure à celle définie au premier paragraphe (un recul minimum de 3 m, par rapport à l'*alignement des emprises publiques* et *voies* ou, à défaut, de l'*alignement de fait* de celles-ci) pourra être autorisée, sous réserve que cette *extension* ne soit pas située à une distance de la *voie* inférieure à celle du *bâtiment* agrandi.
- Des implantations autres que celles prévues aux précédents paragraphes pourront être autorisées et même imposées, lorsqu'elles correspondront au respect d'un ordre continu d'implantation du bâti existant sur rue, ou à un

parti d'aménagement d'ensemble défini dans le cadre d'un ensemble groupé d'*habitations* ou d'un projet global de renouvellement urbain.

- Afin d'assurer le bon ordonnancement du bâti et l'animation de la rue, les *façades principales des constructions* devront être implantées parallèlement à la *voie publique*. Des implantations autres pourront être autorisées :
 - Dans le cadre d'un parti d'aménagement spécifié, ou d'un projet global de renouvellement urbain.
 - Pour les parcelles de faible largeur, ne permettant pas une autre implantation et sous réserve que les pignons donnant sur la *voie publique* offrent un aspect compatible avec le cadre bâti existant (aspect général de la rue). Des prescriptions particulières d'ordre architectural pourront être imposées à cet égard (ouvertures, revêtement...). Un recul supérieur par rapport à la *voie publique* pourra être également imposé.

3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les *constructions* doivent respecter un *retrait* par rapport aux *limites séparatives*, au moins égal à la moitié de la hauteur de la *construction*, avec un minimum de 2 m.

L'implantation de *constructions* pourra toutefois être autorisée jusqu'en *limite séparative*, lorsqu'il existe déjà sur cette limite une *construction* ou un mur, d'une hauteur au moins égale à celle de la *construction* à réaliser, permettant l'adossement de celle-ci.

L'implantation à une distance inférieure à celle fixée au premier paragraphe (*retrait* au moins égal à la moitié de la hauteur de la *construction*, avec un minimum de 2 m) pourra aussi être autorisée dans le cadre d'un parti d'aménagement défini à l'intérieur d'un lotissement ou d'un ensemble groupé d'*habitations* ou d'un projet global de renouvellement urbain.

Les *constructions* jumelées ou en bande pourront également être autorisées, sous réserve qu'elles ne nuisent pas à l'unité et au caractère du quartier considéré.

La *reconstruction* d'un *bâtiment* sinistré pourra être autorisée dans l'*emprise au sol* et la hauteur (volume) qui étaient les siennes avant sinistre.

En cas d'*extension* de *construction* existante, lorsque les caractéristiques du *terrain* le nécessitent (largeur insuffisante ne permettant pas une autre implantation), et pour la

construction de *bâtiments annexes* à une *habitation* existante, sous réserve du respect d'une cohérence dans l'ordonnancement du bâti et l'aménagement de la parcelle, l'implantation à une distance inférieure à celle fixée au premier paragraphe (*retrait* au moins égal à la moitié de la hauteur de la *construction*, avec un minimum de 2 m) pourra être autorisée :

- jusqu'en *limite séparative*, lorsqu'il existe déjà sur cette limite une *construction* ou un mur, d'une hauteur au moins égale à celle de la *construction* à réaliser et permettant l'adossement de celle-ci.
- dans la limite d'un *retrait* par rapport à la *limite séparative* au moins égal à la hauteur de la *construction* à édifier diminuée de 3 m ($h - 3$).

Le rehaussement limité de *constructions* principales à usage d'*habitation*, pour utilisation de combles existants non aménagés, pourra être autorisé, sous réserve de l'unité architecturale de la *construction* et de son environnement bâti. Il en ira de même en cas de *reconstruction* de *bâtiments* à la même implantation.

En cas de construction en limite de propriété, aucun débordement de toiture ne sera possible et les eaux pluviales seront restituées à l'intérieur de la propriété du pétitionnaire par tout dispositif encaissé.

Les prescriptions ci-dessus ne sont pas exclusives des règles édictées par le Code Civil quant aux jours et vues.

3.3. Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Les *constructions* non jointives devront respecter un éloignement suffisant pour assurer les circulations sur le *terrain* et ménager l'éclairage et la vue des *logements* ou des pièces de travail.

En cas de construction de plusieurs *habitations* principales distinctes sur une même propriété, les règles qui seraient appliquées s'il s'agissait d'une opération de construction de *logements* en groupé, notamment les articles 3.1 et 3.2, devront être respectées, de manière à permettre une éventuelle division ultérieure.

3.4. Emprise au sol

L'*emprise au sol* maximale des *constructions* est fixée à 60 % de la surface de la parcelle.

Les équipements et ouvrages publics ne sont pas réglementés.

3.5. Hauteur des constructions

Dans le cas d'une inscription indiquée au règlement graphique – Planche 2, les *constructions* doivent s'y conformer.

En l'absence d'inscription graphique, la hauteur des *constructions* ne doit pas excéder 12 m à l'égout du toit, ni 15 m au *point le plus haut*, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Cette limitation de hauteur n'est pas applicable aux équipements et ouvrages publics sous réserve de leur intégration à l'environnement bâti du secteur considéré.

ARTICLE 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1. Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

4.1.1. Principes généraux

De manière générale, l'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les *constructions* par leur situation, leurs dimensions, leur conception ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants ou à ne pas s'intégrer dans le cadre bâti existant.

Les *extensions* et modifications de *constructions existantes* doivent, au niveau de leur volume, de leur architecture et de leur aspect extérieur, être en harmonie avec la *construction* existante.

Les *constructions* doivent présenter une unité de matériaux, de formes, de couleurs et de percements.

Le choix du lieu d'implantation et de la disposition des *constructions* sur le *terrain* se fera de manière à privilégier une bonne insertion paysagère. Les déblais/remblais devront être réduits au minimum. Ils devront être figurés sur les coupes et plans des *façades* du permis de construire.

Pour les *terrains* plats ou en faible pente, sauf parti architectural clairement explicite ou impossibilité technique manifeste, le niveau fini du plancher de rez-de-chaussée des *constructions* ne devra pas excéder de plus de 0,50 m le niveau du sol naturel initial. En cas de *terrains* en pente, les *constructions* par leur implantation, leur niveau et leur architecture devront s'intégrer à la configuration des lieux.

4.1.2. Éléments techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes à lettres, doivent être intégrés dans les murs des *constructions* ou dans les *clôtures*.

Les ouvrages et locaux techniques tels que cheminées, machineries d'ascenseurs, de réfrigération, de ventilation, sorties de secours doivent faire partie de la composition volumétrique d'ensemble et sauf impossibilité matérielle ne pas être laissés apparents.

Sauf impossibilité technique les antennes collectives, les antennes paraboliques et les antennes relais seront implantées dans les combles des *constructions* et à défaut sur les toitures ou sur les *façades* de manière à ne pas être visibles depuis les *voies* publiques. Elles s'attacheront par leur forme et leur couleur à s'intégrer au mieux à leur support.

Les ouvrages techniques liés aux équipements publics sont exclus des présentes dispositions.

4.1.3. Aspect général des bâtiments et matériaux

Façades

Les *façades* (et pignons) existantes ou nouvelles non réalisées en matériaux destinés à rester apparents doivent recevoir un parement (brique, pierre, brique de parement, panneaux de bois stratifié ou traité ...) ou un enduit taloché ou gratté de préférence de couleur claire.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (brique creuse, parpaing, carreaux de plâtre ...) est interdit.

L'usage en *façades* de bardages métalliques ou plastiques et de tous matériaux hétéroclites, disparates ou précaires est interdit.

Les tons des différents éléments des *façades* (murs, menuiseries, dispositifs d'occultation ...) doivent être en harmonie entre eux et avec l'environnement bâti existant. Ils devront être clairement indiqués (si possible avec échantillons et nuanciers) et validés par l'autorité chargée de la délivrance des autorisations d'urbanisme.

Les *façades* des *extensions* de *bâtiments* existants comporteront un parement ou un enduit si possible identique et à défaut compatible, en finition et en teinte, à celui existant sur le *bâtiment* existant.

Devantures

Les devantures commerciales doivent être composées en harmonie avec les rythmes et proportions de la *façade* dans laquelle elles s'intègrent. Dans le cas d'insertion sur plusieurs *façades* contiguës, une composition en séquences devra être opérée.

4.1.4. Toitures

Les formes et pentes de toitures doivent être compatibles avec l'épannelage général du quartier.

Les couvertures en matériaux ondulés opaques ou translucides, ou tôles sidérurgiques, fibrociment, tôles plastiques ne sont pas autorisées, à l'exception des toitures en pente des *annexes* non visibles de l'espace public. L'emploi du bac acier sera toutefois possible, sous réserve que sa pente, sa teinte et sa perception depuis les *voies* soient compatibles avec le cadre bâti existant.

En cas de toiture terrasse, les murs seront surélevés pour que l'*acrotère* forme une ligne de vie.

Les panneaux solaires sont autorisés, sous réserve de leur parfaite intégration au *bâtiment*. Ils suivront strictement les pentes de toitures et ne feront aucune saillie par rapport au reste de la couverture. Leur nombre et leur surface pourront être limités pour assurer une bonne intégration à l'environnement bâti et paysager du quartier.

En cas de toits terrasses les panneaux solaires devront être dissimulés par des *acrotères*, afin de ne pas être visibles ni des rues, ni des fonds voisins.

4.1.5. Façades des constructions composées de matériaux anciens

Article non réglementé.

4.1.6. Clôtures

Objectifs et principes généraux pour l'ensemble des clôtures implantées le long des voies, emprises publiques et limites séparatives

Principe d'adaptation au contexte environnant

La *clôture* doit participer à conserver l'unité paysagère de la rue et du quartier. Elle doit avoir une conception d'ensemble et être traitée en harmonie avec la *construction* principale édifiée sur le *terrain* et avec le contexte urbain environnant et notamment les *clôtures* adjacentes. Elle participe à la préservation de l'identité de la rue et du quartier en s'harmonisant avec les clôtures environnantes.

Les murs de soutènements ne sont pas qualifiés de *clôture*.

Le végétal

Les haies végétales existantes doivent être préservées et maintenues, sauf s'il s'agit de remplacer des végétaux dont l'état sanitaire le justifie ou s'il s'agit de remplacer une haie par des essences locales ou pour permettre la création d'accès.

Pour les nouvelles *clôtures* à édifier, les compositions végétales sont à privilégier ainsi que les *clôtures* perméables.

Les haies végétales doivent être constituées d'essences locales conformément à la liste en annexe réglementaire.

La haie devra être implantée à une distance minimale de 50 cm par rapport au domaine public.

Les clôtures anciennes patrimoniales

Les murs, murets et portails attenants existants ayant un intérêt architectural et patrimonial (en brique, pierre, moellon, murets surmontés de grille en fer forgé...) sont protégés. Ils pourront faire l'objet d'adaptations, voire de démolitions partielles, dès lors que n'est pas remis en cause la qualité de l'ouvrage existant (par exemple pour la création d'accès à la parcelle en cas de construction). Ces dispositions s'appliquent, sauf dans le cas de désordres structurels irréversibles constatés (par exemple en cas d'affaissement du mur).

L'aspect et les matériaux

Les *clôtures* existantes présentant un intérêt architectural et patrimonial (*matériaux qualitatifs*) doivent être maintenues et peuvent être prolongées avec les mêmes caractéristiques.

Les *clôtures* à créer doivent être constituées de matériaux de nature et de teinte en harmonie avec les *constructions* et ne compromettant pas l'unité paysagère de la rue et du quartier.

Une attention particulière doit être portée aux matériaux comme aux teintes utilisés. Les matériaux utilisés pour les *clôtures* et les murs de soutènement doivent présenter un caractère pérenne conservant un aspect qualitatif dans le temps. Les végétaux artificiels, les matériaux par plaques (de type plaque béton, etc.), les matériaux occultants (type bâche) ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (de type briques creuses, parpaings, etc.) sont interdits. Les murs de *clôture* et les murs de soutènement doivent être enduits dans leur totalité et notamment du côté visible depuis l'espace public.

Une partie du linéaire de la *clôture* devra prévoir un dispositif permettant l'écoulement des eaux et le passage de la petite faune, par exemple par l'intégration d'ouvertures

URP30

régulières en pied de *clôture* maçonnée ou par des petites ouvertures dans les grillages.

Dans et en limite de zone agricole ou naturelle, les nouvelles *clôtures pleines* et les soubassements sont interdits.

Traitement et hauteur des clôtures implantées le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées et ouvertes à la circulation

Traitement

Les coffrets de comptage, boîtes à lettres ou autres dispositifs similaires doivent être soigneusement intégrés à ces clôtures.

En l'absence de contexte urbain environnant et d'unité paysagère de la rue et du quartier, les *clôtures* doivent être réalisées sous forme de *claire-voie*.

Elles peuvent être réalisées sous forme pleine sur tout leur linéaire si elles sont composées de *matériaux qualitatifs* ou constituées de végétaux locaux.

Au-delà de 12 m linéaire de *clôture* pleine maçonnée, celle-ci devra présenter un séquençage, un rythme venant rompre l'aspect linéaire.

Les portails en tant qu'éléments de *clôture* sont soumis aux mêmes dispositions, ils peuvent être totalement pleins. Ils doivent être en adéquation avec la clôture, tant en termes de hauteur que de choix des matériaux et des couleurs.

Hauteur

La *hauteur* maximale des *clôtures* autorisée est de 1,8 mètres.

Les piliers des portails sont autorisés à dépasser, dans la limite de 30 cm de *hauteur*, la *hauteur* maximale autorisée des *clôtures*.

Traitement et hauteur des clôtures implantées le long des autres emprises publiques et des limites séparatives

Traitement

En *limite séparative* visible depuis les *voies* et *emprises publiques*, une harmonie avec la *clôture* en *façade principale* sera recherchée.

En l'absence de contexte urbain environnant et d'unité paysagère de la rue et du quartier, la *clôture* doit être constituée d'un grillage avec ou sans haie ou d'une haie avec ou sans grillage.

Sur chacune des limites séparatives, 50% maximum du linéaire de clôture peut être réalisé en matériau plein (pare-vues), de manière continue ou discontinue. Pour

réaliser les pare-vues, les matériaux naturels (bois, brande de bruyère, osier, roseau...) doivent être privilégiés.

Hauteur

La *hauteur* maximale des *clôtures* autorisée est de 1,8 mètres.

Règles alternatives

Des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées pour adapter le dispositif de *clôture* dans les cas suivants :

- Pour des *unités foncières* présentant une topographie particulière (notamment en cas de dénivelé important entre deux *unités foncières* mitoyennes) ;
- Pour des raisons de sécurité ou de protection acoustique et visuelle contre des nuisances liées à la présence d'entreprises, ou la présence de voiries avec un trafic important, il pourra être dérogé au traitement et à la *hauteur* maximale dans la limite de 3 m.

Pour les *destinations équipements d'intérêt collectif et services publics*, les *commerces et activités de service*, les *autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires* :

La *hauteur* des *clôtures* et les matériaux utilisés pourront s'adapter au contexte urbain au sein duquel s'insère l'équipement ou l'activité. La *hauteur* maximale ne devra pas excéder 2 m. Une *hauteur* peut être supérieure si des besoins techniques, fonctionnels ou de sécurité le justifient.

ARTICLE 5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

5.1. Traitement des espaces libres

Les *espaces libres* de toute utilisation ou occupation du sol (*constructions*, circulations, aires de stationnement) doivent être traités en *espaces verts*. Ils ne pourront être occupés, même à titre temporaire, par des dépôts ou stockages de quelque nature que ce soit.

URP30

L'implantation des *constructions* doit être définie de manière à préserver la plus grande partie possible des plantations de qualité existantes. Lorsque l'abattage d'arbres sera indispensable, le remplacement par des plantations d'importance au moins équivalente pourra être imposé.

Les *espaces libres* devront être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du *terrain* et aux lieux environnants.

Les aménagements de surface nécessaires à recueillir et à infiltrer les eaux pluviales (noues notamment) devront être conçus comme des *espaces verts*, partie intégrante de l'aménagement paysager du site. Leurs caractéristiques (dessin, modelé, profondeur, plantations ...) devront être précisées dans la demande d'autorisation urbanisme. Les bassins extérieurs de stockage des eaux pluviales n'entrant pas dans cette approche paysagère sont interdits.

En cas de création de *voie*, dans le cadre d'un lotissement ou d'une opération groupée, la plantation d'arbres d'*alignement* en bordure de la *voie*, dans l'emprise voirie ou sur les parcelles privatives riveraines, pourra être imposée.

Les *espaces libres* des aires de stationnement devront être traités soit en minéral avec plantation d'arbres ou arbustes, soit en *espaces verts* plantés.

Les plantations d'arbres et de végétaux seront de préférence constituées d'essences et d'espèces locales, tel qu'indiqué en annexe du présent règlement. Les arbres et les végétaux devront avoir une force suffisante à leur plantation, de manière à garantir leur croissance et assurer le paysagement des lieux dans des délais raisonnables.

Toutes dispositions doivent être prises pour que les plantations et *espaces verts* puissent être et soient entretenus régulièrement, afin de garantir leur pérennité et la qualité du paysage.

5.2. Part minimale de surfaces non imperméabilisées

Au moins 20 % de la surface du *terrain* doit être traitée en *espaces verts*.

ARTICLE 6 – Stationnement

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones.

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 7 – Desserte par les voies publiques ou privées

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE 8 – Desserte par les réseaux

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones.

ZONE URP31

CHAPITRE 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE 1 - Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités

1.1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- L'implantation, l'*extension* ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement sauf celles indiquées à l'article 1.2.
- Les *constructions* à usage d'activités *industrielles*.
- Les affouillements, exhaussements de sols, non liés à une opération de construction ou d'aménagement paysager ou à des travaux d'infrastructures routières ; les exploitations de carrière.
- Le camping et le stationnement des caravanes (à l'exclusion du simple garage de caravane individuel).
- L'implantation des *constructions d'habitation* légères (mobil home...) et en général de toutes *constructions* à caractère précaire ou provisoire, sauf celles nécessitées transitoirement pour le bon fonctionnement des équipements publics.
- Les dépôts de toute nature (ferrailles, matériaux, déchets ou véhicules désaffectés) et notamment ceux susceptibles d'apporter des pollutions ou nuisances.
- La création ou l'*extension* d'entrepôts.

1.2. Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

Peuvent être autorisés sous conditions :

- Les installations classées au titre de la protection de l'environnement, à condition qu'elles soient nécessaires à la vie quotidienne et offrent toutes garanties de protection contre des nuisances directes ou induites.
- L'*extension* des entreprises existantes comportant des installations classées au titre de la protection de l'environnement, à condition que celle-ci n'excède pas 20 % de la surface au sol existante à la date d'approbation du présent PLU,

qu'elle ne soit pas de nature à aggraver les nuisances et que leur aspect extérieur soit compatible avec le cadre bâti environnant.

- Les ouvrages techniques s'ils sont nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE 2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones.

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE 3 - Volumétrie et implantation des constructions

3.1. Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies

Pour l'implantation le long des *voies*, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation publique et le long des *emprises publiques*, toute *construction*, installation ou aménagement nouveau doit respecter les indications graphiques figurant au règlement graphique – Planche 2.

En l'absence de celles-ci, les *constructions* doivent être implantées à l'*alignement de fait*, ou respecter un recul d'au moins 3 m par rapport aux *voies* publiques.

Dans le cas d'utilisation de *terrains* situés entre des *constructions existantes*, constituant un ordre continu *de fait*, celui-ci devra être respecté.

Des implantations autres pourront être autorisées pour l'*extension* des *constructions existantes*, sous réserve que celles-ci ne soient pas incompatibles avec l'aspect général des lieux.

Les *façades principales* des *constructions* devront être implantées parallèlement à la *voie* publique. Des implantations autres pourront être autorisées :

- dans le cadre d'un parti d'aménagement d'ensemble,
- pour les parcelles de faible largeur, ne permettant pas une autre implantation et sous réserve que les pignons donnant sur la *voie* publique offrent un aspect compatible avec le cadre bâti existant (aspect général de la rue). Des prescriptions particulières d'ordre architectural pourront être imposées à cet

égard (ouverture, revêtement, ...). Un recul supérieur par rapport à la *voie* publique pourra être également imposé.

3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les *constructions* devront en principe respecter un éloignement par rapport aux *limites séparatives* de propriété, au moins égal à la hauteur de la *construction* à édifier diminuée de 3 m ou (critère alternatif le plus favorable) à la moitié de la hauteur de la *construction* à édifier (*retrait* minimum = $h-3$ ou $h/2$).

Nonobstant les dispositions du précédent paragraphe, en *façade* sur cour commune ou *voie* privée, les *constructions* devront respecter l'ordre continu de *fait* des *constructions existantes* (séquence de plus de 3 *logements* ou *constructions* y compris celle considérée) lorsqu'il en existe un, sauf pour les *constructions* de vérandas (pièces vitrées en *façade*, pignons et toiture), qui pourront être autorisées en rupture de l'ordonnancement existant, sous réserve de l'unité architecturale d'aspect de l'ensemble.

Nonobstant les dispositions du premier paragraphe, en *façade* sur rue, dans le cas d'utilisation de *terrains* situés dans une séquence homogène d'immeubles implantés en continu, la *construction* en limite séparative pourra être autorisée et même imposée, sur une profondeur égale à celle des *constructions* riveraines existantes.

L'implantation à une distance inférieure au minimum fixé au premier paragraphe pourra être également autorisée lorsqu'il existe déjà en *limite séparative* une *construction* ou un mur, d'une hauteur au moins égale à celle de la *construction* à réaliser et permettant l'adossement de celle-ci.

En cas de construction en limite de propriété, aucun débordement de toiture ne sera toléré et les eaux pluviales seront restituées à l'intérieur de la propriété du pétitionnaire par tout dispositif encaissé.

L'*extension* pour des motifs confortatifs et notamment d'hygiène, ou le rehaussement pour utilisation de combles non aménagés, des *constructions* principales d'*habitation* existantes à la date d'approbation du PLU, pourront faire l'objet d'adaptations aux règles définies ci-avant, lorsqu'il n'existe pas de possibilité matérielle de les respecter et sous réserve de l'unité architecturale d'aspect de l'ensemble.

L'implantation à une distance inférieure à celle fixée au premier paragraphe pourra aussi être autorisée dans le cadre d'un parti d'aménagement défini à l'intérieur d'un lotissement ou d'un ensemble groupé d'*habitations*.

Les *constructions* jumelées ou en bande pourront également être autorisées, sous réserve qu'elles ne nuisent pas à l'unité et au caractère du quartier considéré.

La *reconstruction* d'un *bâtiment* démoli ou sinistré pourra être autorisée dans l'*emprise au sol* et la hauteur (volume) qui étaient les siennes avant démolition ou sinistre.

Les prescriptions ci-dessus ne sont pas exclusives des règles édictées par le Code Civil quant aux jours et vues.

3.3. Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Les *constructions* non jointives devront respecter un éloignement suffisant pour assurer les circulations sur le *terrain* et ménager l'éclairage et la vue des *logements* ou des pièces de travail.

En cas de construction de plusieurs *habitations* principales distinctes sur une même propriété, les règles qui seraient appliquées s'il s'agissait d'une opération de construction de *logements* en groupé, notamment les articles 3.1 et 3.2, devront être respectées, de manière à permettre une éventuelle division ultérieure.

3.4. Emprise au sol

L'*emprise au sol* maximale des *constructions* est fixée à 50 % de la surface de la parcelle.

Les équipements et ouvrages publics ne sont pas réglementés.

3.5. Hauteur des constructions

De manière globale, la hauteur des nouvelles *constructions* devra être compatible avec l'épannelage général du quartier et notamment avec les *hauteurs* des immeubles situés à proximité.

Dans le cas d'une inscription indiquée au règlement graphique – Planche 2, les *constructions* doivent s'y conformer.

En l'absence d'inscription graphique, la hauteur des *constructions* ne doit pas excéder 12 m à l'égout du toit, ni 14 m au *point le plus haut (faîtage)* en cas de toitures à pentes, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Pour les *constructions* nouvelles situées immédiatement entre deux ou plusieurs *bâtiments* existants, une hauteur minimale pourra être imposée, lors du permis de construire, de manière à assurer la compatibilité des *hauteurs* de ces différentes *constructions* et l'unité urbaine de la rue.

ARTICLE 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1. Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

4.1.1. Principes généraux

De manière générale, l'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les *constructions* par leur situation, leurs dimensions, leur conception ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants ou à ne pas s'intégrer dans le cadre bâti existant.

Les *extensions* et modifications de *constructions existantes* doivent, au niveau de leur volume, de leur architecture et de leur aspect extérieur, être en harmonie avec la *construction* existante.

Les *constructions* doivent présenter une unité de matériaux, de formes, de couleurs et de percements.

Tout pastiche d'une architecture passéiste ou étrangère à la région est notamment interdit.

Le choix du lieu d'implantation et de la disposition des *constructions* sur le *terrain* se fera de manière à privilégier une bonne insertion paysagère. Les déblais/remblais devront être réduits au minimum. Ils devront être figurés sur les coupes et plans des *façades* du permis de construire.

Pour les *terrains* plats ou en faible pente, sauf parti architectural clairement explicite ou impossibilité technique manifeste, le niveau fini du plancher de rez-de-chaussée des *constructions* ne devra pas excéder de plus de 0,50 m le niveau du sol naturel initial. En cas de *terrains* en pente, les *constructions* par leur implantation, leur niveau et leur architecture devront s'intégrer à la configuration des lieux.

4.1.2. Éléments techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes à lettres, doivent être intégrés dans les murs des *constructions* ou dans les *clôtures*.

Les ouvrages et locaux techniques tels que cheminées, machineries d'ascenseurs, de réfrigération, de ventilation, sorties de secours doivent faire partie de la composition volumétrique d'ensemble et sauf impossibilité matérielle ne pas être laissés apparents.

Sauf impossibilité technique les antennes collectives, les antennes paraboliques et les antennes relais seront implantées dans les combles des *constructions* et à défaut sur les toitures ou sur les *façades* de manière à ne pas être visibles depuis les *voies* publiques. Elles s'attacheront par leur forme et leur couleur à s'intégrer au mieux à leur support.

Les ouvrages techniques liés aux équipements publics sont exclus des présentes dispositions

4.1.3. Aspect général des bâtiments et matériaux

Les *façades* (et pignons) existantes ou nouvelles non réalisées en matériaux destinés à rester apparents doivent recevoir un parement (brique, pierre, brique de parement, panneaux de bois stratifié ou traité ...) ou un enduit taloché ou gratté de préférence de couleur claire.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (brique creuse, parpaing, carreaux de plâtre ...) est interdit.

L'usage en *façades* de bardages métalliques ou plastiques et de tous matériaux hétéroclites, disparates ou précaires est interdit.

Les tons des différents éléments des *façades* (murs, menuiseries, dispositifs d'occultation...) doivent être en harmonie entre eux et avec l'environnement bâti existant. Ils devront être clairement indiqués (si possible avec échantillons et nuanciers) et validés par l'autorité chargée de la délivrance des autorisations d'urbanisme.

Les *façades* existantes, en cas d'*extension* ou modification de *construction* existante, ainsi qu'en cas de simple ravalement, devront être, sauf impossibilité matérielle d'ordre technique, conservées dans leur aspect initial et si nécessaire restaurées.

Les matériaux de *façades* existants (brique, silex, pierre calcaire) devront être préservés dans leur aspect naturel traditionnel et ne pourront faire l'objet d'un revêtement (enduit ciment notamment) ni être recouverts d'une peinture.

Les bandeaux, corniches et autres éléments de détail architectural seront également maintenus et si nécessaires restaurés.

Les proportions existantes entre les baies et les parties pleines de la *façade* devront être respectées, tant au niveau des dimensions, que de l'axialité verticale des

ouvertures. La pose de fenêtres de style rustique type « petits carreaux » ou au contraire de grands vitrages pourra être proscrite.

4.1.4. Toitures

Les formes et pentes de toitures doivent être compatibles avec l'épannelage général du quartier.

Les toitures terrasses sont interdites sauf pour les *constructions* ou parties de *constructions* non visibles des *voies* ou des cours communes ou lorsqu'elles correspondent à un parti architectural spécifié et compatible avec l'environnement bâti existant. Les toitures terrasses ne pourront être accessibles que pour l'entretien et la maintenance des installations.

Les couvertures en matériaux ondulés opaques ou translucides, ou tôles sidérurgiques, fibrociment, tôles plastiques ne sont pas autorisées, à l'exception des toitures en pente des *annexes* non visibles de l'espace public. L'emploi du bac acier sera toutefois possible, sous réserve que sa pente, sa teinte et sa perception depuis les *voies* soient compatibles avec le cadre bâti existant.

En cas de toiture terrasse, les murs seront surélevés pour que l'*acrotère* forme une ligne de vie.

Les panneaux solaires sont autorisés, sous réserve de leur parfaite intégration au *bâtiment*. Ils suivront strictement les pentes de toitures et ne feront aucune saillie par rapport au reste de la couverture. Leur nombre et leur surface pourront être limités pour assurer une bonne intégration à l'environnement bâti et paysager du quartier.

4.1.5. Façades des constructions composées de matériaux anciens

Article non réglementé.

4.1.6. Clôtures

Objectifs et principes généraux pour l'ensemble des clôtures implantées le long des voies, emprises publiques et limites séparatives

Principe d'adaptation au contexte environnant

La *clôture* doit participer à conserver l'unité paysagère de la rue et du quartier. Elle doit avoir une conception d'ensemble et être traitée en harmonie avec la *construction* principale édictée sur le *terrain et avec* le contexte urbain environnant et notamment

les *clôtures* adjacentes. Elle participe à la préservation de l'identité de la rue et du quartier en s'harmonisant avec les clôtures environnantes.

Les murs de soutènements ne sont pas qualifiés de *clôture*.

Le végétal

Les haies végétales existantes doivent être préservées et maintenues, sauf s'il s'agit de remplacer des végétaux dont l'état sanitaire le justifie ou s'il s'agit de remplacer une haie par des essences locales ou pour permettre la création d'accès.

Pour les nouvelles *clôtures* à édifier, les compositions végétales sont à privilégier ainsi que les *clôtures* perméables.

Les haies végétales doivent être constituées d'essences locales conformément à la liste en annexe réglementaire.

La haie devra être implantée à une distance minimale de 50 cm par rapport au domaine public.

Les clôtures anciennes patrimoniales

Les murs, murets et portails attenants existants ayant un intérêt architectural et patrimonial (en brique, pierre, moellon, murets surmontés de grille en fer forgé...) sont protégés. Ils pourront faire l'objet d'adaptations, voire de démolitions partielles, dès lors que n'est pas remis en cause la qualité de l'ouvrage existant (par exemple pour la création d'accès à la parcelle en cas de construction). Ces dispositions s'appliquent, sauf dans le cas de désordres structurels irréversibles constatés (par exemple en cas d'affaissement du mur).

L'aspect et les matériaux

Les *clôtures* existantes présentant un intérêt architectural et patrimonial (*matériaux qualitatifs*) doivent être maintenues et peuvent être prolongées avec les mêmes caractéristiques.

Les *clôtures* à créer doivent être constituées de matériaux de nature et de teinte en harmonie avec les *constructions* et ne compromettant pas l'unité paysagère de la rue et du quartier.

Une attention particulière doit être portée aux matériaux comme aux teintes utilisés. Les matériaux utilisés pour les *clôtures* et les murs de soutènement doivent présenter un caractère pérenne conservant un aspect qualitatif dans le temps. Les végétaux artificiels, les matériaux par plaques (de type plaque béton, etc.), les matériaux occultants (type bâche) ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (de type briques creuses, parpaings, etc.) sont interdits. Les murs de *clôture* et les murs de soutènement doivent être enduits dans leur totalité et notamment du côté visible depuis l'espace public.

URP31

Une partie du linéaire de la *clôture* devra prévoir un dispositif permettant l'écoulement des eaux et le passage de la petite faune, par exemple par l'intégration d'ouvertures régulières en pied de *clôture* maçonnée ou par des petites ouvertures dans les grillages.

Dans et en limite de zone agricole ou naturelle, les nouvelles *clôtures pleines* et les soubassements sont interdits.

Traitement et hauteur des clôtures implantées le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées et ouvertes à la circulation

Traitement

Les coffrets de comptage, boîtes à lettres ou autres dispositifs similaires doivent être soigneusement intégrés à ces clôtures.

En l'absence de contexte urbain environnant et d'unité paysagère de la rue et du quartier, les *clôtures* doivent être réalisées sous forme de *claire-voie*.

Elles peuvent être réalisées sous forme pleine sur tout leur linéaire si elles sont composées de *matériaux qualitatifs* ou constituées de végétaux locaux.

Au-delà de 12 m linéaire de *clôture* pleine maçonnée, celle-ci devra présenter un séquençage, un rythme venant rompre l'aspect linéaire.

Les portails en tant qu'éléments de *clôture* sont soumis aux mêmes dispositions, ils peuvent être totalement pleins. Ils doivent être en adéquation avec la clôture, tant en termes de hauteur que de choix des matériaux et des couleurs.

Hauteur

La *hauteur* maximale des *clôtures* autorisée est de 1,8 mètres.

Les piliers des portails sont autorisés à dépasser, dans la limite de 30 cm de *hauteur*, la *hauteur* maximale autorisée des *clôtures*.

Traitement et hauteur des clôtures implantées le long des autres emprises publiques et des limites séparatives

Traitement

En *limite séparative* visible depuis les *voies* et *emprises publiques*, une harmonie avec la *clôture* en *façade principale* sera recherchée.

En l'absence de contexte urbain environnant et d'unité paysagère de la rue et du quartier, la *clôture* doit être constituée d'un grillage avec ou sans haie ou d'une haie avec ou sans grillage.

Sur chacune des limites séparatives, 50% maximum du linéaire de clôture peut être réalisé en matériau plein (pare-vues), de manière continue ou discontinue. Pour réaliser les pare-vues, les matériaux naturels (bois, brande de bruyère, osier, roseau...) doivent être privilégiés.

Hauteur

La *hauteur* maximale des *clôtures* autorisée est de 1,8 mètres.

Règles alternatives

Des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées pour adapter le dispositif de *clôture* dans les cas suivants :

- Pour des *unités foncières* présentant une topographie particulière (notamment en cas de dénivelé important entre deux *unités foncières* mitoyennes) ;
- Pour des raisons de sécurité ou de protection acoustique et visuelle contre des nuisances liées à la présence d'entreprises, ou la présence de voiries avec un trafic important, il pourra être dérogé au traitement et à la *hauteur* maximale dans la limite de 3 m.

Pour les *destinations équipements d'intérêt collectif et services publics*, les *commerces et activités de service*, les *autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires* :

La *hauteur* des *clôtures* et les matériaux utilisés pourront s'adapter au contexte urbain au sein duquel s'insère l'équipement ou l'activité. La *hauteur* maximale ne devra pas excéder 2 m. Une *hauteur* peut être supérieure si des besoins techniques, fonctionnels ou de sécurité le justifient.

ARTICLE 5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

5.1. Traitement des espaces libres

Les *espaces libres* de toute utilisation ou occupation du sol (*constructions*, circulations, aires de stationnement) doivent être traités en *espaces verts*. Ils ne pourront être occupés, même à titre temporaire, par des dépôts ou stockages de quelque nature que ce soit.

URP31

L'implantation des *constructions* doit être définie de manière à préserver la plus grande partie possible des plantations de qualité existantes. Lorsque l'abattage d'arbres sera indispensable, le remplacement par des plantations d'importance au moins équivalente pourra être imposé.

Les *espaces libres* devront être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du *terrain* et aux lieux environnants.

Les aménagements de surface nécessaires à recueillir et à infiltrer les eaux pluviales (noues notamment) devront être conçus comme des *espaces verts*, partie intégrante de l'aménagement paysager du site. Leurs caractéristiques (dessin, modelé, profondeur, plantations ...) devront être précisées dans la demande d'autorisation urbanisme. Les bassins extérieurs de stockage des eaux pluviales n'entrant pas dans cette approche paysagère sont interdits.

En cas de création de *voie*, dans le cadre d'un lotissement ou d'une opération groupée, la plantation d'arbres d'*alignement* en bordure de la *voie*, dans l'emprise voirie ou sur les parcelles privatives riveraines, pourra être imposée.

Les *espaces libres* des aires de stationnement devront être traités soit en minéral avec plantation d'arbres ou arbustes, soit en *espaces verts* plantés.

Les plantations d'arbres et de végétaux seront de préférence constituées d'essences et d'espèces locales, tel qu'indiqué en annexe du présent règlement. Les arbres et les végétaux devront avoir une force suffisante à leur plantation, de manière à garantir leur croissance et assurer le paysagement des lieux dans des délais raisonnables.

Toutes dispositions doivent être prises pour que les plantations et *espaces verts* puissent être et soient entretenus régulièrement, afin de garantir leur pérennité et la qualité du paysage.

5.2. Part minimale de surfaces non imperméabilisées

Au moins 30 % de la surface du *terrain* doit être traitée en *espaces verts*.

ARTICLE 6 – Stationnement

Voir Livre 1 : Dispositions applicables à toutes les zones.

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 7 – Desserte par les voies publiques ou privées

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE 8 – Desserte par les réseaux

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones.

ZONE URP32

CHAPITRE 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE 1 - Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités

1.1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les *constructions* ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité ou la salubrité publique,
- Les campings, stationnements de caravanes constituant un habitat permanent, garages collectifs de caravanes et de mobil-homes,
- Les dépôts de véhicules à l'air libre et les dépôts de ferraille et de matériaux divers,
- Les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre,
- Les *constructions* à usage d'*exploitation agricole et forestière*,
- Les *constructions* à usage de *commerce de gros*.

1.2. Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

Peuvent être autorisés sous conditions :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement aux conditions cumulatives suivantes :
 - Qu'elles ne puissent pas générer de périmètre de protection au-delà de leur site d'exploitation ;
 - Qu'elles correspondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants ;
 - Que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire, dans toute la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.

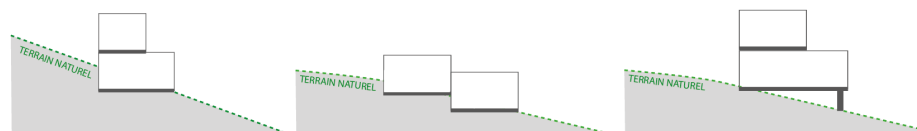
- L'*extension* ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement existantes et compatibles avec la vocation de la zone, à condition :
 - Qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des nuisances sonores ou olfactives ;
 - Que les installations nouvelles par leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.
- Les exhaussements et affouillements du sol à condition qu'ils ne portent pas atteinte à l'environnement et à l'aspect paysager et qu'ils soient rendus nécessaires :
 - Pour une occupation du sol admise ou nécessaire à l'urbanisation, dans la mesure où les aménagements ou les *constructions* sont adaptés par leur type ou leur conception à la topographie du sol existant avant travaux ;

CONSTRUCTIONS S'ADAPTANT AU TERRAIN NATUREL

Exemple 1 : S'encastrer dans le sol

Exemple 2 : Accompagner la pente avec des successions de niveaux ou demi-niveaux

Exemple 3 : Se surélever du sol



Schémas opposables

- Ou pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de ses vestiges archéologiques ;
- Ou pour la réalisation d'ouvrages hydrauliques ;
- Ou pour des raisons de raccordement aux réseaux.
- Les nouvelles *constructions* à usage d'entrepôt ou d'*industrie*, à condition que leur *surface de plancher* soit inférieure ou égale à 200m² et qu'elles ne présentent pas de gênes en termes de nuisances ou de circulation.
- Les nouvelles *constructions* à usage de commerce et d'activité de service, à condition que leur *surface de plancher* soit inférieure ou égale à 500m².

ARTICLE 2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones.

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE 3 - Volumétrie et implantation des constructions

3.1. Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies

Pour l'implantation le long des *voies*, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation publique et le long des *emprises publiques*, toute *construction*, installation ou aménagement nouveau doit respecter les indications graphiques figurant au règlement graphique – Planche 2.

En l'absence de celles-ci, l'implantation des *constructions* peut se faire :

- Soit à l'*alignement*,
- Soit à une distance minimale de 5 m de l'*alignement*.

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Dans le cas de *terrains* bordés de plusieurs *voies*, la règle s'applique le long de l'une des *voies* au moins.

Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants :

- Pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie, bois, etc.) ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage ;
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, à condition que leur fonction suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité, et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie) ;
- Pour permettre l'aménagement ou l'*extension* d'une *construction* existante à la date d'approbation du PLU, dès lors que cette *extension* est réalisée dans la continuité de la *construction* existante ou selon un recul supérieur à celle-ci.

3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les *constructions* peuvent s'implanter sur les *limites séparatives*.

En cas de *retrait*, elles doivent observer une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la *construction*, avec un minimum de 3 m vis-à-vis de la *limite séparative* (soit $L \geq H/2$ et ≥ 3 m).

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants :

- Pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie, bois, etc.) ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage.
- Les bassins des piscines non couvertes doivent être implantés en respectant un *retrait* de 2 m minimum entre le bassin (hors margelles) et la *limite séparative*.
- Les *annexes* d'une *surface de plancher* inférieure ou égale à 15 m² et d'une hauteur au *point le plus haut* inférieure ou égale à 3,5 m seront implantées en *limite séparative* ou avec un *retrait* d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la *construction* ($L \geq H/2$). Si une haie existe en *limite séparative* elle devra être préservée.
- Pour les *constructions* et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif ou d'une *emprise au sol* tiff et des services publics, à condition que leur fonction suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalités ou de sécurité, et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement.
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).
- Pour la réalisation d'une isolation en saillie des façades pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et implantées différemment des règles d'implantation fixées à l'article 3.2. Cette isolation doit assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

3.3. Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Voir article 3.3 de la section 5 du Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones

3.4. Emprise au sol

L'*emprise au sol* des constructions ne peut excéder 60% de la superficie de la parcelle.

Dans les périmètres du réseau structurant de transport en commun et des gares inscrits au document graphique – Planche 2, l'*emprise au sol* des constructions ne peut excéder 70% de la superficie de la parcelle.

3.5. Hauteur des constructions

La hauteur d'un *bâtiment*, ainsi que la forme et le traitement des volumes de toiture, doivent tenir compte des caractères dominants du bâti environnant, afin d'assurer la continuité ou le rythme volumétrique du front bâti. Elle ne doit pas porter atteinte aux conditions d'habitabilité ou d'utilisation des *bâtiments* en bon état existants sur les *terrains* voisins.

Dans le cas d'une inscription indiquée au règlement graphique – Planche 2, les constructions doivent s'y conformer.

En l'absence d'inscription graphique, la *hauteur maximale* autorisée est fixée à 14 m et ce en tout point du *bâtiment*. La *hauteur maximale* exprimée en niveaux est de R+2+C ou *attique*. Ces deux règles sont cumulatives.

ARTICLE 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1. Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

4.1.1. Principes généraux

Les constructions, installations ou aménagements, tant du point de vue de leur situation, de leur volume que de leur aspect, ne doivent porter atteinte ni au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, ni aux perspectives monumentales et doivent s'insérer harmonieusement au bâti et au paysage environnants en tenant compte de leur caractère dominant.

Les *bâtiments*, *annexes* et *extensions* doivent participer d'une même composition architecturale par leurs volumes et leur traitement.

Les principes architecturaux suivants doivent être respectés : harmonie des volumes, formes et couleurs en accord avec les constructions existantes (matériaux, pente de toits, éléments de toiture).

Des formes architecturales d'expression contemporaine peuvent également être autorisées si elles s'insèrent harmonieusement dans le paysage environnant.

L'aménagement de devanture commerciale doit prendre en compte le traitement de l'ensemble de la *façade* de l'immeuble et sa composition architecturale.

4.1.2. Éléments techniques

Les dispositifs techniques tels que rampes de parking, édicules et gaines techniques, panneaux solaires ou photovoltaïques, antennes, descentes d'eaux pluviales etc. doivent faire l'objet d'un traitement soigné afin de garantir une parfaite insertion de la construction dans le paysage proche et lointain et doivent être intégrés à la composition architecturale du *bâtiment*.

Les antennes paraboliques et les antennes de téléphonie mobile doivent être installées de manière à limiter au maximum leur impact visuel depuis les *voies*.

4.1.3. Aspect général des bâtiments et matériaux

Toute utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les *façades* et les pignons des constructions ni sur les *clôtures*.

4.1.4. Toitures

Les toitures terrasses sont autorisées. Elles doivent présenter un aspect architectural de qualité et s'intégrer aux lieux avoisinants.

Lorsque la toiture-terrasse d'une construction nouvelle présente une surface continue d'au minimum 150 m² carrés, elle doit être végétalisée sauf pour des raisons de fonctionnalité du bâtiment. Les *bâtiments* comportant des dispositifs de production d'énergie renouvelable (panneaux solaires, ...) ou de récupération et de stockage des eaux pluviales ne sont pas soumis à cette disposition.

4.1.5. Façades des constructions composées de matériaux anciens

Article non réglementé.

4.1.6. Clôtures

Objectifs et principes généraux pour l'ensemble des clôtures implantées le long des voies, emprises publiques et limites séparatives

Principe d'adaptation au contexte environnant

La *clôture* doit participer à conserver l'unité paysagère de la rue et du quartier. Elle doit avoir une conception d'ensemble et être traitée en harmonie avec la *construction* principale édifiée sur le *terrain et avec* le contexte urbain environnant et notamment les *clôtures* adjacentes. Elle participe à la préservation de l'identité de la rue et du quartier en s'harmonisant avec les clôtures environnantes.

Les murs de soutènements ne sont pas qualifiés de *clôture*.

Le végétal

Les haies végétales existantes doivent être préservées et maintenues, sauf s'il s'agit de remplacer des végétaux dont l'état sanitaire le justifie ou s'il s'agit de remplacer une haie par des essences locales ou pour permettre la création d'accès.

Pour les nouvelles *clôtures* à édifier, les compositions végétales sont à privilégier ainsi que les *clôtures* perméables.

Les haies végétales doivent être constituées d'essences locales conformément à la liste en annexe réglementaire.

La haie devra être implantée à une distance minimale de 50 cm par rapport au domaine public.

Les clôtures anciennes patrimoniales

Les murs, murets et portails attenants existants ayant un intérêt architectural et patrimonial (en brique, pierre, moellon, murets surmontés de grille en fer forgé...) sont protégés. Ils pourront faire l'objet d'adaptations, voire de démolitions partielles, dès lors que n'est pas remis en cause la qualité de l'ouvrage existant (par exemple pour la création d'accès à la parcelle en cas de construction). Ces dispositions s'appliquent, sauf dans le cas de désordres structurels irréversibles constatés (par exemple en cas d'affaissement du mur).

L'aspect et les matériaux

Les *clôtures* existantes présentant un intérêt architectural et patrimonial (*matériaux qualitatifs*) doivent être maintenues et peuvent être prolongées avec les mêmes caractéristiques.

Les *clôtures* à créer doivent être constituées de matériaux de nature et de teinte en harmonie avec les *constructions* et ne compromettant pas l'unité paysagère de la rue et du quartier.

Une attention particulière doit être portée aux matériaux comme aux teintes utilisés. Les matériaux utilisés pour les *clôtures* et les murs de soutènement doivent présenter un caractère pérenne conservant un aspect qualitatif dans le temps. Les végétaux artificiels, les matériaux par plaques (de type plaque béton, etc.), les matériaux occultants (type bâche) ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (de type briques creuses, parpaings, etc.) sont interdits. Les murs de *clôture* et les murs de soutènement doivent être enduits dans leur totalité et notamment du côté visible depuis l'espace public.

