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 mis 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 *hauteur*s des secteurs dérogatoires aux *hauteur*s 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 : houppier – 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 démoli 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 *industrie*s) : UXA
  - Les zones d'activités *industrie*lles (grandes *industrie*s) : 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 *industrie*lles : 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 *cinéma*s
- 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.

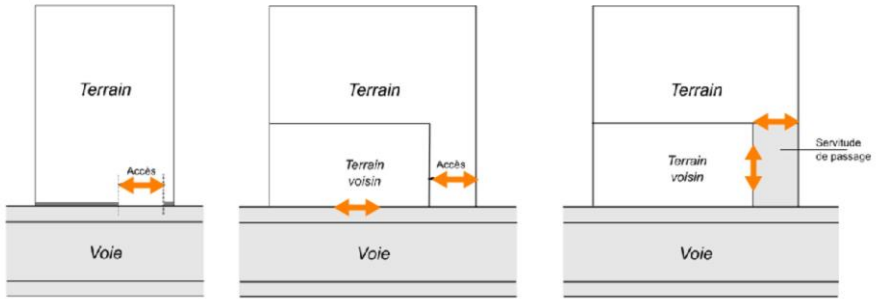


Schéma illustratif n°1

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*.

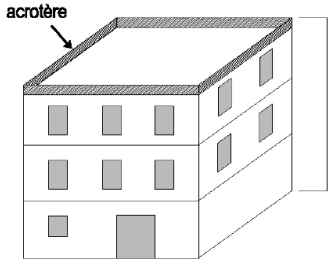


Schéma illustratif n°2

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.

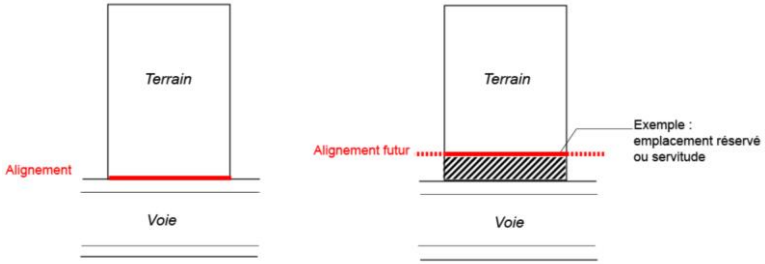


Schéma opposable n°3

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.

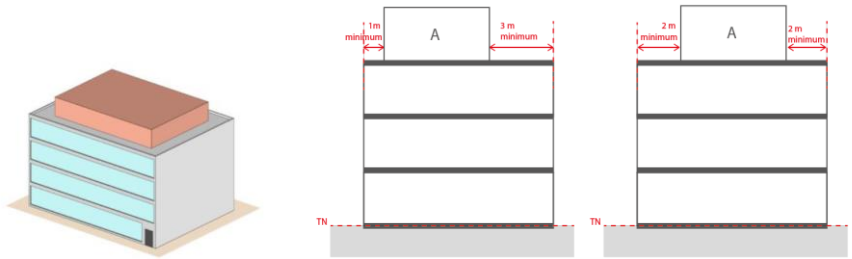


Schéma illustratif n°4

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.

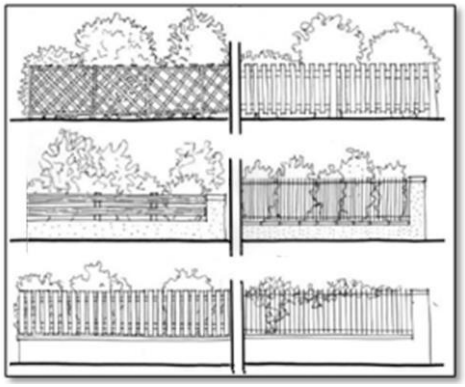


Schéma illustratif n°5

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

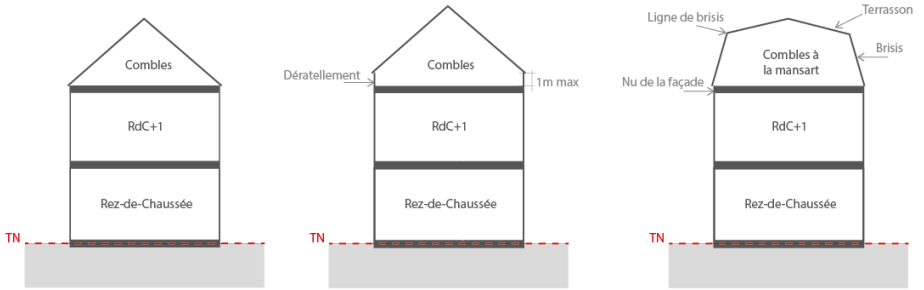
Le *comble* est le volume situé dans la charpente de la toiture du bâtiment entre l'égout et la toiture. La toiture du comble est le plan incliné par rapport à la façade du niveau inférieur et ne peut être en retrait de la façade.

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' « a*griculture urbaine* ».
- La *sous-destination* **« *exploitation forestière* »** recouvre les *constructions* et les *entrepôt*s 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 *hébergement*s 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 *cinéma*tographiques 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 *industrie*lle. 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 industrie*lles 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 *industrie*lle 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

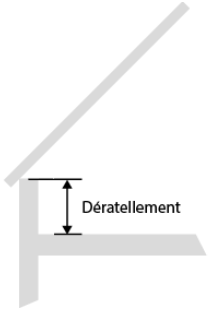


Schéma illustratif n°7

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.

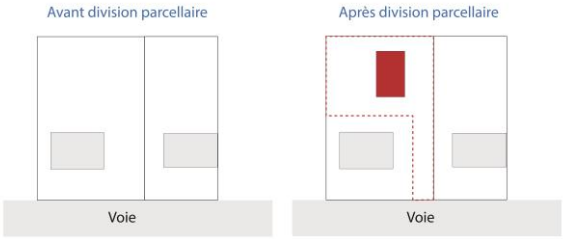


Schéma illustratif n°8

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.

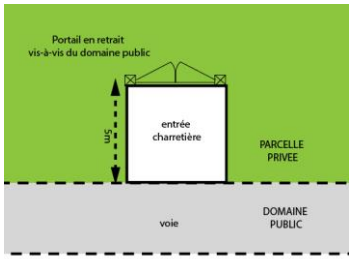


Schéma illustratif n°9

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.

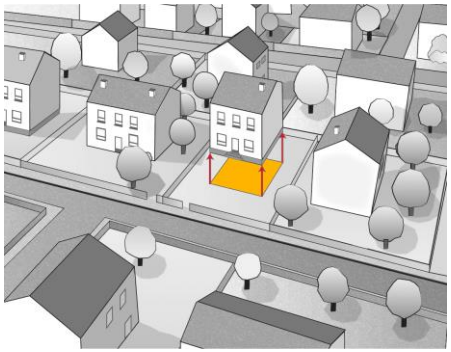


Schéma illustratif n°10

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 édicule 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.

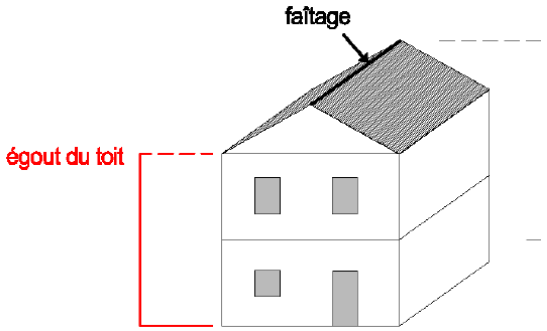


Schéma illustratif n°11

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.

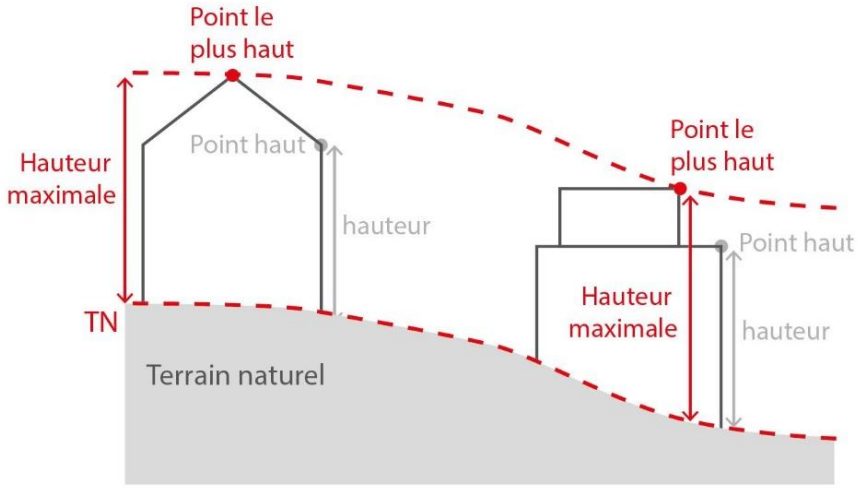


Schéma illustratif n°12

***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.

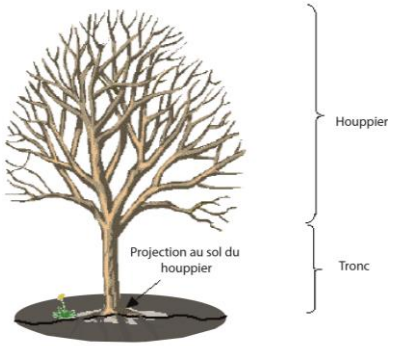


Schéma illustratif n°13

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*.

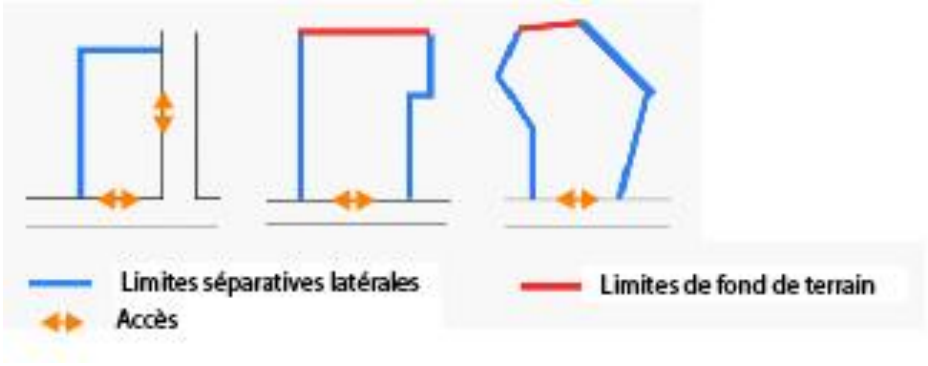


Schéma opposable n°14

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 industrie*l, 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 *logement*s 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 *logement*s locatifs conventionnés avec l'ANAH (Agence Nationale de l'Habitat) : *logement*s conventionnés sociaux et très sociaux avec travaux, *logement*s 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 *logement*s 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 *logement*s 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.