Une partie du linéaire de la *clôture* devra prévoir un dispositif permettant l'écoulement des eaux et le passage de la petite faune, par exemple par l'intégration d'ouvertures régulières en pied de *clôture* maçonnée ou par des petites ouvertures dans les grillages.

Dans et en limite de zone agricole ou naturelle, les nouvelles *clôtures pleines* et les soubassements sont interdits.

Traitement et hauteur des clôtures implantées le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées et ouvertes à la circulation

Traitement

Les coffrets de comptage, boîtes à lettres ou autres dispositifs similaires doivent être soigneusement intégrés à ces clôtures.

En l'absence de contexte urbain environnant et d'unité paysagère de la rue et du quartier, les *clôtures* doivent être réalisées sous forme de *claire-voie*.

Elles peuvent être réalisées sous forme pleine sur tout leur linéaire si elles sont composées de *matériaux qualitatifs* ou constituées de végétaux locaux.

Au-delà de 12 m linéaire de *clôture* pleine maçonnée, celle-ci devra présenter un séquençage, un rythme venant rompre l'aspect linéaire.

Les portails en tant qu'éléments de *clôture* sont soumis aux mêmes dispositions, ils peuvent être totalement pleins. Ils doivent être en adéquation avec la clôture, tant en termes de hauteur que de choix des matériaux et des couleurs.

Hauteur

La *hauteur* maximale des *clôtures* autorisée est de 1,8 mètres.

Les piliers des portails sont autorisés à dépasser, dans la limite de 30 cm de *hauteur*, la *hauteur* maximale autorisée des *clôtures*.

Traitement et hauteur des clôtures implantées le long des autres emprises publiques et des limites séparatives

Traitement

En *limite séparative* visible depuis les *voies* et *emprises publiques*, une harmonie avec la *clôture* en *façade principale* sera recherchée.

En l'absence de contexte urbain environnant et d'unité paysagère de la rue et du quartier, la *clôture* doit être constituée d'un grillage avec ou sans haie ou d'une haie avec ou sans grillage.

Sur chacune des limites séparatives, 50% maximum du linéaire de clôture peut être réalisé en matériau plein (pare-vues), de manière continue ou discontinue. Pour réaliser les pare-vues, les matériaux naturels (bois, brande de bruyère, osier, roseau...) doivent être privilégiés.

Hauteur

La *hauteur* maximale des *clôtures* autorisée est de 1,8 mètres.

Règles alternatives

Des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées pour adapter le dispositif de *clôture* dans les cas suivants :

- Pour des *unités foncières* présentant une topographie particulière (notamment en cas de dénivelé important entre deux *unités foncières* mitoyennes) ;
- Pour des raisons de sécurité ou de protection acoustique et visuelle contre des nuisances liées à la présence d'entreprises, ou la présence de voiries avec un trafic important, il pourra être dérogé au traitement et à la *hauteur* maximale dans la limite de 3 m.

Pour les destinations équipements d'intérêt collectif et services publics, les commerces et activités de service, les autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires :

La *hauteur* des *clôtures* et les matériaux utilisés pourront s'adapter au contexte urbain au sein duquel s'insère l'équipement ou l'activité. La *hauteur* maximale ne devra pas excéder 2 m. Une *hauteur* peut être supérieure si des besoins techniques, fonctionnels ou de sécurité le justifient.

ARTICLE 5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

5.1. Traitement des espaces libres

Les *espaces libres* doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du *terrain* et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les *espaces verts* d'un seul tenant et en contiguïté avec les *espaces libres* des *terrains* voisins.

Pour tout projet de construction nouvelle, il sera planté un *arbre tige* ou de *haute tige* par tranche « entamée » de 100 m² d'espace libre, hors annexe d'une surface de plancher ou emprise au sol égale ou inférieure à 20 m². Les arbres existants peuvent être comptabilisés au titre des arbres à réaliser. Les espèces végétales invasives (de type Renouée du Japon, Griffes de Sorcière, Berce du Caucase, etc.) sont interdites. Les essences locales doivent être privilégiées (cf liste en annexe du règlement écrit pièce n°4.1.2.2).

L'implantation des *constructions* doit respecter les arbres existants sur le *terrain*. Ceux qui ne peuvent être maintenus doivent être remplacés par un nombre au moins égal d'arbres.

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Pour les terrains déjà aménagés (en dehors des espaces de stationnement) à la date d'approbation du PLU : le calcul du nombre d'arbres à planter doit être réalisé en déduisant de la surface d'espace libre toutes les surfaces déjà aménagées avec un usage spécifique incompatible avec la plantation d'arbre, tel que : terrain de sport, golf, aires de jeux, etc.

5.2. Part minimale de surfaces non imperméabilisées

Au moins 20% de la surface de la parcelle doit être traitée en *espaces verts*.

Dans les périmètres du réseau structurant de transport en commun et des gares inscrits au document graphique – Planche 2, au moins 10% de la surface de la parcelle doit être traitée en *espaces verts*.

ARTICLE 6 – Stationnement

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones.

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 7 – Desserte par les voies publiques ou privées

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE 8 – Desserte par les réseaux

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones.

ZONE URP33

CHAPITRE 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE 1 - Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités

1.1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les *constructions* ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité ou la salubrité publique,
- les campings, stationnements de caravanes constituant un habitat permanent, garages collectifs de caravanes et de mobil-homes,
- les dépôts de véhicules à l'air libre et les dépôts de ferraille et de matériaux divers,
- les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre,
- les *constructions* à usage d'*exploitation agricole et forestière*,
- les *constructions* à usage de *commerce de gros*.

1.2. Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

Les constructions, installations et aménagements non mentionnées à l'article 1.1 dans la mesure où les conditions de réalisation de tous les équipements nécessaires sont assurées, conformément aux prescriptions du code de l'urbanisme, et sous réserve

- d'assurer un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone,
- et d'être compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation,
- et d'être réalisés sous forme d'une *opération d'aménagement d'ensemble*

En supplément des conditions fixées ci-dessus sont également autorisés sous conditions :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement aux conditions cumulatives suivantes :

- qu'elles ne puissent pas générer de périmètre de protection au-delà de leur site d'exploitation ;
- qu'elles correspondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants ;
- que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire, dans toute la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.

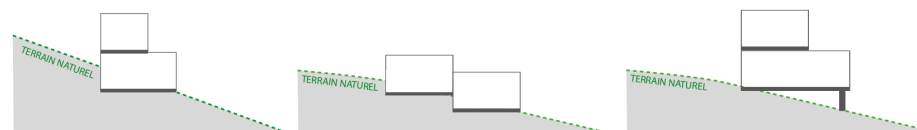
- L'*extension* ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement existantes et compatibles avec la vocation de la zone, à condition :
 - qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des nuisances sonores ou olfactives ;
 - que les installations nouvelles par leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.
- Les exhaussements et affouillements du sol à condition qu'ils ne portent pas atteinte à l'environnement et à l'aspect paysager et qu'ils soient rendus nécessaires :
 - pour une occupation du sol admise ou nécessaire à l'urbanisation, dans la mesure où les aménagements ou les *constructions* sont adaptés par leur type ou leur conception à la topographie du sol existant avant travaux ;

CONSTRUCTIONS S'ADAPTANT AU TERRAIN NATUREL

Exemple 1 : S'encastrent dans le sol

Exemple 2 : Accompagner la pente avec des successions de niveaux ou demi-niveaux

Exemple 3 : Se surélever du sol



Schémas opposables

- ou pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de ses vestiges archéologiques ;
- ou pour la réalisation d'ouvrages hydrauliques ;
- ou pour des raisons de raccordement aux réseaux.

URP33

- Les nouvelles *constructions* à usage d'entrepôt ou d'*industrie*, à condition que leur *surface de plancher* soit inférieure ou égale à 200m² et qu'elles ne présentent pas de gênes en termes de nuisances ou de circulation,
- Les nouvelles *constructions* à usage de commerce et d'activité de service, à condition que leur *surface de plancher* soit inférieure ou égale à 500m².

ARTICLE 2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones.

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE 3 - Volumétrie et implantation des constructions

3.1. Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies

Pour l'implantation le long des *voies*, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation publique et le long des *emprises publiques*, toute *construction*, installation ou aménagement nouveau doit respecter les indications graphiques figurant au règlement graphique – Planche 2.

En l'absence de celles-ci, l'implantation des *constructions* peut se faire :

- soit à l'*alignement*,
- soit à une distance minimale de 5 m de l'*alignement*.

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Dans le cas de *terrains* bordés de plusieurs *voies*, la règle s'applique le long de l'une des *voies* au moins.

Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants :

- Pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie, bois, etc.) ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage ;
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, à condition que leur fonction suppose une implantation différente

pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité, et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement ;

- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie) ;
- Pour permettre l'aménagement ou l'*extension* d'une *construction* existante à la date d'approbation du PLU, dès lors que cette *extension* est réalisée dans la continuité de la *construction* existante ou selon un recul supérieur à celle-ci.

3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les *constructions* peuvent s'implanter sur les *limites séparatives*.

En cas de *retrait*, elles doivent observer une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la *construction*, avec un minimum de 3 m vis-à-vis de la *limite séparative* (soit $L \geq H/2$ et ≥ 3 m).

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants :

- Pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie, bois, etc.) ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage.
- Les bassins des piscines non couvertes doivent être implantés en respectant un *retrait* de 2 m minimum entre le bassin (hors margelles) et la *limite séparative*.
- Les *annexes* d'une *surface de plancher* ou d'une *emprise au sol* inférieure ou égale à 15 m² et d'une hauteur au *point le plus haut* inférieure ou égale à 3,5 m seront implantées en *limite séparative* ou avec un *retrait* d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la *construction* ($L \geq H/2$). Si une haie existe en *limite séparative* elle devra être préservée.
- Pour les *constructions* et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et des services publics, à condition que leur fonction suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalités ou de sécurité, et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement.
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

URP33

- Pour la réalisation d'une isolation en saillie des façades pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et implantées différemment des règles d'implantation fixées à l'article 3.2. Cette isolation doit assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

3.3. Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Voir article 3.3 de la section 5 du Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones

3.4. Emprise au sol

L'*emprise au sol* des constructions ne peut excéder 60% de la superficie de la parcelle.

Dans les périmètres du réseau structurant de transport en commun et des gares inscrits au document graphique – Planche 2, l'*emprise au sol* des constructions ne peut excéder 70% de la superficie de la parcelle.

3.5. Hauteur des constructions

La hauteur d'un *bâtiment*, ainsi que la forme et le traitement des volumes de toiture, doivent tenir compte des caractères dominants du bâti environnant, afin d'assurer la continuité ou le rythme volumétrique du front bâti. Elle ne doit pas porter atteinte aux conditions d'habitabilité ou d'utilisation des *bâtiments* en bon état existants sur les *terrains* voisins.

Dans le cas d'une inscription indiquée au règlement graphique – Planche 2, les constructions doivent s'y conformer.

En l'absence d'inscription graphique, la *hauteur maximale* autorisée est fixée à 17 m et ce en tout point du *bâtiment*. La *hauteur maximale* exprimée en niveaux est de R+3+C ou *attique*. Ces deux règles sont cumulatives.

ARTICLE 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1. Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

4.1.1. Principes généraux

Les *constructions*, installations ou aménagements, tant du point de vue de leur situation, de leur volume que de leur aspect, ne doivent porter atteinte ni au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, ni aux perspectives monumentales et doivent s'insérer harmonieusement au bâti et au paysage environnants en tenant compte de leur caractère dominant.

Les *bâtiments*, *annexes* et *extensions* doivent participer d'une même composition architecturale par leurs volumes et leur traitement.

Les principes architecturaux suivants doivent être respectés : harmonie des volumes, formes et couleurs en accord avec les *constructions existantes* (matériaux, pente de toits, éléments de toiture).

Des formes architecturales d'expression contemporaine peuvent également être autorisées si elles s'insèrent harmonieusement dans le paysage environnant.

L'aménagement de devanture commerciale doit prendre en compte le traitement de l'ensemble de la *façade* de l'immeuble et sa composition architecturale.

4.1.2. Éléments techniques

Les dispositifs techniques tels que rampes de parking, édicules et gaines techniques, panneaux solaires ou photovoltaïques, antennes, descentes d'eaux pluviales etc. doivent faire l'objet d'un traitement soigné afin de garantir une parfaite insertion de la *construction* dans le paysage proche et lointain et doivent être intégrés à la composition architecturale du *bâtiment*.

Les antennes paraboliques et les antennes de téléphonie mobile doivent être installées de manière à limiter au maximum leur impact visuel depuis les *voies*.

4.1.3. Aspect général des bâtiments et matériaux

Toute utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les *façades* et les pignons des *constructions* ni sur les *clôtures*.

4.1.4. Toitures

Les toitures terrasses sont autorisées. Elles doivent présenter un aspect architectural de qualité et s'intégrer aux lieux avoisinants.

4.1.5. Façades des constructions composées de matériaux anciens

Article non réglementé.

4.1.6. Clôtures

Objectifs et principes généraux pour l'ensemble des clôtures implantées le long des voies, emprises publiques et limites séparatives

Principe d'adaptation au contexte environnant

La *clôture* doit participer à conserver l'unité paysagère de la rue et du quartier. Elle doit avoir une conception d'ensemble et être traitée en harmonie avec la *construction* principale édifiée sur le *terrain et avec* le contexte urbain environnant et notamment les *clôtures* adjacentes. Elle participe à la préservation de l'identité de la rue et du quartier en s'harmonisant avec les clôtures environnantes.

Les murs de soutènements ne sont pas qualifiés de *clôture*.

Le végétal

Les haies végétales existantes doivent être préservées et maintenues, sauf s'il s'agit de remplacer des végétaux dont l'état sanitaire le justifie ou s'il s'agit de remplacer une haie par des essences locales ou pour permettre la création d'accès.

Pour les nouvelles *clôtures* à édifier, les compositions végétales sont à privilégier ainsi que les *clôtures* perméables.

Les haies végétales doivent être constituées d'essences locales conformément à la liste en annexe réglementaire.

La haie devra être implantée à une distance minimale de 50 cm par rapport au domaine public.

Les clôtures anciennes patrimoniales

Les murs, murets et portails attenants existants ayant un intérêt architectural et patrimonial (en brique, pierre, moellon, murets surmontés de grille en fer forgé...) sont protégés. Ils pourront faire l'objet d'adaptations, voire de démolitions partielles, dès lors que n'est pas remis en cause la qualité de l'ouvrage existant (par exemple pour la création d'accès à la parcelle en cas de construction). Ces dispositions s'appliquent, sauf dans le cas de désordres structurels irréversibles constatés (par exemple en cas d'affaissement du mur).

L'aspect et les matériaux

Les *clôtures* existantes présentant un intérêt architectural et patrimonial (*matériaux qualitatifs*) doivent être maintenues et peuvent être prolongées avec les mêmes caractéristiques.

Les *clôtures* à créer doivent être constituées de matériaux de nature et de teinte en harmonie avec les *constructions* et ne compromettant pas l'unité paysagère de la rue et du quartier.

Une attention particulière doit être portée aux matériaux comme aux teintes utilisés. Les matériaux utilisés pour les *clôtures* et les murs de soutènement doivent présenter un caractère pérenne conservant un aspect qualitatif dans le temps. Les végétaux artificiels, les matériaux par plaques (de type plaque béton, etc.), les matériaux occultants (type bâche) ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (de type briques creuses, parpaings, etc.) sont interdits. Les murs de *clôture* et les murs de soutènement doivent être enduits dans leur totalité et notamment du côté visible depuis l'espace public.

Une partie du linéaire de la *clôture* devra prévoir un dispositif permettant l'écoulement des eaux et le passage de la petite faune, par exemple par l'intégration d'ouvertures régulières en pied de *clôture* maçonnée ou par des petites ouvertures dans les grillages.

Dans et en limite de zone agricole ou naturelle, les nouvelles *clôtures pleines* et les soubassements sont interdits.

Traitement et hauteur des clôtures implantées le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées et ouvertes à la circulation

Traitement

Les coffrets de comptage, boîtes à lettres ou autres dispositifs similaires doivent être soigneusement intégrés à ces clôtures.

En l'absence de contexte urbain environnant et d'unité paysagère de la rue et du quartier, les *clôtures* doivent être réalisées sous forme de *claire-voie*.

Elles peuvent être réalisées sous forme pleine sur tout leur linéaire si elles sont composées de *matériaux qualitatifs* ou constituées de végétaux locaux.

Au-delà de 12 m linéaire de *clôture* pleine maçonnée, celle-ci devra présenter un séquençage, un rythme venant rompre l'aspect linéaire.

Les portails en tant qu'éléments de *clôture* sont soumis aux mêmes dispositions, ils peuvent être totalement pleins. Ils doivent être en adéquation avec la clôture, tant en termes de hauteur que de choix des matériaux et des couleurs.

Hauteur

La *hauteur* maximale des *clôtures* autorisée est de 1,8 mètres.

Les piliers des portails sont autorisés à dépasser, dans la limite de 30 cm de *hauteur*, la *hauteur* maximale autorisée des *clôtures*.

Traitement et hauteur des clôtures implantées le long des autres emprises publiques et des limites séparatives

Traitement

En *limite séparative* visible depuis les *voies* et *emprises publiques*, une harmonie avec la *clôture* en *façade principale* sera recherchée.

En l'absence de contexte urbain environnant et d'unité paysagère de la rue et du quartier, la *clôture* doit être constituée d'un grillage avec ou sans haie ou d'une haie avec ou sans grillage.

Sur chacune des limites séparatives, 50% maximum du linéaire de clôture peut être réalisé en matériau plein (pare-vues), de manière continue ou discontinue. Pour réaliser les pare-vues, les matériaux naturels (bois, brande de bruyère, osier, roseau...) doivent être privilégiés.

Hauteur

La *hauteur* maximale des *clôtures* autorisée est de 1,8 mètres.

Règles alternatives

Des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées pour adapter le dispositif de *clôture* dans les cas suivants :

- Pour des *unités foncières* présentant une topographie particulière (notamment en cas de dénivelé important entre deux *unités foncières* mitoyennes) ;
- Pour des raisons de sécurité ou de protection acoustique et visuelle contre des nuisances liées à la présence d'entreprises, ou la présence de voiries avec un trafic important, il pourra être dérogé au traitement et à la *hauteur* maximale dans la limite de 3 m.

Pour les destinations équipements d'intérêt collectif et services publics, les commerces et activités de service, les autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires :

La *hauteur* des *clôtures* et les matériaux utilisés pourront s'adapter au contexte urbain au sein duquel s'insère l'équipement ou l'activité. La *hauteur* maximale ne devra pas excéder 2 m. Une *hauteur* peut être supérieure si des besoins techniques, fonctionnels ou de sécurité le justifient.

ARTICLE 5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

5.1. Traitement des espaces libres

Les *espaces libres* doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du *terrain* et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les *espaces verts* d'un seul tenant et en contiguïté avec les *espaces libres* des *terrains* voisins.

Pour tout projet de construction nouvelle, il sera planté un *arbre tige* ou de *haute tige* par tranche « entamée » de 100 m² d'espace libre, hors annexe d'une surface de plancher ou emprise au sol égale ou inférieure à 20 m². Les arbres existants peuvent être comptabilisés au titre des arbres à réaliser. Les espèces végétales invasives (de type Renouée du Japon, Griffes de Sorcière, Berce du Caucase, etc.) sont interdites. Les essences locales doivent être privilégiées (cf liste en annexe du règlement écrit pièce n°4.1.2.2).

L'implantation des *constructions* doit respecter les arbres existants sur le *terrain*. Ceux qui ne peuvent être maintenus doivent être remplacés par un nombre au moins égal d'arbres.

Dans les secteurs de biotope, les *constructions* exonérées de la part d'*espace vert* n'ont pas l'obligation de planter des arbres.

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Pour les terrains déjà aménagés (en dehors des espaces de stationnement) à la date d'approbation du PLU : le calcul du nombre d'arbres à planter doit être réalisé en déduisant de la surface d'espace libre toutes les surfaces déjà aménagées avec un usage spécifique incompatible avec la plantation d'arbres comme par exemple : terrain de sport, golf, aires de jeux, etc.

5.2. Part minimale de surfaces non imperméabilisées

Voir dispositions réglementaires des *secteurs de biotope* (Planche 1) : article 5.1.2 de la section 4 du livre 1.

ARTICLE 6 – Stationnement

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones.

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 7 – Desserte par les voies publiques ou privées

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE 8 – Desserte par les réseaux

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones.

ZONE URP34

CHAPITRE 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE 1 - Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités

1.1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées sous condition à l'article 1.2 sont interdites.

1.2. Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

Peuvent être autorisées :

- Les nouvelles *constructions* à usage d'*habitation* à condition qu'elles s'intègrent dans un projet d'aménagement global intéressant l'ensemble du secteur.
- Les *extensions* ou modifications des *constructions existantes* à condition de respecter les articles 3 à 8 définis ci-dessous.
- La construction de garages, à condition que la dimension des parcelles, l'implantation des *constructions existantes* et la préservation de l'unité paysagère de la zone, le permettent.
- L'implantation de nouvelles antennes relais.

ARTICLE 2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones.

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE 3 - Volumétrie et implantation des constructions

3.1. Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies

- Les garages seront obligatoirement implantés à l'*alignement* de la rue Maurice Blot,
- Les autres *constructions* doivent être implantées à l'*alignement de fait*, ou respecter un recul par rapport aux *voies* publiques permettant une *extension* de l'*habitation* existante d'une profondeur de 3,75 m en rez-de-chaussée comptée à partir du nu de la *façade* initiale.
- Dans le cas d'utilisation de *terrains* situés entre des *constructions existantes*, constituant un ordre continu *de fait*, celui-ci devra être respecté.
- Des implantations autres pourront être autorisées pour l'*extension* des *constructions existantes*, sous réserve que celles-ci ne soient pas incompatibles avec l'aspect général des lieux.
- Les *façades principales* des *constructions* devront être implantées parallèlement à la *voie* publique.
- Des implantations autres pourront être autorisées pour les nouvelles *constructions* à vocation d'*habitation* :
 - o Dans le cadre d'un parti d'aménagement d'ensemble,
 - o Pour les parcelles de faible largeur, ne permettant pas une autre implantation et sous réserve que les pignons donnant sur la *voie* publique offrent un aspect compatible avec le cadre bâti existant (aspect général de la rue). Des prescriptions particulières d'ordre architectural pourront être imposées à cet égard (ouverture, revêtement, ...). Un recul supérieur par rapport à la *voie* publique pourra être également imposé.

3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les nouvelles *constructions* à vocation d'*habitation* doivent en principe respecter un éloignement par rapport aux *limites séparatives* de propriété, au moins égal à la hauteur de la *construction* à édifier diminuée de 3 m ou (critère alternatif le plus

favorable) à la moitié de la hauteur de la *construction* à édifier (recul minimum = $h-3$ ou $h/2$). L'implantation à une distance inférieure peut aussi être autorisée dans le cadre d'un parti d'aménagement défini à l'intérieur d'un lotissement ou d'un ensemble groupé d'*habitations*.

Les *extensions* des *constructions* à vocation d'*habitation* seront obligatoirement implantées sur les deux *limites séparatives*.

Les garages doivent obligatoirement être implantés sur une seule *limite séparative* de manière à permettre un jumelage en cas de construction sur l'immeuble riverain.

En cas de construction en limite de propriété, aucun débordement de toiture ne sera toléré et les eaux pluviales seront restituées à l'intérieur de la propriété du pétitionnaire par tout dispositif encaissé.

Les nouvelles *constructions* à usage d'*habitation* jumelées ou en bande pourront également être autorisées, sous réserve qu'elles ne nuisent pas à l'unité et au caractère du quartier considéré.

La *reconstruction* d'un *bâtiment* démoli ou sinistré pourra être autorisée dans l'*emprise au sol* et la hauteur (volume) qui étaient les siennes avant démolition ou sinistre.

Les prescriptions ci-dessus ne sont pas exclusives des règles édictées par le Code Civil quant aux jours et vues.

3.3. Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Les *constructions* non jointives devront respecter un éloignement suffisant pour assurer les circulations sur le *terrain* et ménager l'éclaircissement et la vue des *logements* ou des pièces de travail.

En cas de construction de plusieurs *habitations* principales distinctes sur une même propriété, les règles qui seraient appliquées s'il s'agissait d'une opération de construction de *logements* en groupé, notamment les articles 3.1 et 3.2, devront être respectées, de manière à permettre une éventuelle division ultérieure.

3.4. Emprise au sol

L'*emprise au sol* maximale des *constructions* est fixée à 50 % de la surface de la parcelle. Cette disposition ne s'applique pas aux équipements et ouvrages publics d'une surface au sol inférieure à 20 m².

3.5. Hauteur des constructions

De manière globale, la hauteur des nouvelles *constructions* devra être compatible avec l'épannelage général du quartier et notamment avec les *hauteurs* des immeubles situés à proximité.

Dans le cas d'une inscription indiquée au règlement graphique – Planche 2, les *constructions* doivent s'y conformer.

En l'absence d'inscription graphique, la hauteur des *constructions* ne doit pas excéder 12 m à l'égout du toit, ni 14 m au *point le plus haut (faîtage)* en cas de toitures à pentes, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Pour les *constructions* nouvelles situées immédiatement entre deux ou plusieurs *bâtiments* existants, la hauteur pourra être imposée, lors du permis de construire, de manière à assurer la compatibilité des *hauteurs* de ces différentes *constructions* et l'unité urbaine de la rue.

ARTICLE 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1. Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

4.1.1. Principes généraux

De manière générale, l'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les *constructions* par leur situation, leurs dimensions, leur conception ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants ou à ne pas s'intégrer dans le cadre bâti existant.

Les *extensions* et modifications de *constructions existantes* doivent, au niveau de leur volume, de leur architecture et de leur aspect extérieur, être en harmonie avec la *construction* existante.

Les *constructions* doivent présenter une unité de matériaux, de formes, de couleurs et de percements.

Tout pastiche d'une architecture passéiste ou étrangère à la région est notamment interdit.

Le choix du lieu d'implantation et de la disposition des *constructions* sur le *terrain* se fera de manière à privilégier une bonne insertion paysagère. Les déblais/remblais

devront être réduits au minimum. Ils devront être figurés sur les coupes et plans des *façades* du permis de construire.

Pour les *terrains* plats ou en faible pente, sauf parti architectural clairement explicité ou impossibilité technique manifeste, le niveau fini du plancher de rez-de-chaussée des *constructions* ne devra pas excéder de plus de 0,50 m le niveau du sol naturel initial. En cas de *terrains* en pente, les *constructions* par leur implantation, leur niveau et leur architecture devront s'intégrer à la configuration des lieux.

4.1.2. Éléments techniques

Non réglementé

4.1.3. Aspect général des bâtiments et matériaux

Façades

Pour les *constructions existantes* :

Les ouvertures existantes (à l'exception des cas d'*extension* en rez-de-chaussée) devront être obligatoirement maintenues dans leurs dimensions et aspect d'origine (construction de la Cité). A l'étage il sera admis la pose d'un garde-corps en barreaudage, pour répondre aux normes de sécurité relatives à la hauteur des allèges.

Les couvertures seront conservées et si nécessaire refaites en tuiles de caractéristiques et de teinte similaires aux tuiles d'origine.

Les matériaux extérieurs de *façade* d'origine (brique et moellons) seront sauf impossibilité technique conservés apparents avec *restauration* si nécessaire (rejointoiement et nettoyage). Les parties de *façades* déjà revêtues d'un enduit (rez-de-chaussée, rue de Seine) ou déjà traitées en agglomérés, devront être revêtues d'un enduit extérieur teinté dans la gamme des ocres clairs.

Les matériaux de *façades* existants (brique, silex, pierre calcaire) devront être préservés dans leur aspect naturel traditionnel et ne pourront faire l'objet d'un revêtement (enduit ciment notamment) ni être recouverts d'une peinture.

Les proportions existantes entre les baies et les parties pleines de la *façade* devront être respectées, tant au niveau des dimensions, que de l'axialité verticale des ouvertures. La pose de fenêtres de style rustique type « petits carreaux » ou au contraire de grands vitrages pourra être proscrite.

Les bandeaux, corniches et autres éléments de détail architectural seront maintenus et si nécessaires restaurés.

Pour les *extensions des constructions existantes* et les *annexes* :

Les *extensions* ne devront pas nuire à l'unité architecturale d'ensemble de la cité. Elles auront une profondeur maximale hors tout de 3,75 mètres et seront implantées sur les deux *limites séparatives*.

Les *extensions* auront, de préférence, une toiture monopente. Les matériaux de couverture devront être préférentiellement en tuiles ou d'aspect compatible avec ceux des *constructions existantes*.

Les proportions existantes entre les baies et les parties pleines de la *façade* devront être respectées, tant au niveau des dimensions, que de l'axialité verticale des ouvertures. La pose de fenêtres de style rustique type « petits carreaux » ou au contraire de grands vitrages pourra être proscrite.

Les *façades* (et pignons) non réalisées en matériaux destinés à rester apparents doivent recevoir un parement (brique, pierre, brique de parement, panneaux de bois stratifié ou traité, zinc, ...) ou un enduit teinté.

Les matériaux et tons utilisés devront s'insérer harmonieusement au cadre existant et être compatibles avec les caractéristiques d'origine de la cité.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (brique creuse, parpaing, carreaux de plâtre ...) est interdit.

L'usage en *façades* de bardages métalliques ou plastiques et de tous matériaux hétéroclites, disparates ou précaires est interdit.

Les tons des différents éléments des *façades* (murs, menuiseries, dispositifs d'occultation...) doivent être en harmonie entre eux et avec l'environnement bâti existant.

Les coffrets, compteurs, boîtes à lettres, doivent être intégrés dans les murs des *constructions* ou dans les *clôtures*.

4.1.4. Toitures

Les formes et pentes de toitures doivent être compatibles avec l'épannelage général du quartier.

Les garages seront, de préférence réalisés avec une toiture terrasse. Les toitures terrasses ne pourront être accessibles que pour l'entretien et la maintenance des installations.

Les couvertures en matériaux ondulés opaques ou translucides, ou tôles sidérurgiques, fibrociment, tôles plastiques ne sont pas autorisées, à l'exception des toitures en pente des *annexes* non visibles de l'espace public. L'emploi du bac acier sera toutefois possible, sous réserve que sa pente, sa teinte et sa perception depuis les *voies* soient compatibles avec le cadre bâti existant.

En cas de toiture terrasse, les murs seront surélevés pour que l'*acrotère* forme une ligne de vie.

Les ouvrages et locaux techniques tels que cheminées, machineries d'ascenseurs, de réfrigération, de ventilation, sorties de secours doivent faire partie de la composition volumétrique d'ensemble et sauf impossibilité matérielle ne pas être laissés apparents.

Les panneaux solaires sont autorisés, sous réserve de leur parfaite intégration au *bâtiment*. Ils suivront strictement les pentes de toitures et ne feront aucune saillie par rapport au reste de la couverture. Leur nombre et leur surface pourront être limités pour assurer une bonne intégration à l'environnement bâti et paysager du quartier.

Sauf impossibilité technique les antennes collectives, les antennes paraboliques et les antennes relais seront implantées dans les combles des *constructions* et à défaut sur les toitures ou sur les *façades* de manière à ne pas être visibles depuis les *voies* publiques. Elles s'attacheront par leur forme et leur couleur à s'intégrer au mieux à leur support.

Les ouvrages techniques liés aux équipements publics sont exclus des présentes dispositions.

4.1.5. Façades des constructions composées de matériaux anciens

Article non réglementé.

4.1.6. Clôtures

Objectifs et principes généraux pour l'ensemble des clôtures implantées le long des voies, emprises publiques et limites séparatives

Principe d'adaptation au contexte environnant

La *clôture* doit participer à conserver l'unité paysagère de la rue et du quartier. Elle doit avoir une conception d'ensemble et être traitée en harmonie avec la *construction* principale édifiée sur le *terrain* et avec le contexte urbain environnant et notamment les *clôtures* adjacentes. Elle participe à la préservation de l'identité de la rue et du quartier en s'harmonisant avec les clôtures environnantes.

Les murs de soutènements ne sont pas qualifiés de *clôture*.

Le végétal

Les haies végétales existantes doivent être préservées et maintenues, sauf s'il s'agit de remplacer des végétaux dont l'état sanitaire le justifie ou s'il s'agit de remplacer une haie par des essences locales ou pour permettre la création d'accès.

Pour les nouvelles *clôtures* à édifier, les compositions végétales sont à privilégier ainsi que les *clôtures* perméables.

Les haies végétales doivent être constituées d'essences locales conformément à la liste en annexe réglementaire.

La haie devra être implantée à une distance minimale de 50 cm par rapport au domaine public.

Les clôtures anciennes patrimoniales

Les murs, murets et portails attenants existants ayant un intérêt architectural et patrimonial (en brique, pierre, moellon, murets surmontés de grille en fer forgé...) sont protégés. Ils pourront faire l'objet d'adaptations, voire de démolitions partielles, dès lors que n'est pas remis en cause la qualité de l'ouvrage existant (par exemple pour la création d'accès à la parcelle en cas de construction). Ces dispositions s'appliquent, sauf dans le cas de désordres structurels irréversibles constatés (par exemple en cas d'affaissement du mur).

L'aspect et les matériaux

Les *clôtures* existantes présentant un intérêt architectural et patrimonial (*matériaux qualitatifs*) doivent être maintenues et peuvent être prolongées avec les mêmes caractéristiques.

Les *clôtures* à créer doivent être constituées de matériaux de nature et de teinte en harmonie avec les *constructions* et ne compromettant pas l'unité paysagère de la rue et du quartier.

Une attention particulière doit être portée aux matériaux comme aux teintes utilisés. Les matériaux utilisés pour les *clôtures* et les murs de soutènement doivent présenter un caractère pérenne conservant un aspect qualitatif dans le temps. Les végétaux artificiels, les matériaux par plaques (de type plaque béton, etc.), les matériaux occultants (type bâche) ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (de type briques creuses, parpaings, etc.) sont interdits. Les murs de *clôture* et les murs de soutènement doivent être enduits dans leur totalité et notamment du côté visible depuis l'espace public.

Une partie du linéaire de la *clôture* devra prévoir un dispositif permettant l'écoulement des eaux et le passage de la petite faune, par exemple par l'intégration d'ouvertures

URP34

régulières en pied de *clôture* maçonnée ou par des petites ouvertures dans les grillages.

Dans et en limite de zone agricole ou naturelle, les nouvelles *clôtures pleines* et les soubassements sont interdits.

Traitement et hauteur des clôtures implantées le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées et ouvertes à la circulation

Traitement

Les coffrets de comptage, boîtes à lettres ou autres dispositifs similaires doivent être soigneusement intégrés à ces clôtures.

En l'absence de contexte urbain environnant et d'unité paysagère de la rue et du quartier, les *clôtures* doivent être réalisées sous forme de *claire-voie*.

Elles peuvent être réalisées sous forme pleine sur tout leur linéaire si elles sont composées de *matériaux qualitatifs* ou constituées de végétaux locaux.

Au-delà de 12 m linéaire de *clôture* pleine maçonnée, celle-ci devra présenter un séquençage, un rythme venant rompre l'aspect linéaire.

Les portails en tant qu'éléments de *clôture* sont soumis aux mêmes dispositions, ils peuvent être totalement pleins. Ils doivent être en adéquation avec la clôture, tant en termes de hauteur que de choix des matériaux et des couleurs.

Hauteur

La *hauteur* maximale des *clôtures* autorisée est de 1,8 mètres.

Les piliers des portails sont autorisés à dépasser, dans la limite de 30 cm de *hauteur*, la *hauteur* maximale autorisée des *clôtures*.

Traitement et hauteur des clôtures implantées le long des autres emprises publiques et des limites séparatives

Traitement

En *limite séparative* visible depuis les *voies* et *emprises publiques*, une harmonie avec la *clôture* en *façade principale* sera recherchée.

En l'absence de contexte urbain environnant et d'unité paysagère de la rue et du quartier, la *clôture* doit être constituée d'un grillage avec ou sans haie ou d'une haie avec ou sans grillage.

Sur chacune des limites séparatives, 50% maximum du linéaire de clôture peut être réalisé en matériau plein (pare-vues), de manière continue ou discontinue. Pour

réaliser les pare-vues, les matériaux naturels (bois, brande de bruyère, osier, roseau...) doivent être privilégiés.

Hauteur

La *hauteur* maximale des *clôtures* autorisée est de 1,8 mètres.

Règles alternatives

Des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées pour adapter le dispositif de *clôture* dans les cas suivants :

- Pour des *unités foncières* présentant une topographie particulière (notamment en cas de dénivelé important entre deux *unités foncières* mitoyennes) ;
- Pour des raisons de sécurité ou de protection acoustique et visuelle contre des nuisances liées à la présence d'entreprises, ou la présence de voiries avec un trafic important, il pourra être dérogé au traitement et à la *hauteur* maximale dans la limite de 3 m.

Pour les *destinations équipements d'intérêt collectif et services publics*, les *commerces et activités de service*, les *autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires* :

La *hauteur* des *clôtures* et les matériaux utilisés pourront s'adapter au contexte urbain au sein duquel s'insère l'équipement ou l'activité. La *hauteur* maximale ne devra pas excéder 2 m. Une *hauteur* peut être supérieure si des besoins techniques, fonctionnels ou de sécurité le justifient.

ARTICLE 5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

5.1. Traitement des espaces libres

Les *espaces libres* de toute utilisation ou occupation du sol (*constructions*, circulations, aires de stationnement) doivent être traités en *espaces verts*. Ils ne pourront être occupés, même à titre temporaire, par des dépôts ou stockages de quelque nature que ce soit.

L'implantation des *constructions* doit être définie de manière à préserver la plus grande partie possible des plantations de qualité existantes. Lorsque l'abattage d'arbres sera

URP34

indispensable, le remplacement par des plantations d'importance au moins équivalente pourra être imposé.

Les *espaces libres* devront être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du *terrain* et aux lieux environnants.

Les aménagements de surface nécessaires à recueillir et à infiltrer les eaux pluviales (noues notamment) devront être conçus comme des *espaces verts*, partie intégrante de l'aménagement paysager du site. Leurs caractéristiques (dessin, modelé, profondeur, plantations ...) devront être précisées dans la demande d'autorisation urbanisme. Les bassins extérieurs de stockage des eaux pluviales n'entrant pas dans cette approche paysagère sont interdits.

En cas de création de *voie*, dans le cadre d'un lotissement ou d'une opération groupée, la plantation d'arbres d'*alignement* en bordure de la *voie*, dans l'emprise voirie ou sur les parcelles privatives riveraines, pourra être imposée.

Les *espaces libres* des aires de stationnement devront être traités soit en minéral avec plantation d'arbres ou arbustes, soit en *espaces verts* plantés.

Les plantations d'arbres et de végétaux seront de préférence constituées d'essences et d'espèces locales, tel qu'indiqué en annexe du présent règlement. Les arbres et les végétaux devront avoir une force suffisante à leur plantation, de manière à garantir leur croissance et assurer le paysage des lieux dans des délais raisonnables.

Toutes dispositions doivent être prises pour que les plantations et *espaces verts* puissent être et soient entretenus régulièrement, afin de garantir leur pérennité et la qualité du paysage.

5.2. Part minimale de surfaces non imperméabilisées

Au moins 20% de la surface de la parcelle doit être traitée en *espaces verts*.

Dans les périmètres du réseau structurant de transport en commun et des gares inscrits au document graphique (plan de zonage), 10% de la surface de la parcelle doivent être traités en *espaces verts*.

ARTICLE 6 – Stationnement

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones.

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 7 – Desserte par les voies publiques ou privées

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE 8 – Desserte par les réseaux

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones.

ZONE URP35

CHAPITRE 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE 1 - Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités

1.1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Pour l'ensemble de la zone toutes les occupations et utilisations du sol non-autorisées sous condition à l'article 1.2 sont interdites.

1.2. Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés et autorisés sous conditions

Peuvent être autorisées :

- L'*habitation*
- Les activités des secteurs secondaire ou tertiaire suivantes : l'*industrie*, les entrepôts, les *bureaux*.
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics.
- L'implantation de nouvelles antennes relais.

Peuvent être autorisées sous condition :

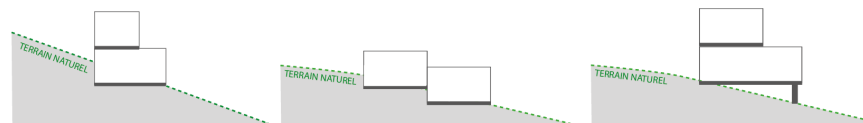
- Les exhaussements et affouillements du sol à condition qu'ils ne portent pas atteinte à l'environnement et à l'aspect paysager et qu'ils soient rendus nécessaires :
 - pour une occupation du sol admise ou nécessaire à l'urbanisation, dans la mesure où les aménagements ou les *constructions* sont adaptés par leur type ou leur conception à la topographie du sol existant avant travaux.

CONSTRUCTIONS S'ADAPTANT AU TERRAIN NATUREL

Exemple 1 : S'encastrent dans le sol

Exemple 2 : Accompagner la pente avec des successions de niveaux ou demi-niveaux

Exemple 3 : Se surélever du sol



Schémas opposables

- Ou pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de ses vestiges archéologiques ;
- Ou pour la réalisation d'ouvrages hydrauliques ;
- Ou pour des raisons de raccordement aux réseaux ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement aux conditions cumulatives suivantes :
 - Qu'elles ne puissent pas générer de périmètre de protection au-delà de leur site d'exploitation ;
 - Que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire, dans toute la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.
- L'*extension* ou la modification des installations classées existantes soumises à enregistrement, à déclaration, ou à autorisation.
- Les *constructions* à usage de *logement*, à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires à la surveillance ou au gardiennage des activités présentes dans la zone.
- Les *constructions*, installations et aménagements à usage de commerce et d'activité de service suivants :
 - Les *constructions* d'artisanat et de commerce de détail ainsi que les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle de moins de 500 m² de *surface de plancher*
 - La *restauration*,
 - L'*hébergement hôtelier et touristique*,
 - Les *cinémas*,
 - Le *commerce de gros*.
- L'*extension* ou la modification des *constructions existantes* non autorisées dans la zone ou ayant déjà atteint les seuils précédemment fixés, dans la limite

de 30% de la *surface de plancher* de l'ensemble de la *construction* existante à la date d'approbation du présent PLU.

- Les ouvrages d'infrastructure terrestre et fluviale ainsi que les outillages, les équipements et les installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité fluviale, ferroviaire et routière, dès lors que leur conception, leur localisation et leurs dimensions, assurent leur insertion en compatibilité avec le tissu urbain environnant.
- les *constructions* à usage d'*exploitation agricole* dans le cadre de l'agriculture urbaine ne générant pas de périmètre de protection au titre des installations classées pour la protection de l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le fonctionnement du quartier.

ARTICLE 2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Article non réglementé.

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE 3 - Volumétrie et implantation des constructions

Les *constructions* doivent respecter les conditions prévues à l'article 3 des sections 4 et 5 du Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones. Ces conditions sont précisées par les dispositions suivantes :

3.1. Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

Pour l'implantation le long des *voies*, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation publique et le long des *emprises publiques* :

Toute *construction*, installation ou aménagement nouveau doit respecter les indications graphiques figurant au règlement écrit – Planche 2.

En l'absence de celles-ci, les *constructions* doivent s'implanter :

- Soit en fonction de l'*implantation dominante* des *constructions existantes* du même côté de la *voie*. Dans ce cas, la *construction* ou l'installation nouvelle doit s'aligner selon cette *implantation dominante*, pour favoriser une meilleure continuité des volumes.
- S'il n'existe pas d'*implantation dominante* des *constructions* du même côté de la *voie*, les *constructions* seront implantées à une distance minimale de 5 m de l'*alignement*.

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Dans le cas de *terrains* bordés de plusieurs *voies*, la règle s'applique le long de l'une des *voies* au moins.

Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants :

- Pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie, bois, etc.) ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage.
- Pour des *constructions* nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et des services publics, à condition que leur fonction suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).
- Pour permettre l'aménagement ou l'*extension* d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, dès lors que cette *extension* est réalisée dans la continuité de la construction existante ou selon un recul supérieur à celle-ci.
- Pour les ouvrages techniques, les *constructions*, *extensions*, réhabilitations des équipements d'intérêt collectif et services publics pour répondre à des préoccupations de fonctionnalité ou de sécurité et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement.

3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les *constructions* peuvent s'implanter sur les *limites séparatives*.

En cas de *retrait*, elles doivent observer une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la *construction*, avec un minimum de 5 m vis-à-vis de la *limite séparative* (soit $L \geq H/2$ et ≥ 5 m).

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants :

- En cas de *terrain* contigu aux zones mixtes à dominante habitat, le *retrait* doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la *construction* avec un minimum de 5 m.
- Pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie, bois, etc.) ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage ;
- Les *annexes* d'une *surface de plancher* ou d'une *emprise au sol* inférieure ou égale à 15 m² et d'une hauteur au point le plus haut inférieure ou égale à 3,5 m seront implantées en *limite séparative* ou avec un *retrait* d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la *construction* ($L \geq H/2$). Si une haie existe en *limite séparative* elle devra être préservée ;
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, à condition que leur fonction suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité, et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement ;
- Pour des *constructions* nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et des services publics, à condition que leur fonction suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie) ;
- Pour la réalisation d'une isolation en saillie des façades pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et implantées différemment des règles d'implantation fixées à l'article 3.2. Cette isolation doit assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

3.3. Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Voir article 3.3 de la section 5 du Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones

3.4. Emprise au sol

Article non réglementé

3.5. Hauteur des constructions

La hauteur d'un *bâtiment*, ainsi que la forme et le traitement des volumes de toiture, doivent tenir compte des caractères dominants du bâti environnant, afin d'assurer la continuité ou le rythme volumétrique du front bâti. Elle ne doit pas porter atteinte aux conditions d'habitabilité ou d'utilisation des *bâtiments* en bon état existants sur les *terrains* voisins.

Dans le cas d'une inscription indiquée au règlement graphique – Planche 2, les *constructions* doivent s'y conformer.

En l'absence d'inscription graphique, la *hauteur maximale* autorisée est fixée à 15 m en tout point du *bâtiment*.

Dispositions alternatives sur l'ensemble de la zone

Des *hauteurs* différentes sont autorisées dans les cas suivants :

- Les règles de limitation de la hauteur des *constructions* ne s'appliquent pas aux *constructions* à *destination* d'équipements d'intérêt collectif et des services publics pour des raisons de sécurité ou de fonctionnalité
- Pour les *extensions* de *constructions existantes* à la date d'approbation du PLU, régulièrement édifiée et dont la hauteur est supérieure à celle autorisée dans la zone : dans ce cas la *hauteur maximale* de l'*extension* autorisée est celle de la *construction* existante sans que soient méconnues les règles d'implantation énoncées aux articles 3.1 et 3.2.

ARTICLE 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1. Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

4.1.1. Principes généraux

Les *constructions*, installations ou aménagements, tant du point de vue de leur situation, de leur volume que de leur aspect, ne doivent porter atteinte ni au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, et doivent s'insérer harmonieusement au bâti et aux paysages environnants en tenant compte de leur caractère dominant.