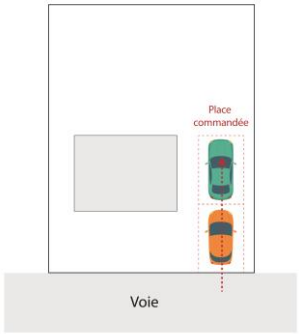


Schéma illustratif n°15

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 Houlme, 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

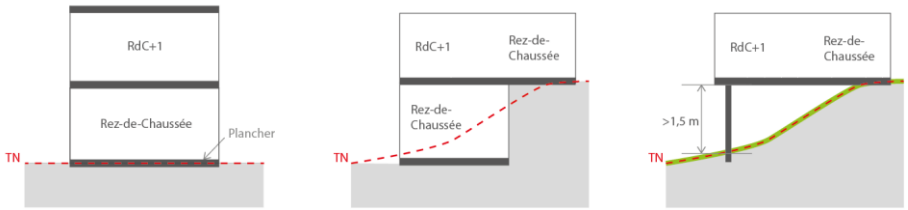
occupée à titre de résidence principale au moins huit mois par an. Une telle résidence ainsi que ses équipements extérieurs sont, à tout moment, facilement et rapidement démontables.

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, *industrie*l 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/rocades, 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 *logement*s exigée(s) et le pourcentage afférent, qui s'applique par rapport au nombre total de *logement*s créés.

Le nombre de *logement*s à produire pour respecter la clause est arrondi au nombre entier inférieur.

N° du secteur	Seuil de déclenchement	Clause à respecter
SMS 1	5 *logement*s	30% minimum de *logement locatif social* à produire
SMS 1-1		40% minimum de *logement locatif social* à produire
SMS 1-2		50% minimum de *logement locatif social* à produire
SMS 1-3		30% minimum de *logement locatif social* à produire et 10% de *logement* en *bail réel solidaire*
SMS 2	10 *logement*s	30% minimum de *logement locatif social* à produire
SMS 3	4 *logement*s	25% minimum de *logement locatif social* à produire
SMS 4	4 *logement*s	25% minimum de *logement en accession à coût maitrisé*

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 *logement*s présentant une taille minimale fixée dans le tableau ci-après. Une distinction est faite entre la *sous-destination* « *logement*s » 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 *logement*s 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 *logement*s à produire pour respecter la clause est arrondi au nombre entier inférieur.

Exemples :

- *Pour une opération de 15 logements pour un programme de « logements » :*
  - *10 logements minimum d'au moins 3 pièces principales (70% de 15 = 10,5).*
  - *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 *logement*s 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 assujetti 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 *logement* à produire
STL 1	4 *logements*	**Programme *sous-destination logement*** - 70 % minimum de *logement*s d'au moins 3 pièces principales (1 séjour / 2 chambres minimum) - 25 % minimum de *logement*s d'au moins 4 pièces principales (1 séjour / 3 chambres minimum) **Programme *sous-destination hébergement*** 20 % minimum de *logement*s 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 :
  - L'*emprise au sol* avant *extension* de la *construction* ne peut être inférieure à 40 m² ;
  - Un raccordement architectural satisfaisant devra être trouvé entre le volume existant et l'*extension* réalisée ;
  - 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 :
  - L'*annexe* doit être située à proximité de la *construction* d'*habitation* existante sur l'*unité foncière* ;
  - L'intégration au bâti environnant doit être respectée ;
  - 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.

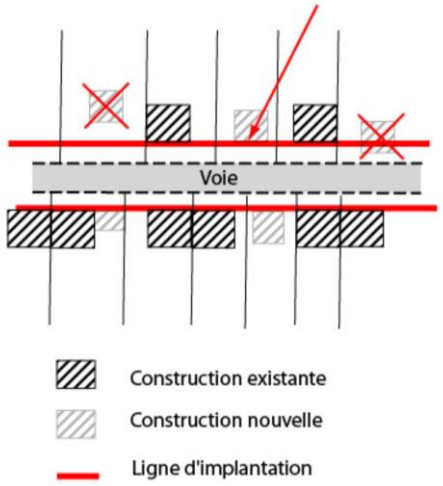


Schéma opposable n°17

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*.

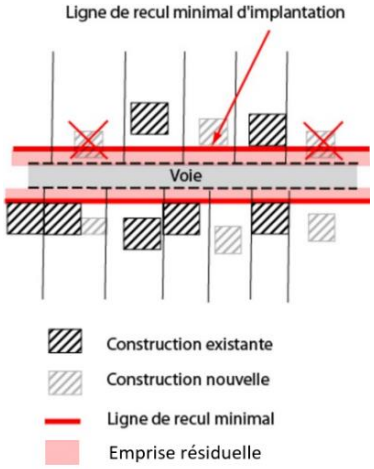


Schéma opposable n°18

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

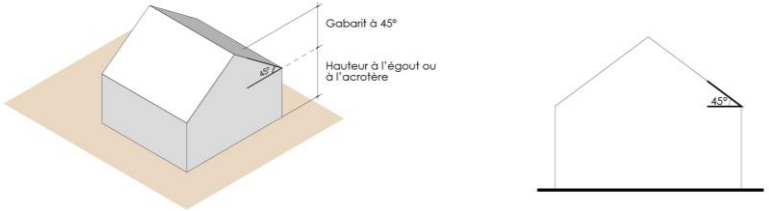
Cette règle graphique est représentée à l'îlot. La *hauteur maximale* des *constructions* ne doit pas dépasser la *hauteur* exprimée en mètres.

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.

Eléments 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.

Eléments 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 (moulures, 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 sou*terrains* 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.