Les *constructions*, *annexes* et *extensions* doivent s'intégrer par leurs volumes, leur traitement et leur implantation dans une composition architecturale harmonieuse.

L'aménagement de devanture commerciale doit prendre en compte le traitement de l'ensemble de la *façade* de l'immeuble et sa composition architecturale.

Les enseignes devront être intégrées au volume de la *construction*.

4.1.2. Éléments techniques

Les dispositifs techniques tels que rampes de parking, édicules et gaines techniques, panneaux solaires ou photovoltaïques, antennes, descentes d'eaux pluviales etc. doivent faire l'objet d'un traitement soigné afin de garantir une parfaite insertion de la *construction* dans le paysage proche et lointain et doivent être intégrés à la composition architecturale du *bâtiment*.

4.1.3. Aspect général des bâtiments et matériaux

Matériaux

Toute utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les *façades* et les pignons des *constructions* ni sur les *clôtures*.

Linéaires de façades supérieurs à 25 m

Si les *façades* excèdent une longueur de 25 m, elles devront comprendre des dispositifs architecturaux destinés à rompre la monotonie du linéaire par un traitement séquentiel. Plusieurs moyens et dispositifs architecturaux peuvent être utilisés, tels que par exemple, différences dans les matériaux, dans le rythme des ouvertures, des parements, des décrochés, des saillies.

Teintes et parements

Le nombre de couleurs apparentes est limité à 3 par *construction* avec une couleur dominante. Ces trois couleurs seront soit dans le même ton, soit complémentaires afin de préserver une harmonie. Les couleurs doivent être dans des tons qui s'insèrent dans l'environnement de la zone d'activités. Les couleurs vives et brillantes sont autorisées mais de manière ponctuelle et ne doivent pas être sur l'ensemble du linéaire de *façade*, elles ne doivent pas constituer la couleur dominante des *bâtiments*. Les couleurs des enseignes ne devront pas être étendues sur tout le linéaire de la *façade*. La couleur des menuiseries devra s'harmoniser avec la teinte dominante du *bâtiment*.

4.1.4. Toitures

Article non réglementé

4.1.5. Façades des constructions composées de matériaux anciens

Article non réglementé

4.1.6. Clôtures

Objectifs et principes généraux pour l'ensemble des clôtures implantées le long des voies, emprises publiques et limites séparatives

Principe d'adaptation au contexte environnant

La *clôture* doit participer à conserver l'unité paysagère de la rue et du quartier. Elle doit avoir une conception d'ensemble et être traitée en harmonie avec la *construction* principale édifiée sur le *terrain* et avec le contexte urbain environnant et notamment les *clôtures* adjacentes. Elle participe à la préservation de l'identité de la rue et du quartier en s'harmonisant avec les clôtures environnantes. Les murs de soutènements ne sont pas qualifiés de *clôture*.

Le végétal

Les haies végétales existantes doivent être préservées et maintenues, sauf s'il s'agit de remplacer des végétaux dont l'état sanitaire le justifie ou s'il s'agit de remplacer une haie par des essences locales ou pour permettre la création d'accès. Pour les nouvelles *clôtures* à édifier, les compositions végétales sont à privilégier ainsi que les *clôtures* perméables. Les haies végétales doivent être constituées d'essences locales conformément à la liste en annexe réglementaire. La haie devra être implantée à une distance minimale de 50 cm par rapport au domaine public.

Les clôtures anciennes patrimoniales

Les murs, murets et portails attenants existants ayant un intérêt architectural et patrimonial (en brique, pierre, moellon, murets surmontés de grille en fer forgé...) sont protégés. Ils pourront faire l'objet d'adaptations, voire de démolitions partielles, dès lors que n'est pas remis en cause la qualité de l'ouvrage existant (par exemple pour la création d'accès à la parcelle en cas de construction). Ces dispositions s'appliquent, sauf dans le cas de désordres structurels irréversibles constatés (par exemple en cas d'affaissement du mur).

L'aspect et les matériaux

Les *clôtures* existantes présentant un intérêt architectural et patrimonial (*matériaux qualitatifs*) doivent être maintenues et peuvent être prolongées avec les mêmes caractéristiques.

Les *clôtures* à créer doivent être constituées de matériaux de nature et de teinte en harmonie avec les *constructions* et ne compromettant pas l'unité paysagère de la rue et du quartier.

Une attention particulière doit être portée aux matériaux comme aux teintes utilisés. Les matériaux utilisés pour les *clôtures* et les murs de soutènement doivent présenter un caractère pérenne conservant un aspect qualitatif dans le temps. Les végétaux artificiels, les matériaux par plaques (de type plaque béton, etc.), les matériaux occultants (type bâche) ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (de type briques creuses, parpaings, etc.) sont interdits. Les murs de *clôture* et les murs de soutènement doivent être enduits dans leur totalité et notamment du côté visible depuis l'espace public.

Une partie du linéaire de la *clôture* devra prévoir un dispositif permettant l'écoulement des eaux et le passage de la petite faune, par exemple par l'intégration d'ouvertures régulières en pied de *clôture* maçonnée ou par des petites ouvertures dans les grillages.

Dans et en limite de zone agricole ou naturelle, les nouvelles *clôtures pleines* et les soubassements sont interdits.

Traitement et hauteur des clôtures implantées le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées et ouvertes à la circulation

Traitement

Les coffrets de comptage, boîtes à lettres ou autres dispositifs similaires doivent être soigneusement intégrés à ces clôtures.

En l'absence de contexte urbain environnant et d'unité paysagère de la rue et du quartier, les *clôtures* doivent être réalisées sous forme de *claire-voie*.

Elles peuvent être réalisées sous forme pleine sur tout leur linéaire si elles sont composées de *matériaux qualitatifs* ou constituées de végétaux locaux.

Au-delà de 12 m linéaire de *clôture* pleine maçonnée, celle-ci devra présenter un séquençage, un rythme venant rompre l'aspect linéaire.

Les portails en tant qu'éléments de *clôture* sont soumis aux mêmes dispositions, ils peuvent être totalement pleins. Ils doivent être en adéquation avec la clôture, tant en termes de hauteur que de choix des matériaux et des couleurs.

Hauteur

La *hauteur* maximale des *clôtures* autorisée est de 1,8 mètres.

Les piliers des portails sont autorisés à dépasser, dans la limite de 30 cm de *hauteur*, la *hauteur* maximale autorisée des *clôtures*.

Traitement et hauteur des clôtures implantées le long des autres emprises publiques et des limites séparatives

Traitement

En *limite séparative* visible depuis les *voies* et *emprises publiques*, une harmonie avec la *clôture* en *façade principale* sera recherchée.

En l'absence de contexte urbain environnant et d'unité paysagère de la rue et du quartier, la *clôture* doit être constituée d'un grillage avec ou sans haie ou d'une haie avec ou sans grillage.

Sur chacune des limites séparatives, 50% maximum du linéaire de clôture peut être réalisé en matériau plein (pare-vues), de manière continue ou discontinue. Pour réaliser les pare-vues, les matériaux naturels (bois, brande de bruyère, osier, roseau...) doivent être privilégiés.

Hauteur

La *hauteur* maximale des *clôtures* autorisée est de 1,8 mètres.

Règles alternatives

Des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées pour adapter le dispositif de *clôture* dans les cas suivants :

- Pour des *unités foncières* présentant une topographie particulière (notamment en cas de dénivelé important entre deux *unités foncières* mitoyennes) ;
- Pour des raisons de sécurité ou de protection acoustique et visuelle contre des nuisances liées à la présence d'entreprises, ou la présence de voiries avec un trafic important, il pourra être dérogé au traitement et à la *hauteur* maximale dans la limite de 3 m.

URP35

Pour les destinations équipements d'intérêt collectif et services publics, les commerces et activités de service, les autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires :

La *hauteur* des clôtures et les matériaux utilisés pourront s'adapter au contexte urbain au sein duquel s'insère l'équipement ou l'activité. La *hauteur* maximale ne devra pas excéder 2 m. Une *hauteur* peut être supérieure si des besoins techniques, fonctionnels ou de sécurité le justifient.

ARTICLE 5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

5.1. Traitement des espaces libres

Les *espaces libres* doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du *terrain* et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les *espaces verts* d'un seul tenant et en contiguïté avec les *espaces libres* des *terrains* voisins.

Pour tout projet de construction nouvelle, il sera planté un *arbre tige ou de haute tige* par tranche « entamée » de 300 m² d'espace libre, hors annexe d'une surface de plancher ou emprise au sol égale ou inférieure à 20 m². Les arbres existants peuvent être comptabilisés au titre des arbres à réaliser. Les espèces végétales invasives (de type Renouée du Japon, Griffes de Sorcière, Berce du Caucase, etc.) sont interdites. Les essences locales doivent être privilégiées (cf liste règlement écrit pièce n°4.1.2.2).

L'implantation des *constructions* doit respecter les arbres existants sur le *terrain*. Ceux qui ne peuvent être maintenus doivent être remplacés par un nombre au moins égal d'arbres.

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Pour les terrains déjà aménagés (en dehors des espaces de stationnement) à la date d'approbation du PLU : le calcul du nombre d'arbres à planter doit être réalisé en déduisant de la surface d'espace libre toutes les surfaces déjà aménagées avec un usage spécifique incompatible avec la plantation d'arbres comme par exemple : terrain de sport, golf, aires de jeux, etc.

5.2. Part minimale de surfaces non imperméabilisées

Au moins 25% de la surface du *terrain* doit être traité en *espaces verts*.

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Dans les secteurs de biotope : le coefficient de pleine terre ne s'applique pas :

- aux *constructions* situées à l'angle de deux *voies*,
- aux commerces et activités de service situées sur des *terrains* d'une surface inférieure à 300 m²,

ARTICLE 6 – Stationnement

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones.

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 7 – Desserte par les voies publiques ou privées

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE 8 - Desserte par les réseaux

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones.

ZONE URP36

CHAPITRE 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE 1 - Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités

1.3. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les *constructions* ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la sécurité ou la salubrité publique,
- Les campings,
- Le stationnement de caravanes, de résidences mobiles,
- Les garages collectifs de caravanes et de mobil-homes,
- Les dépôts de véhicules à l'air libre et les dépôts de ferraille et de matériaux divers,
- Les constructions à usage d'exploitation forestière,
- Les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre,
- Les constructions à usage de commerce de gros.
- Les constructions nouvelles de la sous-destination d'hébergement

1.4. Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

Peuvent être autorisés sous conditions :

- L'entreposage d'une caravane ou d'un camping-car, en vue de leur prochaine utilisation, dans les bâtiments et/ou sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de leur utilisateur.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement aux conditions cumulatives suivantes :
 - Qu'elles ne puissent pas générer de périmètre de protection au-delà de leur site d'exploitation ;
 - Qu'elles correspondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants ;
- Que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre

compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire, dans toute la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.

- L'*extension* ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement existantes à la date d'approbation du PLU et compatibles avec la vocation de la zone, selon les conditions cumulatives suivantes :
 - Qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des nuisances sonores ou olfactives ;
 - Que les installations nouvelles par leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.
- Les exhaussements et affouillements du sol à condition qu'ils ne portent pas atteinte à l'environnement et à l'aspect paysager et qu'ils soient rendus nécessaires :
 - Pour une occupation du sol admise ou nécessaire à l'urbanisation, dans la mesure où les aménagements ou les *constructions* sont adaptés par leur type ou leur conception à la topographie du sol existant avant travaux.

CONSTRUCTIONS S'ADAPTANT AU TERRAIN NATUREL

Exemple 1 : S'encasturer dans le sol

Exemple 2 : Accompagner la pente avec des successions de niveaux ou demi-niveaux

Exemple 3 : Se surélever du sol



Schémas opposables

- Ou pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de ses vestiges archéologiques ;
- Ou pour la réalisation d'ouvrages hydrauliques ;
- Ou pour des raisons de raccordement aux réseaux ;
- Les *constructions* à usage *industriel* dès lors qu'elles répondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants,
- Les *constructions* à usage d'*entrepôts* dès lors qu'elles répondent aux besoins d'un commerce ou d'une activité déjà existants à la date d'approbation du PLU au sein de la zone,
- Les ouvrages d'infrastructure terrestre et fluviale ainsi que les outillages, les équipements et les installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité fluviale, ferroviaire et routière, dès lors que leur conception, leur localisation et leurs dimensions, assurent leur insertion dans le tissu urbain environnant,

URP36

- Les *constructions* à usage d'*exploitation agricole* dans le cadre de l'*agriculture urbaine* à condition qu'elles ne génèrent pas de périmètre de protection au titre des installations classées pour la protection de l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le fonctionnement du quartier.

ARTICLE 2 - Mixité fonctionnelle et sociale

2.1. Mixité fonctionnelle

Les *constructions* doivent respecter les conditions prévues au sein du Livre 1 : dispositions communes applicables à toutes les zones, complétées par les dispositions suivantes :

Linéaires commerciaux (Planche 1)

Sont concernés les linéaires identifiés au règlement graphique – Planche 1.

Concernant les *constructions* existantes situées le long de ces linéaires commerciaux : ce sont les dispositions figurant au Livre 1 – Section 4 – Article 2.1 qui s'appliquent.

Concernant les *constructions* nouvelles implantées le long de ces linéaires commerciaux : ces *constructions* doivent comporter, en façade des rez-de-chaussée, des locaux destinés à du *commerce et des activités de service* (excepté la sous-destination *commerce de gros*). Toutefois, si dans un délai de 2 ans à compter de la déclaration d'achèvement des travaux, ces locaux n'ont pu être cédés ou loués, leur changement de *destination* est admis, excepté la *destination habitation*.

La hauteur sous dalle des rez-de-chaussée d'activité sera calée au minimum à :

- 10m le long de l'avenue du Mont Riboudet (mezzanines incluses)
- 3,50m le long des autres voies

Toutefois, les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux parties communes des rez-de-chaussée de ces *constructions* nécessaires à leur fonctionnement, telles que hall d'entrée, accès aux étages supérieurs, aux places de stationnement, locaux techniques ou de gardiennage.

2.2. Mixité sociale

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones.

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE 3 - Volumétrie et implantation des constructions

Les *constructions* doivent respecter les conditions prévues à l'article 3 des sections 4 et 5 du Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones. Ces conditions sont précisées par les dispositions suivantes :

3.1. Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

Pour l'implantation le long des *voies*, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation publique et le long des *emprises publiques* : toute construction, installation ou aménagement nouveau doit respecter les indications graphiques figurant au règlement graphique - Planche 2.

En l'absence de celles-ci :

- **Pour les *constructions de premier rang***, la *façade* du volume principal de la *construction* doit s'implanter :
 - Soit à l'*alignement de fait*, pour tenir compte des caractéristiques dominantes du bâti environnant et assurer la continuité ou le rythme du front bâti ;
 - Soit, en cas d'absence d'*alignement de fait*, en fonction de l'*implantation dominante* des *constructions* existantes du même côté de la *voie* pour favoriser une meilleure continuité des volumes ;
 - Soit, s'il n'existe ni *alignement de fait*, ni *implantation dominante* des *constructions* du même côté de la *voie*, les *constructions* seront implantées entre 0 et 5 m vis-à-vis de l'*alignement*.
- **Pour les *constructions de second rang***, les *constructions* seront implantées à une distance minimale de 5 m de l'*alignement*.

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Dans le cas de *terrains* bordés de plusieurs *voies*, la règle s'applique le long de l'une des *voies au moins*.

Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants :

- Pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie, bois, etc.) ou d'un élément de patrimoine identifié règlement graphique Planche 1 ;
- Pour la *construction* d'équipements d'intérêt collectifs et services publics et pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, à condition que leur fonction suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie) ;
- Pour permettre l'aménagement ou l'*extension* d'une *construction existante* à la date d'approbation du PLU, dès lors que cette *extension* est réalisée dans la continuité de la *construction* existante ou selon un recul supérieur à celle-ci.

3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans la bande de constructibilité renforcée

Les *constructions*, installations ou aménagements nouveaux peuvent s'implanter sur les limites séparatives dans une bande de 15 m comptée perpendiculairement depuis l'*alignement* ou depuis la ligne de *recul* minimal d'implantation ou depuis la ligne obligatoire d'implantation représentées sur le règlement graphique - Planche 2,

En cas de *retrait*, elles doivent observer une distance au moins égale à la moitié de la *hauteur* de la *construction*, avec un minimum de 3 m vis-à-vis de la *limite séparative* (soit $L \geq H/2$ et ≥ 3 m).

En *limite séparative latérale*, l'implantation en *retrait* est admise à la condition de ne

pas laisser apparaître sur le *bâtiment* à réaliser de *façades latérales* aveugles, sauf lorsque celles-ci présentent un traitement qualitatif conçu pour demeurer apparent.

Dispositions alternatives pour les constructions implantées dans la bande de constructibilité renforcée :

- Pour les linéaires commerciaux mentionnés au règlement graphique Planche 1 situés le long de l'Avenue du Mont Riboudet, la bande de constructibilité renforcée est de 20m uniquement pour les rez-de-chaussée et de 15m dans les étages supérieurs ;
- Si la limite séparative de fond de terrain est située dans la bande de constructibilité renforcée, ce retrait de la construction par rapport à la limite séparative de fond de terrain devra être de 3 m minimum (soit $L \geq 3$ m). Ce retrait pouvant être réduite à zéro pour des terrains existants à la date d'approbation du PLU :
 - o Dont la limite séparative de fond de terrain est située dans la bande de constructibilité renforcée ;
 - o Ou d'une profondeur inférieure à 10 mètres.
- Pour les parcelles laniérées non bâtie ou à l'état de friche et d'une largeur inférieure ou égale à 12 m, à la date d'approbation du PLU, en cas de retrait par rapport à la limite séparative, les constructions doivent observer une distance au moins égale à 1,90 m.
- Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et implantées dans la bande de constructibilité renforcée, les extensions en surélévation sont autorisées à condition de respecter l'article 3.5 Hauteur des constructions, de la zone.

Au-delà de la bande de constructibilité renforcée

Les *constructions* peuvent s'implanter sur les limites séparatives :

- Si leur *hauteur* au *point le plus haut* n'excède pas 3,5 m au droit de la *limite séparative* et si leur *gabarit* reste compris à l'intérieur d'un angle de 45° au-delà des 3,5 m (voir schéma opposable n°26 au sein du Livre 1) ;
- Ou si elles s'adossent à un mur de *clôture* existant ou à un *bâtiment* implanté en limite. Dans ce cas, la *hauteur* du *bâtiment* à implanter (prise à l'égout de toiture ou à l'*acrotère*) ne peut dépasser la *hauteur* du *point le plus haut* du mur de *clôture* ou du *bâtiment* contre lequel est réalisé l'adossement (pris en

URP36

limite séparative au droit du bâtiment à implanter) et le *gabarit* du nouveau bâtiment doit rester compris à l'intérieur d'un angle à 45° au-delà de la hauteur du mur ou du bâtiment existant sur lequel il s'adosse (voir schéma opposable n°27 au sein du Livre 1).

En cas de *retrait*, elles doivent observer une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, avec un minimum de 3 m vis-à-vis de la *limite séparative* (soit $L \geq H/2$ et ≥ 3 m).

En *limite séparative latérale*, l'implantation en *retrait* est admise à la condition de ne pas laisser apparaître sur le bâtiment à réaliser de *façades latérales* aveugles, sauf lorsque celles-ci présentent un traitement qualitatif conçu pour demeurer apparent.

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

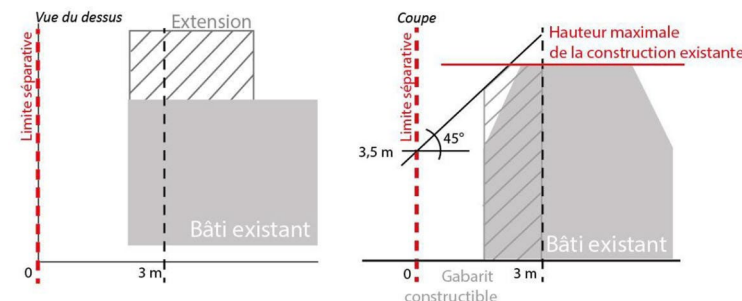
Aucune *bande de constructibilité renforcée* ne s'applique pour les parcelles parallèles à la *voie* et d'une profondeur inférieure ou égale à 8 mètres et ce sur tout leur linéaire le long de la *voie*, ainsi que pour les constructions situées en second rang de ces parcelles.

Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants :

- Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et implantées entre 0 et 3 m de la limite séparative, les extensions sont autorisées si elles sont réalisées dans le prolongement de la construction existante ou selon un retrait supérieur.

La hauteur de la construction doit s'inscrire à l'intérieur d'un gabarit fixé à partir de la limite séparative et sans dépasser la hauteur maximale de la construction existante. Ce gabarit est défini par une hauteur de 3,5 m au droit de cette limite et un angle de 45°.

Extension autorisée en prolongement de la construction existante avec une hauteur qui s'inscrit dans un gabarit constructible défini au droit de la limite séparative sans dépasser la hauteur maximale de la construction existante



Schémas opposables

- D'assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie, bois, etc.) ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage.
- Les bassins des piscines non couvertes doivent être implantés en respectant un *retrait* de 1 mètre minimum entre le bassin (hors margelles) et la *limite séparative*.
- Les *annexes* (d'une *surface de plancher* inférieure ou d'une *emprise au sol* ou égale à 15 m² et d'une *hauteur au point le plus haut* inférieure ou égale à 3,5 m) seront implantées en *limite séparative* ou avec un *retrait* d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction ($L \geq H/2$). Si une haie existe en *limite séparative* elle devra être préservée.
- Pour la construction d'équipements d'intérêt collectifs et services publics et des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, à condition que leur fonction suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalités ou de sécurité, et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement.
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).
- Pour la réalisation d'une isolation en saillie des façades pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et implantées différemment des règles d'implantation fixées à l'article 3.2. Cette isolation doit assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

3.3. Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Voir article 3.3 de la section 5 du Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones.

3.4. Emprise au sol

Il n'est pas fixé d'emprise au sol

3.5. Hauteur des constructions

La *hauteur* d'un *bâtiment* doit assurer la continuité ou le rythme volumétrique du front bâti. Elle ne doit pas porter atteinte aux conditions d'habitabilité ou d'utilisation des *bâtiments* en bon état existants sur les *terrains* voisins.

Dans le cas d'une inscription indiquée au règlement graphique – Planche 2, les *constructions* doivent s'y conformer.

En l'absence d'inscription graphique :

- La *hauteur maximale* des *constructions* doit assurer la transition volumétrique harmonieuse avec les ensembles bâtis environnants ou éléments bâtis d'intérêt patrimonial existants repérés au plan de zonage, afin d'assurer la continuité ou le rythme volumétrique du front bâti.
- La *hauteur maximale* autorisée des nouvelles *constructions* est fixée à 14m en tout point du *bâtiment*. La *hauteur* maximale exprimée en niveaux est de R+2+C ou *attique*. Ces deux règles sont cumulatives.

Dispositions alternatives sur l'ensemble de la zone

Des *hauteurs* différentes sont autorisées dans les cas suivants :

- Les règles de limitation de la *hauteur* des *constructions* ne s'appliquent pas aux *constructions* à destination d'équipements d'intérêt collectif et des services publics pour des raisons de sécurité ou de fonctionnalité
- Pour les *extensions* de *constructions existantes* à la date d'approbation du *PLU*, régulièrement édifiée et dont la *hauteur* est supérieure à celle autorisée dans la zone : dans ce cas la *hauteur*

maximale de l'*extension* autorisée est celle de la *construction* existante sans que soient méconnues les règles d'implantation énoncées aux articles 3.1 et 3.2.

ARTICLE 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1. Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

4.1.1. Principes généraux

Les *constructions*, installations ou aménagements, tant du point de vue de leur situation, de leur volume que de leur aspect, ne doivent porter atteinte ni au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, ni aux perspectives monumentales et doivent s'insérer harmonieusement au bâti et au paysage environnants en tenant compte de leur caractère dominant. Les *bâtiments* présentant un long linéaire sur *voie* doivent présenter une division en séquences de la *façade* et de la toiture afin de prolonger le rythme du bâti environnant.

La conception du projet limitera fortement la création de mur pignon aveugle important, visible dans la perspective des *voies*, et notamment aux abords des angles de rue afin d'en réduire l'impact et également vis-à-vis de la *limite séparative latérale*.

4.1.2. Éléments techniques

Les dispositifs techniques tels que garde-corps des balcons, lignes de vie, terrasses et toiture-terrasse, rampes de parking, édicules et gaines techniques, panneaux solaires ou photovoltaïques, antennes, descentes d'eaux pluviales, système de vidéosurveillance d'intérêt privé etc. doivent faire l'objet d'un traitement soigné afin de garantir une parfaite insertion de la *construction* dans le paysage proche et lointain et doivent être intégrés à la composition architecturale du *bâtiment*.

Les installations techniques établies en toiture (gainés, canalisations, caissons, antennes, machineries, locaux techniques, panneaux solaires...), doivent être regroupées et dissimulées dans un édicule ou être intégrées à la structure du bâtiment.

Les antennes paraboliques et les antennes de téléphonie mobile doivent être installées

URP36

de manière à limiter au maximum leur impact visuel depuis les *voies*.
Les équipements et les serres de production agricole sont autorisés en *saillie* des toitures à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant.

4.1.3. Aspect général des bâtiments et matériaux

Les matériaux extérieurs, par leur nature ou leurs procédés de mise en œuvre, doivent assurer aux *bâtiments* un aspect soigné et offrir des garanties de solidité et de bonne conservation.

L'action des eaux de pluie ne doit pas être de nature à provoquer la dégradation prématurée de l'aspect des *bâtiments*.

Le traitement des rez-de-chaussée sur *voie* (notamment les rez-de-chaussée aveugles) ne doit pas nuire à l'ambiance de la rue ou à son animation.

Les *constructions*, *annexes* et *extensions* doivent s'intégrer par leurs volumes, leur traitement et leur implantation dans une composition architecturale harmonieuse.

Façades

Les *façades* doivent être composées, notamment par le rythme et la proportion de leurs ouvertures, pour tenir compte des caractères dominants du bâti environnant. Les différentes façades, notamment les façades latérales aveugles, doivent être traitées avec le même soin que la façade sur voie et en harmonie avec elle.

Les câbles de toute nature (électricité, téléphone, télévision...) et les éléments techniques divers (descentes d'eau, caissons de volets roulants, climatiseurs...), lorsqu'ils sont installés sur les *façades*, doivent être masqués ou intégrés à celles-ci de façon discrète et harmonieuse. Les antennes paraboliques sont proscrites en *façades* sur *voies*.

L'emploi de matériaux de bardage (de type clin en bois naturel avec nœuds et d'imitation), ou la mise en œuvre de procédés d'enduction et de recouvrement des *façades* ne permettant pas d'assurer un aspect soigné ou n'offrant pas de garanties de bonne conservation sont proscrits.

La jointure des *façades* avec les *bâtiments* contigus doit être réalisée avec soin.

Les travaux sur les *façades* existantes ne doivent pas conduire à rompre leur équilibre et leur harmonie, tenant notamment à l'homogénéité des volets et des fenêtres.

De plus, le remplacement des cadres bâtis et ouvrants de fenêtres par d'autres plus épais est proscrit, sauf dans le cadre d'une amélioration énergétique du *bâtiment*. Les matériaux mis en œuvre doivent s'harmoniser avec les matériaux d'origine.

La suppression ou l'altération de la modénature (encadrements de baies, pilastres, bandeaux, corniches, larmiers, impostes, refends, modillons, décors moulés ou sculptés...) ainsi que des éléments qui participent à la composition et à l'animation des *façades* (baies, balcons, garde-corps...) est proscrite. L'autorisation d'urbanisme relative à des travaux de réfection ou d'adaptation d'une *façade* peut comporter des prescriptions spéciales exigeant la restitution de la modénature d'origine ou la reconstitution d'une modénature cohérente.

4.1.4. Toitures

Les toitures doivent s'insérer harmonieusement dans le bâti environnant en tenant compte de ses caractères dominants.

Elles doivent être traitées en harmonie (rythme des baies de toiture, proportions) avec les *façades* sur lesquelles elles s'intègrent.

Les dispositifs d'éclairage naturel créés dans un comble (lucarnes, châssis, verrières, etc.) doivent être en cohérence avec la composition des façades (traitement des ouvertures, rythme des baies, matériaux, teintes...). Ils doivent s'insérer harmonieusement avec le reste du bâtiment.

Lorsque la toiture-terrasse d'une construction nouvelle présente une surface d'au minimum 100m², elle doit être végétalisée sauf pour des raisons de fonctionnalité du *bâtiment*. Les *bâtiments* comportant des dispositifs de production d'énergie renouvelable (panneaux solaires, ...) ou de récupération et de stockage des eaux pluviales ne sont pas soumis à cette disposition.

Les réparations des toitures anciennes (toitures à versants accusés en ardoise ou tuiles plates) doivent respecter leurs formes. L'autorisation d'urbanisme relative à des travaux de réfection ou d'adaptation d'une toiture ancienne peut comporter des prescriptions spéciales exigeant sa restitution dans ses volumes et matériaux d'origine.

4.1.5. Façades des constructions composées de matériaux anciens

En cas de travaux sur des *façades* composées de matériaux anciens doivent être respectées les règles suivantes concernant ces matériaux :

- **Colombage (ou pan de bois) conçu pour demeurer apparent (du Moyen- âge au 18^{ème} siècle) :**

Le colombage conçu pour demeurer apparent ne doit pas être recouvert d'enduit (plâtre, ciment...). Cependant, si ce colombage est très dégradé ou de très médiocre

URP36

facture, l'enduit de plâtre (peint ou non) est admis.

Lorsque le colombage conçu pour demeurer apparent est actuellement enduit, cet enduit peut être conservé et restauré. S'il s'agit d'un enduit de plâtre présentant une modénature de qualité, il doit être conservé et restauré. Dans le cas où la remise en état d'un enduit très dégradé ne pourrait se faire qu'à la faveur d'une réfection complète, cet enduit doit être supprimé afin de faire réapparaître le colombage.

Les pièces de bois en mauvais état doivent être remplacées. La coloration des pièces de bois doit résulter de l'application d'huile de lin, mais d'autres couleurs peuvent être admises si elles se justifient historiquement ou dans le cadre d'une harmonisation d'ensemble. Les éléments de décor, sculptés ou peints, doivent être conservés voire restaurés.

Les remplissages entre pièces de bois, quel que soit le matériau utilisé, doivent être revêtus d'un enduit de plâtre affleurant le nu des pièces de bois.

- Colombage conçu pour être enduit (19^{ème} siècle) :

Le colombage conçu pour être enduit doit conserver un enduit. Quelle que soit la nature de l'enduit actuel, celui-ci pourra être conservé ou restauré. Dans le cas où la remise en état d'un enduit très dégradé ne pourrait se faire qu'à la faveur d'une réfection complète, le nouvel enduit doit nécessairement être de plâtre.

Lorsque le colombage conçu pour être enduit a perdu son enduit, le replâtrage s'impose.

- Pierre de taille :

La pierre de taille, qu'elle soit utilisée en parement ou réservée à certains éléments de *façades* (encadrements des baies, chaînages, bandeaux, corniches...), ne doit pas être couverte d'enduit ou de peinture. Cependant, si elle est très dégradée ou de très médiocre facture, un enduit compatible avec la pierre est admis.

Lorsque la pierre de taille est actuellement enduite, cet enduit peut être conservé et restauré. S'il s'agit d'un enduit de plâtre présentant une modénature de qualité, il doit être conservé et restauré. Dans le cas où la remise en état d'un enduit très dégradé ne pourrait se faire qu'à la faveur d'une réfection complète, cet enduit doit être supprimé afin de faire réapparaître la pierre.

Lorsque la pierre de taille est actuellement peinte, cette peinture doit être supprimée afin de faire réapparaître la pierre. Le procédé de nettoyage retenu ne doit en aucune manière endommager la pierre.

Les pierres endommagées ne peuvent être remplacées que par des pierres de même nature ou au moins de même aspect.

Les joints, de teinte claire, doivent être réalisés au nu de la pierre, sauf si un autre

type de joint se justifie historiquement.

- Brique

La brique, qu'elle soit utilisée en parement ou réservée à certains éléments de *façades* (encadrements des baies, chaînages...), ne doit pas être couverte d'enduit ou de peinture. Cependant, si elle est très dégradée ou de très médiocre facture, un enduit compatible avec la brique est admis.

Lorsque la brique est actuellement enduite, cet enduit peut être conservé et restauré. S'il s'agit d'un enduit de plâtre présentant une modénature de qualité, il doit être conservé et restauré. Dans le cas où la remise en état d'un enduit très dégradé ne pourrait se faire qu'à la faveur d'une réfection complète, cet enduit doit être supprimé afin de faire réapparaître la brique.

Lorsque la brique est actuellement peinte, cette peinture doit être supprimée afin de faire réapparaître la brique. Le procédé de nettoyage retenu ne doit en aucune manière endommager la brique.

Les briques endommagées ne peuvent être remplacées que par des briques de même aspect.

Les joints, de teinte claire, doivent être réalisés au nu de la brique, sauf si un autre type de joint se justifie historiquement.

- Plâtre

L'enduit de plâtre (mélange de gypse, de sable et de chaux éteinte) et ses modénatures (encadrements de baies, agrafes, bandeaux, pilastres, larmiers, corniches, ...) doivent être conservés, sauf lorsque le déplâtrage s'impose pour faire apparaître le colombage, la pierre ou la brique (voir ci-dessus).

Les réfections partielles ou complètes ne peuvent pas utiliser d'autre matériau.

S'il est peint, la teinte retenue doit être claire. Les modénatures peuvent recevoir des coloris différents, en excluant cependant les contrastes forts.

4.1.6. Clôtures

Objectifs et principes généraux pour l'ensemble des clôtures implantées le long des voies, emprises publiques et limites séparatives

Principe d'adaptation au contexte environnant

La *clôture* doit participer à conserver l'unité paysagère de la rue et du quartier. Elle doit avoir une conception d'ensemble et être traitée en harmonie avec la *construction*

URP36

principale édifée sur le *terrain et avec* le contexte urbain environnant et notamment les *clôtures* adjacentes. Elle participe à la préservation de l'identité de la rue et du quartier en s'harmonisant avec les clôtures environnantes.

Les murs de soutènements ne sont pas qualifiés de *clôtures*.

Le végétal

Les haies végétales existantes doivent être préservées et maintenues, sauf s'il s'agit de remplacer des végétaux dont l'état sanitaire le justifie ou s'il s'agit de remplacer une haie par des essences locales ou pour permettre la création d'accès.

Pour les nouvelles *clôtures* à édifier, les compositions végétales sont à privilégier ainsi que les *clôtures* perméables.

Les haies végétales doivent être constituées d'essences locales conformément à la liste en annexe réglementaire.

La haie devra être implantée à une distance minimale de 50 cm par rapport au domaine public.

Les clôtures anciennes patrimoniales

Les murs, murets et portails attenants existants ayant un intérêt architectural et patrimonial (en brique, pierre, moellon, murets surmontés de grille en fer forgé...) sont protégés. Ils pourront faire l'objet d'adaptations, voire de démolitions partielles, dès lors que n'est pas remis en cause la qualité de l'ouvrage existant (par exemple pour la création d'accès à la parcelle en cas de construction). Ces dispositions s'appliquent, sauf dans le cas de désordres structurels irréversibles constatés (par exemple en cas d'affaissement du mur).

L'aspect et les matériaux

Les *clôtures* existantes présentant un intérêt architectural et patrimonial (*matériaux qualitatifs*) doivent être maintenues et peuvent être prolongées avec les mêmes caractéristiques.

Les *clôtures* à créer doivent être constituées de matériaux de nature et de teinte en harmonie avec les *constructions* et ne compromettant pas l'unité paysagère de la rue et du quartier.

Une attention particulière doit être portée aux matériaux comme aux teintes utilisés. Les matériaux utilisés pour les *clôtures* et les murs de soutènement doivent présenter un caractère pérenne conservant un aspect qualitatif dans le temps. Les végétaux

artificiels, les matériaux par plaques (de type plaque béton, etc.), les matériaux occultants (type bâche) ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (de type briques creuses, parpaings, etc.) sont interdits. Les murs de *clôture* et les murs de soutènement doivent être enduits dans leur totalité et notamment du côté visible depuis l'espace public.

Une partie du linéaire de la *clôture* devra prévoir un dispositif permettant l'écoulement des eaux et le passage de la petite faune, par exemple par l'intégration d'ouvertures régulières en pied de *clôture* maçonnée ou par des petites ouvertures dans les grillages.

Dans et en limite de zone agricole ou naturelle, les nouvelles *clôtures pleines* et les soubassements sont interdits.

Traitement et hauteur des clôtures implantées le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées et ouvertes à la circulation

Traitement

Les coffrets de comptage, boîtes à lettres ou autres dispositifs similaires doivent être soigneusement intégrés à ces clôtures.

En l'absence de contexte urbain environnant et d'unité paysagère de la rue et du quartier, les *clôtures* doivent être réalisées sous forme de *claire-voie*, à l'exception des

50 premiers cm à compter du terrain naturel qui pourront être réalisés en parties pleines.

Les parties pleines des *clôtures* devront être réalisés en *matériaux qualitatifs* ou en béton banché.

Les parties en *claire voie* devront être réalisées en métal ou en bois

Les portails en tant qu'éléments de *clôture* sont soumis aux mêmes dispositions, ils doivent être en adéquation avec la clôture, tant en termes de hauteur que de choix des matériaux et des couleurs.

Les chaperons, couvertines et autres couronnements sont obligatoires sur les murs et murets maçonnés.

Hauteur

La *hauteur* maximale des *clôtures* autorisée est de 1,8 mètres.

Les piliers des portails sont autorisés à dépasser, dans la limite de 30 cm de *hauteur*, la *hauteur* maximale autorisée des *clôtures*.

Traitement et hauteur des clôtures implantées le long des limites séparatives

Traitement

En *limite séparative* visible depuis les *voies* et *emprises publiques*, les clôtures devront répondre aux mêmes règles que celles relatives au traitement des clôtures implantées le long des voies publiques.

Dans les autres cas, et en l'absence de contexte urbain environnant et d'unité paysagère, les clôtures devront être réalisées à claire voie sans parties pleines.

Hauteur

La *hauteur* maximale des *clôtures* autorisée est de 1,8 mètres.

Règles alternatives

Des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées pour adapter le dispositif de *clôture* dans les cas suivants :

- Pour des *unités foncières* présentant une topographie particulière (notamment en cas de dénivelé important entre deux *unités foncières* mitoyennes) ;
- Pour des raisons de sécurité ou de protection acoustique et visuelle contre des nuisances liées à la présence d'entreprises, ou la présence de voiries avec un trafic important, il pourra être dérogé au traitement et à la *hauteur* maximale dans la limite de 3 m.

Pour les destinations équipements d'intérêt collectif et services publics, les commerces et activités de service, les autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires :

La *hauteur* des *clôtures* et les matériaux utilisés pourront s'adapter au contexte urbain au sein duquel s'insère l'équipement ou l'activité. La *hauteur* maximale ne devra pas excéder 2 m. Une *hauteur* peut être supérieure si des besoins techniques, fonctionnels ou de sécurité le justifient.

Dispositions spécifiques pour la zone URP 36-1

ARTICLE 5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

La configuration et le dimensionnement des espaces non bâtis et abords des constructions doit inclure l'infiltration des eaux pluviales conformément à l'article 8.3 du présent règlement.

5.1. Traitement des espaces libres

Les *espaces libres* doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du *terrain* et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les *espaces verts* d'un seul tenant et en contiguïté avec les *espaces libres* des *terrains* voisins.

Pour tout projet de construction nouvelle, il sera planté un *arbre tige* ou de *haute tige* par tranche « entamée » de 100 m² d'espace libre, hors annexe d'une surface de plancher ou emprise au sol égale ou inférieure à 20 m².

Les arbres existants peuvent être comptabilisés au titre des arbres à réaliser.

Les espèces végétales invasives (de type Renouée du Japon, Griffes de Sorcière, Berce du Caucase, etc.) sont interdites. Les essences locales doivent être privilégiées (cf liste en annexe du règlement écrit pièce n°4.1.2.2).

L'implantation des *constructions* doit respecter les arbres existants sur le *terrain*. Ceux qui ne peuvent être maintenus doivent être remplacés par un nombre au moins égal d'arbres.

En secteur URP 36-1

Pour tout projet de construction nouvelle, il sera planté un *arbre tige* ou de *haute tige* par tranche « entamée » de 100 m² d'espace libre, hors annexe d'une surface de plancher ou emprise au sol égale ou inférieure à 20 m².

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Pour les terrains déjà aménagés (en dehors des espaces de stationnement) à la date d'approbation du PLU : le calcul du nombre d'arbres à planter doit être réalisé en déduisant de la surface d'espace libre toutes les surfaces déjà aménagées avec un usage spécifique incompatible avec la plantation d'arbre, tels que : terrain de sport, golf, aires de jeux, etc...

URP36

5.2. Part minimale de surfaces non imperméabilisées

En dehors des secteurs de biotope : au moins 30% de la surface du *terrain* doit être traité en *espaces verts*.

En sus, 5% de la surface du *terrain* doit être traité en espaces végétalisés complémentaires, conformément au tableau de pondération mentionné à l'article 5.1.2 de la section 4 du livre 1.

Dans les secteurs de biotope : voir article 5.1.2 de la section 4 du livre 1.

En secteur URP 36-1

En dehors des secteurs de biotope : au moins 15% de la surface du *terrain* doit être traité en *espaces verts*.

En sus, 5% de la surface du *terrain* doit être traité en espaces végétalisés complémentaires, conformément au tableau de pondération mentionné à l'article 5.1.2 de la section 4 du livre 1.

ARTICLE 6 – Stationnement

Les dispositions communes du Livre 1 s'appliquent.

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 7 – Desserte par les voies publiques ou privées

Les *constructions* doivent respecter les conditions prévues au sein du Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones.

Ces conditions sont complétées par les dispositions suivantes :

ARTICLE 8 – Desserte par les réseaux

8.1 Alimentation en eau potable

Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones.

8.2. Assainissement

Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones.

8.3 Eaux pluviales :

Dispositions générales

Afin de lutter contre les risques de pollution et d'inondation, les eaux pluviales doivent être gérées à la source, au plus près de là où elles tombent, sans raccordement direct au réseau public, sur la base de la pluie centennale et à minima pour les pluies courantes (période de retour annuelle = 18 mm)

La gestion des eaux pluviales doit être prise en compte dès le début de la conception du projet, en privilégiant l'infiltration de l'eau dans le sol (noues, espaces verts creux végétalisés, jardins de pluie...) et les toitures végétalisées.

En cas d'impossibilité technique identifiée dans une étude de perméabilité (inférieure à 1.10^{-6} m/s), seules les eaux pluviales résiduelles pourront être rejetées au réseau pluvial ou exutoire existant (fossé, noue, talweg...) avec l'autorisation du gestionnaire.

La voirie ne doit pas être considérée comme un exutoire. Seule la surverse exceptionnelle, au-delà de la pluie centennale peut être tolérée avec l'autorisation du gestionnaire de la voirie.

Le dimensionnement des dispositifs de gestion des eaux pluviales pour le stockage, l'infiltration et la restitution, doit être calculé sur la base de la pluie locale centennale la plus défavorable et prendre en compte la totalité des surfaces imperméabilisées (toitures, terrasses, voie d'accès, parking...). Le temps de vidange du système de gestion des eaux pluviales doit être inférieur à 48h.

Les systèmes de gestion des eaux pluviales des opérations d'aménagement ou de construction ne doivent pas constituer une aggravation mais une diminution des risques de pollution et d'inondation par rapport à la situation préexistante. Cela nécessite de limiter l'imperméabilisation, désimperméabiliser les sites et déconnecter les surfaces actives du réseau public.

La carte du zonage pluvial à l'échelle de la Métropole Rouen Normandie définit les valeurs des rejets autorisés en fonction des secteurs étudiés :

URP36

En l'absence de zonage pluvial, le rejet au niveau de l'exutoire sera limité à 2 l/s/ha aménagé. En cas de rejet direct en Seine, le rejet pourra être augmenté à 10 l/s/ha aménagé.

Seulement pour des superficies inférieures à 3000 m², si la perméabilité est suffisante, le système d'infiltration sera dimensionné au minimum pour une pluie de 50 mm en 24h, soit un volume de stockage de 5 m³ pour 100 m² de surface imperméabilisée et sera vidangé par infiltration en moins de 24 h. En cas d'impossibilité technique, un ouvrage de stockage/restitution dimensionné sur la pluie locale centennale la plus pénalisante sera réalisé en complément afin de limiter le rejet au niveau de l'exutoire public à 2 l/s. En cas de capacité insuffisante du système de collecte, ce débit autorisé pourra être réduit.

A la demande du gestionnaire du réseau, un prétraitement des eaux de ruissellement pourra être demandé afin de limiter les rejets polluants.

La réutilisation des eaux de pluies est à considérer. Les eaux de pluie pourront être récupérées dans un dispositif approprié (enterré ou intégré à l'environnement) pour leur utilisation ultérieure. Cependant, le volume utile de récupération ne peut être pris en compte dans le dimensionnement du système de gestion des eaux pluviales.

Au sein des secteurs situés en zone de remontée de nappe indiqués au règlement graphique, les dispositifs de gestion et d'évacuation des eaux pluviales doivent tenir compte des côtes de référence mentionnés au PPRI.

8.3 Raccordement au réseau de chaleur

Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones.

8.4 Collecte des déchets

Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones.

8.5 Défense extérieure contre l'incendie

Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones.

8.6 Réseaux divers

Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones.

ZONE URP37

CHAPITRE 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE 1 - Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités

1.1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité ou la salubrité publique,
- L'implantation et l'extension des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation,
- Les campings,
- Le stationnement de caravanes, de résidences mobiles ou démontables en dehors des cas mentionnés à l'article 1.2,
- Les garages collectifs de caravanes et de mobil-homes,
- Les dépôts de véhicules à l'air libre et les dépôts de ferraille et de matériaux divers,
- Les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre,
- Les constructions à usage d'exploitation forestière,
- Les constructions à usage de commerce de gros.

1.2. Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

- Peuvent être autorisés :
- L'entreposage d'une caravane ou d'un camping-car, en vue de leur prochaine utilisation, dans les bâtiments et/ou sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de leur utilisateur.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement aux conditions cumulatives suivantes :
 - o qu'elles ne puissent pas générer de périmètre de protection au-delà de leur site d'exploitation ;
 - o qu'elles correspondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants ;

- o que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire, dans toute la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.

- L'extension ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement existantes à la date d'approbation du PLU et compatibles avec la vocation de la zone, selon les conditions cumulatives suivantes :
 - o qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des nuisances sonores ou olfactives,
 - o que les installations nouvelles par leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.
- Les exhaussements et affouillements du sol à condition qu'ils ne portent pas atteinte à l'environnement et à l'aspect paysager et qu'ils soient rendus nécessaires :
 - o pour une occupation du sol admise ou nécessaire à l'urbanisation, dans la mesure où les aménagements ou les constructions sont adaptés par leur type ou leur conception à la topographie du sol existant avant travaux.

CONSTRUCTIONS S'ADAPTANT AU TERRAIN NATUREL

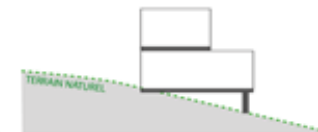
Exemple 1 : S'encastrer dans le sol



Exemple 2 : Accompagner la pente avec des successions de niveaux ou demi-niveaux



Exemple 3 : Se surélever du sol



- o Ou pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de ses vestiges archéologiques ;
- o Ou pour la réalisation d'ouvrages hydrauliques ;
- o Ou pour des raisons de raccordement aux réseaux ;
- Les constructions à usage industriel dès lors qu'elles répondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants.
- Les constructions à usage d'entrepôts dès lors qu'elles répondent aux besoins d'un commerce ou d'une activité déjà existant à la date d'approbation du PLU au sein de la zone.
- Les nouvelles constructions à usage de commerce et d'activité de service, à condition que leur surface de plancher soit inférieure ou égale à 500 m². Au sein du secteur URP 37-1, aucun seuil n'est fixé.
- Les ouvrages d'infrastructure terrestre et fluviale ainsi que les outillages, les équipements et les installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité fluviale, ferroviaire et routière, dès lors

URP37

que leur conception, leur localisation et leurs dimensions, assurent leur insertion dans le tissu urbain environnant.

-
-

Les constructions à usage d'exploitation agricole dans le cadre de l'agriculture urbaine à condition qu'elles ne génèrent pas de périmètre de protection au titre des installations classées pour la protection de l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le fonctionnement du quartier.

ARTICLE 2 - Mixité fonctionnelle et sociale

2.1. Mixité fonctionnelle

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones.

2.2. Mixité sociale

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones.

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE 3 - Volumétrie et implantation des constructions

Les constructions doivent respecter les conditions prévues à l'article 3 des sections 4 et 5 du Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones. Ces conditions sont précisées par les dispositions suivantes :

3.1. Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

Pour l'implantation le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation publique et le long des emprises publiques :

Toute construction, installation ou aménagement nouveau doit respecter les indications graphiques figurant au règlement graphique - Planche 2.

En l'absence de celles-ci, l'implantation des constructions peut se faire :

- soit à l'alignement,
- soit à une distance minimale de 5 m de l'alignement.

Au sein du secteur URP37-1, les constructions doivent s'implanter soit à l'alignement, soit en recul.

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Dans le cas de terrains bordés de plusieurs voies, la règle s'applique le long de l'une des voies au moins.

Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants :

- Pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie, bois, etc.) ou d'un élément de patrimoine identifié règlement graphique Planche 1.
- Pour la construction d'équipements d'intérêt collectifs et services publics et pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, à condition que leur fonction suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement.
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).
- Pour permettre l'aménagement ou l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, dès lors que cette extension est réalisée dans la continuité de la construction existante ou selon un recul supérieur à celle-ci.
- Pour permettre l'édification de cages d'escalier, d'ascenseur ou de sas d'entrée d'immeuble, liée à la sécurité, à la mise en conformité ou l'amélioration des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives :

- si leur hauteur au point le plus haut n'excède pas 3,5 m au droit de la limite séparative et si leur gabarit reste compris à l'intérieur d'un angle de 45° au-delà des 3,5 m (voir schéma opposable n°23 au sein du Livre 1) ;
- ou si elles s'adosent à un mur de clôture existant ou à un bâtiment implanté en limite. Dans ce cas, la hauteur du bâtiment à implanter (prise à l'égout de toiture ou à l'acrotère) ne peut dépasser la hauteur du point le plus haut du mur de clôture ou du bâtiment contre lequel est réalisé l'adossement (pris en limite séparative au droit du bâtiment à implanter) et le gabarit du nouveau bâtiment doit rester compris à l'intérieur d'un angle à 45° au-delà de la hauteur du mur ou du bâtiment existant sur lequel il s'adosse (voir schéma opposable n°24 au sein du Livre 1).

En cas de retrait, les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, avec un minimum de 5 m vis-à-vis de la limite séparative (soit $L \geq H/2$ et ≥ 5 m).

URP37

Dans les autres cas, un retrait d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, avec un minimum de 5 m vis-à-vis de la limite séparative soit $L=H/2$ et ≥ 5 m) sera observé.

Au sein du secteur URP37-1, les constructions peuvent s'implanter sur la limite séparative. En cas de retrait une distance de 3 m minimum doit être respectée.

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants :

- D'assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie, bois, etc.) ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage.
- Les bassins des piscines non couvertes doivent être implantés en respectant un retrait de 2 mètres minimum entre le bassin (hors margelles) et la limite séparative.
- Les annexes (d'une surface de plancher ou d'une emprise au sol inférieure ou égale à 15 m² et d'une hauteur au point le plus haut inférieure ou égale à 3,5 m) seront implantées en limite séparative ou avec un retrait d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction ($L \geq H/2$). Si une haie existe en limite séparative elle devra être préservée.
- Pour la construction d'équipements d'intérêt collectifs et services publics et des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, à condition que leur fonction suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalités ou de sécurité, et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement.
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).
- Pour la réalisation d'une isolation en saillie des façades pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et implantées différemment des règles d'implantation fixées à l'article 3.2. Cette isolation doit assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

3.3. Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

L'implantation en vis-à-vis sur un même terrain de deux façades, lorsque l'une au moins comporte des baies principales doit observer une distance au moins égale à la moitié de la hauteur maximale de la construction, avec un minimum de 8 m vis-à-vis de la construction opposée (soit $L \geq H/2$ et ≥ 8 m).

Au sein du secteur URP37-1, la distance entre les bâtiments est de 5 mètres minimum en tout point de la façade.

3.4. Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder : 40% de la superficie du terrain.

Dans les périmètres du réseau structurant de transport en commun urbain inscrits au règlement graphique – Planche 2, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder. 50% de la superficie du terrain.

Au sein du secteur URP37-1, l'emprise au sol est non réglementée.

3.5. Hauteur des constructions

La hauteur d'un bâtiment doit assurer la continuité ou le rythme volumétrique du front bâti. Elle ne doit pas porter atteinte aux conditions d'habitabilité ou d'utilisation des bâtiments en bon état existants sur les terrains voisins.

Dans le cas d'une inscription indiquée au règlement graphique - Planche 2, les constructions doivent s'y conformer.

En l'absence d'inscription graphique, la hauteur maximale autorisée est fixée à 14m en tout point du bâtiment. La hauteur maximale exprimée en niveaux est de R+2+C ou A. Ces deux règles sont cumulatives.

Au sein du secteur URP37-1, la hauteur maximale autorisée est fixée à 17 m et ce en tout point du bâtiment. La hauteur maximale exprimée en niveaux est de R+3+C ou attique. Ces deux règles sont cumulatives.

Dispositions alternatives sur l'ensemble de la zone

Des hauteurs différentes sont autorisées dans les cas suivants :

- Les règles de limitation de la hauteur des constructions ne s'appliquent pas aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et des services publics pour des raisons de sécurité ou de fonctionnalité
- Pour les extensions de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, régulièrement édifiée et dont la hauteur est supérieure à celle autorisée dans la zone : dans ce cas la hauteur maximale de l'extension autorisée est celle de la construction existante sans que soient méconnues les règles d'implantation énoncées aux articles 3.1 et 3.2.

ARTICLE 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1. Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

4.1.1. Principes généraux

Les constructions, installations ou aménagements, tant du point de vue de leur situation, de leur volume que de leur aspect, ne doivent porter atteinte ni au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, ni aux perspectives monumentales et doivent s'insérer harmonieusement au bâti et au paysage environnants en tenant compte de leur caractère dominant.

Les bâtiments présentant un long linéaire sur voie doivent présenter une division en séquences de la façade voire de la toiture afin de prolonger le rythme du bâti environnant.

La conception du projet limitera fortement la création de mur pignon aveugle important, visible dans la perspective des voies, et notamment aux abords des angles de rue afin d'en réduire l'impact et également vis-à-vis de la limite séparative latérale.

4.1.2. Éléments techniques

Les dispositifs techniques tels que garde-corps des balcons, lignes de vie, terrasses et toiture-terrasse, rampes de parking, édicules et gaines techniques, panneaux solaires ou photovoltaïques, antennes, descentes d'eaux pluviales, système de vidéosurveillance d'intérêt privé etc. doivent faire l'objet d'un traitement soigné afin de garantir une parfaite insertion de la construction dans le paysage proche et lointain et doivent être intégrés à la composition architecturale du bâtiment.

Les installations techniques établies en toiture (gainés, canalisations, caissons, antennes, machineries, locaux techniques, panneaux solaires...), si elles ne peuvent être dissimulées, doivent être regroupées et faire l'objet d'un traitement qualitatif.

Les équipements et les serres de production agricole sont autorisés en saillie des toitures à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant.

Les antennes paraboliques et les antennes de téléphonie mobile doivent être installées de manière à limiter au maximum leur impact visuel depuis les voies.

4.1.3. Aspect général des bâtiments et matériaux

Les matériaux extérieurs, par leur nature ou leurs procédés de mise en œuvre, doivent assurer aux bâtiments un aspect soigné et offrir des garanties de solidité et de bonne conservation ;

L'action des eaux de pluie ne doit pas être de nature à provoquer la dégradation prématurée de l'aspect des bâtiments ;

Le traitement des rez-de-chaussée sur voie (notamment les rez-de-chaussée aveugles) ne doit pas nuire à l'ambiance de la rue ou à son animation.

Les constructions, annexes et extensions doivent s'intégrer par leurs volumes, leur traitement et leur implantation dans une composition architecturale harmonieuse.

Façades

Les façades doivent être composées, notamment par le rythme et la proportion de leurs ouvertures, pour tenir compte des caractères dominants du bâti environnant.

Les différentes façades, notamment les façades latérales aveugles, doivent être traitées avec le même soin que la façade sur voie et en harmonie avec elle.

Les câbles de toute nature (électricité, téléphone, télévision...) et les éléments techniques divers (descentes d'eau, caissons de volets roulants, climatiseurs...), lorsqu'ils sont installés sur les façades, doivent être masqués ou intégrés à celles-ci de façon discrète et harmonieuse. Les antennes paraboliques sont proscrites en façades sur voies.

L'emploi de matériaux de bardage (de type clin en bois naturel avec nœuds et d'imitation), ou la mise en œuvre de procédés d'enduction et de recouvrement des façades ne permettant pas d'assurer un aspect soigné ou n'offrant pas de garanties de bonne conservation sont proscrits.

La jointure des façades avec les bâtiments contigus doit être réalisée avec soin.

Les travaux sur les façades existantes ne doivent pas conduire à rompre leur équilibre et leur harmonie, tenant notamment à l'homogénéité des volets et des fenêtres. De plus :

- Les matériaux mis en œuvre doivent s'harmoniser avec les matériaux d'origine ;
- La suppression ou l'altération de la modénature (encadrements de baies, pilastres, bandeaux, corniches, larmiers, impostes, refends, modillons, décors moulés ou sculptés...) ainsi que des éléments qui participent à la composition et à l'animation des façades (baies, balcons, garde-corps...) est proscrite ; l'autorisation d'urbanisme relative à des travaux de réfection ou d'adaptation d'une façade peut comporter des prescriptions spéciales exigeant la restitution de la modénature d'origine ou la reconstitution d'une modénature cohérente.

Devantures

Les devantures doivent être composées en harmonie (rythme, proportions) avec les façades sur lesquelles elles s'intègrent. Lorsqu'une même devanture s'étend sur plusieurs façades distinctes, elle doit être décomposée en autant de séquences.

URP37

Les devantures dépassant la hauteur du rez-de-chaussée sont proscrites, sauf lorsque cela correspond à une typologie caractéristique de la rue.

Les rideaux de sécurité des vitrines doivent être placés du côté intérieur de celles-ci sauf en cas de remplacement de rideaux existants déjà placés côté extérieur ou pour des raisons de sécurité. Sont proscrits les rideaux opaques, sauf impératifs particuliers de sécurité.

Matériaux

Toute utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions ni sur les clôtures.

4.1.4. Toitures

Les toitures doivent s'insérer harmonieusement dans le bâti environnant en tenant compte de ses caractères dominants.

Elles doivent être traitées en harmonie (rythme des baies de toiture, proportions) avec les façades sur lesquelles elles s'intègrent.

Lorsque la toiture-terrasse d'une construction nouvelle présente une surface continue d'au minimum 150 m² carrés, elle doit être végétalisée sauf pour des raisons de fonctionnalité du bâtiment. Les bâtiments comportant des dispositifs de production d'énergie renouvelable (panneaux solaires, ...) ou de récupération et de stockage des eaux pluviales ne sont pas soumis à cette disposition.

Les réparations des toitures anciennes (toitures à versants accusés en ardoise ou tuiles plates) doivent respecter leurs formes et matériaux d'origine. L'autorisation d'urbanisme relative à des travaux de réfection ou d'adaptation d'une toiture ancienne peut comporter des prescriptions spéciales exigeant sa restitution dans ses volumes et matériaux d'origine.

4.1.5. Façades des constructions composées de matériaux anciens

En cas de travaux sur les façades composées de matériaux anciens, doivent être respectées les règles suivantes :

- les colombages devront rester apparents sauf s'ils n'ont pas été prévus pour le rester.
- les maçonneries en bon état de conservation ne pourront pas être enduites.
- les maçonneries en brique ayant été enduites doivent être restaurées, sauf si celles-ci sont dégradées ou n'ont pas été prévues pour rester apparentes.
- les enduits et les joints seront pratiqués à la chaux ou au mortier bâtard.
- des matériaux traditionnels (brique, grès, enduits à la chaux, bois ...) doivent être utilisés en cas de travaux de reconstruction ou d'éventuelle extension.

Les détails architecturaux ou constructifs d'origine de qualité devront être conservés (bandeaux, harpages, décoration et modénatures, épis de faîtage, souches de cheminée, lambrequins ...).

Les nouveaux percements devront respecter les trames et la symétrie générale. Les baies devront être plus hautes que larges, de dimensions comparables avec les anciennes baies, sauf architecture contemporaine de qualité en harmonie avec le bâtiment et le site.

Ces prescriptions peuvent ne pas être respectées si le bâtiment fait l'objet d'une isolation thermique par l'extérieur utilisant des matériaux renouvelables ou des matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, etc. Ces dispositifs, matériaux ou procédés sont fixés à l'article R111-23 du code de l'urbanisme.

4.1.6. Clôtures

Objectifs et principes généraux pour l'ensemble des clôtures implantées le long des voies, emprises publiques et limites séparatives

Principe d'adaptation au contexte environnant

La clôture doit participer à conserver l'unité paysagère de la rue et du quartier. Elle doit avoir une conception d'ensemble et être traitée en harmonie avec la construction principale édifiée sur le terrain et avec le contexte urbain environnant et notamment les clôtures adjacentes. Elle participe à la préservation de l'identité de la rue et du quartier en s'harmonisant avec les clôtures environnantes.

Les murs de soutènements ne sont pas qualifiés de clôture.

Le végétal

Les haies végétales existantes doivent être préservées et maintenues, sauf s'il s'agit de remplacer des végétaux dont l'état sanitaire le justifie ou s'il s'agit de remplacer une haie par des essences locales ou pour permettre la création d'accès.

Pour les nouvelles clôtures à édifier, les compositions végétales sont à privilégier ainsi que les clôtures perméables.

Les haies végétales doivent être constituées d'essences locales conformément à la liste en annexe réglementaire.

La haie devra être implantée à une distance minimale de 50 cm par rapport au domaine public.

Les clôtures anciennes patrimoniales

Les murs, murets et portails attenants existants ayant un intérêt architectural et patrimonial (en brique, pierre, moellon, murets surmontés de grille en fer forgé...) sont protégés. Ils pourront faire l'objet d'adaptations, voire de démolitions partielles, dès lors que n'est pas remis en cause la qualité de l'ouvrage existant (par exemple pour la création d'accès à la parcelle en cas de construction). Ces dispositions s'appliquent, sauf dans le cas de désordres structurels irréversibles constatés (par exemple en cas d'affaissement du mur).

L'aspect et les matériaux

Les clôtures existantes présentant un intérêt architectural (matériaux qualitatifs) peuvent être maintenues et prolongées avec les mêmes caractéristiques.

Les clôtures à créer doivent être constituées de matériaux de nature et de teinte en harmonie avec les constructions et ne compromettant pas l'unité paysagère de la rue et du quartier.

Une attention particulière doit être portée aux matériaux comme aux teintes utilisés. Les matériaux utilisés pour les clôtures et les murs de soutènement doivent présenter un caractère pérenne conservant un aspect qualitatif dans le temps. Les végétaux artificiels, les matériaux par plaques (de type plaque béton, etc.), les matériaux occultants (type bâche) ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (de type briques creuses, parpaings, etc.) sont interdits. Les murs de clôture et les murs de soutènement doivent être enduits dans leur totalité et notamment du côté visible depuis l'espace public.

Une partie du linéaire de la clôture devra prévoir un dispositif permettant l'écoulement des eaux et le passage de la petite faune, par exemple par l'intégration d'ouvertures régulières en pied de clôture maçonnée ou par des petites ouvertures dans les grillages.

Dans et en limite de zone agricole ou naturelle, les nouvelles clôtures pleines et les soubassements sont interdits.

Traitement et hauteur des clôtures implantées le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées et ouvertes à la circulation

Traitement

Les coffrets de comptage, boîtes à lettres ou autres dispositifs similaires doivent être soigneusement intégrés à ces clôtures.

En l'absence de contexte urbain environnant et d'unité paysagère de la rue et du quartier, les clôtures doivent être réalisées sous forme de claire-voie.

Elles peuvent être réalisées sous forme pleine sur tout leur linéaire si elles sont composées de matériaux qualitatifs ou constituées de végétaux locaux.

Au-delà de 12 m linéaire de clôture pleine maçonnée, celle-ci devra présenter un séquençage, un rythme venant rompre l'aspect linéaire.

Les portails en tant qu'éléments de clôture sont soumis aux mêmes dispositions, ils peuvent être totalement pleins. Ils doivent être en adéquation avec la clôture, tant en termes de hauteur que de choix des matériaux et des couleurs.

Hauteur

La hauteur maximale des clôtures autorisée est de 1,8 mètres.

Les piliers des portails sont autorisés à dépasser, dans la limite de 30 cm de hauteur, la hauteur maximale autorisée des clôtures.

Traitement et hauteur des clôtures implantées le long des autres emprises publiques et des limites séparatives

Traitement

En limite séparative visible depuis les voies et emprises publiques, une harmonie avec la clôture en façade principale sera recherchée.

En l'absence de contexte urbain environnant et d'unité paysagère de la rue et du quartier, la clôture doit être constituée d'un grillage avec ou sans haie, ou d'une haie avec ou sans grillage.

Hauteur

La hauteur maximale des clôtures autorisée est de 1,8 mètres.

Règles alternatives

Des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées pour adapter le dispositif de clôture dans les cas suivants :

- o Pour des unités foncières présentant une topographie particulière (notamment en cas de dénivelé important entre deux unités foncières mitoyennes) ;

- o Pour des raisons de sécurité ou de protection acoustique et visuelle contre des nuisances liées à la présence d'entreprises, ou la présence de voiries avec un trafic important, il pourra être dérogé au traitement et à la hauteur maximale dans la limite de 3 m.

Pour les destinations équipements d'intérêt collectif et services publics, les commerces et activités de service, les autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires :

La hauteur des clôtures et les matériaux utilisés pourront s'adapter au contexte urbain au sein duquel s'insère l'équipement ou l'activité. La hauteur maximale ne devra pas excéder 2 m. Une hauteur peut être supérieure si des besoins techniques, fonctionnels ou de sécurité le justifient.

ARTICLE 5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

URP37

5.1. Traitement des espaces libres

Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.

Pour tout projet de construction nouvelle, il sera planté un arbre tige ou de haute tige par tranche « entamée » de 100 m² d'espace libre, hors annexe d'une surface de plancher ou emprise au sol égale ou inférieure à 20 m².

Les arbres existants peuvent être comptabilisés au titre des arbres à réaliser.

Les espèces végétales invasives (de type Renouée du Japon, Griffes de Sorcière, Berce du Caucase, etc.) sont interdites. Les essences locales doivent être privilégiées (cf liste règlement écrit pièce n°4.1.2.2).

L'implantation des constructions doit respecter les arbres existants sur le terrain. Ceux qui ne peuvent être maintenus doivent être remplacés par un nombre au moins égal d'arbres.

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Pour les terrains déjà aménagés (en dehors des espaces de stationnement) à la date d'approbation du PLU : le calcul du nombre d'arbres à planter doit être réalisé en déduisant de la surface d'espace libre toutes les surfaces déjà aménagées avec un usage spécifique incompatible avec la plantation d'arbres comme par exemple : terrain de sport, golf, aires de jeux, etc.

5.2. Part minimale de surfaces non imperméabilisées

Au moins 40% de la surface du terrain doit être traitée en espaces verts.

Dans les périmètres du réseau structurant de transport en commun urbain inscrits au règlement graphique – Planche 2, au moins 30% de la surface du terrain doit être traitée en espaces verts.

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Pour les commerces et activités de service au moins 25% de la surface du terrain doit être traitée en espaces verts.

Au sein du secteur URP37-1, la part minimale de surface non imperméabilisée est non réglementée

ARTICLE 6 – Stationnement

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones.

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 7 – Desserte par les voies publiques ou privées

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE 8 - Desserte par les réseaux

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones.

4.1.1 REGLEMENT ECRIT



APPROUVÉ
LE 13 FEVRIER 2020

Modifié le 31 mars 2025

LIVRE 1

DISPOSITIONS COMMUNES
APPLICABLES A TOUTES LES ZONES



Sommaire

PREAMBULE.....	4
SECTION 1. CHAMP D'APPLICATION DE LA REGLE D'URBANISME	10
SECTION 2. LES DIFFERENTES ZONES DU PLU.....	12
SECTION 3. LEXIQUE	14
SECTION 4. LES DISPOSITIONS DU REGLEMENT GRAPHIQUE ET LES REGLES ASSOCIEES	26
CHAPITRE 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES	26
CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES	29
SECTION 5. LES AUTRES DISPOSITIONS DU REGLEMENT ECRIT	37
CHAPITRE 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES	37
CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES	37
CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX	47
SECTION 6. LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A RISQUES NATURELS (PLANCHE 3).....	52
6.A SECTEURS COUVERTS PAR UNE SERVITUDE D'UTILITE PUBLIQUE (SUP)	52
6.B RISQUE RUISSELLEMENT (HORS PPRI).....	52
6.C RISQUE DE DEBORDEMENT DES COURS D'EAU (HORS PPRI)	56
6.D ZONE DE VIGILANCE (HORS PPRI)	63
6.E REMONTEE DE SEINE.....	63

6.F RISQUE FALAISE.....	63
6.G RISQUE CAVITE	65

SECTION 7. LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A RISQUES TECHNOLOGIQUES (PLANCHE 3).....	67
7.A SECTEURS COUVERTS PAR UNE SERVITUDE D'UTILITE PUBLIQUE.....	67
7.B INSTALLATION CLASSEE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT (ICPE) AYANT DES ZONES D'EFFET HORS DE LEUR LIMITE DE PROPRIETE.....	67

PREAMBULE

1. Champ d'application du règlement du PLU

Le présent règlement écrit et ses annexes (pièce n°4-1-2) s'appliquent sur la totalité du territoire des 71 communes de la Métropole Rouen Normandie (MRN) à l'exclusion du périmètre du secteur sauvegardé du centre ancien de Rouen pour lequel les règles d'urbanisme sont définies par le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) approuvé par décret le 19 novembre 1986.

2. Liens du règlement avec les autres documents composant le PLU

Le règlement est l'une des cinq pièces obligatoires du PLU. Il est composé d'une partie écrite (le règlement écrit : pièce 4.1) et d'une partie graphique (le règlement graphique : pièce 4.2)

Les autres documents obligatoires du PLU sont :

- **Le rapport de présentation** (pièces 1). Le rapport de présentation explique les choix effectués pour établir le PADD, les Orientations d'Aménagement et de Programmation et le règlement du PLU. Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services. Il évalue les incidences du PLU sur l'environnement.
- **Le projet d'aménagement et de développement durables** - PADD (pièce 2). Le PADD définit les orientations générales et d'urbanisme sur l'ensemble du territoire ; il porte le projet métropolitain.
- **Les orientations d'aménagement et de programmation** - OAP (pièces 3). Les OAP définissent des orientations d'aménagement applicables sur certains secteurs particuliers.
- **Les annexes du PLU** (pièces 5). Les annexes du PLU contiennent des documents d'information à destination des utilisateurs du PLU et notamment la liste des servitudes d'utilité publique ainsi que des textes et plans issus de

législations spécifiques indépendamment des dispositions du PLU affectant l'occupation et l'utilisation du sol.

Les règles d'occupation et d'utilisation des sols fixées par le règlement sont la traduction des orientations générales et objectifs énoncés par le PADD. Elles sont définies en cohérence avec le contenu des OAP et justifiées, dans leur contenu et leurs effets attendus par le Rapport de Présentation du PLU. Elles sont soumises, dans leur application, au respect des servitudes d'utilité publique applicables sur le territoire métropolitain et figurant dans les annexes du PLU.

3. Articulation des règles du PLU avec d'autres dispositions relatives à l'occupation ou à l'utilisation du sol

Les projets faisant l'objet d'une demande d'autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire, permis d'aménager, permis de démolir) doivent respecter les dispositions du PLU ainsi que les réglementations distinctes du PLU portant effet en matière d'urbanisme quelles qu'elles soient (Code de l'environnement, Code de la construction et de l'habitation, Code de l'urbanisme...) :

Les dispositions impératives du règlement national d'urbanisme définies par le Code de l'urbanisme (R111-2, R111-4, R111-26, R111-27)

Les projets doivent notamment respecter les articles suivants, tels que rédigés à la date d'approbation du PLU :

- **L'article R.111-2** du code de l'urbanisme : selon lequel le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations ;
- **L'article R.111-4** du code de l'urbanisme : selon lequel le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ;
- **L'article R.111-23** du code de l'urbanisme : précise les dispositifs, matériaux de *construction* répondant à des objectifs de performances environnementales et énergétiques et qui permettent de réaliser des *constructions* dérogeant aux règles relatives à l'aspect extérieur des *constructions* prévues à l'article L.111-16 du même code. Des prescriptions

destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant pourront être données.

- **L'article R.111-25** du code de l'urbanisme : selon lequel la réalisation d'aires de stationnement peut faire l'objet de règles spécifiques en fonction de la nature du projet, nonobstant les règles du plan local d'urbanisme.
- **L'article R.111-26** du code de l'urbanisme : selon lequel le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa *destination*, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement ;
- **L'article R.111-27** du code de l'urbanisme : selon lequel le projet peut être refusé ou n'être accepté 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.

Les adaptations mineures encadrées par le code de l'urbanisme (L152-3)

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des *constructions* avoisinantes ;

Les servitudes d'urbanisme

Aux règles du PLU s'ajoutent les prescriptions relevant de législations spécifiques concernant les servitudes d'urbanisme affectant l'occupation ou l'utilisation du sol. Ces servitudes sont en annexe au PLU (pièce 5). Ces servitudes d'urbanisme sont susceptibles, selon le cas, de modifier ou de se substituer aux règles définies par le PLU. Au titre de ces servitudes, le territoire de la Métropole Rouen Normandie est notamment concerné par les servitudes suivantes :

- **Les périmètres de protection des captages** : est un dispositif rendu obligatoire par la loi sur l'eau du 3 janvier 1992 (article L-1321-2 du code de la santé public). Il constitue la limite de l'espace réservé réglementairement autour d'un captage utilisé pour l'alimentation en eau potable. Ce périmètre vise à prévenir les risques de pollutions ponctuelles ou diffuses sur un point de prélèvement d'eau pour la consommation humaine. Ces périmètres encadrent précisément les occupations et autorisations du sol interdites et soumises à condition en complément du règlement du PLU, et s'y substituent le cas échéant, la règle la plus contraignante s'imposant.

- **Les Sites Patrimoniaux Remarquables (SPR)** : la commune de Freneuse est couverte par un SPR issu de la transformation automatique, sans procédure spécifique, de l'ancienne Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP) suite à la publication de la Loi relative à la Liberté de Création, à l'Architecture et au Patrimoine (LCAP) du 7 juillet 2016. Une Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) est en cours d'élaboration sur la commune de Malaunay et dès son approbation cette dernière sera automatiquement transformée en SPR, conformément à la loi précédemment citée. Le SPR de Freneuse comprend des dispositions réglementaires et un plan graphique qui s'imposent aux autorisations d'urbanisme.
- **Les périmètres de protection des monuments historiques classés ou inscrits à l'inventaire et les sites naturels inscrits et classés** : dans les parties du territoire métropolitain concernées, les projets de *construction* et d'utilisation des sols font l'objet d'une consultation préalable de l'architecte des Bâtiments de France ;
- **Les risques naturels et technologiques** : Les PPRI et PPRT approuvés constituent à la fois un document d'urbanisme et une servitude d'utilité publique. Les règlements de ces documents comprennent des prescriptions pouvant notamment fonder l'octroi ou le refus d'une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol. En cas de divergence entre le PPRT ou le PPRI et le PLU, la règle la plus contraignante s'impose.

Les servitudes de vue

Elles sont définies au sein du Code Civil articles 675 à 680bis et s'imposent au projet nonobstant les règles du PLU. Pour préserver l'intimité de chacun, le Code Civil impose des règles de distances minimales pour créer des ouvertures. On ne doit pas pouvoir voir chez le voisin.

Ces règles ne s'appliquent pas si l'ouverture donne sur la *voie* publique.

Il est interdit de créer une ouverture occasionnant une vue (quelle qu'elle soit) sans respecter la distance légale. Cependant, il est possible de créer un jour pour laisser passer la lumière en respectant certaines conditions. La vue est une ouverture qui permet de voir à l'extérieur et qui laisse passer la lumière et l'air ; ainsi sont considérées comme des vues : les fenêtres, les portes fenêtres, les baies vitrées, les velux (permettant une vue sur le *terrain* voisin), un balcon, une terrasse. Le jour est une ouverture qui ne laisse passer que la lumière mais pas l'air, elle ne s'ouvre pas et ne permet pas de voir ; elle doit donc être à verre dormant et opaque. La vue droite permet de voir directement chez le voisin sans tourner la tête et la vue oblique nécessite de tourner la tête pour voir chez le voisin.

Ainsi, le Code Civil précise qu'il est interdit de pratiquer des ouvertures même à verre dormant dans le mur mitoyen. Aucune vue ne peut être créée sans respecter ces distances :

- Il est autorisé de créer une ouverture avec une vue droite à 1,90 m minimum de la limite de propriété.
- La création d'une vue oblique requiert un minimum de 0,60 mètre de distance de la parcelle voisine pour être réalisable.

Si ces distances ne sont pas respectées, seuls des Jours pourront alors être aménagés à une *hauteur* minimale de 2,60 m en rez-de-chaussée et de 1,90 m à l'étage.

Le Code Civil précise qu'il n'est pas obligatoire de respecter ces distances quand, soit :

- l'ouverture donnera sur la *voie* publique,
- la partie du *terrain* sur lequel s'exercera la vue est grevée d'une servitude de passage,
- l'ouverture donnera sur un mur aveugle ou sur un toit fermé,
- l'ouverture donnera sur une parcelle de *terrain* en indivision,
- l'ouverture pratiquée sur le toit ne permettra de voir que le ciel,

Archéologie

En application des articles L.531-14 du code du patrimoine, « lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d'*habitation* ou de sépulture anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet. Celui-ci avise l'autorité administrative compétente en matière d'archéologie. »

L'article R.523-1 du code du patrimoine prévoit que : « Les opérations d'aménagement, de *construction* d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations d'aménagement. » Conformément à l'article R.523-8 du même code : « En dehors des cas prévus au 1° de l'article R.523-4, les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux mentionnés au même article, ou pour recevoir la déclaration mentionnée au dernier alinéa de l'article R.523-7, peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance ».

4. Composition du règlement écrit et graphique

Le PLU est constitué d'un **règlement écrit** et d'un **règlement graphique**.

Toutes les règles, qu'elles soient écrites ou graphiques, sont opposables aux autorisations d'urbanisme dans un rapport de conformité.

Le règlement écrit du PLU comprend :

- **Les dispositions communes** applicables à l'ensemble du territoire couvert par le PLU.

C'est l'objet du **LIVRE 1 du règlement**.

Ce livre comprend :

- Le champ d'application de la règle d'urbanisme ;
- La définition des différentes zones (zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles, zones naturelles et forestières) ;
- Le lexique des termes utilisés dans le règlement du PLU ;
- Les dispositions communes applicables à toutes les zones, comprenant des règles des outils graphiques d'une part et des règles écrites d'autre part ;
- Les règles applicables aux zones soumises à des risques naturels et technologiques.

- **Le règlement des zones** comprenant les règles spécifiques applicables dans chacune des zones du PLU de la Métropole Rouen Normandie.

C'est l'objet du **LIVRE 2 du règlement**.

Ces règles spécifiques complètent les règles communes définies dans le LIVRE 1 du règlement.

Ce livre comprend :

- Le **Titre 1** composé des zones suivantes :
 - Zones urbaines mixtes à dominante habitat ;
 - Zones urbaines d'équipements, paysagères et ferroviaires ;
 - Zones urbaines d'activités économiques ;
 - Zones à urbaniser ;
 - Zones agricoles, naturelles ou forestières.
- Le **Titre 2** composé des zones urbaines de renouvellement urbain et de projet.

- **Les annexes du règlement écrit** du PLU dont la liste figure ci-dessous :
 - Les fiches de chaque élément bâti identifié en tant que « petit » patrimoine bâti à protéger au sein du PLU ;
 - La liste des espèces végétales ;
 - Les fiches des établissements classés « Installations Classées pour la Protection de l'Environnement » (ICPE) Seveso seuil bas identifient les différentes zones de danger et les dispositions réglementaires à respecter ;
 - La fiche technique du Ministère du *Logement* et de l'Habitat Durable de février 2017 sur la réforme des *destinations* des *constructions* au sein du code de l'urbanisme.

Le règlement graphique du PLU comprend :

➤ **LA PLANCHE 1 : PLAN DE ZONAGE (1/5000)**

Cette planche présente :

- Les limites des zones et des secteurs ;
- Les périmètres et références des secteurs d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) ;
- Les emplacements réservés ;
- Les secteurs en attente d'un projet global/périmètre de « gel » ;
- Les linéaires commerciaux ;
- les *bâtiments* pouvant faire l'objet d'un changement de *destination* en zone A ou N ;
- Les composantes de la trame verte et bleue à protéger ;
- Les éléments du patrimoine bâti à protéger.

➤ **LA PLANCHE 2 : PLAN DE LA MORPHOLOGIE URBAINE (1/5000)**

Cette planche présente :

- Le périmètre de 500 m autour des transports en commun urbains structurants au sein duquel une majoration du volume constructible est autorisée ;
- Les *hauteurs* des secteurs dérogatoires aux *hauteurs* définies dans le règlement écrit ;
- Les règles d'implantation particulières.

➤ **LA PLANCHE 3 : PLAN DES RISQUES (1/5000)**

Cette planche présente les périmètres liés aux :

- Plan d'exposition aux risques (PER) ;

- Plans de prévention des risques inondation (PPRI) ;
- Risque ruissellement ;
- Risque débordement de cours d'eau ;
- Zones de vigilance ;
- Remontées de Seine ;
- Risque falaise ;
- Risque cavité ;
- Plans de prévention des risques technologiques (PPRT) ;
- Installations Classées protection de l'environnement (ICPE).

➤ **LES ANNEXES DU REGLEMENT GRAPHIQUE**

- La liste des emplacements réservés ;
- Les secteurs de mixité sociale ;
- Les zooms Planche 2 d'implantation des constructions (précisions des dispositions à l'échelle graphique 1/500)
- Le plan du patrimoine bâti (avec les identifiants permettant de se reporter aux fiches annexées au règlement écrit) ;
- Les canalisations sensibles ;
- Les plans des études spécifiques sur les risques :
 - Falaise,
 - Débordements des cours d'eau,
 - Cavités.

5. Articulation des dispositions communes (Livre 1) et les dispositions réglementaires de chaque zone (Livre 2)

Les sections 1 à 3 du Livre 1 s'appliquent à l'ensemble des zones du PLU et viennent préciser l'application des règles figurant au sein du Livre 2.

La section 4 du Livre 1 fixe les règles associées aux outils utilisés dans le règlement graphique et ces règles s'appliquent indépendamment du règlement de zone figurant au sein du Livre 2.

Les prescriptions graphiques du règlement figurant au sein du Livre 1 viennent :

- Soit préciser comment s'applique la règle graphique notamment pour toutes les règles relevant de la forme urbaine (Planche 2 du règlement graphique)
- Soit donner les règles relatives à des outils graphiques, comme la protection de la Trame verte et Bleue, du patrimoine bâti, etc.
- Soit se substituer au règlement écrit de la zone (Livre 2) : la règle est alors formulée exclusivement de manière graphique. Lorsque la règle est uniquement graphique, le règlement écrit l'indique au sein du règlement de zone (Livre 2) où il est bien précisé que dans le cas d'une inscription indiquée au règlement graphique - Planche 2 - les *constructions* doivent s'y conformer

Les prescriptions graphiques du règlement ont pour objet la formulation de règles relatives :

- Aux *destinations* et aux *sous-destinations* des *constructions* ;
- Aux caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères ;
- Au traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des *constructions*.

La section 5 du Livre 1 porte sur plusieurs articles du règlement et s'articule de manière différente en fonction des articles :

- L'article 3 relatif aux implantations et à la volumétrie des *constructions*, le Livre 1 précise l'application des règles inscrites au sein de chaque règlement de zone (Livre 2). Concernant les règles relatives aux *saillies* et autres débords sur le domaine public, le Livre 1 fixe les règles qui s'appliquent alors à l'ensemble des règlements de zone (Livre 2).
- L'article 5 fixe les règles applicables à l'ensemble des zones afin d'assurer la protection des *lisières forestières* et les *franges urbaines*.
- L'article 6 fixe les règles en matière de stationnement applicables à toutes les zones hors les zones UR, URX, 1AUR et 1AURX qui ont conservées les règles

préalablement définies au sein des documents d'urbanisme préalablement en vigueur et qui avaient été fixées au regard du projet d'aménagement du secteur afin de ne pas obérer la réalisation de ces projets, les règles ont donc été conservées.

- Les articles 7 et 8 fixent pour toutes les zones les règles en matière de voirie, d'accès et de desserte par les réseaux. Les dispositions du Livre 1 peuvent être complétées par certains règlements de zone (Livre 2) afin de préciser leur application et l'adapter en fonction des enjeux urbains et paysagers des secteurs concernés.

En cas de contradiction apparente entre les dispositions communes du Livre 1 et les dispositions réglementaires de chaque zone, ce sont les dispositions du Livre 1 qui l'emportent sur les dispositions du Livre 2.

6. Modalités de consultation du PLU dans le cadre d'un projet

Dans un premier temps, il convient de consulter le règlement écrit et graphique pour vérifier la conformité d'un projet aux règles d'urbanisme fixées par le PLU de la Métropole Rouen Normandie.

Dans un second temps, les *constructions*, installations et aménagements doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), regroupées dans la pièce 3 du PLU, lorsque le secteur du projet est concerné par une OAP (périmètres des OAP délimités sur la planche 1 du règlement graphique).

Dans un troisième temps, il convient de consulter les annexes du PLU qui contiennent d'autres règles qui ont une incidence sur l'occupation du sol et qui sont relatives à d'autres législations. Il s'agit, notamment :

- Des servitudes d'utilité publique (plan de prévention des risques inondation, plan de prévention des risques technologiques, périmètres de protection autour des monuments historiques, sites classés, canalisations, etc.) ;
- Des annexes sanitaires (zonage des eaux pluviales, zonage d'assainissement des eaux usées, traitement des déchets, etc.) ;
- Des périmètres divers (plans d'exposition au bruit, classement sonore des infrastructures de transport terrestre, les périmètres de ZAC, DPU, TA...) ;
- Des règlements locaux de publicité
- Des annexes informatives qui peuvent apporter des compléments d'information, des recommandations voire des prescriptions spécifiques sur les thèmes suivants : risque de cavités souterraines, défense extérieure contre

l'incendie, patrimoine archéologique, lutte contre les termites, périmètres de réciprocité autour des corps de ferme, etc.

Enfin, si nécessaire pour mieux comprendre une disposition, une explication est disponible dans le rapport de présentation (pièce 1), dans le Tome 4 Justification des choix.

Le mode d'emploi du PLU explique également de manière détaillée comment utiliser le règlement.

SIGLES UTILISES

- A : attique
- C : comble

Table des schémas

- Schéma n°1 : accès – p.14
- Schéma n°2 : acrotère – p.14
- Schéma n°3 : alignement – p.14
- Schéma n°4 : attique – p.15
- Schéma n°5 : claire-voie – p.15
- Schéma n°6 : le comble – P.16
- Schéma n°7 : dératellement – p.18
- Schéma n°8 : division en drapeau – p.19
- Schéma n°9 : entrée charretière – p.19
- Schéma n°10 : emprise au sol – p.19
- Schéma n°11 : faîtage – p.20
- Schéma n°12 : hauteur – p.21
- Schéma n°13 : houpier – p.21
- Schéma n°14 : limite séparative – p.22
- Schéma n°15 : place commandée – p. 23
- Schéma n°16 : rez-de-chaussée – p.24
- Schéma n°17 : ligne d'implantation obligatoire – p.29
- Schéma n°18 : ligne de recul minimal d'implantation – P.29
- Schéma n°19 : gabarit au-dessus de l'égout ou de l'acrotère – p.30
- Schéma n°20 : coefficient de biotope –p.35
- Schéma n°21 : alignement de fait – p.37
- Schéma n°22 : implantation dominante des constructions existantes du même côté de la voie – p.37
- Schémas n°23 et n°24 : Distance minimale et maximale par rapport à la l'alignement – p.37 et p.38
- Schéma n°25 : bande de constructibilité renforcée – p.39
- Schémas n°26 et n°27 : hauteur sur les limites séparatives – p.39
- Schéma n°25 : hauteur dans le cadre d'un terrain en pente – p.39

SECTION 1. CHAMP D'APPLICATION DE LA REGLE D'URBANISME

Les règles édictées par le PLU sont opposables à toute occupation ou utilisation du sol qu'elle soit ou non soumise à déclaration ou à autorisation au titre du Code de l'urbanisme.

L'exécution par toute personne publique ou privée, de tous travaux, *constructions*, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols doit être conforme au règlement écrit et graphique du PLU.

TRAVAUX D'EDIFICATION DE CLOTURES

L'édification de clôtures est soumise à DÉCLARATION PRÉALABLE pour l'ensemble du territoire de la Métropole Rouen Normandie, conformément à la délibération du Conseil Métropolitain en date du 13 février 2020.

TRAVAUX DE RAVALEMENT

En application de l'article R.421-17-1 les travaux de ravalement doivent être précédés d'une déclaration préalable dès lors qu'ils sont effectués sur tout ou partie d'une *construction existante* située :

- Dans le périmètre d'un SPR ;
- Dans les abords des monuments historiques ;
- Dans un site inscrit ou dans un site classé ou en instance de classement en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;
- Dans les réserves naturelles ou à l'intérieur du cœur des parcs nationaux délimités en application de l'article L. 331-2 du même code ;
- Sur un immeuble protégé en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23 du présent code ;
- Dans la commune ou sur une partie de la commune où le conseil municipal a délibéré afin de soumettre les ravalements à déclaration préalable.

TRAVAUX AYANT POUR EFFET DE MODIFIER L'ASPECT EXTERIEUR D'UN BATIMENT

En application de l'article R421-17 du code de l'urbanisme doivent être précédés d'une déclaration préalable, les travaux ayant pour effet de modifier l'aspect extérieur d'un *bâtiment* existant (modification du revêtement extérieur, des couleurs de la *façade*, etc.).

TRAVAUX DE DEMOLITION

En application de l'article R421-28 du code de l'urbanisme doivent être précédés d'un permis de démolir, les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une *construction* située :

- Dans le périmètre d'un SPR ;
- Dans les abords des monuments historiques ;
- Dans le périmètre d'une opération de *restauration* immobilière ;
- Dans un site inscrit ou un site classé ou en instance de classement en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;
- Identifiée comme devant être protégée en étant située à l'intérieur d'un périmètre délimité au PLU en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23,
- Dans une commune ou une partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instituer le permis de démolir

TRAVAUX DE RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE

Sauf si mention express au sein d'un règlement de zone spécifique, la *reconstruction à l'identique* d'un *bâtiment* détruit par un sinistre ou démolé depuis moins de 10 ans est autorisée s'il s'agit d'en réduire la vulnérabilité et dès lors qu'il a été régulièrement édifié et que la *reconstruction* est réalisée sur le même *terrain*.

Les *constructions* détruites après abandon du bien ne peuvent bénéficier de cette autorisation au titre de la *reconstruction* après sinistre.

DISPOSITIONS RELATIVES A UN PROJET SITUE SUR UN TERRAIN A CHEVAL SUR PLUSIEURS ZONES OU SECTEURS EN DEHORS DES ZONES A ET N :

Lorsqu'un *terrain* est à cheval sur plusieurs zones ou secteurs, en dehors des zones A et N, figurant sur la Planche 1 du règlement graphique, l'ensemble de la *construction*, de l'installation ou de l'aménagement est soumis aux règles de la zone ou du secteur où la plus grande partie de la *construction* est implantée.

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES AU SEIN DES PERIMETRES SOUMIS A ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION :

Lorsqu'un terrain est intégré dans le périmètre d'une OAP, tous travaux, occupations ou utilisations du sol doivent, en outre, être compatibles avec le contenu de la ou des OAP applicables.

Les dispositions du règlement sont également applicables au sein des périmètres soumis à des OAP sectorielles ou grands projets. Il doit être fait une application cumulative des OAP et du règlement dans ces cas précis.

Au sein du périmètre de l'OAP de secteur d'aménagement « sans attendre la gare », seules les orientations définies dans l'OAP encadrent les occupations et utilisations du sol.

Concernant les OAP sectorielles ou grands projets, le contrôle de la conformité des demandes d'autorisation d'urbanisme au règlement du PLU et de leur compatibilité avec les OAP s'apprécie lors de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.

Concernant l'OAP secteur d'aménagement, le contrôle de la compatibilité des demandes d'autorisation d'urbanisme avec l'OAP s'apprécie lors de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.

SECTION 2. LES DIFFERENTES ZONES DU PLU

Le territoire est couvert par quatre types de zones :

➤ Les zones urbaines dites « zones U »

Elles correspondent aux secteurs déjà urbanisés ainsi qu'à ceux où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les *constructions* à implanter.

Différentes zones urbaines sont créées sur le territoire, délimitées en fonction de leur vocation principale et de la forme urbaine existante ou souhaitée :

- **Les zones urbaines mixtes à dominante habitat :**
 - Les zones de centralité : UAA, UAB, UAC
 - Les zones d'habitat individuel : UBA1, UBA2, UBB1, UBB2, UBH, UCO
 - Les zones d'habitat collectif : UD
- **Les zones urbaines d'équipements, paysagères et ferroviaires :** UE, UP, UZ
- **Les zones urbaines d'activités économiques :**
 - Les zones d'activités économiques mixtes : UXM
 - Les zones d'activités artisanales (et petites *industries*) : UXA
 - Les zones d'activités *industrielles* (grandes *industries*) : UXI
 - Les grandes zones commerciales : UXC
 - Les zones d'activités tertiaires : UXT
- **Les zones urbaines de renouvellement urbain et de projets**
 - Les zones mixtes à dominante habitat : UR (n°) et URP (n°)
 - Les zones d'activités économiques : URX (n°)

➤ Les zones à urbaniser dites « zones AU »

Elles correspondent aux secteurs destinés à être urbanisés ou ouverts à l'urbanisation. Lorsque les *voies* ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les *constructions* à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des Orientations d'Aménagement et de Programmation et le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, et les *constructions* autorisées, la zone est alors classée « 1AU ».