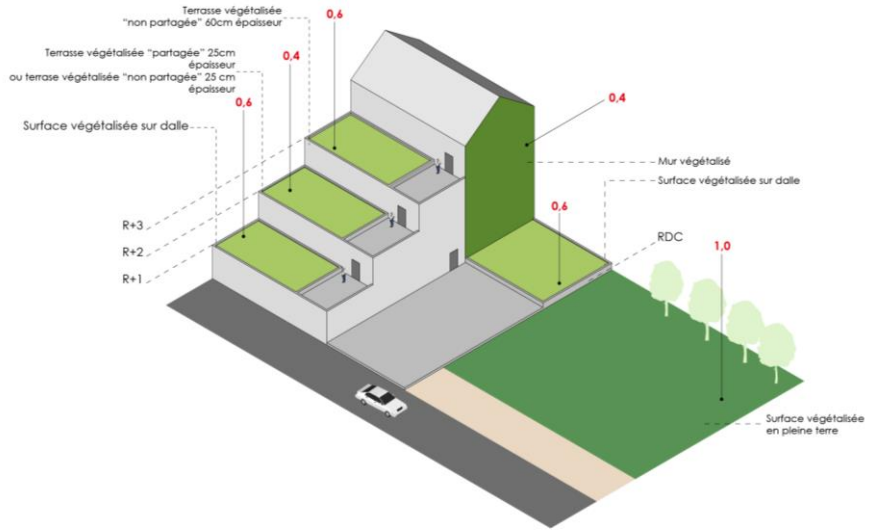


Schéma illustratif n°20

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*.

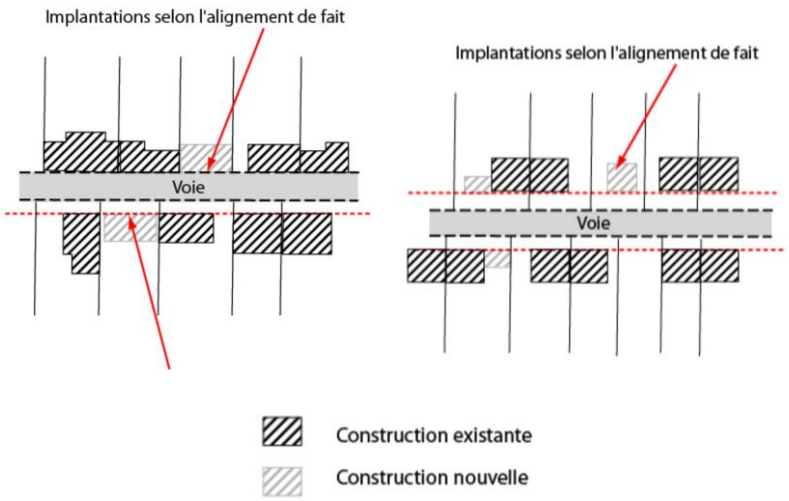
3.1 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

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.



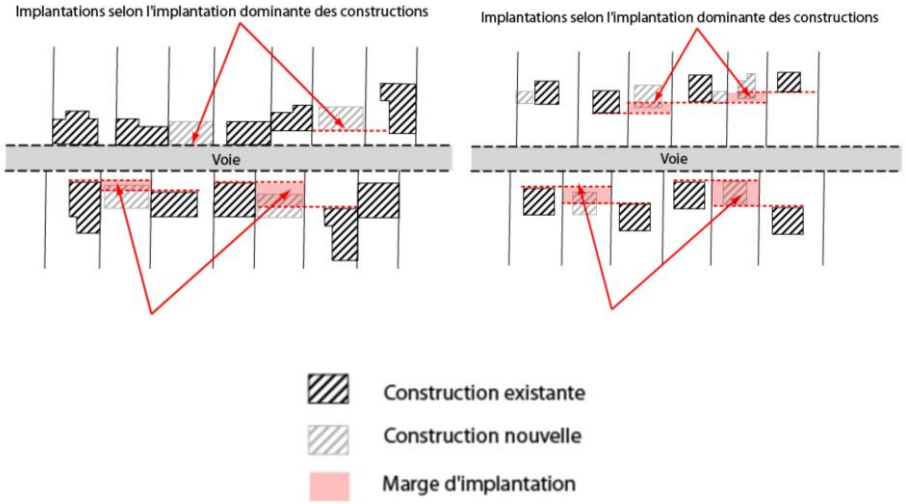
Schémas opposables n°21

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*.

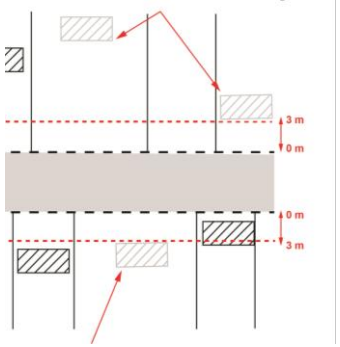


Schéma opposable n°23

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.

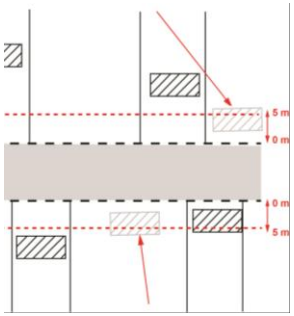


Schéma opposable n°24

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.

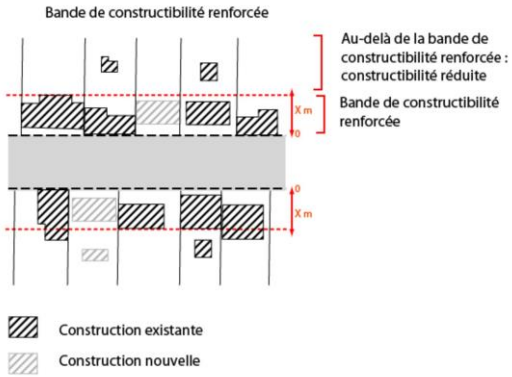


Schéma opposable n°25

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 ;

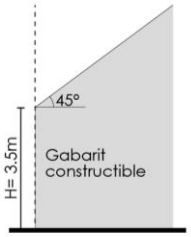
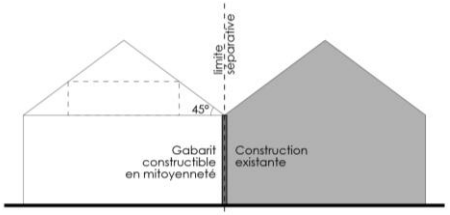
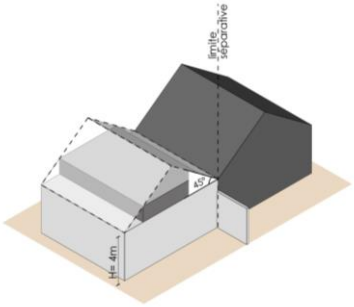


Schéma opposable n°26

- Ou si elles s'adossent 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 supérieur 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'éclairement 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 :
    - L'accès pour les besoins de la gestion forestière ;
    - 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 *logement*s 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.