Dans le cas contraire, l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU. La zone est alors classée « 2AU ».

Différentes zones à urbaniser « 1AU » sont créées sur le territoire de la Métropole, délimitées en fonction de leur vocation principale et de la forme urbaine souhaitée :

- **Les zones 1AU mixtes à dominante habitat :**
 - Les zones de centralité : 1AUA
 - Les zones d'habitat individuel : 1AUB1, 1AUB2
 - Les zones d'habitat en secteur de Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) existante à la date d'approbation du PLU : 1AUR (n°)
- **Les zones 1AU d'activités économiques :**
 - Les activités économiques mixtes : 1AUXM
 - Les activités *industrielles* : 1AUXI
 - Les zones d'activités économiques en secteur de ZAC existante à la date d'approbation du PLU : 1AUXR (n°)
- **Les zones 1AU de loisirs :** 1AUL

Différentes zones à urbaniser « 2AU » sont créées sur le territoire de la Métropole, délimitées en fonction de leur vocation principale :

- **Les zones 2AU mixtes à dominante habitat : 2AU**
- **Les zones 2AU à vocation d'activités économiques : 2AUX**

Les zones U et 1AU mixtes à dominante habitat et les zones UR(n°), URX(n°) et URP(n°) ont une vocation générale, sauf exception : tous les travaux de *constructions* ou d'aménagement, tous les ouvrages et installations qui n'y sont pas expressément « interdits » ou « autorisés sous conditions » par le règlement y sont autorisés.

Les autres zones U et 1AU à dominante économique, d'équipements, paysagère et ferroviaire ont une vocation spécialisée où tout ce qui n'est pas autorisé par le règlement y est de fait interdit. L'objectif est d'affirmer la vocation spécifique de la zone.

Les zones 2AU sont réglementées de la même manière car il s'agit de zone d'urbanisation future à long terme, leur vocation et donc la mixité fonctionnelle souhaitée, pourront être précisées lors d'une future évolution du PLU.

➤ Les zones agricoles dites « zones A »

Elles correspondent aux secteurs des communes, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Deux grandes zones agricoles sont créées sur le territoire de la Métropole :

- La zone **A** correspond aux espaces au sein desquelles les activités agricoles peuvent se développer (exploitations, *logement* des exploitants).
- La zone Agricole d'exploitation des carrières : zone **AC**

Ces zones limitent strictement tout autre usage afin de préserver ces espaces et de limiter leur mitage.

➤ Les zones naturelles ou forestières dites « zones N »

Elles correspondent aux secteurs, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux 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 naturel.

Différentes zones naturelles sont créées sur le territoire de la Métropole, délimitées en fonction de leur vocation principale :

- La zone Naturelle Aquatique et milieux humides : NA
- La zone Naturelle des milieux Ouverts (type prairie) : NO
- La zone Naturelle Boisée : NB
- La zone Naturelle de Loisirs : NL
- La zone Naturelle d'exploitation des Carrières : NC
- La zone Naturelle de *Restauration* des ressources naturelles : NR

Les zones A et N ont une vocation spécifique et restreinte : tous les travaux de *constructions* ou d'aménagement, tous les ouvrages et installations qui n'y sont pas expressément autorisés par le règlement, le cas échéant sous conditions, y sont interdits.

Ces zones peuvent comporter **des secteurs indicés**, qui sont délimités au sein de la PLANCHE 1 et qui renvoient à des règles particulières édictées au règlement écrit.

Il s'agit des secteurs suivants :

- « **a** » : autorise les caravanes et résidences mobiles constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs au sein de *terrains* aménagés (aire d'accueil Gens du Voyage)
- « **b** » : autorise le commerce et les services en zone UE
- « **c** » : autorise les commerces et activités de service dans la limite d'une *surface de plancher* maximale de 1500 m² en zone UXM
- « **ca** » : spécifique aux milieux calcicoles situés en zone NO

- « **d** » : autorise le comblement des plans d'eau des anciennes carrières en zone NA.
- « **e** » : autorise les *constructions*, installations et aménagements nécessaires à la production d'énergies renouvelables.
- « **esr** » : autorise les *constructions*, installations et aménagement liés à la fonction d'enseignement supérieur et de recherche.
- « **i** » : interdit le comblement des plans d'eau des carrières en cours d'exploitation en NC
- « **ci** » : interdit la construction de commerces et activités de services
- « **ip** » : autorise les dépôts et le transit de sédiments issus du dragage de la Sein
- « **ir** » : autorise la création d'infrastructure routière (contournement Est/Liaison A28-A13)
- « **f** » : interdit les constructions d'artisanat et de commerces de détails, le *commerce de gros*, les *cinémas*
- Les Secteurs de Tailles et de Capacités d'Accueil Limitées (STECAL) en zone A et N :
 - « **sth** » : à vocation d'habitat
 - « **stl** » : à vocation de loisirs
 - « **stx** » : à vocation économique
 - « **stp** » : à vocation portuaire

SECTION 3. LEXIQUE

Accès

L'*accès* correspond au débouché ou à l'ouverture du *terrain* d'assiette de la construction sur la *voie* publique ou privée. Dans le cas d'une servitude de passage, l'*accès* est constitué par le débouché de la servitude sur la *voie*. Un *accès* desservant plus de deux *terrains* (bande de *terrain* ou servitude de passage) est assimilé à une *voie* et doit à ce titre en comporter les mêmes caractéristiques.

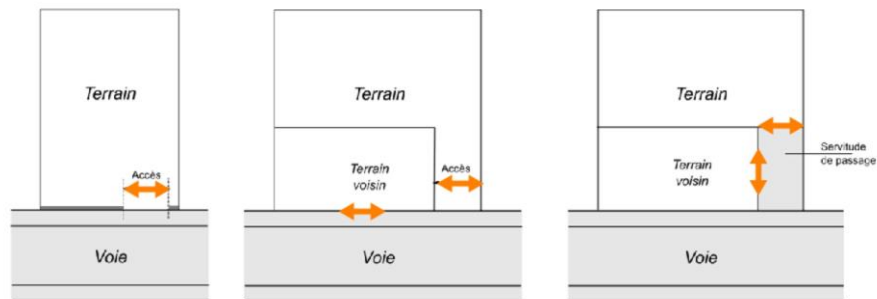


Schéma illustratif n°1

Acrotère

L'*acrotère* est le prolongement vertical de la *façade* au niveau d'une toiture-terrasse. L'*acrotère* est souvent constitué d'un muret situé en bordure des toitures terrasses ou des toits à faible pente pour permettre le relevé d'étanchéité et se situe le plus souvent au dernier niveau de la *construction*.

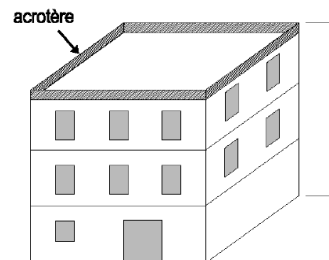


Schéma illustratif n°2

Alignement

L'*alignement* correspond à la limite commune d'une parcelle privée et du domaine public ou d'une parcelle privée et d'une *voie* privée ouverte à la circulation publique. Lorsqu'il n'est pas prévu d'élargissement de la *voie*, il s'agit de l'*alignement* actuel. Lorsqu'il est prévu un élargissement de la *voie*, il s'agit de l'*alignement* futur. Dans ce cas, l'élargissement est représenté sur le règlement graphique – planche 2.

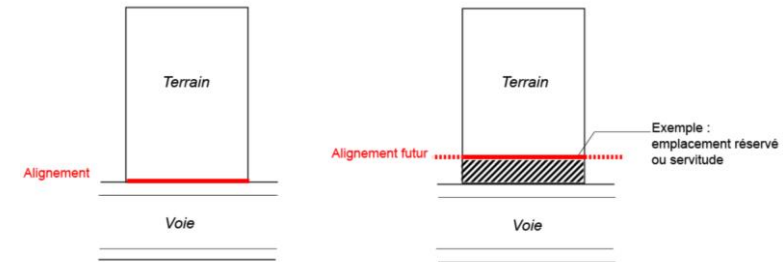


Schéma opposable n°3

Alignement de fait

Voir définition à l'article 3.1 de la section 5 « Les autres dispositions du règlement écrit ».

Agriculture urbaine

L'*agriculture urbaine* est vécue et pratiquée sur le territoire par des exploitants et des habitants dans leur vie quotidienne. Il s'agit d'une agriculture :

- Professionnelle ou non, à dimension économique, sociale, culturelle, de loisirs ;
- Qui peut être orientée, sous conditions, vers les circuits courts ou l'autoconsommation comme vers les circuits longs.

Annexe

Une *annexe* est une *construction* secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la *construction* principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la *construction* principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux *constructions* afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la *construction* principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'*accès* direct depuis la *construction* principale (Exemples : réserves, celliers, abris vélo, abris de jardin, ateliers non professionnels, garage, piscine, local technique...).

Arbre

Arbre tige : espèce d'arbre dont la *hauteur* atteint entre 5 et 10 mètres à l'âge adulte comme les houx, mûriers, magnolias, saules marsault et tortueux, pommiers.

Arbre de haute tige : espèce d'arbre dont la *hauteur* atteint entre 10 et plus de 20 mètres à l'âge adulte comme les érables champêtres, bouleaux, merisiers, poiriers communs, saules pleureurs, tilleuls, ifs, érable, sycomore, marronnier, hêtre, chêne, peuplier, frêne, platane, cèdre, sapin, etc.

Les arbustes ne sont pas considérés comme des arbres.

Attique

L'*attique* correspond à l'étage supérieur d'un *bâtiment*, réalisé au-dessus de l'*acrotère*, et dont les murs extérieurs sont en retrait d'un mètre minimum par rapport aux murs extérieurs des niveaux inférieurs.

Le recul cumulé des façades opposées doit être de 4 mètres minimum sauf mention spécifique dans le cas d'une hauteur graphique définie à la section 4 – Article 3.5 du Livre 1.

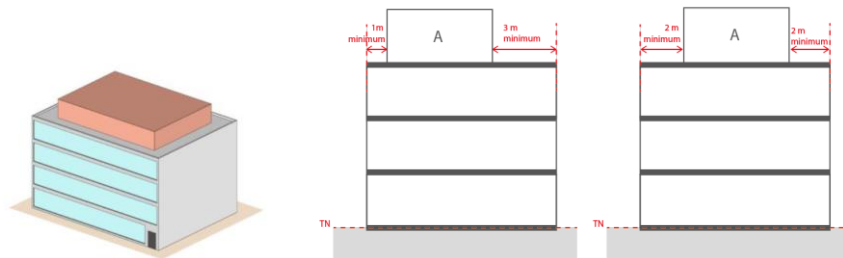


Schéma illustratif n°4

Bande de constructibilité renforcée

La *bande de constructibilité renforcée* est une bande d'une largeur définie dans le règlement, en bordure des *voies* publiques et des *voies* privées ouvertes à la circulation publique.

La réalisation de *bâtiments* au-delà de la *bande de constructibilité renforcée* n'est pas exclue mais est limitée en encadrant fortement la *hauteur* maximale autorisée sur les *limites séparatives*.

La largeur de la *bande de constructibilité renforcée* est comptée à partir de l'*alignement* de la *voie* publique ou de la limite de la *voie* privée ouverte à la circulation publique,

ou, le cas échéant, à compter de l'emplacement réservé pour élargissement de *voie* ou de la ligne de recul minimal d'implantation ou de la ligne d'implantation obligatoire.

Bâtiment

Un *bâtiment* est une *construction* couverte et close.

Un *bâtiment* constitue un sous-ensemble de la notion de *construction*. Il est réalisé en élévation et peut comprendre un sous-sol. Il est impérativement couvert par une toiture et doté de systèmes de fermeture en permettant une clôture totale.

Ne peuvent donc être considérées comme relevant de la définition du *bâtiment* les *constructions* qui ne sont pas closes en raison :

- soit de l'absence totale ou partielle de *façades* closes ;
- soit de l'absence de toiture ;
- soit de l'absence d'une porte de nature à empêcher le passage ou la circulation (de type galerie), et n'ayant pas pour seul but de faire artificiellement considérer une pièce comme non close.

Un *bâtiment* « *en bon état* » est un *bâtiment* dont la démolition paraît évitable en raison de sa vétusté et de l'impossibilité technique ou économique de sa réfection. Pour l'application de l'article 3.3 (implantation des *bâtiments* les uns par rapport aux autres sur un même *terrain*), sont assimilés à des « *bâtiments* » les corps d'un même *bâtiment* se faisant face (par exemple les ailes d'un *bâtiment* en U).

Bail réel solidaire (BRS)

Il s'agit d'un contrat par lequel un Organisme de Foncier Solidaire (OFS) consent à un preneur, s'il y a lieu avec obligation de construire ou de réhabiliter des *constructions* existantes, des droits réels en vue de la location ou de l'accession à la propriété des *logements*, sous des conditions de plafonds de ressources, de loyers et, le cas échéant, de prix de cession.

Ces *logements* sont destinés, pendant toute la durée du contrat (comprise entre 18 et 99 ans), à être occupés à titre de résidence principale.

Le BRS permet à des ménages, sous conditions de plafond de ressources, d'accéder à un logement en-dessous des prix du marché. Ces ménages ne pourront revendre le *logement* qu'à un prix de cession encadré, inférieur au prix du marché, et à un ménage répondant aux mêmes critères de ressources auxquels ils étaient soumis. Ce dispositif est principalement encadré par les dispositions des articles L. 255-1 à L. 255-19 et R. 255-1 à R. 255-9 du code de la construction et de l'habitation.

Claire-voie

La notion de *clôture à claire-voie* implique une proportion de vide et de plein, la *clôture* devra présenter au maximum 75% de plein (soit un minimum de 25% de vide). Cette composition entre le plein et le vide est répartie de façon souple sur l'ensemble de la *clôture*. Le *claire-voie* peut ainsi être réalisé à l'horizontal, à la verticale, par endroit, sur tout le linéaire...

Exemple de proportion : des lames d'une largeur maximum de 15 cm devront être espacées de 5 cm minimum.

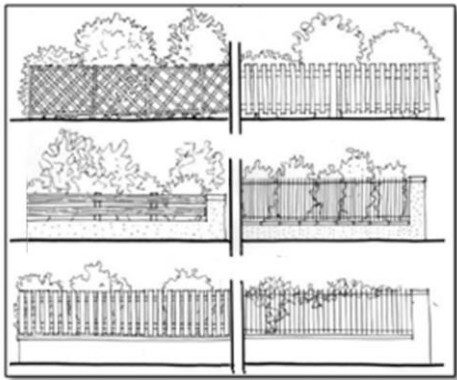


Schéma illustratif n°5

Clôture

Une *clôture* est un ouvrage (haies végétales, murs, murets, portails, portillons, grillages, palissades...) visant à clore un *terrain* soit :

- Sur les limites donnant sur les *voies* publiques ou privées, ou en recul de celles-ci ;
- Sur les limites donnant sur les *emprises publiques* ;
- Sur les *limites séparatives*.

Un mur de soutènement ne peut être considéré comme une *clôture*.

Une *clôture* est dite « **pleine** » lorsqu'elle est opaque et qu'elle ne dispose pas de perméabilité, notamment pour laisser la libre circulation des eaux de pluie et de la faune.

Coefficient de biotope

Le *coefficient de biotope* établit un ratio entre la surface favorable à la biodiversité et la surface d'une parcelle construite ou devant l'être. Il vient en complémentarité des

espaces verts (de pleine terre), il permet la création d'**espaces végétalisés** dits « **complémentaires** ».

Ces espaces peuvent comprendre des espaces végétalisés de pleine terre, sur dalles, sur des toitures terrasses, à des niveaux intermédiaires ou au dernier étage d'une *construction* et également à des surfaces végétalisées verticale.

Le *coefficient de biotope* s'appuie sur un système de pondération des surfaces végétalisées, calculé en fonction de leurs intérêts écologiques et paysagers. Pour chaque type de surface végétalisée une pondération spécifique s'applique.

Voir l'article 5.1.2 de la section 4 : « Les dispositions du règlement graphique et des règles associées »

Comble

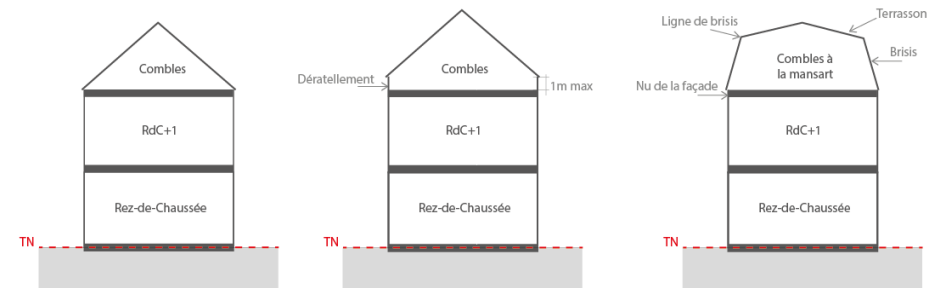
Le *comble* est le volume situé dans la charpente de la toiture du bâtiment entre l'égout et la toiture. La toiture du comble est le plan incliné par rapport à la façade du niveau inférieur et ne peut être en retrait de la façade.

Si le **mur de dératellement** est d'une hauteur supérieure à un mètre, alors il s'agit d'un étage et non d'un comble.

Le *comble* peut comporter des ouvertures à condition que la ou les ouvertures ne permettent pas d'émergence au-dessus du faîtage du *comble*.

Cas particulier d'un comble à la Mansart

Le comble à la Mansart est un comble dont chaque versant est formé de deux pans : le terrasson et le brisis, dont les deux pentes sont différentes. Le comble à la Mansart commence à l'intersection entre le nu de la façade et le plancher. Il peut comporter des ouvertures (baie/fenêtre) à conditions que la ou les ouvertures ne dépassent pas la ligne du brisis. Cette ouverture doit être pratiquée dans le brisis. Seule des ouvertures techniques sont autorisées au-delà de la ligne du brisis (trappes de désenfumage, accès techniques en toiture, édicules d'ascenseur...).



Schémas opposables n°6

Construction

Une *construction* est un édifice ou ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable en sous-sol ou en surface.

Construction de premier rang

Une *construction de premier rang* est une *construction* principale implantée au plus près des *voies* et *emprises publiques* ou privées, généralement composée du *bâtiment* principal à usage d'habitat et de ses *annexes*.

Construction de second rang

Une *construction de second rang* est une *construction* implantée à l'arrière d'une *construction de premier rang* pouvant être contigüe ou séparée de cette dernière et n'étant pas implantée à l'*alignement* des *voies* et *emprises publiques* ou privées.

Construction existante à la date d'approbation du PLU

Est dénommée *construction existante* une *construction* déjà existante à la date d'approbation du PLU et qui a été régulièrement édifiée, au sens de l'article L 421-9 du Code de l'urbanisme. La majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de la *construction* doivent remplir leurs fonctions. Ainsi, une ruine ne peut pas être considérée comme une *construction existante*. Ces *constructions* bénéficient de règles spécifiques prévues au sein du règlement.

Construction légère

Une *construction légère* est définie comme une structure légère non attachée au sol par l'intermédiaire de fondations ou un *bâtiment* quelconque ouvert sur au moins un côté.

Destination et sous-destination

La fiche technique du Ministère sur la réforme des *destinations* des *constructions* est annexée au règlement écrit (Pièce n°4.1.2.4). Elle précise les définitions ci-dessous.

Les *destinations* et *sous-destinations* des *constructions* sont les suivantes :

▪ **Exploitation agricole et forestière**

La *destination* de *construction* « *exploitation agricole et forestière* » comprend les deux *sous-destinations* suivantes : *exploitation agricole*, *exploitation forestière*.

- La *sous-destination* « **exploitation agricole** » recouvre les *constructions* destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette *sous-destination*

recouvre notamment les *constructions* destinées au stockage du matériel, des récoltes et à l'élevage des animaux, ainsi que celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production dans les conditions définies au II de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme. Lorsque la *sous-destination exploitation agricole* est autorisée en zone urbaine, elle est désignée sous le terme d' « *agriculture urbaine* ».

- La *sous-destination* « **exploitation forestière** » recouvre les *constructions* et les *entrepôts* notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'*exploitation forestière*.

▪ **Habitation**

La *destination* de *construction* « *habitation* » comprend les deux *sous-destinations* suivantes : *logement*, *hébergement*.

- La *sous-destination* « **logement** » recouvre les *constructions* destinées au *logement* principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des *hébergements* couverts par la *sous-destination* « *hébergement* ». La *sous-destination* « *logement* » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
- La *sous-destination* « **hébergement** » recouvre les *constructions* destinées à l'*hébergement* dans des résidences ou foyers avec services. Cette *sous-destination* recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

▪ **Commerces et activités de service**

La *destination* de *construction* « *commerces et activités de service* » comprend les sept *sous-destinations* suivantes : *artisanat et commerce de détail*, *restauration*, *commerce de gros*, *activités de service* où s'effectue l'accueil d'une clientèle, *hôtels*, *autres hébergements touristiques*, *cinéma*.

- La *sous-destination* « **artisanat et commerce de détail** » recouvre les *constructions* destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services, les constructions commerciales avec surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle, ainsi que les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique.
- La *sous-destination* « **restauration** » recouvre les *constructions* destinées à la *restauration* sur place ou à emporter avec accueil d'une clientèle.

- La sous-destination « **commerce de gros** » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
- La sous-destination « **activités de service avec accueil d'une clientèle** » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services, notamment médicaux et accessoirement la présentation de biens.
- La sous-destination « **hôtels** » recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.
- La sous-destination « **autres hébergements touristiques** » recouvre les constructions autres que les hôtels, destinées à accueillir des touristes, notamment des résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.
- La sous-destination « **cinéma** » recouvre toute construction répondant à la définition légale d'établissement de spectacles cinématographiques accueillant une clientèle commerciale.

■ **Équipements d'intérêt collectif et services publics**

La destination de construction « **équipements d'intérêt collectif et services publics** » comprend les sept sous-destinations suivantes : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, lieux de culte et autres équipements recevant du public.

- La sous-destination « **locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés** » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Une partie substantielle de la construction est dédiée à l'accueil du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
- La sous-destination « **locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend

notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

- La sous-destination « **établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale** » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
- La sous-destination « **salles d'art et de spectacles** » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
- La sous-destination « **équipements sportifs** » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
- La sous-destination « **lieux de culte** » recouvre les constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.
- La sous-destination « **autres équipements recevant du public** » recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Équipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les salles polyvalentes et les aires d'accueil des gens du voyage.

■ **Autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire**

La destination de construction « **autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire** » comprend les cinq sous-destinations suivantes : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition, cuisine dédiée à la vente en ligne.

- La sous-destination « **industrie** » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle et manufacturière du secteur secondaire, ainsi que les constructions destinées aux activités artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
- La sous-destination « **entrepôt** » recouvre les constructions destinées à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente, les

points permanents de livraison ou de livraison et de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant des centres de données.

- La sous-destination « **bureau** » recouvre les *constructions* fermées au public ou prévoyant un accueil limité du public destinées notamment aux activités de direction, de communication, de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires, et des administrations publiques et assimilées.
- La sous-destination « **centre de congrès et d'exposition** » recouvre les *constructions* destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.
- La sous-destination « **cuisine dédiée à la vente en ligne** » recouvre les constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client, soit récupérées sur place.

Pour l'ensemble des *destinations* et *sous-destinations* précitées, les *locaux accessoires* des *constructions* sont réputés avoir la même *destination* et *sous-destination* que le local principal.

Dératellement

Hauteur du mur avant le début de la pente de toit et le plancher fini

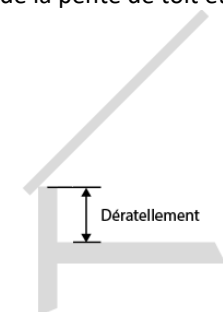


Schéma illustratif n°7

Diversification de l'activité agricole

La *diversification de l'activité agricole* désigne les *constructions* et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production.

Division dite « en drapeau »

Terrain situé en profondeur issu d'une *division* parcellaire. Ces *terrains* n'ont pas de limite sur *voie* ouverte à la circulation publique. Ils sont desservis par un *accès*. Les *constructions* issues de cette *division* sont dites « *construction* de second rang », telle que définie précédemment.

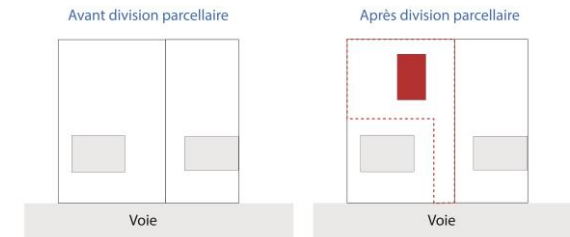


Schéma illustratif n°8

Entrée charretière

L'*entrée charretière* est un *accès* aménagé en permanence à même le trottoir ou en bordure de rue pour permettre l'*accès* et le stationnement d'un ou plusieurs véhicules au *terrain* adjacent à la rue. Cet aménagement est réalisé sur la *parcelle* privée.

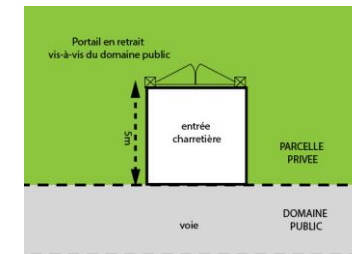


Schéma illustratif n°9

Emprise au sol

L'*emprise au sol* correspond à la projection verticale du volume de la *construction*, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Sont également exclues les terrasses non couvertes, dans la mesure où leur *hauteur* n'excède pas 0,60 m par rapport au *terrain* naturel.

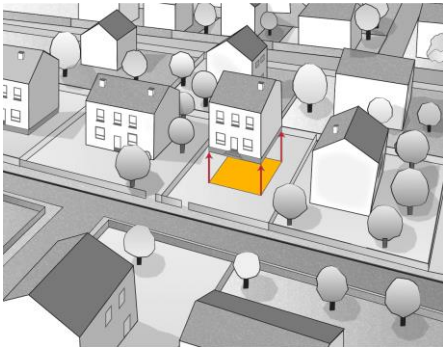


Schéma illustratif n°10

Emprise publique

L'*emprise publique* correspond à un espace d'usage public (public ou privé).

L'*emprise publique* correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de *voie* ni d'équipement public.

Les *emprises publiques* correspondent à des espaces ouverts au public qui ne relèvent pas de la notion de *voie*, telles que les voies ferrées, et tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les places publiques.

Espace libre

Partie de l'*unité foncière* libre de toute *construction* en surface, non constitutive d'*emprise au sol*. Il s'agit des espaces ne comportant aucun ouvrage au-dessus du sol du projet à l'exception des espaces sous marquises, ornements, débords de toitures non soutenus par des poteaux ou des encorbellements. Ils comprennent des espaces minéraux (allées, cours, esplanades, coursives, espaces sous marquises), des éléments techniques à la condition qu'aucun bâti ou édifice ne leur soit associé, des aires de stationnement, des *espaces verts*.

Espace vert

L'espace vert correspond à un espace non construit, de « pleine terre », répondant aux conditions cumulatives suivantes :

- Sa surface est perméable et est constituée de 70% minimum de pleine terre non recouverte pas des graviers, les 30% maximum restant peuvent être recouverts par des graviers ;
- Sa profondeur est de 2,30 m minimum à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eau potable, eaux usées ou pluviales) ;
- Il peut recevoir des plantations de type *arbre tige* ou de *haute tige* notamment.

Ces *espaces verts* peuvent être comptabilisés au titre du *coefficient de biotope* dans les secteurs de biotopes concernés.

Les aires de stationnement et leurs *accès* sont exclus des *espaces verts* de pleine terre.

Extension

L'*extension* consiste en un agrandissement de la *construction existante* présentant des dimensions inférieures à celle-ci en termes d'emprise au sol et de hauteur (sauf en cas de surélévation). L'*extension* peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la *construction existante*.

Extension mesurée

L'*extension mesurée* est une *extension* d'une *surface de plancher* et d'une *emprise au sol* inférieures ou égales à 30% maximum de la *construction existante*.

Façade

Les *façades* d'une *construction* correspondent à l'ensemble des parois extérieures de la *construction* hors toiture. Elles intègrent les baies, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de saillie. Lorsqu'une *façade* comporte plusieurs plans, celui qui règne sur la plus grande longueur mesurée horizontalement est considéré comme la *façade principale*. La *façade* dite « avant » d'une *construction* est celle qui se trouve le plus proche de la *voie*. Une *façade* peut comporter une ou plusieurs ouvertures.

Les *façades latérales*, qui sont peu ou prou perpendiculaires aux *voies*, sont couramment appelées « pignons ».

Pour l'application des articles 4.1.5 (caractéristiques des *façades* composées de matériaux anciens), sont considérées comme « *anciens* » les matériaux tels que

colombage ou pan de bois, pierre de taille, brique, plâtre, moellons de calcaire ou de silex, béton à agrégats apparents... Il s'agit des *façades* des *constructions* ayant gardé l'essentiel de leurs matériaux anciens et dont la *restauration* selon des règles précises contribuera donc à améliorer le paysage urbain. Ces règles ne concernent donc pas des vestiges de *façades anciennes* qui pourraient subsister çà et là sur des *bâtiments* très remaniés et ayant définitivement perdu leur intérêt patrimonial.

Faîtage

Le *faîtage* correspond à la *hauteur* la plus importante des *constructions* à toitures inclinées.

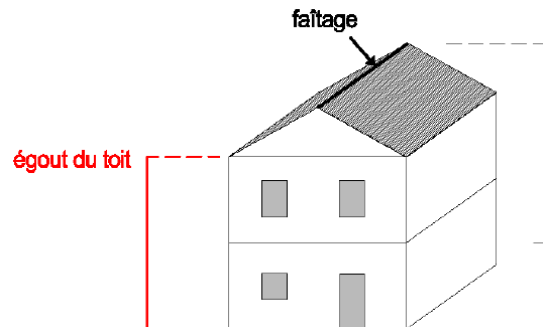


Schéma illustratif n°11

Gabarit

Le *gabarit* désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la *construction*. L'article 3.5 du règlement de certaines zones définissent un *gabarit* dans lequel doit s'inscrire la *hauteur* autorisée au-dessus de l'égout de toiture ou de l'*acrotère* (couronnement).

Le *gabarit* est défini par un plan oblique incliné à 45° par rapport au plan horizontal de l'égout ou de l'*acrotère* et détermine un volume dans lequel le couronnement de la *construction* (toit, combles, *attique*, etc.) peut être réalisé.

Hauteur

La hauteur correspond à la différence entre le terrain naturel existant avant travaux et le point haut de la construction située à sa verticale. Cette hauteur est calculée en tout point de la construction (voir schéma graphique).

La **hauteur maximale** autorisée correspond à la différence entre le terrain naturel existant et le point le plus haut de la construction située à sa verticale.

Le **point le plus haut** de la construction correspond :

- Au faîtage de la construction dans le cadre d'une toiture en pente,
- Au sommet de l'attique
- Au sommet de l'acrotère dans le cadre d'une toiture-terrasse,
- À l'égout de toiture ou l'acrotère dans le cas d'une hauteur graphique (planche 2) définie à l'égout de toiture ou l'acrotère.

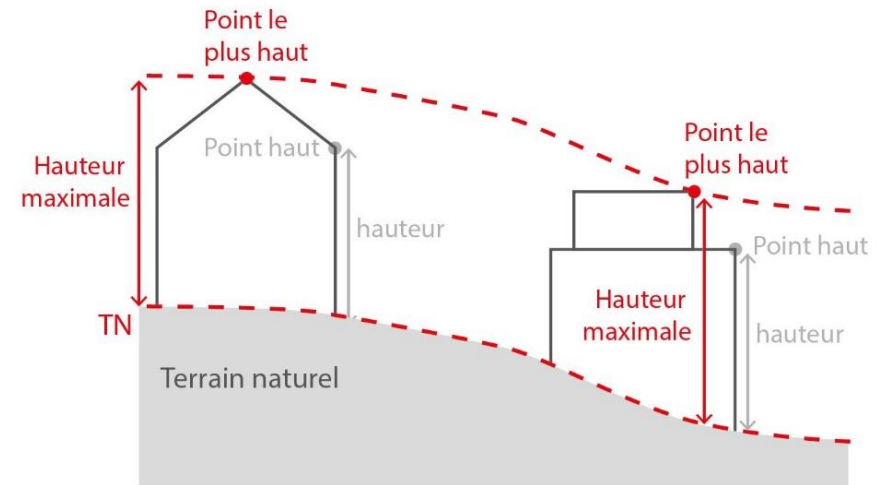


Schéma illustratif n°12

Habitation légère de loisirs

Une *habitation légère de loisirs* est une *construction* à usage non professionnel, démontable ou transportable, constitutive de *logement*, destinée à une occupation temporaire ou saisonnière.

Houppier

Un *houppier* désigne l'ensemble du branchage et du feuillage situé au sommet du tronc d'un arbre.

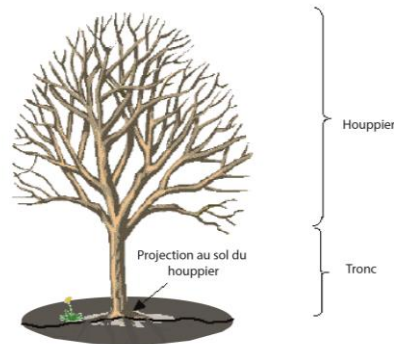


Schéma illustratif n°13

Implantation dominante

Voir définition à l'article 3.1 de la section 5 « les autres dispositions du règlement écrit.

Limite séparative

La *limite séparative* correspond à la limite entre le *terrain* d'assiette de la *construction*, constitué d'une ou plusieurs *unités foncières*, et le ou les *terrains* contigus. Il existe deux types de *limites séparatives* : les limites *latérales* et les limites *de fond de terrain*. En sont exclues les limites de l'*unité foncière* par rapport aux *voies* et *emprises publiques*.

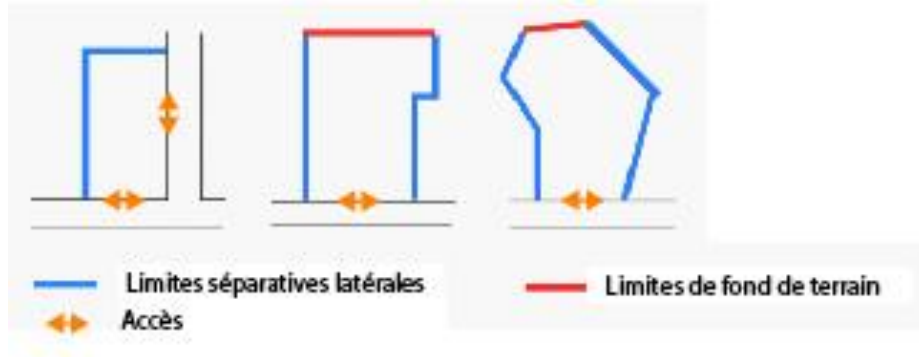


Schéma opposable n°14

Limite séparative latérale

La *limite séparative latérale* est une limite du *terrain* qui aboutit directement à la *voie*, soit en ligne droite, soit selon une ligne brisée (décrochements, coudes).

Limite séparative de fond de terrain

La limite de fond de parcelle correspond à la limite autre que l'*alignement* et les *limites séparatives latérales*. Un *terrain d'angle* n'a pas de *limite de fond de terrain* mais une ou des *limites séparatives latérales*.

Dans les autres cas, le fond de parcelle est constitué par la limite opposée la plus éloignée de celle supportant cet *accès principal*, à l'exception des *terrains* de forme triangulaire pour lesquels il n'y a pas de fond de parcelle.

Lisière forestière

Espace de transition entre les milieux boisés et les espaces urbanisés, agricoles ou naturels. Le règlement définit la largeur de cette lisière.

Local accessoire

Les *locaux accessoires* dépendent, ou font partie intégrante, d'une *construction* principale à laquelle ils apportent une fonction complémentaire et indissociable. Ils peuvent recouvrir des *constructions* de nature très variée et être affectés à des usages divers : garage d'une *habitation* ou d'un *bureau*, atelier de réparation, *entrepôt* d'un commerce, remise, *logement* pour le personnel, lieu de vie du gardien d'un *bâtiment industriel*, local de stockage pour un commerce, laverie d'une résidence étudiante ...

De plus, conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme les *locaux accessoires* sont réputés avoir la même *destination* et *sous-destination* que le *bâtiment* principal auquel ils se rattachent.

Logement locatif social

Sont considérés comme *logements locatifs sociaux* entrant dans le champ d'application de l'article 2.2 du règlement du PLU :

- Les *logements* locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat : P.L.A.I. (Prêt Locatif Aidé d'Intégration), P.L.U.S. (Prêt Locatif à Usage Social) et P.L.S. (Prêt Locatif Social) ;
- Les *logements* locatifs conventionnés avec l'ANAH (Agence Nationale de l'Habitat) : *logements* conventionnés sociaux et très sociaux avec travaux, *logements* conventionnés sociaux et très sociaux sans travaux dont la durée de conventionnement est supérieure ou égale à 9 ans.

Dans ces deux catégories précitées, les *logements* sont donc soumis à des conditions de ressources des locataires et à un niveau de loyer réglementaire.

Logement en accession à coût maîtrisé

Sont considérés comme les *logements* destinés à être vendus à des ménages souhaitant acquérir leur résidence principale et dont les ressources sont au maximum équivalents aux plafonds de ressources du « Prêt à Taux Zéro » (PTZ) sans obligation toutefois pour les acheteurs de recourir à un PTZ. Les prix de vente ne doivent pas dépasser les prix plafonds du dispositif PSLA (Prêt Social Location-Accession) TVA incluse.

Matériaux qualitatifs

Sont considérés comme qualitatifs, les matériaux utilisés traditionnellement sur les ouvrages anciens, de type brique, pierre, moellon, métal, bois, silex, terre...

Place commandée

Une *place commandée* est une place de stationnement automobile nécessitant le déplacement d'un autre véhicule pour être accessible.

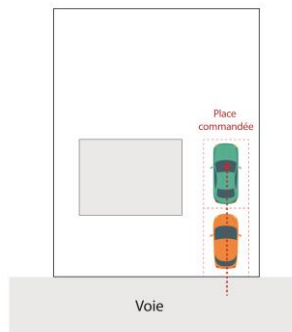


Schéma illustratif n°15

Opération d'aménagement d'ensemble

Une *opération d'aménagement d'ensemble* est une opération ayant pour objet ou pour effet de réaliser un ou plusieurs projets sur un ou plusieurs *terrains* à bâtir ou une ou plusieurs *constructions* sur un périmètre et implantés selon les orientations d'aménagement et de programmation, le cas échéant. Elle peut être réalisée en une

ou plusieurs phases au regard des prescriptions de l'OAP. En l'absence d'OAP, le phasage n'est pas autorisé sauf si le règlement de la zone le permet (Livre 2).

Périmètres du réseau structurant de transport en commun urbain et des gares

Les *périmètres du réseau structurant de transport en commun urbain et des gares* sont des périmètres de 500 m définis autour des gares du Houllme, de Maromme, de Rouen, de Oissel, de Saint-Aubin-lès-Elbeuf et autour des arrêts des lignes de tramway (M) et des lignes de transport public guidé et/ou de transport collectif en site propre (T1, T2, T3 et T4). Ces périmètres sont précisés sur la Planche 2 du règlement graphique.

Reconstruction à l'identique

La *reconstruction à l'identique* est une obligation de *reconstruction* stricte de l'immeuble détruit.

Pour pouvoir bénéficier du droit de *reconstruction à l'identique* d'un *bâtiment* détruit par un sinistre ou démoli, l'ensemble des conditions suivantes doit être réuni :

- Le *bâtiment* doit être reconstruit dans un délai de moins de 10 ans à compter de sa destruction après sinistre ou démolition volontaire ;
- Il s'agit d'en réduire la vulnérabilité
- La *reconstruction* est réalisée sur le même *terrain*.
- Le *bâtiment* doit avoir été régulièrement édifié (tel est notamment le cas lorsque le *bâtiment* détruit ou démoli avait été autorisé par un permis de construire ou édifié avant l'entrée en vigueur de la loi susvisée du 15 juin 1943, à une date à laquelle le droit de construire n'était pas subordonné à l'obtention d'une autorisation expresse).

Les *constructions* détruites après abandon du bien ne peuvent bénéficier de cette autorisation au titre de la *reconstruction* après sinistre.

Recul

Distance séparant la construction de l'emprise publique ou voie existante ou à créer. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite d'emprise publique ou de voie, en tout point de la façade de la construction. Dans le cadre d'une voirie courbe ce recul est calculé en tout point de la construction par rapport à l'alignement de voie ou de l'emprise publique.

Résidence démontable constituant l'habitat permanent

Une *résidence démontable constituant l'habitat permanent* de ses utilisateurs est une installation sans fondations disposant d'équipements intérieurs ou extérieurs et pouvant être autonome vis-à-vis des réseaux publics. Elle est destinée à l'*habitation* et

occupée à titre de résidence principale au moins huit mois par an. Une telle résidence ainsi que ses équipements extérieurs sont, à tout moment, facilement et rapidement démontables.

Retrait

Le retrait est la distance séparant la construction d'une limite séparative. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite séparative en tout point de la construction sauf mention spécifique au sein du règlement de zone (LIVRE 2 du règlement écrit). En cas d'implantation sur la limite séparative, les modalités de calcul du retrait ne s'appliquent pas pour les loggias et les attiques.

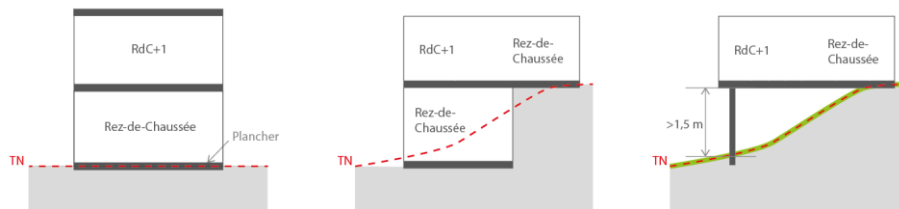
Rez-de-chaussée

Le *Rez-de-Chaussée* est le niveau d'une construction dont la cote altimétrique du plancher est la plus proche de la cote altimétrique du terrain naturel existant avant travaux.

Sur un terrain en pente, un même niveau peut être qualifié de rez-de-chaussée et d'étage en fonction de son positionnement dans la pente.

Les niveaux d'un bâtiment qui ne sont pas qualifiables de rez-de-chaussée sont soit des étages, soit des combles, soit des sous-sols.

En l'absence de plancher (terrain nu), toute construction située au-dessus de 1,5 m au-dessus du terrain naturel existant est considérée comme le premier niveau (R+1).



Schémas opposables n°16

Showroom d'entreprise

Le *showroom* est un local d'exposition destiné à mettre en avant les produits vendus par l'entreprise.

Surface de plancher

La *surface de plancher* de la *construction* est égale à la somme des *surfaces de plancher* de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des *façades* après déduction :

- Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- Des *surfaces de plancher* d'une *hauteur* sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- Des *surfaces de plancher* aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- Des *surfaces de plancher* des combles non aménageables pour l'*habitation* ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, *industriel* ou commercial ;
- Des *surfaces de plancher* des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de *bâtiments* ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la *construction* et de l'*habitation*, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- Des *surfaces de plancher* des caves ou des celliers, *annexes* à des *logements*, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- D'une surface égale à 10% des *surfaces de plancher* affectées à l'*habitation* telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les *logements* sont desservis par des parties communes intérieures.

Saillies de très faible ampleur

Sont considérées comme des *saillies de très faible ampleur*, les ouvrages ci-dessous :

- Soubassements y compris piles : 15 cm maximum si trottoir d'une largeur égale ou supérieure à 1,40 m, le cas échéant : 5 cm maximum
- Colonnes, pilastres, ferrures de portes et fenêtres, jalousies, persiennes, contrevents, appuis de croisées, barres de support sur une *façade* à l'*alignement* : 10 cm maximum
- Modénatures, devantures de boutiques (y compris grilles, rideaux, et autres *clôtures*), grilles des fenêtres de rez-de-chaussée, garde-corps, tuyaux et gouttières : 16 cm maximum
- Isolation extérieure / habillage des *constructions* existantes : 16 cm maximum
- Isolation extérieure en cas de nécessité de *reconstruction* d'une modénature ou d'un relief existant : 20 cm maximum

- Débords de toit à une *hauteur* supérieure à 4,50 m : 70 cm maximum par rapport à la *façade* du dernier niveau
- Dispositifs publicitaires, enseignes, pré-enseignes non ancrées dans le domaine public :
 - Dispositif *en drapeau* : 80 cm maximum
 - Dispositif parallèle à la *façade* de l'immeuble : 16 cm maximum

Terrain ou unité foncière

Le *terrain* ou *unité foncière* est constitué par le *terrain d'assiette* du projet, c'est-à-dire par une *unité foncière* d'un seul tenant, composé d'une ou de plusieurs parcelles cadastrales contiguës appartenant à une même personne ou à un même groupe de personnes déjà propriétaire ou détenant un titre (promesse de vente, autorisation d'occupation du domaine public...) l'habilitant à demander une autorisation d'urbanisme.

Il est délimité par les *emprises publiques* et *voies*, et les autres propriétés qui le cernent. Des *terrains* sont contigus lorsqu'ils présentent une *limite séparative*, ou une partie de *limite séparative*, qui leur est commune.

Lorsqu'un *terrain* a fait l'objet d'une *division* en volumes, avec imbrication verticale de volumes de propriété appartenant à des propriétaires distincts, les dispositions réglementaires du PLU s'appliquent au *terrain* initial sans considération de sa *division* en volumes. Ainsi, les dispositions relatives à l'implantation des *bâtiments* par rapport aux *limites séparatives* sont applicables à l'égard des limites du *terrain* initial mais non entre volumes. En revanche, les dispositions relatives à l'implantation des *bâtiments* les uns par rapport aux autres sur un même *terrain* s'appliquent entre volumes physiquement détachés.

Voie

La *voie* (publique ou privée) s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. Elle dessert plusieurs propriétés ou *terrains*.

Voie en impasse

Une *voie en impasse* est une *voie* qui ne comporte aucune issue à son extrémité permettant la circulation des véhicules motorisés.

Voiries avec trafic important

Ce sont les *voies* supports des flux traversant la Métropole de part en part depuis l'ensemble du territoire de la métropole et depuis ses territoires frontaliers. Axes majeurs de communication avec les différents pôles régionaux voire nationaux, ils supportent les flux les plus importants sur le réseau routier. Il s'agit par exemple des *voies* autoroutières, *voies* rapides/rocales, routes à grande circulation.

SECTION 4. LES DISPOSITIONS DU REGLEMENT GRAPHIQUE ET LES REGLES ASSOCIEES

Le présent chapitre définit les outils graphiques utilisés au sein du règlement graphique (Planches 1 et 2), leur objet et, lorsque l'outil graphique est complété par une disposition écrite du règlement, les dispositions réglementaires afférentes.

Les prescriptions graphiques du règlement viennent :

- Soit compléter le règlement écrit : la règle opposable juridiquement est alors constituée de la prescription écrite et de la prescription graphique qui s'y rapporte ;
- Soit se substituer au règlement écrit : la règle opposable juridiquement est alors formulée exclusivement de manière graphique. Lorsque la règle est uniquement graphique, le règlement écrit l'indique.

Les prescriptions graphiques du règlement ont pour objet la formulation de règles relatives :

- Aux *destinations* des constructions, usage des sols et natures d'activités (Chapitre 1) ;
- Aux caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères (Chapitre 2).

CHAPITRE 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE 1 – Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités

1.1 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Non réglementé graphiquement

1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions en zone agricole et naturelle

Le changement de *destination* des bâtiments agricoles (Planche 1)

Répertoire des bâtiments identifiés comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zone A et N (voir annexe du règlement écrit n° 4.1.2.6)

Le changement de *destination* des bâtiments agricoles identifiés au règlement graphique est autorisé si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :

- L'opération permet de conserver un patrimoine architectural de qualité si le *bâtiment* a été repéré en tant qu'élément du patrimoine bâti sur la planche du règlement graphique ;
- La *destination* nouvelle est de l'*habitation*, ou un équipement d'intérêt collectif et services publics, ou dans la limite de l'enveloppe actuelle du *bâtiment* : de l'*hébergement hôtelier et touristique* et/ou de l'artisanat et du commerces de détails et/ou de la *restauration* ;
- Les modifications apportées ne compromettent pas l'*exploitation agricole* ou la qualité paysagère du site et respectent les principales caractéristiques des *bâtiments*.

ARTICLE 2 – Mixité sociale et fonctionnelle en zone urbaine ou à urbaniser

2.1 Outils graphiques favorisant la mixité fonctionnelle

Linéaires commerciaux (Planche 1)

Le long des linéaires commerciaux figurant au règlement graphique, en *façade* des rez-de-chaussée des constructions existantes, le changement de *destination* des locaux occupés par du *commerce et des activités de service* est interdit. Cependant, si ces locaux sont vacants depuis au moins 5 ans à compter de la date d'approbation du PLU, leur changement de *destination* est admis, excepté la *destination habitation*.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux parties communes des rez-de-chaussée de ces constructions nécessaires à leur fonctionnement, telles que hall d'entrée, accès aux étages supérieurs, aux places de stationnement, locaux techniques ou de gardiennage.

2.2 Outils graphiques favorisant la mixité sociale

Secteurs de Mixité Sociale – SMS (Annexe du règlement graphique 4.2.4.2 Secteurs de mixité sociale)

Dans ces secteurs, délimités sur le « plan mixité sociale » au sein des zones U ou AU, les opérations suivantes :

- La réalisation construction d'un programme de logements,
- Le changement de destination vers la sous-destination « logement ».
- Toute opération conduisant à la création de plusieurs locaux à usage de logement dans un immeuble existant (division de logements), supérieures à un seuil défini dans le tableau ci-après, doivent respecter un pourcentage minimum de ce programme de logements à des catégories de logement précisées dans le tableau ci-après.

Ce tableau précise pour chaque SMS :

- Le seuil à partir duquel se déclenche l'application du SMS ;
- La ou les catégories de *logements* exigée(s) et le pourcentage afférent, qui s'applique par rapport au nombre total de *logements* créés.

Le nombre de *logements* à produire pour respecter la clause est arrondi au nombre entier inférieur.

N° du secteur	Seuil de déclenchement	Clause à respecter
SMS 1	5 logements	30% minimum de <i>logement locatif social</i> à produire
SMS 1-1		40% minimum de <i>logement locatif social</i> à produire
SMS 1-2		50% minimum de <i>logement locatif social</i> à produire
SMS 1-3		30% minimum de <i>logement locatif social</i> à produire et 10% de <i>logement en bail réel solidaire</i>
SMS 2	10 logements	30% minimum de <i>logement locatif social</i> à produire
SMS 3	4 logements	25% minimum de <i>logement locatif social</i> à produire
SMS 4	4 logements	25% minimum de <i>logement en accession à coût maîtrisé</i>

Exemple : pour une opération de 15 logements au sein d'un SMS 1 ou 2, 4 logements locatifs sociaux seront à produire (30% de 15 = 4,5)

Ces dispositions s'appliquent lot par lot sauf mention contraire dans le règlement de la zone au sein du Livre 2 du règlement écrit.

Dans le cas d'un *terrain* également impacté par un emplacement réservé pour mixité sociale, il convient de se référer au paragraphe relatif aux « Emplacements réservés (ER) pour mixité sociale (Planche 1) » ci-après.

Secteurs de Taille minimale de Logement – STL (Annexe du règlement graphique 4.2.4.2 Secteurs de mixité sociale)

Dans ces secteurs, délimités sur le « plan mixité sociale » au sein des zones U ou AU, la réalisation d'un programme d'*habitation* ou de changement de *destination* vers la *destination habitation*, supérieur à un seuil défini dans le tableau ci-après, doit comporter une proportion de *logements* présentant une taille minimale fixée dans le tableau ci-après. Une distinction est faite entre la *sous-destination* « *logements* » et la *sous-destination* « *hébergement* » pour fixer cette proportion de taille minimale.

Ce tableau précise pour chaque STL :

- Le seuil à partir duquel se déclenche l'application du STL ;
- La proportion de *logements* et la taille minimale exigée en fonction des *sous-destinations logement* et *hébergement*.

Les résidences sociales issues de la réglementation des logement-foyers au sens du code de la construction et de l'habitation sont exonérées des obligations du présent article.

Le nombre de *logements* à produire pour respecter la clause est arrondi au nombre entier inférieur.

Exemples :

- Pour une opération de 15 logements pour un programme de « logements » :
 - o 10 logements minimum d'au moins 3 pièces principales (70% de 15 = 10,5).
 - o 3 logements minimum d'au moins 4 pièces principales (25% de 15 = 3,75)
 Les logements restants n'ont pas de taille minimale imposée dans ce cadre.
- Pour une opération de 50 logements pour un programme d'« hébergement » : 10 logements minimum d'au moins 3 pièces principales (20% de 50 = 10). Les logements restants n'ont pas de taille minimale imposée dans ce cadre.

Ces dispositions s'appliquent lot par lot.

Emplacements réservés (ER) pour mixité sociale (Planche 1)

Ces *terrains*, délimités au sein de zones U ou AU, sont réservés en vue de la réalisation de programmes d'*habitation*, destinés à des catégories de *logements* qui figurent au sein de la liste des emplacements réservés (Annexe du règlement graphique pièce n°4-2-4-1).

Toutefois, le rez-de-chaussée des *constructions* n'est pas assujéti à la règle de l'emplacement réservé, dès lors qu'il n'est pas destiné à l'*habitation*.

Dans le cas d'un *terrain* impacté totalement par un emplacement réservé pour mixité sociale et situé au sein d'un secteur de mixité sociale (SMS), seules les dispositions prévues pour l'emplacement réservé s'appliquent au *terrain* concerné.

Dans le cas d'un *terrain* impacté en partie par un emplacement réservé pour mixité sociale et situé dans un secteur de mixité sociale (SMS), les dispositions du SMS s'appliquent uniquement sur la partie restante du *terrain* non concernée par un emplacement réservé.

Exemple : Un terrain est impacté en partie par un emplacement réservé (ER) pour mixité sociale avec une programmation de 100% de Logement Locatif Social (LLS) et est situé dans un secteur de SMS de 25% de LLS : le projet devra réaliser 100% de LLS sur la partie du terrain concerné par l'ER et devra respecter la clause du SMS, ici de 25% de LLS sur l'autre partie du terrain. Pour un projet de 300 logements, 100 logements sont construits sur la partie concernée par l'ER, ces 100 logements seront en locatif social et sur la partie du terrain non concerné par l'ER, 50 logements seront réalisés LLS sur les 200 logements restants du programme.

N° du secteur	Seuil de déclenchement	Pourcentage et taille minimale de <i>logement</i> à produire
STL 1	4 logements	Programme sous-destination logement - 70 % minimum de <i>logements</i> d'au moins 3 pièces principales (1 séjour / 2 chambres minimum) - 25 % minimum de <i>logements</i> d'au moins 4 pièces principales (1 séjour / 3 chambres minimum) Programme sous-destination hébergement 20 % minimum de <i>logements</i> d'au moins 3 pièces principales (1 séjour / 2 chambres minimum)

Autres outils graphiques réglementant la destination des constructions et l'usage des sols

Emplacements réservés (Planche 1)

Ces *terrains*, délimités au règlement graphique, sont réservés pour la mise en œuvre d'un projet déterminé d'intérêt général (voirie, équipement public, cheminement, corridor écologique, etc.) et pour des opérations de *logement* répondant à des objectifs de mixité sociale.

Leur liste est établie en annexe du règlement graphique - pièce n°4-2-4-1.

Principes de liaison viaire (Planche 1)

Dans le cas d'un terrain concerné par un principe de liaison viaire identifié au règlement graphique, les constructions, installations, aménagements sont autorisées dès lors qu'ils ne remettent pas en cause la conservation, la modification ou la création de ladite liaison. Ces indications sont prises en compte dans la conception du projet. Une adaptation du tracé peut être admis si le principe de liaison viaire est préservé.

Périmètres en attente de projet (Planche 1)

Au sein des périmètres d'attente de projet identifiés au règlement graphique, sous réserve des dispositions ci-après, toutes les *constructions* et installations sont interdites pendant une durée maximale de 5 ans à compter de l'entrée en vigueur de ce périmètre.

A l'intérieur de ces périmètres, seuls sont autorisés, sous réserve de leur compatibilité avec la vocation de la zone :

- Les travaux ayant pour objet l'adaptation, la réfection des *constructions*, installations et aménagements existants ;
- L'*extension mesurée* des *constructions* existantes, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
 - o L'*emprise au sol* avant *extension* de la *construction* ne peut être inférieure à 40 m² ;
 - o Un raccordement architectural satisfaisant devra être trouvé entre le volume existant et l'*extension* réalisée ;
 - o L'*emprise au sol* de l'*extension* ne peut dépasser 30% de l'*emprise au sol* de la *construction* principale existante dans la limite de 50 m².
- La *construction* ou l'*extension* d'*annexes* non accolées, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
 - o L'*annexe* doit être située à proximité de la *construction d'habitation* existante sur l'*unité foncière* ;
 - o L'intégration au bâti environnant doit être respectée ;
 - o L'*emprise au sol* ne doit pas excéder 20 m², *extensions* comprises.
- Les équipements nécessaires au bon fonctionnement des services publics.
- Le changement de *destination* des *constructions* existantes dans la limite des *destinations* autorisées aux articles 1.1 et 1.2 de la zone concernée par le projet.

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE 3 – Volumétrie et implantation des constructions (Planche 2)

3.1 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Ligne d'implantation obligatoire

L'annexe graphique 4.2.4.8 précise ces dispositions à l'échelle graphique 1/500

Sur les *terrains* faisant l'objet d'une ligne d'implantation figurant au règlement graphique – Planche 2 – la *façade principale* des *constructions* est implantée sur cette ligne.

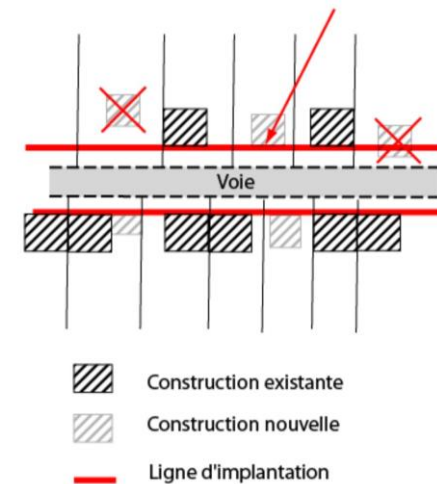


Schéma opposable n°17

Ligne de recul minimal d'implantation

L'annexe graphique 4.2.4.8 précise ces dispositions à l'échelle graphique 1/500

La ligne de recul minimal d'implantation est définie perpendiculairement par rapport aux limites d'emprise de la *voie*. Sur les *terrains* faisant l'objet d'une ligne de recul minimal d'implantation, les *constructions* ne peuvent pas s'implanter entre les limites d'emprise de la *voie* et cette ligne. Elles doivent observer un recul minimal en bordure de certaines *voies*, dont la distance figure au règlement graphique – Planche 2. Entre la ligne de recul minimal d'implantation et les limites d'emprise de la *voie*, toute *construction*, à l'exception des *clôtures*, est interdite. Cette emprise résiduelle est paysagée et constituée d'*espace vert*.

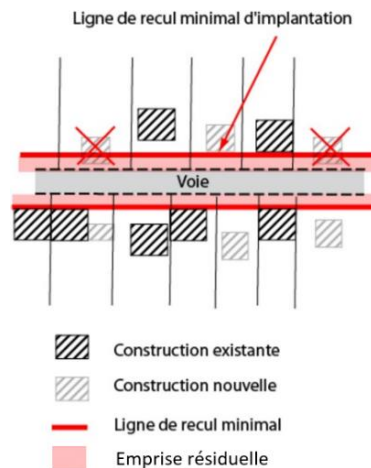


Schéma opposable n°18

Secteur Loi Barnier

Les conditions de l'application de l'article L.111-6 du Code de l'urbanisme (entrées de ville) – Secteurs dérogatoires à la Loi Barnier

Les dispositions de l'article L.111-6 du Code de l'urbanisme dans sa rédaction en vigueur à la date d'approbation du PLU, relatif au recul des *constructions* et installations dans les espaces non urbanisés le long des autoroutes, routes express et déviations ne s'appliquent pas au sein des secteurs dérogatoires à la Loi Barnier figurant au sein du règlement graphique – Planche 2. Les règles y afférentes sont

précisées au sein de l'annexe réglementaire 4.1.2.5. Ces dispositions réglementaires complètent le règlement de zone (Livre 2), voire si substituent le cas échéant. En cas de différence c'est la règle d'implantation figurant au sein de l'annexe réglementaire 4.1.2.5 qui prévaut.

Sont également dispensés de cette interdiction les *constructions* ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, les *bâtiments d'exploitation agricole* et les réseaux d'intérêt public. Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de *destination*, à la réfection ou à l'*extension* de *constructions* existantes.

3.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non réglementé graphiquement

3.3 Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Non réglementé graphiquement

3.4 Emprise au sol

Non réglementé graphiquement

3.5 Hauteurs et volumétrie des constructions

La *hauteur* est fixée soit par le règlement écrit de chaque zone, soit par le règlement graphique. Dans le cas d'une inscription indiquée au règlement graphique - Planche 2 – c'est la règle graphique qui prévaut.

Lorsque la *hauteur* est identifiée au règlement graphique, elle s'applique :

- À l'îlot ;
- Ou en linéaire sur *voie* (épannelage) ; dans ce cas, la *hauteur* s'applique à la *construction* sur rue.

Les deux indications peuvent se cumuler.

Hauteur maximale et nombre de niveaux

Cette règle graphique est représentée à l'îlot. La *hauteur maximale* des constructions ne doit pas dépasser la *hauteur* figurant en mètres ni le nombre de niveaux indiqués, ces deux indications doivent être respectées de manière cumulative.

Hauteur maximale

Cette règle graphique est représentée à l'îlot. La *hauteur maximale* des constructions ne doit pas dépasser la *hauteur* exprimée en mètres.

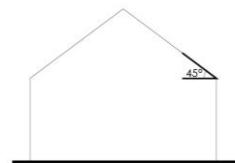
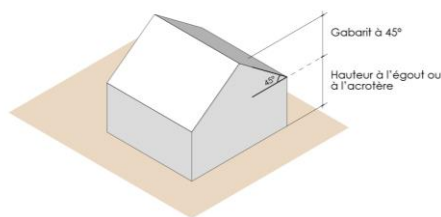
Hauteur définie à l'égout ou à l'acrotère

Cette règle graphique est représentée à l'îlot et/ou en linéaire sur *voie*. Au sein de ces secteurs les *constructions* ne doivent pas dépasser la *hauteur* à l'égout ou l'acrotère exprimée en mètre et indiquée au règlement graphique et s'inscrire dans un *gabarit* ainsi défini :

Une oblique ascendante à 45° (par rapport à l'horizontale), prenant appui sur l'égout de toiture ou l'acrotère, détermine un volume dans lequel peut être réalisé :

- Soit une toiture à deux ou quatre versants comportant un ou deux niveaux de comble ; une pente supérieure à 45° est admise afin d'assurer une meilleure intégration parmi les toitures environnantes ; en outre, des lucarnes peuvent déborder de l'oblique au premier niveau de comble ;
- Soit un étage en *attique* (étage en retiré) : il s'agit alors d'un étage réalisé au-dessus de l'acrotère, dont les murs extérieurs sont en retrait minimum de 2 m par rapport aux murs de *façade* des niveaux inférieurs.

Lorsqu'un étage en *attique* (étage en retiré) est réalisé dans la *bande de constructibilité renforcée*, pour les *façades latérales* implantées en *limite séparative*, l'absence de retrait est admise.



Schémas illustratifs n°19

Disposition alternative pour les bâtiments d'angle

Lorsque, à l'angle de deux *voies* publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, les dispositions ci-dessus définissent une *hauteur* différente en bordure de chacune des *voies*, la *hauteur* la plus élevée s'applique en retour d'angle dans la largeur de la *bande de constructibilité renforcée*. Toutefois, si cette disposition devait créer une rupture volumétrique disgracieuse (notamment apparition d'une importante *façade* latérale aveugle), une transition volumétrique doit être assurée.

Hauteur minimale et maximale à l'égout ou à l'acrotère

Cette règle graphique est représentée en linéaire sur rue.

Au sein de ces secteurs, la *hauteur* du *bâtiment* prise à l'égout ou à l'acrotère ne peut être inférieure à (y) mètres, ni être supérieure à (x) mètres. Aucune *hauteur* minimale n'est applicable au-delà de la *bande de constructibilité renforcée*. Des retraits ou des *saillies* sont admis pour les niveaux supérieurs s'ils n'induisent pas de rupture visuelle de la continuité bâtie.

Les *constructions* doivent s'inscrire dans un *gabarit* ainsi défini :

Une oblique ascendante à 45° (par rapport à l'horizontale), prenant appui sur l'égout de toiture ou l'acrotère, détermine un volume dans lequel peut être réalisé :

- Soit une toiture à deux ou quatre versants comportant un ou deux niveaux de comble ; une pente supérieure à 45° est admise afin d'assurer une meilleure intégration parmi les toitures environnantes ; en outre, des lucarnes peuvent déborder de l'oblique au premier niveau de comble ;
- Soit un étage en *attique* (étage en retiré) : il s'agit alors d'un étage réalisé au-dessus de l'acrotère, dont les murs extérieurs sont en retrait minimum de 2 m par rapport aux murs de *façade* des niveaux inférieurs.

Lorsqu'un étage en *attique* (étage en retiré) est réalisé dans la *bande de constructibilité renforcée*, pour les *façades latérales* implantées en *limite séparative*, l'absence de retrait est admise.

Hauteur au bâti environnant

Cette règle graphique est représentée à l'îlot. Au sein de ces secteurs, la *hauteur* d'un *bâtiment*, ainsi que la forme et le traitement des volumes de toiture, doivent tenir compte des caractères du bâti environnant, afin d'assurer la continuité ou le rythme volumétrique du front bâti existant.

Il convient donc de raisonner au-delà du seul *terrain d'assiette* du *bâtiment* et de réfléchir à la qualité de l'insertion du *bâtiment* nouveau ou du *bâtiment* modifié dans son contexte bâti.

Le « volet paysager » de la demande de permis de construire ou du permis d'aménager, et notamment les documents graphiques et photographiques qu'il doit contenir, est donc appelé à jouer un rôle majeur, afin d'apprécier la conformité du projet au règlement du PLU.

Il s'agit de comprendre les « principes » du tissu bâti environnant (rythme induit par le parcellaire, modalités d'implantation par rapport aux *voies* et aux autres *bâtiments*, caractéristiques et articulation des volumes, forme des baies, teintes dominantes...) et s'en inspirer afin que le *bâtiment* nouveau ou modifié soit un élément de continuité et non de rupture disgracieuse dans le paysage bâti.

Cette approche « sensible » du tissu urbain est préférée à une approche « métrique », inadaptée à la diversité des cas à résoudre.

La méthode d'analyse des caractères dominants du bâti environnant consiste notamment :

- à ne prendre en considération que les *bâtiments* qui sont en covisibilité du *bâtiment* à réaliser ou à modifier ;
- à accorder une importance décroissante aux *bâtiments* en fonction de leur éloignement du *bâtiment* à réaliser ou à modifier ;
- à ne prendre comme référents que les *bâtiments en bon état* et non ceux dont la démolition paraît inévitable en raison de leur vétusté et de l'impossibilité technique ou économique de leur réfection ;
- à ne pas prendre comme référents les *bâtiments* morphologiquement atypiques (par exemple un *bâtiment* plus haut que tous les autres), sauf s'ils apparaissent comme structurants dans le paysage (par exemple un *bâtiment* d'angle) ;
- à ne pas prendre comme référents les *bâtiments*, même *en bon état*, qui paraissent voués à disparaître à terme compte tenu de la vocation urbaine du secteur (par exemple un *entrepôt* dans un secteur urbain dense).

Article 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1 Outils graphiques de protection du patrimoine bâti (Planche 1)

Des fiches descriptives et prescriptives sont annexées au présent règlement (annexe du règlement – pièce n°4.1.2.1). Chaque élément protégé est repéré sur un plan détaillé en annexe du règlement graphique (Annexe 4.2.4.3)

Les dispositions réglementaires ci-dessous ne s'appliquent pas lorsque l'élément repéré dispose d'une fiche prescriptive. Les prescriptions figurant sur ces fiches se substituent aux règles inscrites ci-dessous.

Ensembles bâtis homogènes

La cohérence et l'harmonie de ces ensembles bâtis sont préservées, tant en ce qui concerne la volumétrie, la *hauteur* que les modes d'implantations des *constructions*. Les *constructions*, *extensions* et *annexes* doivent s'intégrer par leurs volumes, leurs traitements et leur implantation dans une composition architecturale harmonieuse.

La démolition totale est interdite, sauf si l'une des conditions suivantes est respectée :

- La démolition est le moyen unique de mettre fin à l'état de ruine de la construction,
- La démolition est la conséquence nécessaire d'un événement exceptionnel et fortuit (sinistre),
- La démolition est possible quand la réhabilitation s'avère impossible techniquement et économiquement.

En cas de démolition, la *reconstruction* devra se conformer à la morphologie dominante des *constructions* qui composent l'ensemble en question, de manière à répondre à l'objectif de cohérence d'ensemble.

Tout acte de nature à porter atteinte aux caractéristiques de l'élément bâti est interdit. Toute nouvelle *construction* est interdite au sein du parc attenant à la maison, si celui-ci est identifié comme participant à la valeur patrimoniale de l'ensemble.

Toute isolation thermique par l'extérieur est interdite si elle ne permet pas de préserver les caractéristiques de l'ensemble bâti protégé.

Éléments bâtis bénéficiant d'une protection forte

Pour tous les *bâtiments* figurant au règlement graphique, repérés par le symbole « protection forte », la démolition, même partielle, est interdite sauf si l'une des conditions suivantes est respectée :

- La démolition est le moyen unique de mettre fin à l'état de ruine de la construction,
- La démolition est la conséquence nécessaire d'un événement exceptionnel et fortuit (sinistre),
- La démolition est possible quand la réhabilitation s'avère impossible

techniquement et économiquement.

Tout acte de nature à porter atteinte aux caractéristiques de l'élément bâti est interdit. Les travaux d'entretien sont autorisés sous réserve de ne pas perturber ou altérer les caractéristiques de ces éléments bâtis.

Toute isolation thermique par l'extérieur est interdite si elle ne permet pas de préserver les caractéristiques de l'élément bâti protégé.

Éléments bâtis bénéficiant d'une protection moyenne (Planche 1)

Pour tous les *bâtiments* figurant au règlement graphique, repérés par le symbole « protection moyenne », les prescriptions suivantes s'appliquent :

- Tous les travaux effectués sur un élément repéré au document graphique doivent être conçus et mis en œuvre de façon à éviter toute dénaturation des caractéristiques conférant son intérêt patrimonial.
- L'évolution du bâti est autorisée dans la mesure où le projet ne porte pas atteinte aux caractéristiques de l'élément protégé, ou permet d'assurer la sécurité des usagers ou la salubrité des locaux, et permet la mise en valeur, la requalification ou la *restauration* de l'édifice.
- Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément constitutif de la *façade* participant à son intérêt patrimonial et qui ne sont pas soumis à un permis de construire doivent être précédés d'une autorisation de travaux.
- Le *bâtiment* identifié peut faire l'objet de travaux visant à démolir une partie de la *construction* dès lors que la partie démolie ne revêt pas de caractère patrimonial en tant que tel, que cette démolition ne porte pas atteinte à l'intégrité du patrimoine protégé et qu'elle participe à sa mise en valeur.
- La démolition totale est interdite sauf si l'une des conditions suivantes est respectée :
 - La démolition est le moyen unique de mettre fin à l'état de ruine de la construction,
 - La démolition est la conséquence nécessaire d'un événement exceptionnel et fortuit (sinistre),
 - La démolition est possible quand la réhabilitation s'avère impossible techniquement et économiquement.

Une attention particulière sera portée sur :

- Le respect de l'orientation, l'organisation et la volumétrie des éléments identifiés,

- Le maintien de la composition des *façades* et des ouvertures (rythme, ordonnancement pour les travées et niveaux ...),
- La préservation ou la *restauration* des éléments de détails et de composition en *façade* et en couverture (moultures, encorbellement, linteaux, chaînage d'angles, ...).

Toute isolation thermique par l'extérieur est interdite si elle ne permet pas de préserver les caractéristiques de l'élément bâti protégé.

Murs, murets et portails attenants

Ces éléments repérés au règlement graphique devront être pris en compte dans le projet.

Ils pourront faire l'objet d'adaptations, voire de démolitions partielles, dès lors que le projet ne remet pas en cause la qualité de l'entité identifiée (exemple : pour la création d'*accès* à la parcelle en cas de *construction*).

Ces dispositions s'appliquent, sauf dans le cas de désordres structurels irréversibles constatés (exemple : affaissement du mur...).

Article 5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions (Planche 1)

5.1 Traitement des espaces libres

5.1.1 Outils graphiques de protection du patrimoine naturel

Conformément au 5° de l'article Article R151-43 les travaux, installations et aménagements ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié doivent être précédés d'une déclaration préalable s'ils ne sont pas réglementairement soumis à un permis de construire.

Les arbres remarquables ou isolés

Les arbres remarquables ou isolés identifiés au règlement graphique sont protégés pour leur intérêt paysager, écologique et patrimonial.

Tout abattage d'un arbre remarquable est interdit, sauf si son état phytosanitaire le justifie et/ou pour des motifs de sécurité des biens et personnes.

Les arbres remarquables doivent faire l'objet d'une protection permettant le développement de leur enracinement. Les *constructions*, installations, aménagements sont interdits au sein de la surface définie par la projection au sol du *houppier*.

Les alignements d'arbres

Les alignements d'arbres identifiés ou matérialisés au règlement graphique sont conservés.

Tout arrachage du linéaire identifié ou d'une portion du linéaire est interdit, sauf exception dûment justifiée pour les seuls motifs suivants :

- Raison phytosanitaire ou de sécurité publique ;
- Création d'un *accès* à une *unité foncière*, respectant les dimensions édictées au présent règlement ;
- Nécessité technique avérée liée à la présence de réseaux *souterrains* dans l'axe de l'alignement ;
- Aménagements liés aux transports en commun ou modes actifs ;
- Dépollution des sols.

Dans le cas où un des arbres doit être abattu, il doit être remplacé par un arbre susceptible de participer à la valorisation paysagère et écologique, en priorité dans le même alignement.

Les haies

Les haies identifiées au règlement graphique sont protégées.

Tout arrachage d'une haie ou d'une portion du linéaire de haie est interdit sauf exception dûment justifiée pour les seuls motifs suivants :

- Raison phytosanitaire ou de sécurité publique ;
- Création d'un *accès* à une *unité foncière*, respectant les dimensions édictées au présent règlement.

Les vergers

Les vergers identifiés au règlement graphique sont protégés pour leur intérêt paysager, écologique, historique et culturel.

Les travaux, installations et aménagements ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément composant le verger sont interdits sauf si :

- Le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts ;

- Les vergers sont liés à une *exploitation agricole* afin de permettre la culture des arbres fruitiers.

Les parcs /cœurs d'îlots/ coulées vertes

Les espaces de nature au sein des espaces bâtis et repérés au règlement graphique, doivent faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale, en préservant les caractéristiques écologiques des sites.

Au moins 90% de la superficie non bâtie du parc/cœur d'îlot/coulée verte protégée doit être maintenue en *espace vert* de pleine terre, plantés ou non. Tout abattage d'un arbre existant est interdit, sauf si son état phytosanitaire le justifie et/ou pour des motifs de sécurité des biens et personnes. Dans ces 90% seules y sont autorisées les installations légères liées à la valorisation de ces espaces (aires de jeux, abris vélos, cheminements doux, bacs de compostage légers, kiosque...).

Les Espaces Boisés Classés (EBC)

Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de ces boisements est interdit. Seules les coupes qui entrent dans la gestion des boisements sont autorisées.

Les espaces paysagers à préserver

Les espaces paysagers identifiés au règlement graphique sont préservés.

Au moins 70% de la superficie des espaces paysagers à préserver existante à la date d'approbation du PLU doit être maintenue en *espaces verts* de pleine terre, plantés ou non.

Tout abattage d'arbres au sein de ces espaces doit être justifié et compensé par la plantation d'un arbre susceptible de participer à la valorisation paysagère et écologique du site.

Les jardins familiaux et partagés

Les jardins identifiés au règlement graphique sont préservés.

Les abris de jardin d'une *emprise au sol* inférieure ou égale à 5 m² y sont autorisés dans la limite d'un abri par parcelle cultivée.

Sont également autorisées les *constructions* d'usage commun permettant l'entreposage de matériel nécessaire à l'exploitation et à l'aménagement des jardins dans la limite de 50 m² de surface plancher.

Les jardins doivent être maintenus en pleine terre pour au moins 80% de leur surface existante à la date d'approbation du PLU.

Les mares

Les mares identifiées au règlement graphique sont préservées.

Tous travaux ayant pour effet de modifier une mare identifiée doit faire l'objet d'une déclaration préalable.

Toutes occupations et utilisations des sols qui s'opposeraient à la préservation ou à l'intégrité des mares sont interdites.

Le comblement ou remblaiement total ou partiel des mares est interdit.

Un espace tampon inconstructible de 5 m par rapport au sommet de la berge de la mare doit être respecté.

Les travaux d'aménagements ayant pour but la *restauration* ou l'amélioration de la fonctionnalité écologique de la mare, ainsi que les travaux liés à la défense incendie ou à la lutte contre les inondations sont autorisés.

Les cours d'eau

Les *constructions* doivent respecter un recul minimal de 5 m par rapport au sommet de la berge des cours d'eau identifiés au règlement graphique.

Les corridors écologiques à restaurer

Au sein des corridors écologiques à restaurer identifiés au règlement graphique, l'implantation de nouvelles exploitations agricoles sont interdites.

Sont autorisées pour la *sous-destination exploitation agricole* :

- La réfection et la modernisation des *bâtiments d'exploitation agricole* existants à la date d'approbation du PLU et dans la limite de leur enveloppe ;
- Les *extensions*, les aménagements et les adaptations des *bâtiments d'exploitation agricole* existants à la date d'approbation du PLU ;
- Un abri pour animaux (lié ou non à l'*exploitation agricole*) par *terrain* si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
 - L'abri est sans fondation, ni dalle de béton et démontable,

- Cet abri est dédié à l'abri des animaux et/ou au stockage des produits alimentaires destinés aux animaux présents sur site ;
- L'emprise *au sol* de la *construction* ne peut excéder 30 m² et sa surface est limitée au strict besoin des animaux sur site ;
- La *hauteur* maximale de l'abri est limitée au strict besoin des animaux présents sur site sans pouvoir excéder 3,5 m.

5.1.2 Secteurs de biotope : espaces verts dits « complémentaires »

Au sein de ces secteurs, le coefficient d'espaces verts complémentaires ne s'applique pas :

- aux *terrains* d'une surface inférieure à 200 m² ;
- aux *constructions* à vocation de *logements* ayant une *surface de plancher* inférieure ou égale à 150 m² ;
- aux annexes d'une emprise au sol ou d'une surface de plancher inférieure à 20 m².

Tout projet de *construction* nouvelle situé dans un secteur de biotope doit comprendre une proportion minimale de surfaces favorables à la biodiversité, au cycle de l'eau et à la régulation du microclimat, dites surfaces éco-aménagées.

Dans les secteurs de biotope identifiés au règlement graphique, la part de végétalisation doit représenter au moins 25% de la surface de *terrain*, dont 10 % minimum en *espaces verts* (pleine terre). Le solde doit être traité en espaces végétalisés complémentaires.

Au sein de ces secteurs, le coefficient de pleine terre ne s'applique pas :

- Aux *constructions* situées à l'angle de deux *voies* situées sur des *terrains* existants à la date d'approbation du PLU et d'une surface inférieure à 300 m² ;
- Aux commerces et activités de service situées sur des *terrains* existants à la date d'approbation du PLU d'une surface inférieure à 300 m² ;
- Aux opérations présentant des contraintes particulières liées au traitement de la pollution (sur justificatifs).

Les catégories d'aménagements suivantes sont comptabilisées comme *espaces verts* complémentaires. Toutefois, en fonction du type de substrat utilisé, la surface minimale à réaliser est pondérée comme suit :

Type de surface végétalisée	Pondération
Surface végétalisée de pleine terre	1
Surface végétalisée sur dalle situé au RDC ou au R+1 avec une épaisseur de terre égale ou supérieure à 60 cm	0,6
Toiture et terrasse végétalisées à partir de R+2 (hors balcon) avec une épaisseur de terre égale ou supérieure à 25 cm	0,4
Toiture et terrasse végétalisées à partir de R+2 (hors balcon) avec une épaisseur de terre égale ou supérieure à 60 cm	0,6
Toiture et terrasse végétalisées accessible et partagée entre utilisateurs, usagers, habitants (hors balcon) avec une épaisseur de terre égale ou supérieure à 25 cm	0,6
Toiture et terrasse végétalisées accessible et partagée entre utilisateurs, usagers, habitants (hors balcon) avec une épaisseur de terre supérieure à 60 cm	0,8
Surface végétalisée verticale	0,4

Exemple pour un terrain de 1000 m² : le porteur du projet devra réaliser 150 m² d'espaces verts complémentaires correspondant aux 15% de la superficie du terrain (15% x 1000 = 150).

Si le porteur du projet choisit de réaliser une surface végétalisée verticale de 40 m², celle-ci sera affectée d'un coefficient de 0,4. Ainsi, pour 40 m² de surfaces végétalisées verticales, seuls 16 m² (40 x 0,4 = 16) pourront être comptabilisés en espaces verts complémentaires, sur les 150 m² à atteindre.

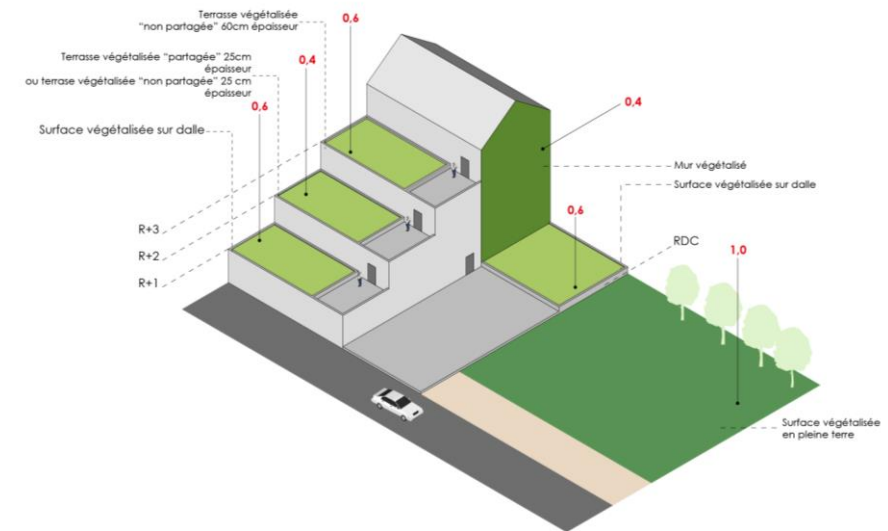


Schéma illustratif n°20

SECTION 5. LES AUTRES DISPOSITIONS DU REGLEMENT ECRIT

CHAPITRE 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE 1 – Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités

1.1 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Voir règlement particulier de chaque zone.

1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

Voir règlement particulier de chaque zone.

ARTICLE 2 – Mixité sociale et fonctionnelle en zone urbaine ou à urbaniser

Voir dispositions relatives au règlement graphique (section 4 du présent Livre).

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE 3 – Volumétrie et implantation des constructions

Les distances d'implantation se calculent en tout point des *constructions*.

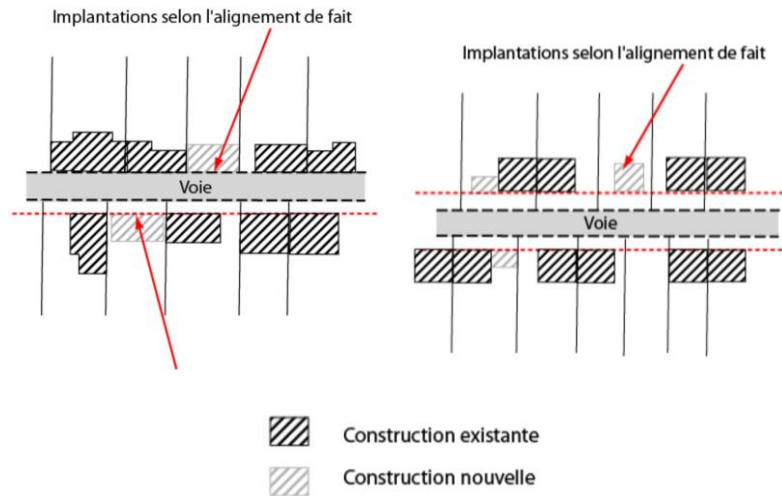
3.1 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'implantation par rapport aux *voies* et *emprises publiques* est définie soit par le règlement écrit particulier de chaque zone (Livre 2 du règlement écrit), soit par le règlement graphique. Dans le cas d'une inscription indiquée au règlement graphique - Planche 2 - les *constructions* doivent s'y conformer.

L'alignement de fait

Assimilable à la notion de front bâti, l'alignement de fait est un *alignement* continu de *façades* implantées de façon homogène. Il peut être lié à l'*alignement* de la *voie* ou en recul de celle-ci.

Les *constructions* à implanter doivent s'intégrer au sein de cet *alignement*, la *façade* du volume principal de la *construction* doit ainsi s'implanter selon cet *alignement* afin de tenir compte des caractéristiques dominantes du bâti environnant et assurer la continuité ou le rythme du front bâti.



Schémas opposables n°21

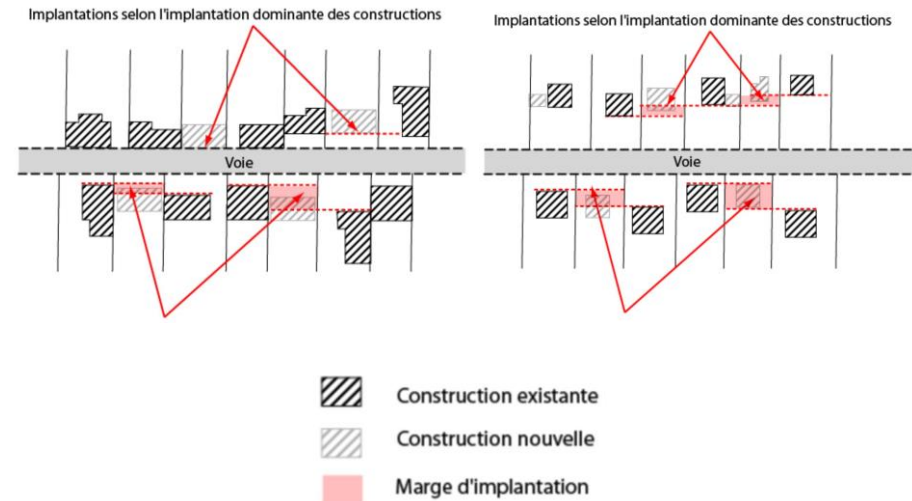
L'implantation dominante des constructions existantes du même côté de la voie

Elle se définit comme une implantation prépondérante des *façades* sur rue par rapport à la *voie*, générant un effet visuel d'ensemble cohérent.

Les *constructions* doivent s'implanter au regard de l'implantation des *façades* avant des *constructions* existantes sur les parcelles construites contigües.

Le volume principal de la nouvelle *construction* peut alors s'implanter :

- Soit en continuité des *façades* avant existantes sur les parcelles contigües
- Soit dans la marge, c'est-à-dire de part et d'autre des *façades* avant des parcelles contigües



Schémas opposables n°22

Distance minimale et maximale par rapport à la l'alignement

Dans le cas d'une implantation dite minimale les *constructions* doivent s'implanter à une distance minimale définie par rapport à l'*alignement*. Exemple sur le schéma illustratif ci-dessous pour une distance minimale de 3 m par rapport à l'*alignement*.

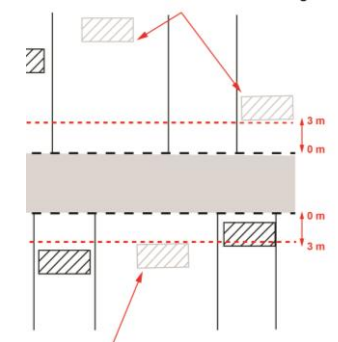


Schéma opposable n°23

Dans le cas d'une implantation dite maximale les *constructions* doivent s'implanter à une distance maximale définie par rapport à l'*alignement*.

Exemple sur le schéma illustratif ci-dessous pour une distance maximale de 5 m par rapport à l'*alignement*. La *façade principale* des *constructions* pourra s'implanter dans une marge entre 0 et 5 m.

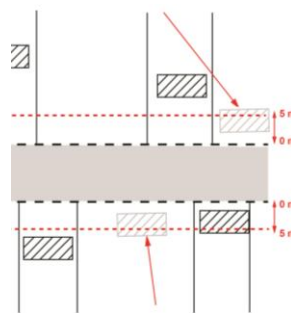


Schéma opposable n°24

Saillies et autres débords sur le domaine public Métropolitain

Tout débord de *construction* en *saillie* sur le domaine public s'intègre à son environnement bâti, profite à la qualité architecturale de la *construction* et se situe au-dessus d'une *hauteur* de 4,50 mètres, à l'exception :

- Des vitrines et terrasses des commerces en rez-de-chaussée ;
- Des éléments décoratifs et autres *saillies* à caractère ornemental (*saillies* indissociables du bâti de faible ampleur : seuils, socles, soubassements, bandeaux, corniches, appuis, encadrements, pilastres et nervures, ...) ;
- Des dispositifs de protection contre le rayonnement solaire ;
- Des dispositifs d'isolation thermique par l'extérieur sur *construction existante*, dont la *saillie* est inférieure ou égale à 16 centimètres de profondeur ou 20 centimètres dans le cadre de reconstitution de modénature.

Ces *saillies* ne doivent pas contraindre les cheminements piétons et ne pas entraver l'accessibilité et la circulation routière.

Pour les balcons et surfaces extérieures non closes : Les balcons et surfaces extérieures non closes en surplomb par rapport au domaine public sont admis dans des proportions modérées dès lors qu'ils contribuent à l'harmonisation de la *construction* avec son environnement bâti. Afin de préserver la perception de front bâti, il peut être exigé que les balcons ou terrasses en surplomb par rapport au domaine public comportent des garde-corps fins et ajourés.

Dans ces cas, le porte-à-faux maximum de ces volumes habitables, balcons ou surfaces extérieures non closes est limité à 0,60 mètre si la largeur de la *voie* est inférieure ou égale à 12 mètres et 0,80 mètre si la largeur de la *voie* est supérieure à 12 mètres. Dans les pans coupés situés aux angles des rues, le porte-à-faux maximum autorisé correspond à la rue la plus large.

Pour les éléments de structure et surfaces habitables closes : en surplomb du domaine public peuvent présenter un débord maximal, par rapport à l'*alignement* de la *voie* publique ou de la limite de la *voie* privée ouverte à la circulation publique, équivalente à un cinquième de leur *hauteur* en tout point de la *façade*, sans jamais dépasser 2 mètres de débord.

Cependant, les éléments de structure ou aménagements extérieurs d'une *construction* en *saillie* sur le domaine public peuvent être refusés ou faire l'objet de prescriptions spéciales si par leur aspect, leur couleur, leur volume ou la configuration de la *voie*, ceux-ci sont de nature à ne pas respecter les caractères dominants du bâti environnant ou constituent une entrave à la circulation des véhicules affectés notamment à l'entretien des *voies* ou aux services d'intervention et de secours.

Pour les *voies* d'une emprise inférieure à 3,5 m, seules les *saillies* de très faible ampleur sont autorisées.

3.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La bande de constructibilité renforcée

Elle est déclenchée soit :

- Par la limite d'une *voie* existante ou projetée ;
- Par la limite d'un emplacement réservé pour création ou élargissement de voirie ou de la ligne de recul minimal d'implantation ou de la ligne d'implantation obligatoire ;
- Par la limite d'une *voie* permettant un maillage quel que soit le mode de déplacement (piéton, vélo ou voiture).

Les *voies en impasse* ne déclenchent pas de bande constructibilité renforcée. Dans ce cas, ce sont les dispositions règlementaires fixées dans le cas de constructions implantées au-delà de la bande de constructibilité renforcée qui s'appliquent, détaillées ci-après.