Zone 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 - 08/02/2019 Sources : BDTOPO - 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 dument 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 *constructions*, toute *destination* 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 *bâtiment* attenant ou non à la *construction* principale). *Toutefois cette disposition n'est pas applicable en cas d'impossibilité technique dument justifiée par le pétitionnaire.*
Zone II	Pour les *constructions*, à *destination* de *logement*, 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 *bâtiment* attenant ou non à la *construction* principale). Toutefois cette disposition n'est pas applicable en cas d'impossibilité technique dument justifiée par le pétitionnaire.
Zone III	
Zone IV	Pour les *constructions*, toute *destination* 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 *logement*s 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 *logement*s, 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 *logement*s 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 m²		
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 m²				
	De 0 à 500 m²	**De 500 m² à 1500 m²**	**Supérieur à 1500 m²**	
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 *industrie*lles 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 :
    - Limiter le nombre de portes à franchir pour accéder au garage avec son vélo.
    - 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 *logement* pour un *logement* inférieur ou égal à 2 pièces principales. -1,5 place par *logement* pour un *logement* supérieur à 2 pièces principales.
Bureau	1 place par tranche de 100 m² de *surface de plancher*
Autres *destinations* de *constructions*	En considération de leur nature et de leur *destination*, il est demandé la réalisation de places de stationnement permettant de satisfaire les besoins des employés et/ou des clients et/ou des usagers.

CHAPITRE 3 : 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 m^3 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 *logement*s 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 *logement*s

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'éclairement 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 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 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 *logement*s.
- 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 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 :
  - 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 connaitre 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 connaitre 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 *logement*s, 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 *logement*s.

- 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 connaitre 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 :
    - Plancher utile 30 cm au-dessus de la cote de PHE, 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 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 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 :
    - 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 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 évènement de temps de retour 100 ans. A défaut de connaitre 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 évènement de temps de retour 100 ans. A défaut de connaitre 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 évènement de temps de retour 100 ans. A défaut de connaitre 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 :
    - 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 interdits (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 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 évènement de temps de retour 100 ans. A défaut de connaitre 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 *logement*s 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 *logement*s.

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 *logement*s ;
- 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 *logement*s ;
- 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 *logement*s 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 *logement*s.

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 *habitation*s sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de *logement*s ;
- 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'agît 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 :
    - 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.
    - 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 *habitation*s 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 *logement*s 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 *logement*s ;
- 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 *habitation*s liées à l'activité agricole, sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de *logement*s
- 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 :
  - 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 ;
  - Que le *bâtiment* n'ait pas subi de dégâts liés à la présomption d'une cavité souterraine ;
  - 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

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 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.

4.1.1 REGLEMENT ECRIT

APPROUVÉ
LE 13 FEVRIER 2020

Modifié le 31 mars 2025

LIVRE 2

REGLEMENT DE ZONE

Titre 1 - Les zones urbaines (U), à urbaniser (AU) et les zones agricoles (A), naturelles et forestières (N)



SOMMAIRE GENERAL DU LIVRE 2 – TITRE 1

I. LES ZONES URBAINES ..... Erreur ! Signet non défini.

I-1. LES ZONES URBAINES MIXTES A DOMINANTE HABITAT 9

I-2. LES ZONES URBAINES D'EQUIPEMENTS, PAYSAGERES ET FERROVIAIRES 125

I-3. LES ZONES URBAINES D'ACTIVITES ECONOMIQUES 152

II. LES ZONES A URBANISER 194

II-1. LES ZONES 1AU MIXTES A DOMINANTE HABITAT 198

II-2. LES ZONES 1AU A VOCATION D'ACTIVITES ECONOMIQUES 240

II-3. LA ZONE 1AUL DE LOISIR 267

II-4. LA ZONE 2AU 273

II-5. LA ZONE 2AUX 278

III. LES ZONES AGRICOLES, NATURELLES OU FORESTIERES 284

III-1. LES ZONES AGRICOLES 288

III-2. LES ZONES NATURELLES 304

LIVRE 2

REGLEMENT DE ZONES

I. LES ZONES URBAINES



SOMMAIRE DETAILLE

I-1. LES ZONES URBAINES MIXTES A DOMINANTE HABITAT..... 9

LES ZONES DE CENTRALITE 11

ZONE UAA 13
ZONE UAB 25
ZONE UAC..... 39

LES ZONES D'HABITAT A DOMINANTE INDIVIDUEL..... 49

ZONE UBA1 51
ZONE UBA2 61
ZONE UBB1..... 71
ZONE UBB2..... 81
ZONE UBH 91
ZONE UCO 101

LES ZONES D'HABITAT COLLECTIF 113

ZONE UD..... 115

I-2. LES ZONES URBAINES D'EQUIPEMENTS, PAYSAGERES ET FERROVIAIRES . 125

ZONE UE 127
ZONE UP..... 136
ZONE UZ 144

I-3. LES ZONES URBAINES D'ACTIVITES ECONOMIQUES 152

ZONE UXM 154
ZONE UXA..... 162
ZONE UXI..... 170
ZONE UXC..... 178
ZONE UXT 186

I-1. LES ZONES URBAINES MIXTES A DOMINANTE HABITAT

LES ZONES DE CENTRALITE

ZONE UAA

Les zones commençant par UA correspondent à la zone urbaine de centralité à dominante habitat, caractéristique des centres villes, centres bourgs, cœurs de villages. L'objectif de la zone UA est de permettre la densification du tissu urbain au service du renforcement de la centralité et de la mixité des fonctions, tout en préservant la forme urbaine existante : les nouvelles constructions doivent s'intégrer dans le tissu existant en respectant les gabarits (hauteurs, emprises), la qualité architecturale et patrimoniale, caractéristiques des tissus de centralité (rythme des façades, etc.). **La zone UAA** est la traduction des cœurs d'agglomération. Sont classés en zone UAA les centralités historiques de Rouen, et les espaces urbains limitrophes, et d'Elbeuf.

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 :

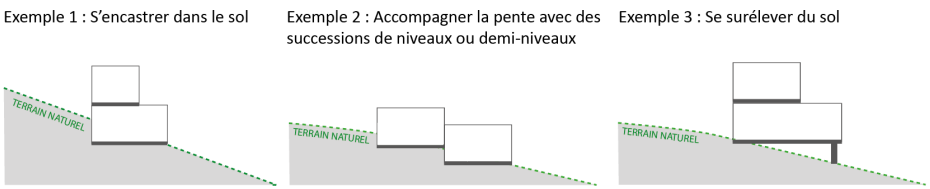
- Les *constructions* ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la sécurité ou la salubrité publique,
- Les campings,
- Le stationnement de caravanes, de résidences mobiles en dehors des cas mentionnés à l'article 1.2,
- Les garages collectifs de caravanes et de mobil-homes,
- Les dépôts de véhicules à l'air libre et les dépôts de ferraille et de matériaux divers,
- Les *constructions* à usage d'*exploitation forestière* ,
- 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 :

- Le stationnement de camping-cars sur des aires de service publiques aménagées à cet effet.
- 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



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 *industrie*l dès lors qu'elles répondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants,
- Les *constructions* à usage d'*entrepôt*s 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,

- 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*.

En façade des rez-de-chaussée des *constructions* existantes, le changement de *destination* des locaux occupés par une activité de commerce ou 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, sauf en *habitation*.

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*.

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

Les constructions implantées 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 *retrait* minimal d'implantation représentée sur le règlement graphique - Planche 2,
- ou dans une bande de 20 m en bordure des *voies* où s'applique une ligne d'implantation représentée sur le règlement graphique - Planche 2.

En cas de *retrait*, les *constructions* doivent observer une distance minimale de 3 m vis-à-vis de la *limite séparative* (soit L ≥ 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 :

- Si la *limite séparative de fond de terrain* est située dans la *bande de constructibilité renforcée*, ~~le~~ ce *retrait* de la *construction* par rapport à la *limite séparative de fond de terrain* devra être de 3 m minimum (soit L≥3 m).
- Ce retrait pouvant être réduit~~e~~ à zéro pour des *terrains* existants à la date d'approbation du PLU
    - *dont la limite séparative de fond de terrain* est située dans la *bande de constructibilité renforcée*
    - 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.

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).

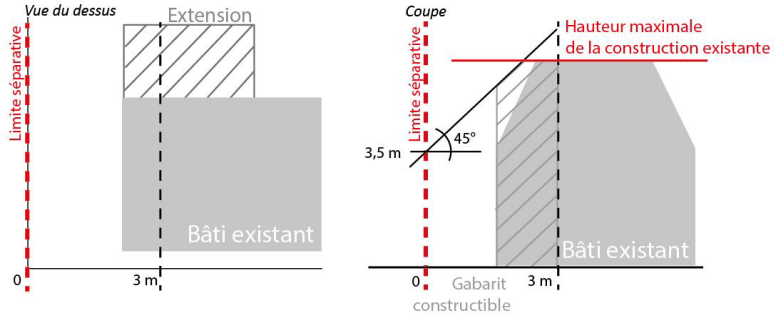
En cas de *retrait*, les *constructions* doivent s'implanter à une distance au moins égale à la moitié de la *hauteur* maximale de la *construction*, avec un minimum de 3 m vis-à-vis de la *limite séparative* (soit L≥Hmax/2 et ≥ 3 m).

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

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* ou *d'une emprise au sol* inférieure 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≥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 exis-tantes 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 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* des *constructions* est non réglementée.

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 (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.

Remparts

Les vestiges des remparts de Rouen longeant les boulevards de la Marne, de l'Yser et de Verdun ne peuvent être détruits ou altérés. Aucune *construction* ne peut être implantée à moins de 3 mètres de ces vestiges.

Façades

Elles 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 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.

Devantures

Les devantures doivent être composées en harmonie (rythme, proportions) avec les *façades* sur lesquelles elles s'intègrent. Lorsqu'une même devanture s'étend sur plusieurs *façades* distinctes, elle doit être décomposée en autant de séquences.
Les devantures dépassant la *hauteur* du rez-de-chaussée sont proscrites, sauf lorsque cela correspond à une typologie caractéristique de la rue.
Les rideaux de sécurité des vitrines doivent être placés du côté intérieur de celles-ci. Sont proscrits les rideaux opaques, sauf impératifs particuliers de sécurité.

4.1.4. Toitures

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. 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 18ème 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 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 (19ème 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.

- **Moellons de calcaire ou de silex**

Les parements réguliers en moellons de calcaire ou de silex ne doivent pas être couverts d'enduit ou de peinture. Cependant, s'ils sont très dégradés ou de très médiocre facture, un enduit compatible avec la pierre est admis.