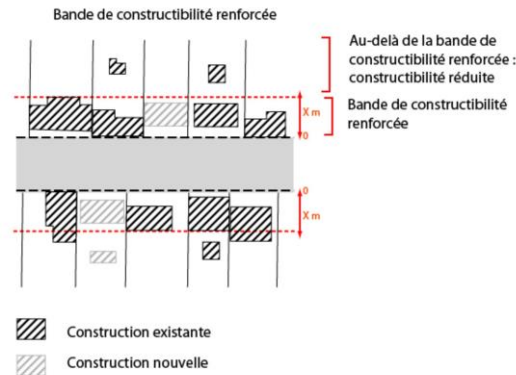


Schéma opposable n°25

Cas de la hauteur des constructions implantées sur les limites séparatives au-delà de la Bande de Constructibilité Renforcée (BCR) et au sein des zones non concernées par la BCR ainsi que dans les voies en impasse

Si le règlement du Livre 2 les y autorisent, les *constructions* peuvent s'implanter sur les *limites séparatives* :

- Si leur *hauteur au point le plus haut* n'excède pas 3,5 m au droit de la *limite séparative* et si leur *gabarit* reste compris à l'intérieur d'un angle de 45° au-delà des 3,5 m ;

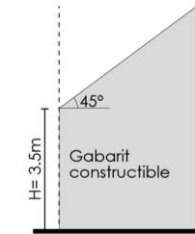
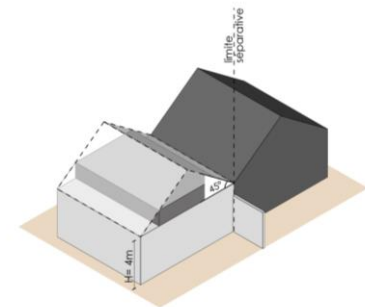
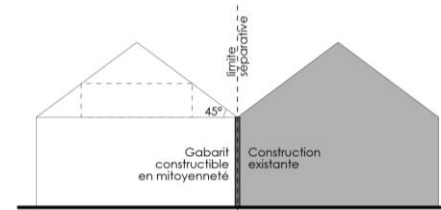


Schéma opposable n°26

- Ou si elles s'adosent à un mur de *clôture* existant ou à un *bâtiment* implanté en limite et dont la hauteur est égale ou supérieure à 3,5 m.. Dans ce cas, la *hauteur* du *bâtiment* à implanter (prise à l'égout de toiture ou à l'*acrotère*) peut être supérieure à 3,5 m sans dépasser la *hauteur* du *point le plus haut* du mur de *clôture* ou du *bâtiment* contre lequel est réalisé l'adossement (pris en *limite séparative* au droit du *bâtiment* à implanter) et le *gabarit* du nouveau *bâtiment* doit rester compris à l'intérieur d'un angle à 45° au-delà de la *hauteur* du mur ou du *bâtiment* existant sur lequel il s'adosse



Schémas opposables n°27

3.3 Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Pour l'ensemble des zones, les *constructions* non jointives, hors *annexe*, devront respecter un éloignement suffisant pour assurer les circulations sur le *terrain* et ménager l'éclaircissement des *bâtiments*.

3.4 Emprise au sol

Voir règlement de chaque zone.

3.5 Hauteurs

Les dépassements de la *hauteur* maximale sont autorisés pour les ouvrages techniques et de faible emprise : les antennes, souches de cheminée, dispositifs de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, dispositifs liés à la sécurité ou à la production d'énergie. Ces dépassements doivent être strictement nécessaire au regard du caractère technique des ouvrages.

Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les *constructions*, tels que panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, éoliennes, toitures végétalisées, rehaussement de couverture pour l'isolation thermique..., peuvent faire l'objet d'un dépassement de *hauteur* dans la limite des besoins et du respect des dispositions de l'article 4 « Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » des Dispositions communes (Livre 1) et des Dispositions de chacune des zones (Livre 2).

Il en est de même des équipements et des serres de production agricole installés sur les toitures dont le dépassement autorisé doit strictement répondre aux besoins de ces équipements.

Dans tous les cas, tous les dispositifs installés en toiture doivent être conçus de manière à être intégrés à l'architecture de la *construction* pour limiter leur impact visuel.

Hauteur dans le cadre du risque inondation

Lorsque le niveau du rez-de-chaussée a été rehaussé pour mieux prévenir le risque inondation, la *hauteur* de la *construction* peut être supérieure à la *hauteur* maximale autorisée dans la zone. Toutefois, ce dépassement de *hauteur* est au plus égal au rehaussement exigé pour atteindre la ligne d'eau de référence.

Hauteur dans le cadre d'un système constructif performant

La *hauteur* des *bâtiments* utilisant un système constructif performant sur le plan énergétique ou environnemental (matériaux biosourcés type structure bois, ...) peut être augmentée de 40 cm maximum par niveau de plancher, la *hauteur* exprimée en mètre peut être augmentée mais dans le cas d'une *hauteur* également exprimée en niveau, ce nombre de niveau doit être respecté.

Hauteur dans le cadre d'une réhabilitation d'un élément bâti protégé

Lorsqu'un élément bâti protégé identifié au règlement graphique (Planche 1) nécessite d'être réhabilité, la *hauteur* du bâti peut être supérieure à celle autorisée dans la zone, à condition de respecter les caractéristiques architecturales d'origine.

ARTICLE 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1 Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

Voir règlement de chaque zone

ARTICLE 5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

5.1 Traitement des espaces libres

5.1.1 Outils de protection des espaces agricoles, naturels et forestiers

Franges urbaines

Les *constructions* doivent observer un *retrait* minimal de 5 m vis-à-vis de la *limite séparative* ou d'*emprise publique* lorsque celle-ci est en contact avec une zone agricole ou une zone naturelle. Les *annexes* d'une superficie égale ou inférieure à 15 m² sont toutefois admises.

Les *clôtures pleines* en fond de parcelle en contact avec une zone agricole ou naturelle sont interdites.

Lisières forestières

Sur l'ensemble des zones urbaines du PLU, au sein d'une bande de 15 mètres de profondeur comptée perpendiculairement depuis la limite de la zone naturelle boisée, toute nouvelle construction, aménagement ou installation ne peuvent être implantés, à l'exclusion :

- Des *annexes* inhabitables et ne pouvant constituer des pièces à vivre et d'une superficie égale ou inférieure à 15 m² (ex : abris de jardin, local technique, abris à bois, abris à vélo...) ;
- Des aménagements et les installations assurant la vocation multifonctionnelle de la forêt, à savoir la production forestière, l'accueil du public, les missions écologiques et paysagères, et notamment :
 - o L'accès pour les besoins de la gestion forestière ;
 - o L'implantation des équipements nécessaires au développement économique de la filière bois.

ARTICLE 6 – Stationnement

6.1 Stationnement des véhicules à moteur

Ces règles s'appliquent aux *constructions* nouvelles, *reconstruction* (sauf *reconstruction à l'identique* suite à sinistre ou démolition volontaire), *extensions*, transformations de surfaces taxables en *surfaces de plancher*, changements de *destination* et *sous-destination*, modification du nombre de *logements* dans un *bâtiment* affecté au *logement*.

6.1.1 Les zones de stationnement

Cinq périmètres sont définis à l'échelle de la métropole et correspondent à 5 zones de stationnement différentes. Pour les zones UR(n°), URX(n°), 1AUR(n°), 1AUXR(n°), les règles de stationnement ne sont pas définies dans les dispositions communes mais directement dans les règlements spécifiques de chaque zone.

Les différents périmètres (**Zone I, II, III, IV et V**) sont représentés sur la carte ci-après. Le périmètre correspondant au périmètre du réseau structurant de transport en commun et des gares (zone II), hors Rouen (zone I), est représenté plus précisément au sein du règlement graphique - Planche 2.

PLU de la Métropole Rouen Normandie Zonage de stationnement

Zonage de stationnement

- Zone I
- Zone II*
- (500m autour des stations TCU structurants et des gares + commune d'Elbeuf)*
- Zone III
- Zone IV
- Zone V
- Périmètre de sauvegarde et de mise en valeur

Réseau structurant TCU

- Tramway
- TEOR
- Gare ferroviaire



* Voir la délimitation parcellaire sur la [Planche 2](#) du règlement graphique « Périmètre du réseau structurant de transport en commun urbain et des gares »



Métropole Rouen Normandie - Département Espaces Publics et Mobilité Durable - EDU - 2019.018 - 06/02/2019 - Sources : SDTOPO - Métropole Rouen Normandie

6.1.2 Modalités d'application des normes de stationnement

Modalités de réalisation des places de stationnement

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux normes imposées pour les *constructions* doit être assuré en dehors des *voies* et *emprises publiques*, sur le *terrain* d'assiette ou à proximité de l'opération dans la limite d'une distance de 500 mètres de cette opération.

En cas d'impossibilité technique dûment justifiée par le pétitionnaire, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant :

- Soit de l'obtention d'une concession à long terme (15 ans minimum) dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération dans la limite d'une distance de 500 mètres de l'opération ;
- Soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

La transformation d'un garage est interdite lorsque ce garage est le seul moyen de stationnement sur le terrain.

Le traitement qualitatif des aires de stationnement

Lorsque le stationnement est intégré dans un volume construit (sous-sol, rez-de-chaussée et/ou *bâtiment* attenant ou non à la *construction* principale), une attention particulière doit être portée au traitement des *façades* et ouvertures sur l'espace public afin de garantir une bonne intégration du stationnement (traitement architectural, matériaux utilisés, végétalisation, ...). Les linéaires de garages individuels, type *boxe*, sont interdits en limite des *voies* et des *emprises publiques*.

En dehors des aires de stationnement réalisées dans un volume construit (sous-sol, rez-de-chaussée et/ou *bâtiment* attenant ou non à la *construction* principale) et sauf en cas d'impossibilité technique dûment justifiée par le pétitionnaire, les aires de stationnement devront être réalisées en matériaux perméables. En cas de recours à des matériaux imperméables, la gestion des eaux pluviales en surface, sous forme de noues, doit être privilégiée.

Zone I	Pour les <i>constructions</i> , toute <i>destination</i> confondue, générant plus de 20 places de stationnement, au moins la moitié de l'ensemble des places créées doit être réalisée dans un volume construit (sous-sol, rez-de-chaussée et/ou <i>bâtiment</i> attenant ou non à la <i>construction</i> principale). Toutefois cette disposition n'est pas applicable en cas d'impossibilité technique dûment justifiée par le pétitionnaire.
Zone II	Pour les <i>constructions</i> , à <i>destination</i> de <i>logement</i> , générant plus de 30 places de stationnement, au moins la moitié de l'ensemble des places créées doivent être réalisées dans un volume construit (sous-sol, rez-de-chaussée et/ou <i>bâtiment</i> attenant ou non à la <i>construction</i> principale). Toutefois cette disposition n'est pas applicable en cas d'impossibilité technique dûment justifiée par le pétitionnaire.
Zone III	
Zone IV	Pour les <i>constructions</i> , toute <i>destination</i> confondue, il n'est pas fixé d'obligation minimale d'intégration du stationnement au volume construit.
Zone V	

Qualité paysagère des aires de stationnement

Les aires de stationnement au sol égales ou supérieures à 10 places doivent être plantées à raison de 1 *arbre de haute tige* pour 6 places, en privilégiant la création de séquences plantées en pleine terre.

Les arbres existants peuvent être comptabilisés au titre des arbres à réaliser.

Lorsque les aires de stationnement au sol sont égales ou supérieures à 50 places, elles doivent être divisées par des rangées d'arbres à raison de 1 *arbre de haute tige* pour 6 places.

Les aires de stationnement doivent également être conçues de manière à permettre un cheminement facile, sûr et de qualité pour les piétons et les cyclistes en respectant les mesures de sécurité liées à la circulation (*accès* et *visibilité*).

Mode de calcul des places de stationnement

Rappel : Les surfaces mentionnées ci-après correspondent à des *surfaces de plancher*. Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, le nombre total de places exigible est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5 et à l'unité supérieure si la décimale est égale ou excède 0,5.

Cependant pour la *sous-destination Logement* ce nombre de places requis est arrondi au nombre entier inférieur pour les *terrains* dont la superficie est inférieure à 300 m². Lorsqu'une opération comporte plusieurs *destinations*, le nombre d'emplacements de stationnement doit correspondre à la somme des résultats issus du mode de calcul approprié à chacune des *destinations* et appliqué à leur *surface de plancher* respective.

Lorsque le *terrain* d'assiette d'une *construction* est situé sur deux zones de stationnement différentes, la norme la moins élevée des deux s'applique.

Dès lors que le nombre de places de stationnement demandé est exprimé en fonction de la *surface de plancher*, toute tranche commencée donne lieu à l'application de la norme.

Lorsqu'une aire de stationnement a été réalisée au titre des obligations du présent règlement, elle ne peut plus être prise en compte, en toute ou partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

6.1.3 Norme de stationnement

La norme de stationnement est différenciée selon la *destination* ou la *sous-destination* des *constructions* et leur localisation.

Sur l'ensemble du territoire de la Métropole Rouen Normandie, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par *logement*, pour la *construction* :

- De *logements* locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat ;
- De *logements* locatifs intermédiaires ;
- D'établissements assurant l'*hébergement* (ex : résidences seniors et universitaire, ...).

Toutefois, lorsque ces *constructions* sont situées à moins de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de desserte le permet (voir secteurs concernés planche 2 du règlement graphique « Périmètre du réseau structurant de transport en commun urbain et des gares »), il ne peut être exigé la réalisation de plus de 0,5 aire de stationnement par *logement*.

Pour les autres *constructions* situées à moins de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et dès lors que la qualité de la desserte le permet (voir secteurs concernés planche 2 du règlement

graphique « Périmètre du réseau structurant de transport en commun urbain et des gares »), il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par *logement*.

Sous-destination Logement

Nombre minimum de places requises		
	Logement inférieur ou égal à 2 pièces principales	Logement supérieur à 2 pièces principales
Zone I	0,8	0,8
Zone II	1,0	1,0
Zone III	1,2	1,5
Zone IV	1,4	1,8
Zone V	1,8	2,0

Pour les zones III, IV et V : dans les opérations générant plus de 10 *logements*, 5% de places supplémentaires doivent être réservées pour les visiteurs.

Le nombre de places requis est arrondi au nombre entier inférieur pour les *terrains* dont la superficie est inférieure à 300 m².

Les *places commandées* sont interdites à l'exception de celles qui sont attribuées au même *logement*.

Dispositions alternatives

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de *bâtiments* affectés à des *logements* locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de *surface de plancher*, dans la limite d'un plafond de 50% de la *surface de plancher* existant avant le commencement des travaux.

En cas de division de *logements*, doivent être créées les places afférentes au nombre supplémentaire de *logements* en application des normes chiffrées définies ci-dessus sauf mention spécifique au sein du règlement de zone (Livre 2 du règlement écrit).

Sous-destination Bureau

Nombre de places requises		
	Minimum	Maximum
Par tranche entamée de 100 m ²		
Zone I	0,5	1,5
Zone II	1,0	2,0
Zone III	1,5	Non réglementé
Zone IV	2,0	Non réglementé
Zone V	2,0	Non réglementé

Les sous-destinations : *Artisanat et commerce de détail, Restauration, Commerce de gros, Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle*

Nombre de places requises				
	Minimum			Maximum
Par tranche entamée de 100 m ²				
	De 0 à 500 m ²	De 500 m ² à 1500 m ²	Supérieur à 1500 m ²	
Zone I	0,0	1,0	1,0	1,5
Zone II	1,0	1,0	2,0	2,5
Zone III	1,0	1,0	2,0	Non réglementé
Zone IV	1,0	1,5	2,0	Non réglementé
Zone V	1,0	1,5	2,0	Non réglementé

Autres destinations et sous-destinations de constructions

Pour toutes les *destinations* des *constructions* non soumises aux normes chiffrées ci-dessus (notamment les activités *industrielles* et artisanales, les établissements hôteliers, les services publics ou d'intérêt collectif, *l'hébergement* : maison de retraite, résidence universitaire, foyer de travailleur et de résidence autonomie, etc.), le nombre

de places de stationnement doit être adapté et suffisant au regard de leurs natures, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique par rapport au réseau de transports collectifs et aux parkings publics, de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.

Dispositions alternatives

- **Travaux pour une *construction existante* n'impliquant ni changement de *destination* ni création de *surface de plancher*** : la réalisation de nouveaux emplacements de stationnement n'est pas exigée.
- **Travaux portant sur une *construction existante* sans création de *surface de plancher* mais impliquant un changement de *destination*** : le nombre de places de stationnement exigé correspondra aux places supplémentaires générées par le changement de *destination* en application des normes chiffrées définies ci-dessus. A ce nombre est déduite une franchise d'une place de stationnement pour toute *destination*, applicable une seule fois à un *bâtiment*.
- **Travaux portant sur une *construction existante* avec changement de *destination* et création de *surface de plancher*** : le nombre de places de stationnement exigé correspondra aux places supplémentaires générées par le changement de *destination* et la création de *surface de plancher* en application des normes chiffrées définies ci-dessus.
- **Travaux d'*extension*** : en cas d'*extension* d'un *logement*, la réalisation de nouveaux emplacements de stationnement n'est pas exigée. Pour les autres *destinations*, lors de l'*extension* d'une *construction existante*, le calcul du nombre de places à réaliser prend en compte la *surface de plancher* totale.
- **Dans le cadre d'une *opération d'aménagement d'ensemble*** : Les places de stationnement peuvent être réalisées de manière groupée à l'intérieur du périmètre et selon les phases de l'opération.
- **Mutualisation du stationnement** : les normes précitées peuvent être réduites si les places de stationnement correspondent à des occupations alternatives. La réduction sera déterminée sur la base du gain de place obtenu grâce au foisonnement des usages. Ce gain doit être adapté et suffisant au regard des

besoins, de l'occupation alternative des places par les usagers fréquentant les différents programmes desservis, d'une gestion mutualisée et banalisée de ces places. Le nombre de places à réaliser doit néanmoins être au moins égal à celui correspondant à la catégorie des locaux générant le plus de places de stationnement suivant les normes définies ci-dessus.

6.2 Stationnement des vélos

6.2.1 Modalités de réalisation

L'emplacement destiné au stationnement des cycles doit être :

- Un espace réservé et sécurisé ;
- Situé au rez-de-chaussée ;
- Aisément accessible depuis l'espace public et les points d'entrée du bâtiment si le local est intégré au volume construit du bâtiment :
 - o Limiter le nombre de portes à franchir pour accéder au garage avec son vélo.
 - o Implanter de préférence en interface entre l'intérieur et l'extérieur du bâtiment.
- Clos, couvert, disposant d'un éclairage suffisant, excepté pour le stationnement des cycles de la destination *équipements d'intérêt collectif et services publics* ;
- Équipé d'un système d'attache ;
- D'une surface minimum de 1,5 m² par place requise.

La surface totale de l'emplacement destiné au stationnement des cycles ne peut être inférieure à 5 m².

6.2.2 Norme de stationnement pour les constructions nouvelles

Destinations	Nombre de places minimum requises
Logement (Pour une opération égale ou supérieure à 2 logements)	-1 place par <i>logement</i> pour un <i>logement</i> inférieur ou égal à 2 pièces principales. -1,5 place par <i>logement</i> pour un <i>logement</i> supérieur à 2 pièces principales.
Bureau	1 place par tranche de 100 m ² de <i>surface de plancher</i>
Autres destinations de constructions	En considération de leur nature et de leur <i>destination</i> , il est demandé la réalisation de places de stationnement permettant de satisfaire les besoins des employés et/ou des clients et/ou des usagers.

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article 7 – Desserte par les voies publiques ou privées

7.1 Conditions de desserte des *terrains* par les voies

Les *voies* de desserte nouvelles sont adaptées à la topographie et à la configuration du *terrain*, en cohérence avec le fonctionnement de la trame viaire environnante.

Elles présentent des caractéristiques répondant à la nature et à l'importance du projet situé sur le *terrain* à desservir, et notamment à la nature et à l'intensité du trafic qu'il génère. Elles permettent la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères et assimilés.

Les chaussées ainsi que les trottoirs seront revêtus en enrobés. Toutefois l'emploi d'autres matériaux de revêtement de qualité au moins équivalente pourra être autorisé et même demandé, s'ils correspondent à un souci d'assurer l'unité paysagère du quartier considéré.

Pour les *voies* spécifiques traitées en espace partagé multifonctionnel (*voie mixte*, cour urbaine, ...), l'utilisation de matériaux différenciés pourra être imposée, ainsi que la mise en place de mobilier urbain (bornes, signalétique particulière, bancs, jardinières fixes...), de manière à assurer la sécurité des usagers et un fonctionnement des ouvrages conforme au parti d'aménagement retenu.

Les *voies* et cheminements piétonniers devront être traités de manière à assurer leur utilisation normale et revêtus avec des matériaux adaptés.

Les *voies* et espaces collectifs créés ou aménagés devront être pourvus d'un éclairage économe en énergie (type diode électroluminescente) et intelligent. Le matériel utilisé devra s'intégrer à l'environnement et présenter les garanties nécessaires à sa pérennité et à un entretien normal.

Dans les *périmètres des transports en commun urbain structurants et des gares* repérés sur la Planche 2 du règlement graphique, les voiries réalisées dans le cadre d'une autorisation de lotir ou de construire doivent être aménagées pour permettre une desserte, notamment piétonnière et cyclable, au plus près de l'entrée d'une station de métro, de tramway ou d'une gare, sauf impossibilité technique.

Les *voies en impasse* sont encadrées plus précisément au sein des règlements particuliers de certaines zones. Les *voies en impasse* créées devront respecter les deux conditions suivantes :

- Réaliser une aire de retournement permettant les manœuvres des engins de collecte des déchets et des véhicules d'entretien et de secours,
- Réaliser une perméabilité piétonne, ou la réservation d'une emprise permettant ultérieurement la réalisation d'une perméabilité piétonne ou d'un prolongement de la *voie* ouverte à la circulation, sauf impossibilité technique manifeste.

Les *voies en impasse* ne déclenchent pas de *bande de constructibilité renforcée*.

7.2 Dispositions relatives aux conditions d'accès

Pour être constructible, un *terrain* doit avoir *accès* à une *voie* publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin dans des conditions répondant à l'importance ou à la *destination* des *constructions* et aménagements envisagés. Ce passage aménagé sur fonds voisin doit être dans un état de viabilité conforme à l'usage attendu et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité pour tous, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de collecte des ordures ménagères.

Les *accès* carrossables à créer doivent être localisés et aménagés en tenant compte des éléments suivants :

- La topographie et la morphologie des lieux dans lesquels s'insère la *construction* ou l'opération d'aménagement ;
- La préservation de la sécurité des personnes qui est appréciée au regard de la position des *accès* et de leur configuration (assurer une visibilité suffisante), et également de la nature des *voies* de desserte, du type de trafic et de son intensité ;
- Le type de trafic généré par la *construction* (fréquence journalière, nombre et nature des véhicules), en cherchant à réduire leur impact sur la fluidité de la circulation des *voies* de desserte et en mutualisant les *accès* ;
- Les conditions d'entrée et de sortie des véhicules sur le *terrain*, qui devront être situées le plus loin possible des carrefours.
- Les conditions d'entrée et de sortie des véhicules sur le *terrain*, sans avoir à effectuer de manœuvre sur la voirie.

Les *accès* carrossables sont limités au strict besoin de l'opération.

Dans le cadre de *division en drapeau*, créant une succession de *terrains* en profondeur par rapport à la *voie*, il ne peut pas y avoir plus de deux *accès* distincts successifs sur *voie* pour desservir les *terrains*. Le ou les nouveaux *accès* à créer doivent être mutualisés afin de ne pas créer un énième *accès* sur la *voie*.

Lorsque le *terrain* est desservi par plusieurs *voies*, le ou les *accès* carrossables présentant une gêne ou un risque pour la circulation et/ou la sécurité des usagers est interdit.

Tout *accès* carrossable doit avoir une largeur maximum de 4 mètres. Une largeur de 5 mètres pourra être exigée lorsque les usages attendus nécessitent un *accès* à double sens de circulation ou pour les poids lourds.

Pour les garages ou parkings en sous-sol ou surélevés, individuels ou collectifs, il est imposé une aire de rétablissement en domaine privé, horizontale ou avec une pente de 5% maximum sur une distance de 4 mètres minimum, sauf en cas d'impossibilité justifiée due à la disposition des lieux, dans des conditions telles que la sécurité des passants soit préservée.

Les *constructions* neuves doivent être aménagées de manière à permettre l'*accès* des *bâtiments* aux piétons et aux personnes à mobilité réduite depuis la *voie* ouverte à la circulation, de façon directe et sécurisée sans modification du domaine public.

Article 8 – Desserte par les réseaux

8.1 Alimentation en eau potable

Toute *construction* ou installation nouvelle nécessitant un point d'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable sauf pour un usage privé et à condition de disposer d'une source d'eau contrôlée, déclarée et éventuellement d'un système de traitement conforme aux règles sanitaires.

Le raccordement au réseau public se réalise par un branchement sous pression ayant des caractéristiques suffisantes à satisfaire les besoins des usagers conformément au règlement de service Eau Potable en vigueur et annexé au PLU.

Les aménagements réalisés en équipement propre pour l'alimentation de collectif ou de lotissement doivent satisfaire aux prescriptions de la Métropole pour leur raccordement, leur mise en service et l'éventuelle rétrocession des *extensions* de réseau.

Toutes les obligations réglementaires doivent être satisfaites.

Réseau d'eau potable structurant figurant en annexe du règlement graphique 4.2.4.4 a

Aucune *construction*, installation ou aménagement ne doit être réalisé sur une bande de 3 m de largeur de part et d'autre de la canalisation sensible (bande d'accessibilité standard) figurée sur les plans.

8.2 Assainissement

8.2.1 Eaux usées

Eaux usées domestiques

Assainissement collectif

Dans les zones d'assainissement collectif : toute *construction* ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'assainissement public soit directement, soit par l'intermédiaire d'une *voie* privée ou d'une servitude de passage, sous réserve que le système d'assainissement public soit en capacité de collecter ou de traiter les effluents supplémentaires.

Les propriétés non raccordées au réseau public existant au droit de la parcelle ou à moins de 100 mètres doivent être raccordées à ce réseau.

Toute parcelle détachée par *division* d'une parcelle desservie, qui du fait du détachement n'est plus considérée comme desservie, pourra être urbanisée à condition de la raccorder au réseau d'assainissement collectif distant de moins de 100 mètres.

Les modalités de raccordement entre domaine le privé et le domaine public définies dans le règlement d'assainissement collectif doivent être respectées.

Assainissement non collectif

Dans les zones d'assainissement non collectif et en cas d'impossibilité technique justifiée : un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes en vigueur est exigé. La parcelle pourra être urbanisée sous réserve de mettre en œuvre une filière de traitement adaptée à la nature des sols du *terrain* d'assiette de la *construction* ou de l'opération projetée. Le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) doit valider, préalablement à la demande d'urbanisme, la conformité du dispositif relative aux dispositions du code de la santé publique et du code général des collectivités territoriales.

La conception, l'exécution et le bon fonctionnement des systèmes mis en œuvre seront contrôlés par le SPANC conformément au règlement d'assainissement collectif.

Les zones d'assainissement collectif et non collectif sont délimitées dans les zonages d'assainissement.

Le rejet des eaux usées au réseau pluvial ou tout autre exutoire pluvial est interdit. Les eaux de vidanges de piscine pourront être rejetées au réseau pluvial en dehors des périodes pluvieuses.

Eaux usées non domestiques

Le déversement des eaux usées non domestiques au réseau d'assainissement public est autorisé sous réserve d'être compatible avec les conditions générales d'exploitation du système d'assainissement. L'arrêté d'autorisation de déversement déterminera au minimum les caractéristiques qualitatives et quantitatives des eaux usées rejetées ainsi que la durée de l'autorisation.

Réseau d'assainissement structurant figurant en annexe du règlement graphique 4.2.4.4 b

Aucune *construction*, installation ou aménagement ne doit être réalisé sur une bande de 3 m de largeur de part et d'autre de la canalisation sensible (bande d'accessibilité standard) figurée sur les plans.

8.3 Eaux pluviales

Dispositions générales

Afin de lutter contre les risques d'inondation, les eaux pluviales doivent être gérées en infiltration sur la parcelle, en fonction de la capacité des sols, sans générer de ruissellement sur les propriétés voisines (domaine privé ou public).

Toutefois, dans le cas où le projet est situé dans une OAP ou une *opération d'aménagement d'ensemble* prévoyant une application mutualisée de ces prescriptions, celles-ci ne s'appliquent pas à l'échelle du *terrain* du projet mais à l'échelle du périmètre défini dans l'OAP ou de l'*opération d'aménagement d'ensemble*.

En cas d'impossibilité technique identifiée dans une étude de perméabilité, seules les eaux pluviales résiduelles pourront être rejetées au réseau pluvial existant ou exutoire existant (fossé, rivière, talweg...) avec l'autorisation du gestionnaire.

La voirie ne doit pas être considérée comme exutoire. Seule la surverse exceptionnelle au-delà de la pluie centennale peut être tolérée avec l'autorisation du gestionnaire de voirie.

Le dimensionnement des dispositifs de gestion des eaux pluviales (cuve de stockage/restitution, infiltration...) doit être défini sur la base de la pluie locale centennale la plus pénalisante et prendre en compte la totalité des surfaces imperméabilisées (toitures, terrasses, voirie d'accès, parking...). Ils devront être vidangés en moins de 48 h.

Les systèmes de gestion des eaux pluviales des opérations d'aménagement ou de *construction* ne doivent pas constituer une aggravation mais une diminution des risques d'inondation en aval par rapport à la situation préexistante.

- **En l'absence de schéma directeur de gestion des eaux pluviales**, le rejet au niveau de l'exutoire sera limité à 2 L/s/ha aménagé.
En cas de rejet direct dans la Seine, le rejet pourra être limité à 10 L/s/ha aménagé.
Pour des superficies inférieures à 3000 m², si la perméabilité le permet, le système d'infiltration sera dimensionné au minimum pour une pluie de 50 mm en 24 h, soit un volume de stockage de 5 m³ pour 100 m² de surface imperméabilisée et sera vidangé en 24h, dans le cas contraire un ouvrage de stockage/restitution dimensionné sur la base de la pluie centennale la plus pénalisante sera réalisé afin de limiter le rejet au réseau à 2 L/s.
À la demande du gestionnaire du réseau, un prétraitement des eaux de ruissellement de voirie pourra être demandé.
Les eaux de pluie pourront être récupérées dans un dispositif approprié (enterré ou intégré à l'environnement), mais dans ce cas le volume utile ne pourra être pris en compte dans le dimensionnement du système de gestion des eaux pluviales.
- **Si la commune dispose d'un schéma directeur de gestion des eaux pluviales**, les rejets devront se conformer aux débits de fuite maximaux définis par le schéma. Pour certains secteurs aucun rejet ne sera autorisé conformément aux schémas de gestion des eaux pluviales en vigueur.

Au sein des secteurs situés en zone de remontée de Seine indiqués au règlement graphique – Planche 3 – les dispositifs de gestion et d'évacuation des eaux pluviales doivent tenir compte des côtes de référence de la Seine mentionnées au PPRI.

8.4 Raccordement au réseau de chaleur

Lorsqu'il existe un réseau de chaleur classé desservant une opération et/ou une *construction*, les *constructions* neuves et les projets de réhabilitation doivent y être raccordées, dans les conditions définies par la procédure de classement.

Pour les opérations réalisées sur des secteurs desservis par des réseaux de chaleur publics non classés (voir Tome 5 des annexes du PLU – Annexe 13 : Périmètre des réseaux de chaleur non classés), le porteur de projet peut obtenir une proposition de raccordement émise par le gestionnaire du réseau de chaleur concerné.

8.5 Collecte des déchets

La collecte des déchets est assurée :

- **De porte à porte** lorsque les caractéristiques de la *voie*, définies au sein de l'annexe du PLU relative aux systèmes d'élimination des déchets (Tome 3 : Annexes sanitaires), le permettent (telles que largeur, portance, tracé, topographie, aire de retournement adaptés aux véhicules de collecte) et conformément aux conditions de desserte par les *voies* ou privées définies précédemment.

Si les *voies* sont *en impasse*, elles doivent comporter à leur extrémité une aire de retournement suffisamment dimensionnée comme précisé sur les schémas inscrits au sein de l'annexe du PLU relative aux systèmes d'élimination des déchets (Tome 3 : Annexes sanitaires).

A défaut, une aire de présentation des déchets doit être prévue à l'entrée de la *voie* qui doit être facilement accessible aux véhicules de collecte en marche normale, ce qui implique que le véhicule n'effectue aucune marche arrière.

Les points de présentation des déchets ménagers sont dimensionnés et aménagés pour assurer l'accessibilité aisée, la sécurité, l'hygiène et l'ergonomie du ramassage, compte tenu de ses modalités et de son organisation.

- **En apport volontaire** : La Métropole met à disposition des mobiliers fixes pour le stockage des déchets avant collecte, pour les Ordures Ménagères, les Recyclables, le Verre et le Textile. Il s'agit de colonnes semi enterrées ou

enterrées, de colonnes aériennes ou des bacs de regroupement sous abri ou sur plateforme béton, réalisés selon les prescriptions définies au sein de l'annexe du PLU relative aux systèmes d'élimination des déchets.

- Les aménagements et *constructions* édifiés sur le *terrain* constituant le point de présentation des déchets ménagers s'adaptent aux modalités et à l'organisation de la collecte décrite au sein de l'annexe du PLU relative aux systèmes d'élimination des déchets, afin d'en optimiser la mise en œuvre. Ces aménagements sont organisés de manière à permettre la manipulation et le déplacement aisés et rapides des bacs recevant lesdits déchets, en évitant tout obstacle rendant plus difficile ou dangereuse, ou ralentissant l'exécution du service public par les personnels qui y sont affectés.

En matière de pré-collecte, il doit être prévu, pour les *constructions* nouvelles ou les réhabilitations, dont le nombre de *logements* est supérieur à 2, un emplacement individuel sur l'*unité foncière* ou un emplacement collectif pour y entreposer les poubelles adaptées à la collecte sélective de déchets, de façon à éviter leur stationnement permanent sur le domaine de voirie publique ou privée.

Deux types d'aménagements peuvent être envisagés :

- Un local poubelles qui devra respecter les prescriptions définies au sein de l'annexe du PLU relative aux systèmes d'élimination des déchets.
- Un système de collecte enterré ou semi-enterré peut-être étudié à partir de 30 *logements*

Un local dédié aux encombrants devra être systématiquement prévu pour les *constructions* dont le nombre de *logement* est égal ou supérieur à 10 et pour l'artisanat, les commerces de détails et la *restauration*.

8.6 Défense extérieure contre l'incendie

Toute *construction* doit pouvoir être défendue contre l'incendie en correspondance avec l'analyse de risque établie selon le règlement départemental de la Défense Extérieure Contre l'Incendie.

Le réseau d'eau potable pourra être mis à la disposition pour assurer une alimentation en eau dans les limites de la compatibilité avec le service de distribution d'eau potable et sous réserve de l'économie financière au regard d'autres moyens (exemples : distance entre *constructions*, réserve d'eau...).

La cartographie des moyens fixes de défense contre l'incendie existants à la date d'*approbation du PLU* est annexée au PLU (Tome 5 : annexes informatives).

Les moyens supplémentaires nécessaires pour couvrir **les risques particuliers** identifiés dans le règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie sont à la charge du responsable de cette activité ou de cette *construction*.

Pour l'ensemble des zones, les *constructions* devront respecter un éloignement suffisant pour assurer les circulations sur le *terrain* et ménager l'éclairage des *bâtiments*.

8.7 Réseaux divers

Sur le *terrain* d'assiette du projet, tous les câbles de distribution des réseaux doivent être enterrés.

Les coffrets de distribution et les transformateurs doivent être intégrés harmonieusement à la *construction* ou dans les *clôtures*.

SECTION 6. LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A RISQUES NATURELS (PLANCHE 3)

Conformément au code de l'urbanisme, un projet peut être refusé ou assorti de prescriptions s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

En outre, afin de protéger les biens et les personnes, les occupations et utilisations du sol sont soumises, le cas échéant, aux dispositions particulières fixées ci-après. Au sein du PLU ce sont les dispositions réglementaires les plus contraignantes qui s'imposent au projet.

6.A Secteurs couverts par une Servitude d'Utilité Publique (SUP)

6.A.1 Plan d'Exposition aux Risques (PER)

L'enveloppe globale des aléas des plans d'exposition aux risques sont identifiés au règlement graphique – Planche 3. Les dispositions réglementaires afférentes sont celles du document PER correspondant et figurant au sein des Annexes du PLU (Tome 1). Sur l'ensemble des secteurs du territoire concernés il convient de respecter le règlement du PER en sus du règlement du PLU, tout en sachant que la règle la plus contraignante s'impose alors au projet.

6.A.2 Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI)

En cas de PPRI approuvés

L'enveloppe globale des aléas des plans de prévention des risques d'inondation approuvés sont identifiés au règlement graphique – Planche 3. Les dispositions réglementaires afférentes sont celles du PPRI correspondant et figurant au sein des Annexes du PLU (Tome 1). Sur l'ensemble des secteurs du territoire concernés, il convient de respecter le règlement du PPRI en sus du règlement du PLU, tout en sachant que la règle la plus contraignante s'impose alors au projet.

6.B Risque ruissellement (hors PPRI)

Article 1 – Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités

1.1 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

En secteur d'aléa fort, moyen et faible

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol sauf celles visées à l'article 1.2 y compris les sous-sols.

1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

En secteur d'aléa fort et moyen

Peuvent être autorisés :

- Les ouvrages, travaux et aménagements de lutte contre les inondations, légalement autorisés.
- La *reconstruction* après sinistre (sauf si le sinistre est dû à une inondation) à condition que l'*emprise au sol* ne soit pas augmentée, intégrant un rehaussement de la cote plancher par rapport au *terrain* naturel de 80 cm pour un aléa moyen et 1,3 m pour un aléa fort.
- L'*extension*, une seule fois à compter de la date d'approbation du PLU, de 20 m² maximum de la surface du plancher des *constructions* existantes à usage d'*habitation*, dès lors qu'elle n'augmente pas le nombre de *logements* et qu'elle intègre un rehaussement de la cote plancher par rapport au *terrain* naturel de 80 cm pour un aléa moyen et 1,3 m pour un aléa fort.
- L'aménagement de combles ou la création d'un nouvel étage des *constructions* existantes à usage d'*habitation* dès lors qu'il n'augmente pas le nombre de *logements*.
- Les changements de *destination* à condition qu'ils n'aient pas pour effet d'exposer davantage de personnes au risque d'inondation.

- L'*extension*, une seule fois à compter de la date d'approbation du PLU, de 20% maximum de la surface du plancher des *constructions* existantes à usage d'activité, dès lors qu'elle intègre un rehaussement de la cote plancher par rapport au *terrain* naturel de 80cm pour un aléa moyen et 1,3m pour un aléa fort.
- La mise aux normes des exploitations agricoles.
- Les *clôtures*, portes et portails, sous réserve qu'ils ne constituent pas un obstacle à l'écoulement ou à l'expansion des axes de ruissellement (*clôtures pleines* et leur *reconstruction* interdites).
- Les *annexes* ouvertes dans le sens du courant
- Les piscines privées sans clos couvert
- L'ouverture et l'exploitation des carrières, y compris les installations associées.
- Le comblement des affouillements et des plans d'eau créés à l'occasion d'une exploitation de carrière (en cours ou ancienne), sans dépasser la cote du *terrain* naturel avant exploitation de la carrière.
- Les canalisations afférentes au refoulement des sédiments de dragage.

Pour l'ensemble des équipements, ouvrages et infrastructures ci-dessous, toutes dispositions (techniques alternatives, fossés...) sont prises pour gérer les écoulements superficiels sur les voiries existantes ou futures. À l'occasion de l'entretien de la chaussée, des dispositions doivent être prises pour protéger les voies contre l'érosion due au phénomène d'inondation.

- L'ensemble des travaux et mises aux normes sur les équipements techniques (postes électriques, pylônes...), ouvrages (ponts, buses...), infrastructures (infrastructures de transport de biens et de personnes, réseaux...) et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics (pylônes, postes de transformation, forages d'eau, stations d'épuration...) et/ou d'intérêt général existants à condition :
 - De démontrer techniquement que le projet ne peut pas se faire hors zone inondable ;
 - De fournir une étude des alternatives de localisation et des incidences hydrauliques du projet (impact du projet sur les champs d'expansion des crues, réduction de l'impact hydraulique sur les hauteurs et les vitesses d'eau, mesures compensatoires...) ;
 - De limiter les remblaiements strictement à la mise hors d'eau de ces ouvrages ou équipements sous réserve qu'il ne soit pas possible de mettre en œuvre des dispositions constructives assurant une transparence hydraulique au niveau de leurs fondations ;

- De prendre en compte le risque d'inondation pour l'évacuation des eaux : aux points bas (clapets anti-retour...), dans la conception des déversoirs d'orage et des postes de refoulement (pompes...). Des dispositions doivent être prises pour empêcher les risques de pollution par submersion sur l'ensemble du système d'assainissement ;
- Pour les ouvrages de traversée de talweg (pont, buse) : d'être transparents à l'écoulement. Leur dimensionnement devra être calculé pour permettre d'évacuer le débit centennal afin de ne pas créer une élévation de la ligne d'eau amont.
- La réalisation d'ouvrages et les aménagements hydrauliques sans conséquences négatives sur les inondations, n'aggravant pas les conditions d'écoulement des eaux et sous réserve d'être autorisés dans le cadre de la loi sur l'eau à condition que :
 - Les affouillements du sol, lorsqu'ils sont nécessaires aux drainages autorisés, à l'irrigation des parcelles ainsi qu'à l'extraction des atterrissements, favorisant la circulation des eaux (noues, fossés...), n'aggravant pas les risques et leurs effets ;
 - Les travaux et aménagements hydrauliques des ouvrages existants à la date d'approbation du PLU, y compris les mares, concourent à la sécurité civile ;
 - Les ouvrages hydrauliques résultent d'une étude de fonctionnement hydraulique dans le cadre de la réduction des inondations. Ces derniers devront faire l'objet de mesures de surveillance, d'inspection et d'entretien particulières destinées à prévenir les risques de rupture et assurant leur pérennité dans le respect de la réglementation spécifique.
- La création d'infrastructures de transports ou de réseaux sous conditions :
 - Le parti retenu parmi les différentes solutions présentera le meilleur compromis technique, économique et environnemental. Il ne devra pas accentuer le risque d'inondation. Il limitera en particulier la gêne à l'écoulement et l'emprise des ouvrages afin de préserver la capacité de stockage. L'imperméabilisation des chemins existants et la construction des routes dans l'axe du talweg sont interdites (sauf mise en place de dispositifs de tamponnement et production d'une étude justificative) ;
 - Toutes les mesures de limitation du risque économiquement envisageables seront prises.
- Les parcs de stationnement ouverts au public, résidentiels ou nécessaires au bon fonctionnement d'une activité sans exhaussement à condition :
 - D'être situés en aléa moyen pour les parcs de stationnement ouverts au public ;

- De les réaliser au niveau du terrain naturel ;
- De ne pas modifier l'écoulement des eaux ni aggraver les risques ; ou de collecter et d'évacuer les eaux de ruissellement via des aménagements adéquats ;
- D'utiliser des matériaux de revêtements perméables n'aggravant pas l'imperméabilisation du type « revêtement poreux » (techniques alternatives d'hydraulique douce...) ;
- De comporter une structure de chaussée résistante aux aléas concernés ;
- Que soit clairement affiché sur place le risque encouru par les usagers de manière visible et permanente ;
- Que l'exploitant ou le gestionnaire, prenne toute disposition pour interdire l'accès et organise l'évacuation à partir de la première diffusion des messages d'alerte.

À l'occasion de l'entretien du parking, des dispositions sont prises pour protéger les voies contre l'érosion due aux phénomènes concernés. L'entretien de ces dispositifs est assuré par le maître d'ouvrage ou le gestionnaire.

- Les constructions, la démolition/reconstruction, les extensions d'ouvrages et d'équipements nécessaires au fonctionnement des services publics (pylône, poste de transformation, infrastructures de transport de biens et de personnes, réseaux, forages d'eau, stations d'épuration...) et/ou d'intérêt général sous réserve qu'il soit démontré techniquement que le projet ne puisse se faire hors zone inondable. Ces installations doivent respecter les prescriptions suivantes :
 - Fournir une étude des alternatives de localisation et des incidences hydrauliques du projet (impact du projet sur les champs d'expansion des crues, réduction des impacts hydrauliques, mesures compensatoires...) ;
 - Absence d'impact sur l'écoulement en période de crue, au moins neutre aussi bien sur les vitesses et sur les niveaux d'eau ;
 - Ne prévoir aucun logement de fonction ou local à sommeil ;
 - L'ensemble des équipements sensibles et dispositifs de gestion (mécaniques ou électromécaniques) doit être rehaussé par rapport au terrain naturel de 80 cm pour un aléa moyen et 1,3 m pour un aléa fort ;
 - Les ouvrages d'assainissement, en particulier les ouvrages de traitement des eaux usées, doivent empêcher tout départ de matière polluante en cas d'inondation ;
 - Les remblaiements strictement limités à la mise hors d'eau de ces ouvrages ou équipements sont autorisés, sous réserve qu'il ne soit pas possible de mettre en œuvre des dispositions constructives assurant une transparence hydraulique* au niveau de leur fondation ;
 - Le risque d'inondation doit être pris en compte pour l'évacuation des eaux : aux points bas (clapet anti-retour...), dans la conception des déversoirs d'orage

et des postes de refoulement (pompes...). Des dispositions doivent être prises pour empêcher les risques de pollution par submersion sur l'ensemble du système d'assainissement ;

- Pour les ouvrages de traversée de talweg (pont, buse) : d'être transparents à l'écoulement. Leur dimensionnement devra être calculé pour permettre d'évacuer le débit de référence afin de ne pas créer une élévation de la ligne d'eau amont.

En secteur d'aléa faible

Peuvent être autorisés :

- Les ouvrages, travaux et aménagements de lutte contre les inondations, légalement autorisés.
- La *reconstruction* après sinistre (sauf si le sinistre est dû à une inondation) à condition que l'*emprise au sol* ne soit pas augmentée, intégrant un rehaussement de la cote plancher de 50 cm par rapport au *terrain* naturel.
- Sont autorisés les *constructions*, *extensions* et *annexes* dès lors que le plancher habitable soit supérieur de 50 cm au *terrain* naturel.
- L'aménagement de combles ou la création d'un nouvel étage des *constructions* existantes à usage d'*habitation*.
- Les changements de *destination*.
- La mise aux normes des exploitations agricoles.
- Les *clôtures*, portes et portails sous réserve qu'ils ne constituent pas un obstacle à l'écoulement ou à l'expansion des axes de ruissellement (*clôtures pleines* et leur *reconstruction* interdites).
- Les *annexes* ouvertes dans le sens du courant
- Les piscines privées sans clos couvert
- L'ouverture et l'exploitation des carrières, y compris les installations associées.
- Le comblement des affouillements et des plans d'eau créés à l'occasion d'une exploitation de carrière (en cours ou ancienne), sans dépasser la côte du *terrain* naturel avant exploitation de la carrière.
- Les canalisations afférentes au refoulement des sédiments de dragage.

Pour l'ensemble des équipements, ouvrages et infrastructures ci-dessous, toutes dispositions (techniques alternatives, fossés...) sont prises pour gérer les écoulements superficiels sur les voiries existantes ou futures. À l'occasion de l'entretien de la chaussée, des dispositions doivent être prises pour protéger les voies contre l'érosion due au phénomène d'inondation.

- L'ensemble des travaux et mises aux normes sur les équipements techniques (postes électriques, pylônes...), ouvrages (ponts, buses...), infrastructures (infrastructures de transport de biens et de personnes, réseaux...) et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics (pylônes, postes de transformation, forages d'eau, stations d'épuration...) et/ou d'intérêt général existants à condition :
 - De démontrer techniquement que le projet ne peut pas se faire hors zone inondable ;
 - De fournir une étude des alternatives de localisation et des incidences hydrauliques du projet (impact du projet sur les champs d'expansion des crues, réduction de l'impact hydraulique sur les hauteurs et les vitesses d'eau, mesures compensatoires...) ;
 - De limiter les remblaiements strictement à la mise hors d'eau de ces ouvrages ou équipements sous réserve qu'il ne soit pas possible de mettre en œuvre des dispositions constructives assurant une transparence hydraulique au niveau de leurs fondations ;
 - De prendre en compte le risque d'inondation pour l'évacuation des eaux : aux points bas (clapets anti-retour...), dans la conception des déversoirs d'orage et des postes de refoulement (pompes...). Des dispositions doivent être prises pour empêcher les risques de pollution par submersion sur l'ensemble du système d'assainissement ;
 - Pour les ouvrages de traversée de talweg (pont, buse) : d'être transparents à l'écoulement. Leur dimensionnement devra être calculé pour permettre d'évacuer le débit centennal afin de ne pas créer une élévation de la ligne d'eau amont.
- La réalisation d'ouvrages et les aménagements hydrauliques sans conséquences négatives sur les inondations, n'aggravant pas les conditions d'écoulement des eaux et sous réserve d'être autorisés dans le cadre de la loi sur l'eau à condition que :
 - Les affouillements du sol, lorsqu'ils sont nécessaires aux drainages autorisés, à l'irrigation des parcelles ainsi qu'à l'extraction des atterrissements, favorisant la circulation des eaux (noues, fossés...), n'aggravant pas les risques et leurs effets ;
 - Les travaux et aménagements hydrauliques des ouvrages existants à la date d'approbation du PLU, y compris les mares, concourent à la sécurité civile ;
 - Les ouvrages hydrauliques résultent d'une étude de fonctionnement hydraulique dans le cadre de la réduction des inondations. Ces derniers devront faire l'objet de mesures de surveillance, d'inspection et d'entretien particulières destinées à prévenir les risques de rupture et assurant leur pérennité dans le respect

de la réglementation spécifique.

- La création d'infrastructures de transports ou de réseaux sous conditions :
 - Le parti retenu parmi les différentes solutions présentera le meilleur compromis technique, économique et environnemental. Il ne devra pas accentuer le risque d'inondation. Il limitera en particulier la gêne à l'écoulement et l'emprise des ouvrages afin de préserver la capacité de stockage. L'imperméabilisation des chemins existants et la construction des routes dans l'axe du talweg sont interdites (sauf mise en place de dispositifs de tamponnement et production d'une étude justificative) ;
 - Toutes les mesures de limitation du risque économiquement envisageables seront prises.
 - Les parcs de stationnement ouverts au public, résidentiels ou nécessaires au bon fonctionnement d'une activité (hors aires de caravanage) sans exhaussement à condition :
 - De les réaliser au niveau du terrain naturel ;
 - De ne pas modifier l'écoulement des eaux, ni aggraver les risques ; ou de collecter et d'évacuer les eaux de ruissellement via des aménagements adéquats ;
 - D'utiliser des matériaux de revêtements perméables n'aggravant pas l'imperméabilisation du type « revêtement poreux » (techniques alternatives d'hydraulique douce...) ;
 - De comporter une structure de chaussée résistante aux aléas concernés ;
 - Que soit clairement affiché sur place le risque encouru par les usagers de manière visible et permanente ;
 - Que l'exploitant ou le gestionnaire, prenne toute disposition pour interdire l'accès et organise l'évacuation à partir de la première diffusion des messages d'alerte.
- À l'occasion de l'entretien du parking, des dispositions sont prises pour protéger les voies contre l'érosion due aux phénomènes concernés. L'entretien de ces dispositifs est assuré par le maître d'ouvrage ou le gestionnaire.
- Les constructions, la démolition/reconstruction, les extensions d'ouvrages et d'équipements nécessaires au fonctionnement des services publics (pylône, poste de transformation, infrastructures de transport de biens et de personnes, réseaux, forages d'eau, stations d'épuration...) et/ou d'intérêt général sous réserve qu'il soit démontré techniquement que le projet ne puisse se faire hors zone inondable. Ces installations doivent respecter les prescriptions suivantes :
 - Fournir une étude des alternatives de localisation et des incidences hydrauliques

- du projet (impact du projet sur les champs d'expansion des crues, réduction des impacts hydrauliques, mesures compensatoires...);
- Absence d'impact sur l'écoulement en période de crue, au moins neutre aussi bien sur les vitesses et sur les niveaux d'eau ;
 - Ne prévoir aucun logement de fonction ou local à sommeil non rehaussé par rapport au terrain naturel de 50 cm ;
 - L'ensemble des équipements sensibles et dispositifs de gestion (mécaniques ou électromécaniques) doit être rehaussé par rapport au terrain naturel de 80 cm pour un aléa moyen et 1,3 m pour un aléa fort ;
 - Les ouvrages d'assainissement, en particulier les ouvrages de traitement des eaux usées, doivent empêcher tout départ de matière polluante en cas d'inondation ;
 - Les remblaiements strictement limités à la mise hors d'eau de ces ouvrages ou équipements sont autorisés, sous réserve qu'il ne soit pas possible de mettre en œuvre des dispositions constructives assurant une transparence hydraulique au niveau de leur fondation ;
 - Le risque d'inondation doit être pris en compte pour l'évacuation des eaux : aux points bas (clapet anti-retour...), dans la conception des déversoirs d'orage et des postes de refoulement (pompes...). Des dispositions doivent être prises pour empêcher les risques de pollution par submersion sur l'ensemble du système d'assainissement ;
 - Pour les ouvrages de traversée de talweg (pont, buse) : d'être transparents à l'écoulement. Leur dimensionnement devra être calculé pour permettre d'évacuer le débit de référence afin de ne pas créer une élévation de la ligne d'eau amont.

6.C Risque de débordement des cours d'eau (hors PPRI)

Article 1 – Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités

1.1 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Aléa fort (hauteur supérieure à 1 m)

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol sauf celles visées à l'article 1.2 y compris les sous-sols.

Aléa moyen (hauteur comprise entre 0,5 m et 1 m)

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol sauf celles visées à l'article 1.2 y compris les sous-sols.

Aléa faible (hauteur inférieure à 0,5 m)

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol sauf celles visées à l'article 1.2 y compris les sous-sols.

1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

Aléa fort (hauteur supérieure à 1 m)

Peuvent être autorisés :

- Les ouvrages, travaux et aménagements de lutte contre les inondations, légalement autorisés.
- La mise aux normes des exploitations agricoles.
- L'*extension* de 10% de l'*emprise au sol* des *constructions* existantes à *destination* d'activités (artisanat, etc. ...), une seule fois à compter de la date d'approbation du PLU, en intégrant un rehaussement de la cote plancher de 30 cm par rapport à la cote de plus hautes eaux connues, ou à la cote relative à un événement de temps de retour 100 ans et à condition que cette *extension* n'augmente pas la population exposée au risque. Pour des *bâtiments* de stockage de produits non polluants, sans présence humaine supplémentaire (stockage par exemple), et sous réserve de prescriptions constructives permettant le libre écoulement des eaux (pilotis par exemple), l'*emprise au sol* de l'*extension* peut aller jusqu'à 20%.
- L'*extension*, sans limite de surface, des *bâtiments* techniques à usage agricole sans *logement*, dans la continuité des *bâtiments* existants, sous réserve de justifier de l'impossibilité d'implantation en dehors de la zone inondable sans mettre en péril l'activité. L'*extension* devra respecter les prescriptions suivantes :

- Plancher utile 30 cm au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues, sauf s'il est démontré l'impossibilité technique,
- Interdiction de stockage de produits dangereux ou polluants,
- Dispositions constructives permettant la libre circulation de l'eau,
- Matériaux utilisés insensibles à l'eau et réseau électrique 30 cm au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues.
- Les *clôtures*, portes et portails sous réserve qu'ils ne constituent pas un obstacle à l'écoulement (*clôtures pleines* et leur *reconstruction* interdites).
- L'aménagement de combles ou la création d'un nouvel étage des *constructions* existantes à usage d'*habitation* dès lors qu'il n'augmente pas le nombre de *logements*.
- Les piscines privées sans clos couvert.
- Les tunnels plastiques.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières, y compris les installations associées.
- Le comblement des affouillements et des plans d'eau créés à l'occasion d'une exploitation de carrière (en cours ou ancienne), sans dépasser la cote du *terrain* naturel avant exploitation de la carrière.
- Les canalisations afférentes au refoulement des sédiments de dragage.
- L'aménagement de pistes cyclables est autorisé sous conditions :
 - Toutes dispositions (techniques alternatives, fossés, ...) doivent être prises pour gérer les écoulements superficiels des voiries existantes et futures ;
 - Des dispositions doivent être prises pour protéger les voies contre l'érosion due au phénomène d'inondation ;
 - Les voiries doivent disposer de dispositifs permettant d'en interdire l'accès en cas d'inondation ;
 - Le parti retenu parmi les différentes solutions présentera le meilleur compromis technique, économique et environnemental. Il ne devra pas accentuer le risque d'inondation. Il limitera en particulier la gêne à l'écoulement et l'emprise des ouvrages afin de préserver la capacité de stockage. L'imperméabilisation des chemins existants et la construction des routes dans l'axe du talweg sont interdites (sauf mise en place de dispositifs de tamponnement et production d'une étude justificative) ;
 - Toutes les mesures de limitation du risque économiquement envisageables seront prises ;

- De les réaliser au niveau du terrain naturel.

Pour l'ensemble des équipements, ouvrages et infrastructures ci-dessous, toutes dispositions (techniques alternatives, fossés...) sont prises pour gérer les écoulements superficiels sur les voiries existantes ou futures. À l'occasion de l'entretien de la chaussée, des dispositions doivent être prises pour protéger les voies contre l'érosion due au phénomène d'inondation.

- L'ensemble des travaux et mises aux normes sur les équipements techniques (postes électriques, pylônes...), ouvrages (ponts, buses...), infrastructures (infrastructures de transport de biens et de personnes, réseaux...) et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics (pylônes, postes de transformation, forages d'eau, stations d'épuration...) et/ou d'intérêt général existants à condition :
 - De démontrer techniquement que le projet ne peut pas se faire hors zone inondable ;
 - De fournir une étude des alternatives de localisation et des incidences hydrauliques du projet (impact du projet sur les champs d'expansion des crues, réduction de l'impact hydraulique sur les hauteurs et les vitesses d'eau, mesures compensatoires...) ;
 - De limiter les remblaiements strictement à la mise hors d'eau de ces ouvrages ou équipements sous réserve qu'il ne soit pas possible de mettre en œuvre des dispositions constructives assurant une transparence hydraulique au niveau de leurs fondations ;
 - De prendre en compte le risque d'inondation pour l'évacuation des eaux : aux points bas (clapets anti-retour...), dans la conception des déversoirs d'orage et des postes de refoulement (pompes...). Des dispositions doivent être prises pour empêcher les risques de pollution par submersion sur l'ensemble du système d'assainissement ;
 - Pour les ouvrages de traversée de talweg (pont, buse) : d'être transparents à l'écoulement. Leur dimensionnement devra être calculé pour permettre d'évacuer le débit centennal afin de ne pas créer une élévation de la ligne d'eau amont.
- La réalisation d'ouvrages et les aménagements hydrauliques sans conséquences négatives sur les inondations, n'aggravant pas les conditions d'écoulement des eaux et sous réserve d'être autorisés dans le cadre de la loi sur l'eau à condition que :
 - Les affouillements du sol, lorsqu'ils sont nécessaires aux drainages autorisés, à l'irrigation des parcelles ainsi qu'à l'extraction des atterrissements, favorisant

- la circulation des eaux (noues, fossés...), n'aggravant pas les risques et leurs effets ;
- Les travaux et aménagements hydrauliques des ouvrages existants à la date d'approbation du PLU, y compris les mares, concourent à la sécurité civile ;
 - Les ouvrages hydrauliques résultent d'une étude de fonctionnement hydraulique dans le cadre de la réduction des inondations. Ces derniers devront faire l'objet de mesures de surveillance, d'inspection et d'entretien particulières destinées à prévenir les risques de rupture et assurant leur pérennité dans le respect de la réglementation spécifique.
- La création d'infrastructures de transports ou de réseaux sous conditions :
- Le parti retenu parmi les différentes solutions présentera le meilleur compromis technique, économique et environnemental. Il ne devra pas accentuer le risque d'inondation. Il limitera en particulier la gêne à l'écoulement et l'emprise des ouvrages afin de préserver la capacité de stockage. L'imperméabilisation des chemins existants et la construction des routes dans l'axe du talweg sont interdites (sauf mise en place de dispositifs de tamponnement et production d'une étude justificative) ;
 - Toutes les mesures de limitation du risque économiquement envisageables seront prises.
- Les constructions, la démolition/reconstruction, les extensions d'ouvrages et d'équipements nécessaires au fonctionnement des services publics (pylône, poste de transformation, infrastructures de transport de biens et de personnes, réseaux, forages d'eau, stations d'épuration...) et/ou d'intérêt général sous réserve qu'il soit démontré techniquement que le projet ne puisse se faire hors zone inondable. Ces installations doivent respecter les prescriptions suivantes :
- Fournir une étude des alternatives de localisation et des incidences hydrauliques du projet (impact du projet sur les champs d'expansion des crues, réduction des impacts hydrauliques, mesures compensatoires...) ;
 - Absence d'impact sur l'écoulement en période de crue, au moins neutre aussi bien sur les vitesses et sur les niveaux d'eau ;
 - Ne prévoir aucun logement de fonction ou local à sommeil ;
 - L'ensemble des équipements sensibles et dispositifs de gestion (mécaniques ou électromécaniques) doit être rehaussé de 30 cm par rapport à la cote des plus hautes eaux connues, ou à la cote relative à un évènement de temps de retour 100 ans. A défaut de connaître la cote des plus hautes eaux connues, le rehaussement doit être de 130 cm par rapport au terrain naturel ;
 - Les ouvrages d'assainissement, en particulier les ouvrages de traitement des eaux usées, doivent empêcher tout départ de matière polluante en cas d'inondation ;
 - Les remblaiements strictement limités à la mise hors d'eau de ces ouvrages ou équipements sont autorisés, sous réserve qu'il ne soit pas possible de mettre en œuvre des dispositions constructives assurant une transparence hydraulique* au niveau de leur fondation ;
 - Le risque d'inondation doit être pris en compte pour l'évacuation des eaux : aux points bas (clapet anti-retour...), dans la conception des déversoirs d'orage et des postes de refoulement (pompes...). Des dispositions doivent être prises pour empêcher les risques de pollution par submersion sur l'ensemble du système d'assainissement ;
 - Pour les ouvrages de traversée de talweg (pont, buse) : d'être transparents à l'écoulement. Leur dimensionnement devra être calculé pour permettre d'évacuer le débit de référence afin de ne pas créer une élévation de la ligne d'eau amont.

Aléa moyen (hauteur comprise entre 0,5 m et 1 m)

Peuvent être autorisés :

- Les ouvrages, travaux et aménagements de lutte contre les inondations, légalement autorisés.
- La *reconstruction* après sinistre (sauf si le sinistre est dû à une inondation) à condition que l'*emprise au sol* ne soit pas augmentée, intégrant un rehaussement de la cote plancher de 30 cm par rapport à la cote des plus hautes eaux connues, ou à la cote relative à un évènement de temps de retour 100 ans. A défaut de connaître la cote des plus hautes eaux connues, le rehaussement de la cote plancher doit être de 130 cm par rapport au *terrain naturel*
- L'*extension*, une seule fois à compter de la date d'approbation du PLU, de 20 m² maximum de la *surface de plancher* des *constructions* existantes à usage d'*habitation*, dès lors qu'elle n'augmente pas le nombre de *logements*, et qu'elle intègre un rehaussement de la cote plancher de 30 cm par rapport à la cote des plus hautes eaux connues, ou à la cote relative à un évènement de temps de retour 100 ans. A défaut de connaître la cote des plus hautes eaux connues, le rehaussement de la cote plancher doit être de 130 cm par rapport au *terrain naturel*
- L'aménagement de combles ou la création d'un nouvel étage des *constructions* existantes à usage d'*habitation* dès lors qu'il n'augmente pas le nombre de *logements*.

- Les *clôtures*, portes et portails sous réserve qu'ils ne constituent pas un obstacle à l'écoulement (*clôtures pleines* et leur *reconstruction* interdites).
- Les *annexes* ouvertes.
- Les piscines privées sans clos couvert.
- Les changements de *destination* à condition qu'ils n'aient pas pour effet d'exposer des personnes plus vulnérables au risque inondations.
- L'*extension* de 10% de l'*emprise au sol* des *constructions* existantes à *destination* d'activités (agriculture, artisanat, etc. ...), une seule fois à compter de la date d'approbation du PLU, en intégrant un rehaussement de la cote plancher de 30cm par rapport à la cote de plus hautes eaux connues, ou à la cote relative à un événement de temps de retour 100 ans et à condition que cette *extension* n'augmente pas la population exposée au risque. A défaut de connaître la cote des plus hautes eaux connues, le rehaussement de la cote plancher doit être de 130cm. La rehausse est réalisée par rapport au *terrain* naturel. Pour des *bâtiments* de stockage de produits non polluants, sans présence humaine supplémentaire (stockage par exemple), et sous réserve de prescriptions constructives permettant le libre écoulement des eaux (pilotis par exemple), l'*emprise au sol* de l'*extension* peut aller jusqu'à 20%.
- L'*extension*, sans limite de surface, des *bâtiments* techniques à usage agricoles sans *logement*, dans la continuité des *bâtiments* existants, sous réserve de justifier de l'impossibilité d'implantation en dehors de la zone inondable sans mettre en péril l'activité. L'*extension* devra respecter les prescriptions suivantes :
 - o Plancher utile 30 cm au-dessus de la cote de PHE, sauf s'il est démontré l'impossibilité technique,
 - o Interdiction de stockage de produits dangereux ou polluants,
 - o Dispositions constructives permettant la libre circulation de l'eau,
 - o Matériaux utilisés insensibles à l'eau et réseau électrique 30cm au-dessus de la cote de PHE.
- La mise aux normes des exploitations agricoles.
- Les tunnels plastiques et serres maraîchères.
- L'*extension* de 20% de la surface du plancher maximum des *constructions* à usage d'activités économiques.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières, y compris les installations associées.
- Le comblement des affouillements et des plans d'eau créés à l'occasion d'une exploitation de carrière (en cours ou ancienne), sans dépasser la cote du *terrain* naturel avant exploitation de la carrière.
- Les canalisations afférentes au refoulement des sédiments de dragage.
- L'aménagement de pistes cyclables est autorisé sous conditions :

- o Toutes dispositions (techniques alternatives, fossés, ...) doivent être prises pour gérer les écoulements superficiels des voiries existantes et futures ;
- o Des dispositions doivent être prises pour protéger les voies contre l'érosion due au phénomène d'inondation ;
- o Les voiries doivent disposer de dispositifs permettant d'en interdire l'accès en cas d'inondation ;
- o Le parti retenu parmi les différentes solutions présentera le meilleur compromis technique, économique et environnemental. Il ne devra pas accentuer le risque d'inondation. Il limitera en particulier la gêne à l'écoulement et l'emprise des ouvrages afin de préserver la capacité de stockage. L'imperméabilisation des chemins existants et la construction des routes dans l'axe du talweg sont interdites (sauf mise en place de dispositifs de tamponnement et production d'une étude justificative) ;
- o Toutes les mesures de limitation du risque économiquement envisageables seront prises ;
- o De les réaliser au niveau du terrain naturel

Pour l'ensemble des équipements, ouvrages et infrastructures ci-dessous, toutes dispositions (techniques alternatives, fossés...) sont prises pour gérer les écoulements superficiels sur les voiries existantes ou futures. À l'occasion de l'entretien de la chaussée, des dispositions doivent être prises pour protéger les voies contre l'érosion due au phénomène d'inondation.

- L'ensemble des travaux et mises aux normes sur les équipements techniques (postes électriques, pylônes...), ouvrages (ponts, buses...), infrastructures (infrastructures de transport de biens et de personnes, réseaux...) et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics (pylônes, postes de transformation, forages d'eau, stations d'épuration...) et/ou d'intérêt général existants à condition :
- De démontrer techniquement que le projet ne peut pas se faire hors zone inondable ;
- De fournir une étude des alternatives de localisation et des incidences hydrauliques du projet (impact du projet sur les champs d'expansion des crues, réduction de l'impact hydraulique sur les hauteurs et les vitesses d'eau, mesures

- compensatoires...);
- De limiter les remblaiements strictement à la mise hors d'eau de ces ouvrages ou équipements sous réserve qu'il ne soit pas possible de mettre en œuvre des dispositions constructives assurant une transparence hydraulique au niveau de leurs fondations ;
- De prendre en compte le risque d'inondation pour l'évacuation des eaux : aux points bas (clapets anti-retour...), dans la conception des déversoirs d'orage et des postes de refoulement (pompes...). Des dispositions doivent être prises pour empêcher les risques de pollution par submersion sur l'ensemble du système d'assainissement ;
- Pour les ouvrages de traversée de talweg (pont, buse) : d'être transparents à l'écoulement. Leur dimensionnement devra être calculé pour permettre d'évacuer le débit centennal afin de ne pas créer une élévation de la ligne d'eau amont.
- La réalisation d'ouvrages et les aménagements hydrauliques sans conséquences négatives sur les inondations, n'aggravant pas les conditions d'écoulement des eaux et sous réserve d'être autorisés dans le cadre de la loi sur l'eau à condition que :
- Les affouillements du sol, lorsqu'ils sont nécessaires aux drainages autorisés, à l'irrigation des parcelles ainsi qu'à l'extraction des atterrissements, favorisant la circulation des eaux (noues, fossés...), n'aggravant pas les risques et leurs effets ;
- Les travaux et aménagements hydrauliques des ouvrages existants à la date d'approbation du PLU, y compris les mares, concourent à la sécurité civile ;
- Les ouvrages hydrauliques résultent d'une étude de fonctionnement hydraulique dans le cadre de la réduction des inondations. Ces derniers devront faire l'objet de mesures de surveillance, d'inspection et d'entretien particulières destinées à prévenir les risques de rupture et assurant leur pérennité dans le respect de la réglementation spécifique.
- La création d'infrastructures de transports ou de réseaux sous conditions :
- Le parti retenu parmi les différentes solutions présentera le meilleur compromis technique, économique et environnemental. Il ne devra pas accentuer le risque d'inondation. Il limitera en particulier la gêne à l'écoulement et l'emprise des ouvrages afin de préserver la capacité de stockage. L'imperméabilisation des chemins existants et la construction des routes dans l'axe du talweg sont interdites (sauf mise en place de dispositifs de tamponnement et production d'une étude justificative) ;
- Toutes les mesures de limitation du risque économiquement envisageables seront prises.
- Les parcs de stationnement ouverts au public, résidentiels ou nécessaires

- au bon fonctionnement d'une activité sans exhaussement à condition :
 - De les réaliser au niveau du terrain naturel ;
 - De ne pas modifier l'écoulement des eaux, ni aggraver les risques ; ou de collecter et d'évacuer les eaux de ruissellement via des aménagements adéquats ;
 - D'utiliser des matériaux de revêtements perméables n'aggravant pas l'imperméabilisation du type « revêtement poreux » (techniques alternatives d'hydraulique douce...) ;
 - De comporter une structure de chaussée résistante aux aléas concernés ;
 - Que soit clairement affiché sur place le risque encouru par les usagers de manière visible et permanente ;
 - Que l'exploitant ou le gestionnaire, prenne toute disposition pour interdire l'accès et organise l'évacuation à partir de la première diffusion des messages d'alerte.
- À l'occasion de l'entretien du parking, des dispositions sont prises pour protéger les voies contre l'érosion due aux phénomènes concernés. L'entretien de ces dispositifs est assuré par le maître d'ouvrage ou le gestionnaire.
- Les constructions, la démolition/reconstruction, les extensions d'ouvrages et d'équipements nécessaires au fonctionnement des services publics (pylône, poste de transformation, infrastructures de transport de biens et de personnes, réseaux, forages d'eau, stations d'épuration...) et/ou d'intérêt général sous réserve qu'il soit démontré techniquement que le projet ne puisse se faire hors zone inondable. Ces installations doivent respecter les prescriptions suivantes :
 - Fournir une étude des alternatives de localisation et des incidences hydrauliques du projet (impact du projet sur les champs d'expansion des crues, réduction des impacts hydrauliques, mesures compensatoires...) ;
 - Absence d'impact sur l'écoulement en période de crue, au moins neutre aussi bien sur les vitesses et sur les niveaux d'eau ;
 - Ne prévoir aucun logement de fonction ou local à sommeil ;
 - L'ensemble des équipements sensibles et dispositifs de gestion (mécaniques ou électromécaniques) doit être rehaussé de 30 cm par rapport à la cote des plus hautes eaux connues, ou à la cote relative à un événement de temps de retour 100 ans. A défaut de connaître la cote des plus hautes eaux connues, le rehaussement doit être de 130 cm par rapport au terrain naturel ;
 - Les ouvrages d'assainissement, en particulier les ouvrages de traitement des eaux usées, doivent empêcher tout départ de matière polluante en cas d'inondation ;
 - Les remblaiements strictement limités à la mise hors d'eau de ces ouvrages ou équipements sont autorisés, sous réserve qu'il ne soit pas possible de mettre en œuvre des dispositions constructives assurant une transparence hydraulique* au niveau de leur fondation ;
 - Le risque d'inondation doit être pris en compte pour l'évacuation des eaux :

aux points bas (clapet anti-retour...), dans la conception des déversoirs d'orage et des postes de refoulement (pompes...). Des dispositions doivent être prises pour empêcher les risques de pollution par submersion sur l'ensemble du système d'assainissement ;

- Pour les ouvrages de traversée de talweg (pont, buse) : d'être transparents à l'écoulement. Leur dimensionnement devra être calculé pour permettre d'évacuer le débit de référence afin de ne pas créer une élévation de la ligne d'eau amont.

Aléa faible (hauteur inférieure à 0,5 m)

Peuvent être autorisés :

- Les changements de *destination*.
- Toute nouvelle *construction*, y compris les extensions, de quelque nature que ce soit intégrant un rehaussement de la cote plancher de 30 cm par rapport à la cote des plus hautes eaux connues, ou à la cote relative à un événement de temps de retour 100 ans. A défaut de connaître la cote des plus hautes eaux connues, le rehaussement de la cote plancher doit être de 80 cm par rapport au *terrain* naturel
- La *reconstruction* après sinistre (sauf si le sinistre est dû à une inondation) à condition que l'*emprise au sol* ne soit pas augmentée, intégrant un rehaussement de la cote plancher de 30 cm par rapport à la cote des plus hautes eaux connues, ou à la cote relative à un événement de temps de retour 100 ans. A défaut de connaître la cote des plus hautes eaux connues, le rehaussement de la cote plancher doit être de 80 cm par rapport au *terrain* naturel
- Les tunnels plastiques et serres maraîchères.
- Les ouvrages, travaux et aménagements de lutte contre les inondations, légalement autorisés.
- Les aménagements de *terrains* de plein air, de sport et de loisirs, supportant l'inondation à condition qu'ils ne s'accompagnent pas d'installations fixes d'accueil ou de services, ni de réseau de distribution d'électricité ou de gaz, sauf à les placer hors d'eau. Ces aménagements ne devront pas constituer d'obstacle à l'écoulement ou à l'expansion des axes de ruissellement.
- Les *clôtures*, portes et portails sous réserve qu'ils ne constituent pas un obstacle à l'écoulement ou à l'expansion des eaux (*clôtures pleines* interdites).
- Les *annexes* ouvertes.
- Les piscines privées sans clos couvert.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières, y compris les installations associées.

- Le comblement des affouillements et des plans d'eau créés à l'occasion d'une exploitation de carrière (en cours ou ancienne), sans dépasser la côte du *terrain* naturel avant exploitation de la carrière.
- Les canalisations afférentes au refoulement des sédiments de dragage.
- L'aménagement de pistes cyclables est autorisé sous conditions :
 - o Toutes dispositions (techniques alternatives, fossés, ...) doivent être prises pour gérer les écoulements superficiels des voiries existantes et futures ;
 - o Des dispositions doivent être prises pour protéger les voies contre l'érosion due au phénomène d'inondation ;
 - o Les voiries doivent disposer de dispositifs permettant d'en interdire l'accès en cas d'inondation ;
 - o Le parti retenu parmi les différentes solutions présentera le meilleur compromis technique, économique et environnemental. Il ne devra pas accentuer le risque d'inondation. Il limitera en particulier la gêne à l'écoulement et l'emprise des ouvrages afin de préserver la capacité de stockage. L'imperméabilisation des chemins existants et la construction des routes dans l'axe du talweg sont interdits (sauf mise en place de dispositifs de tamponnement et production d'une étude justificative) ;
 - o Toutes les mesures de limitation du risque économiquement envisageables seront prises ;
 - o De les réaliser au niveau du terrain naturel.

Pour l'ensemble des équipements, ouvrages et infrastructures ci-dessous, toutes dispositions (techniques alternatives, fossés...) sont prises pour gérer les écoulements superficiels sur les voiries existantes ou futures. À l'occasion de l'entretien de la chaussée, des dispositions doivent être prises pour protéger les voies contre l'érosion due au phénomène d'inondation.

- L'ensemble des travaux et mises aux normes sur les équipements techniques (postes électriques, pylônes...), ouvrages (ponts, buses...), infrastructures (infrastructures de transport de biens et de personnes, réseaux...) et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics (pylônes, postes de transformation, forages d'eau, stations d'épuration...) et/ou d'intérêt général existants à condition :

- De démontrer techniquement que le projet ne peut pas se faire hors zone inondable ;
- De fournir une étude des alternatives de localisation et des incidences hydrauliques du projet (impact du projet sur les champs d'expansion des crues, réduction de l'impact hydraulique sur les hauteurs et les vitesses d'eau, mesures compensatoires...) ;
- De limiter les remblaiements strictement à la mise hors d'eau de ces ouvrages ou équipements sous réserve qu'il ne soit pas possible de mettre en œuvre des dispositions constructives assurant une transparence hydraulique au niveau de leurs fondations ;
- De prendre en compte le risque d'inondation pour l'évacuation des eaux : aux points bas (clapets anti-retour...), dans la conception des déversoirs d'orage et des postes de refoulement (pompes...). Des dispositions doivent être prises pour empêcher les risques de pollution par submersion sur l'ensemble du système d'assainissement ;
- Pour les ouvrages de traversée de talweg (pont, buse) : d'être transparents à l'écoulement. Leur dimensionnement devra être calculé pour permettre d'évacuer le débit centennal afin de ne pas créer une élévation de la ligne d'eau amont.
- La réalisation d'ouvrages et les aménagements hydrauliques sans conséquences négatives sur les inondations, n'aggravant pas les conditions d'écoulement des eaux et sous réserve d'être autorisés dans le cadre de la loi sur l'eau à condition que :
- Les affouillements du sol, lorsqu'ils sont nécessaires aux drainages autorisés, à l'irrigation des parcelles ainsi qu'à l'extraction des atterrissements, favorisant la circulation des eaux (noues, fossés...), n'aggravant pas les risques et leurs effets ;
- Les travaux et aménagements hydrauliques des ouvrages existants à la date d'approbation du PLU, y compris les mares, concourent à la sécurité civile ;
- Les ouvrages hydrauliques résultent d'une étude de fonctionnement hydraulique dans le cadre de la réduction des inondations. Ces derniers devront faire l'objet de mesures de surveillance, d'inspection et d'entretien particulières destinées à prévenir les risques de rupture et assurant leur pérennité dans le respect de la réglementation spécifique.
- La création d'infrastructures de transports ou de réseaux sous conditions :
- Le parti retenu parmi les différentes solutions présentera le meilleur compromis technique, économique et environnemental. Il ne devra pas accentuer le risque d'inondation. Il limitera en particulier la gêne à l'écoulement et l'emprise des ouvrages afin de préserver la capacité de stockage. L'imperméabilisation des chemins existants et la construction des routes dans l'axe du talweg sont interdites (sauf mise en place de dispositifs de tamponnement et production d'une étude justificative) ;
- Toutes les mesures de limitation du risque économiquement envisageables seront prises.
- Les parcs de stationnement ouverts au public, résidentiels ou nécessaires au bon fonctionnement d'une activité sans exhaussement à condition :
 - De les réaliser au niveau du terrain naturel ;
 - De ne pas modifier l'écoulement des eaux, ni aggraver les risques ; ou de collecter et d'évacuer les eaux de ruissellement via des aménagements adéquats ;
 - D'utiliser des matériaux de revêtements perméables n'aggravant pas l'imperméabilisation du type « revêtement poreux » (techniques alternatives d'hydraulique douce...) ;
 - De comporter une structure de chaussée résistante aux aléas concernés ;
 - Que soit clairement affiché sur place le risque encouru par les usagers de manière visible et permanente ;
 - Que l'exploitant ou le gestionnaire, prenne toute disposition pour interdire l'accès et organise l'évacuation à partir de la première diffusion des messages d'alerte.
- À l'occasion de l'entretien du parking, des dispositions sont prises pour protéger les voies contre l'érosion due aux phénomènes concernés. L'entretien de ces dispositifs est assuré par le maître d'ouvrage ou le gestionnaire.
- Les constructions, la démolition/reconstruction, les extensions d'ouvrages et d'équipements nécessaires au fonctionnement des services publics (pylône, poste de transformation, infrastructures de transport de biens et de personnes, réseaux, forages d'eau, stations d'épuration...) et/ou d'intérêt général sous réserve qu'il soit démontré techniquement que le projet ne puisse se faire hors zone inondable. Ces installations doivent respecter les prescriptions suivantes :
- Fournir une étude des alternatives de localisation et des incidences hydrauliques du projet (impact du projet sur les champs d'expansion des crues, réduction des impacts hydrauliques, mesures compensatoires...) ;
- Absence d'impact sur l'écoulement en période de crue, au moins neutre aussi bien sur les vitesses et sur les niveaux d'eau ;
- Ne prévoir aucun logement de fonction ou local à sommeil ;
- L'ensemble des équipements sensibles et dispositifs de gestion (mécaniques ou électromécaniques) doit être rehaussé de 30 cm par rapport à la cote des plus hautes eaux connues, ou à la cote relative à un événement de temps de retour 100 ans. A défaut de connaître la cote des plus hautes eaux connues, le rehaussement doit être de 80 cm par rapport au terrain naturel ;
- Les ouvrages d'assainissement, en particulier les ouvrages de traitement des eaux usées, doivent empêcher tout départ de matière polluante en cas d'inondation ;

- Les remblaiements strictement limités à la mise hors d'eau de ces ouvrages ou équipements sont autorisés, sous réserve qu'il ne soit pas possible de mettre en œuvre des dispositions constructives assurant une transparence hydraulique* au niveau de leur fondation ;
- Le risque d'inondation doit être pris en compte pour l'évacuation des eaux : aux points bas (clapet anti-retour...), dans la conception des déversoirs d'orage et des postes de refoulement (pompes...). Des dispositions doivent être prises pour empêcher les risques de pollution par submersion sur l'ensemble du système d'assainissement ;
- Pour les ouvrages de traversée de talweg (pont, buse) : d'être transparents à l'écoulement. Leur dimensionnement devra être calculé pour permettre d'évacuer le débit de référence afin de ne pas créer une élévation de la ligne d'eau amont.

6.D Zone de vigilance (hors PPRI)

Au sein de cette zone identifiée au règlement graphique – Planche 3 – les sous-sols sont interdits et toutes les nouvelles *constructions* doivent intégrer un rehaussement de la cote plancher de 30 cm par rapport au *terrain* naturel.

6.E Remontée de Seine

Au sein des secteurs identifiés au règlement graphique – Planche 3 – les sous-sols sont interdits et toutes les nouvelles *constructions* doivent intégrer un rehaussement du rez-de-chaussée de 30 cm au-dessus des cotes de référence de la Seine mentionnées au PPRI Vallée de la Seine - Boucle de Rouen.

6.F Risque falaise

6.F.1 Zone de risques

Au sein des secteurs identifiés au règlement graphique – Planche 3, seuls sont autorisés :

- L'aménagement de comble et de sous-sol, à condition de ne pas créer de nouveaux *logements* ou d'augmenter la capacité d'un établissement recevant du public (ERP) ;
- La création de murs et ouvrages visant à se protéger des chutes et projections de pierres ;

- Les *extensions* mesurées en éloignement de la falaise (*construction* initiale entre la falaise et l'*extension*) en matériaux maçonnés ;
- Les équipements d'intérêt général ne nécessitant pas de présence humaine (transformateurs, antennes, parc photovoltaïque, ...) ;
- Les structures légères de mise en abris de matériaux stockés et du bétail ;
- Les travaux de mise aux normes pouvant entraîner des *extensions* mesurées ;
- Les travaux de réaménagement et changements de *destination* au sein de l'enveloppe bâtie ne visant pas à créer de nouveaux *logements*.

6.F.2 Zone de risque avec étude spécifique

Les secteurs identifiés au règlement graphique – Planche 3, sont détaillés en annexe du règlement graphique (pièce 4.2.4.5)

Commune d'Amfreville-la-Mi-Voie

Au sein des secteurs identifiés au règlement graphique – Planche 3, seuls sont autorisés :

- Les travaux ayant vocation à réduire le risque ;
- Les travaux d'infrastructures, les affouillements et exhaussements de sol liés aux équipements d'infrastructures, à la lutte contre les inondations ;
- Les réhabilitations des *constructions* existantes à condition qu'elles n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de *logements* ;
- La *reconstruction à l'identique* après sinistre à condition que celui-ci ne résulte pas d'un effondrement.

Commune de Bardouville

Au sein des secteurs identifiés au règlement graphique – Planche 3, seules sont autorisées les ouvertures et exploitations de carrières, uniquement pour l'extraction de matériaux, à la condition que les *constructions* et installations à usage de traitement des matériaux demeurent interdites.

Commune de Canteleu

Au sein des secteurs identifiés au règlement graphique – Planche 3, seuls sont autorisés :

- La réhabilitation des *constructions* existantes à condition qu'il n'y ait pas d'augmentation du nombre de *logements* ;
- Les *extensions* mesurées et les *annexes* à l'*habitation* pour lesquelles l'*emprise au sol* et la *surface de plancher* seront limitées à 20 m² ;
- La *reconstruction* après sinistre si l'origine du sinistre n'est pas liée à l'éboulement des falaises ;
- Les voiries et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- Les changements d'affectation, à condition qu'ils n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de *logement* ;
- Les exhaussements

Commune de Duclair

Au sein des secteurs identifiés au règlement graphique – Planche 3 –seuls sont autorisés :

- Les aménagements de comble et de sous-sol, à condition de ne pas créer de nouveaux *logements* ou d'augmenter la capacité d'un établissement recevant du public (ERP) ;
- La création de murs et ouvrages visant à se protéger des chutes et projections de pierres ;
- Les *extensions* mesurées en éloignement de la falaise (*construction* initiale entre la falaise et l'*extension*) en matériaux maçonnés ;
- Les équipements d'intérêt général ne nécessitant pas de présence humaine (transformateurs, antennes, parc photovoltaïque, ...) ;
- Les structures légères de mise en abris de matériaux stockés et du bétail,
- Les travaux de mise aux normes pouvant entraîner des *extensions* mesurées,
- Les travaux de réaménagement et changements de *destination* intra-muros ne visant pas à créer de nouveaux *logements*.

Commune d'Elbeuf-sur-Seine

Au sein des secteurs identifiés au règlement graphique – Planche 3, seuls sont autorisés :

- L'*extension mesurée*, jointive ou non, des *constructions* existantes, pour l'amélioration du confort des *habitations* sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de *logements* ;
- La *reconstruction* à l'identique (même volumétrie, même implantation, même *surface de plancher*) de tout *bâtiment* détruit à la suite d'un sinistre à

condition que celui-ci ne soit pas lié à un effondrement du sol ou à un éboulement de falaise ;

- Les *voies* et ouvrages liés aux dites *voies* ;
- Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics, répondant aux besoins de la zone ou de portée plus générale ;
- Les aménagements ayant pour objet de vérifier ou supprimer les risques.

Commune du Mesnil-sous-Jumièges

Au sein des secteurs identifiés au règlement graphique – Planche 3, seuls sont autorisés :

- La *reconstruction* d'un *bâtiment* détruit à la suite d'un sinistre, sauf s'il s'agit d'un sinistre dû à une inondation, ou à un éboulement, y compris son *extension mesurée*. Cette *extension* sera conditionnée à une plantation arboricole sur une partie de la parcelle.
- Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics et les *constructions* liées à des équipements d'infrastructure autorisés aux articles 1.1 et 1.2 du règlement des zones concernées.
- En bordure de Seine :
 - o Côté terre, toutes les superstructures qui pourraient s'avérer nécessaires à la sécurité de la navigation (radar, détecteur de brume, feu de rive, balise, etc.) sur une largeur de 20 m mesurée depuis la crête de la berge.
 - o Côté rivière, toutes les infrastructures qui pourraient s'avérer nécessaires à l'exploitation de la voie d'eau (digue de calibrage, mur de quai, postes d'accostage et d'amarrage des navires et bateaux, etc.) sur toute l'étendue du plan d'eau situé sur le territoire de la commune.
- Tout élément technique, tout dispositif ou tout aménagement ayant pour effet de préserver les *habitations* et les riverains des nuisances sonores liées aux exploitations de carrières autorisées.

Commune de Rouen

Au sein des secteurs identifiés au règlement graphique – Planche 3 – les *bâtiments* nouveaux et les *extensions* de *bâtiments* existants ne seront autorisés que si des mesures adaptées sont prévues pour écarter le risque. Ces mesures devront répondre aux différents secteurs de risque identifiés.

Commune de Saint-Aubin-lès-Elbeuf

Au sein des secteurs identifiés au règlement graphique – Planche 3, seuls sont autorisés :

- L'aménagement de comble et de sous-sol, à condition de ne pas créer de nouveaux *logements* ou d'augmenter la capacité d'un ERP ;
- La création de murs et ouvrages visant à se protéger des chutes et projections de pierres ;
- Les remblais en amont de la falaise sont interdits ;
- Les *extensions* limitées en éloignement de la falaise (*construction* initiale entre la falaise et l'*extension*) en matériaux maçonnés ;
- Les équipements d'intérêt général ne nécessitant pas de présence humaine (transformateurs, antennes) ;
- Les structures légères de mise en abris de matériaux stockés et du bétail,
- Les travaux de mise aux normes pouvant entraîner des *extensions mesurées*,
- Les travaux de réaménagement et changements de *destination* intra-muros ne visant pas à créer de nouveaux *logements* ;
- Les vérandas non soumises au risque car protégées de la falaise par une *construction* préexistante entre la falaise et la véranda.

Commune de Yainville

Au sein des secteurs identifiés au règlement graphique – Planche 3 –seules sont autorisées les installations en lien avec les activités de la chambre de dépôt « Jumièges-Yainville ».

Commune de Gouy

Au sein des secteurs identifiés au règlement graphique – Planche 3, seuls sont autorisés :

- L'aménagement ou l'*extension mesurée* (20 m² de surface hors œuvre nette) des *constructions* existantes, et le cas échéant, le changement de leur *destination*, y compris la *construction* d'*annexes* jointives et non jointives,
- La réhabilitation des *constructions* existantes, et le cas échéant, le changement de leur *destination*,
- La *reconstruction* sur place des *constructions* détruites à la suite d'un sinistre, sauf si le sinistre est lié à un mouvement du *terrain*.

- Les affouillements et les exhaussements de sol nécessaires aux aménagements hydrauliques
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics
- Les carrières servant à marner les champs propres d'une exploitation conformément à l'article 106 de la loi d'orientation agricole du 9 juillet 1999
- La mise en conformité des installations agricoles, l'extension mesurée et les *annexes* jointives ou non (20m² hors œuvre brute) des *habitations* liées à l'activité agricole, sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de *logements*
- Sur une largeur de 40m mesurée depuis la crête de berge de Seine, côté terre, toutes les superstructures qui pourraient s'avérer nécessaire à la sécurité de la navigation (radar, détecteur de brume, feu de rive, balise, etc.).

6.G Risque cavité

6.G.1 Zone de risque

Au sein des secteurs identifiés au règlement graphique – Planche 3, seuls sont autorisés pour les *bâtiments existants à la date d'approbation du PLU* :

- Toute modification (y compris la démolition-reconstruction), sous réserve de respecter les conditions cumulatives suivantes :
 - o Que l'implantation initiale du *bâtiment* soit conservée totalement ou partiellement, afin de ne pas augmenter l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU ;
 - o Que le *bâtiment* n'ait pas subi de dégâts liés à la présomption d'une cavité souterraine ;
 - o Que ne soit pas créé un nouveau *logement* ou une nouvelle activité.
- L'*extension* verticale ou horizontale (y compris pour un *bâtiment* ayant fait l'objet d'une démolition-reconstruction depuis l'approbation), une seule fois à compter de la date d'approbation du PLU, sous réserve de ne pas augmenter l'emprise au sol existante de plus de 20 m² pour l'habitat et 20% pour les activités et dès lors qu'aucun indice ponctuel ou défaut ne laisse présager la présence d'une cavité au droit de la construction. Cette *extension* ne doit pas permettre la création d'un nouveau *logement* ou d'une nouvelle activité.

- La *reconstruction* après sinistre, à condition que celui-ci ne soit pas lié à un effondrement du sol et n'expose pas le pétitionnaire à un risque majeur avéré.
- L'aménagement des *combles*, tant que celui-ci n'est pas destiné à la réalisation d'un *logement* supplémentaire ;
- La mise aux normes des *bâtiments* d'activité agricole.

Sont également autorisés sous conditions :

- Les structures légères de faible emprise, à condition qu'il n'y ait pas d'augmentation des enjeux (ex : abri de jardin, abri à bois, abris de matériel ou de stockage, auvent, préau, portail, porte, *clôture*, ...)
- Les piscines non couvertes et sans infiltration des eaux de vidange ;

Au sein du Tome 5 « annexes informatives », figure par commune une cartographie détaillée des indices cavités et un tableau de ces indices à prendre en compte dans le cadre de l'instruction des autorisations d'urbanisme au titre de l'article R111-2 du code de l'urbanisme.

SECTION 7. LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A RISQUES TECHNOLOGIQUES (PLANCHE 3)

Conformément au code de l'urbanisme, un projet peut être refusé ou assorti de prescriptions s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

En outre, afin de protéger les biens et les personnes, les occupations et utilisations du sol sont soumises, le cas échéant, aux dispositions particulières fixées ci-après

règlement écrit (pièce 4.1.2.3). Pour l'ensemble des établissements identifiés il convient de respecter les règles figurant sur ces fiches en sus du règlement du PLU, tout en sachant que la règle la plus contraignante s'impose alors au projet.

7.A Secteurs couverts par une Servitude d'Utilité Publique

7.A.1 Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT)

L'enveloppe globale des aléas des plans de prévention des risques technologiques approuvés sont identifiés au règlement graphique – Planche 3. Les dispositions réglementaires afférentes sont celles du PPRT correspondant et figurant au sein des Annexes du PLU (Tome 1). Sur l'ensemble des secteurs du territoire concernés, il convient de respecter le règlement du PPRT en sus du règlement du PLU, tout en sachant que la règle la plus contraignante s'impose alors au projet.

7.A.2 Secteurs d'Information sur les Sols pollués (SIS)

Les informations relatives au SIS figure au sein des Annexes du PLU (Tome 2 « Périmètres divers »).

Les projets de construction et de lotissement prévus dans un SIS doivent faire l'objet d'une étude des sols afin d'établir les mesures de gestion de la pollution à mettre en œuvre pour assurer la compatibilité entre l'usage futur et l'état des sols.

7.B Installation Classée Protection de l'Environnement (ICPE) ayant des zones d'effet hors de leur limite de propriété

Les établissements ICPE Seveso seuil bas sont identifiés au règlement graphique – Planche 3. Les différentes zones de danger et les dispositions réglementaires afférentes sont celles des fiches communales correspondantes et figurant au sein des annexes du