Lorsque les moellons sont actuellement enduits, 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 parement de moellons.
Lorsque les moellons sont actuellement peints, 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 moellons endommagés ne peuvent être remplacés que par des moellons de même aspect.
Les joints, de teinte claire, doivent être réalisés en léger creux, sauf si un autre type de joint se justifie historiquement.

- **Béton à agrégats apparents**

Le béton à agrégats apparents, qu'il soit utilisé pour les éléments de structure ou pour les panneaux de remplissage, ne doit pas être couvert d'enduit ou de peinture. Cependant, s'il est très dégradé, un enduit compatible avec le béton est admis.
Lorsque le béton à agrégats apparents est actuellement enduit, cet enduit peut 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 béton.
Lorsque le béton à agrégats apparents est actuellement peint, cette peinture doit être supprimée afin de faire réapparaître le béton. Le procédé de nettoyage retenu ne doit en aucune manière endommager le béton.

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 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.
Les chaperons, couvertines et autres couronnements sont obligatoires sur les murs et murets maçonnés.
Sur les premiers 50 cm à compter du *terrain* naturel, les parties pleines des *clôtures* devront présenter un matériau de nature à éviter les traces d'humidité visibles, générant des efflorescences ou des salissures disgracieuses visibles depuis l'espace public.

Hauteur
La *hauteur* maximale des *clôtures* autorisée est de 3 mètres.
Les piliers des portails sont autorisés à dépasser, dans la limite de 30 cm de *hauteur*, la *hauteur* maximale autorisée des *clôtures*.

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

Traitement
En *limite séparative* visible depuis les *voies* et *emprises publiques*, une harmonie avec la *clôture* en *façade principale* sera recherchée.
Les chaperons, couvertines et autres couronnements sont obligatoires sur les murs et murets maçonnés.

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

Règles alternatives

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

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

Pour les *destinations équipements d'intérêt collectif et services publics*, les commerces et activités de service, les *autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires* :
La *hauteur* des *clôtures* et les matériaux utilisés pourront s'adapter au contexte urbain au sein duquel s'insère l'équipement ou l'activité. La *hauteur* maximale ne devra pas

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

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

5.1. Traitement des espaces libres

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.

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

En dehors des secteurs de biotope (Planche 1) : au moins 20% de la surface du *terrain* doit être traité en *espaces verts*.

Dans les secteurs de biotope (Planche 1) : voir 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 : 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 UAB

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION :

Les zones commençant par UA correspondent à la zone urbaine de centralité à dominante habitat, caractéristique des centres villes, centres bourgs, cœurs de villages. L'objectif de la zone UA est de permettre la densification du tissu urbain au service du renforcement de la centralité et de la mixité des fonctions, tout en préservant la forme urbaine existante : les nouvelles constructions doivent s'intégrer dans le tissu existant en respectant les gabarits (hauteurs, emprises), la qualité architecturale et patrimoniale, caractéristiques des tissus de centralité (rythme des façades, etc.). **La zone UAB** correspond aux centralités des communes des espaces urbains et des pôles de vie (Duclair, Le Trait).

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 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 :

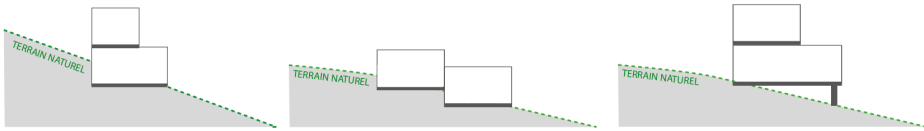
- Le stationnement de camping-cars sur des aires de service publiques aménagées à cet effet.
- L'entreposage d'une caravane ou d'un camping-car, en vue de leur prochaine utilisation, dans les bâtiments et/ou sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de leur utilisateur.
- 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'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 *industrie*l dès lors qu'elles répondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants,
- Les *constructions* à usage d'*entrepôt*s 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,

- 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. Ces conditions sont 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*.

En façade des rez-de-chaussée des *constructions* existantes, le changement de *destination* des locaux occupés par une activité de commerce ou 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, sauf en *habitation*.

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*.

Dans le secteur UAB-1

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*** : 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 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 sur 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

Les constructions implantées 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 représentée sur le règlement graphique - Planche 2,
- ou dans une bande de 20 m en bordure des *voies* où s'applique une ligne d'implantation représentée 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≥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 :

- 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≥3 m).
- Ce retrait pouvant être réduite à zéro pour des *terrains* existants à la date d'approbation du PLU
  - *dont la limite séparative de fond de terrain* est située dans la *bande de constructibilité renforcée*
  - 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.

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* maximale de la *construction*, avec un minimum de 3 m vis-à-vis de la *limite séparative* (soit L≥Hmax/2 et ≥ 3 m).

Dans le secteur UAB-1

Dans ce secteur, il n'existe pas de *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≥Hmax/2 et ≥ 3 m).

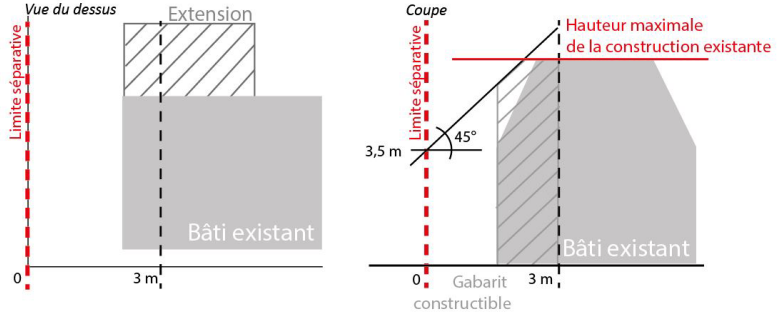
Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

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* 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≥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 exis-tantes 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*.
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 80% de la superficie du *terrain*.

Dans le secteur UAB-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 urbain* inscrits au règlement graphique – Planche 2, l'*emprise au sol* des *constructions* ne peut excéder 60% de la superficie du *terrain*.

Disposition alternative hors secteur UAB-1

Pour les *terrains* déjà bâtis et d'une superficie inférieure ou égale à 200 m² à la date d'approbation du PLU, 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 graphique 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 17m en tout point du *bâtiment*. La *hauteur* maximale exprimée en niveaux est de R+3+C ou *attique*. Ces deux règles sont cumulatives.

Dans le secteur UAB-2

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

Dans le cas d'une inscription graphique 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 *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 (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 antennes paraboliques et les antennes de téléphonie mobile doivent être installées 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.

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. Sont proscrits les rideaux opaques, sauf impératifs particuliers de sécurité.

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. 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 18ème 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 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 (19ème 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.

- **Moellons de calcaire ou de silex**

Les parements réguliers en moellons de calcaire ou de silex ne doivent pas être couverts d'enduit ou de peinture. Cependant, s'ils sont très dégradés ou de très médiocre facture, un enduit compatible avec la pierre est admis.
Lorsque les moellons sont actuellement enduits, 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 parement de moellons.
Lorsque les moellons sont actuellement peints, 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 moellons endommagés ne peuvent être remplacés que par des moellons de même aspect.
Les joints, de teinte claire, doivent être réalisés en léger creux, sauf si un autre type de joint se justifie historiquement.

- **Béton à agrégats apparents**

Le béton à agrégats apparents, qu'il soit utilisé pour les éléments de structure ou pour les panneaux de remplissage, ne doit pas être couvert d'enduit ou de peinture. Cependant, s'il est très dégradé, un enduit compatible avec le béton est admis.
Lorsque le béton à agrégats apparents est actuellement enduit, cet enduit peut 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 béton.
Lorsque le béton à agrégats apparents est actuellement peint, cette peinture doit être supprimée afin de faire réapparaître le béton. Le procédé de nettoyage retenu ne doit en aucune manière endommager le béton.

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 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.
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.

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

En dehors des secteurs de biotope : au moins 20% de la surface du *terrain* doit être traité en *espaces verts*.

Dans les secteurs de biotope : voir article 5.1.2 de la section 4 du livre 1.

Dans le secteur UAB-1

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 complétées par la disposition alternative suivante :
Au sein de la zone 1 stationnement, il n'est pas fixé de nombre minimum d'aire de stationnement à réaliser pour les travaux de réhabilitation d'une construction protégée au titre du patrimoine bâti identifié sur la planche 1 du règlement graphique,
y compris si cette réhabilitation créée de nouveaux logements (division de logements).

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 7 – Desserte par les voies publiques ou privées

7.1. Conditions de desserte des *terrains* par les voies

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

7.2. Dispositions relatives aux conditions d'accès

Les dispositions communes applicables à toutes les zones sont complétées par les dispositions règlementaires suivantes au sein du secteur UAB-2 :

Dans le secteur UAB-2

En dehors des *accès* existants à la date d'approbation du PLU, toute création de nouvel *accès* à partir du boulevard *industrie*l est interdit.

ARTICLE 8 - Desserte par les réseaux

Les dispositions communes applicables à toutes les zones sont complétées par les dispositions règlementaires suivantes au sein du secteur UAB-2 :

Dans le secteur UAB-2

Les cours communes existantes à la date d'approbation du PLU sont assimilées à des *voies* privées. La constructibilité y est limitée à l'*extension* et à la rénovation des *constructions* existantes.

ZONE UAC

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION :

Les zones commençant par UA correspondent à la zone urbaine de centralité à dominante habitat, caractéristique des centres villes, centres bourgs, cœurs de villages. L'objectif de la zone UA est de permettre la densification du tissu urbain au service du renforcement de la centralité et de la mixité des fonctions, tout en préservant la forme urbaine existante : les nouvelles constructions doivent s'intégrer dans le tissu existant en respectant les gabarits (hauteurs, emprises), la qualité architecturale et patrimoniale, caractéristiques des tissus de centralité (rythme des façades, etc.). **La zone UAC** est la zone de centralité historique des bourgs et villages et des pôles de vie (Isneauville, Boos).

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 :

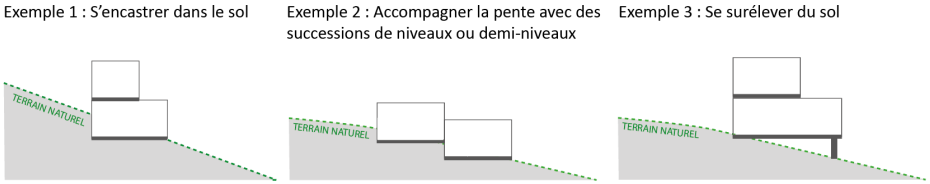
- Les *constructions* ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité ou la salubrité publique,
- L'implantation et l'*extension* des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation,
- Les campings,
- Le stationnement de caravanes, de résidences mobiles 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 :

- Le stationnement de camping-cars sur des aires de service publiques aménagées à cet effet ;
- 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



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 *industrie*l dès lors qu'elles répondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants
- Les *constructions* à usage d'*entrepôt*s 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.
- 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

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 de cet article sont appliquées à chaque parcelle issue de la division.

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.
  - 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 5 m 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

Les constructions implantées 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*.

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≥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 :

- 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≥3 m).
- Ce retrait pouvant être réduite à zéro pour des *terrains* existants à la date d'approbation du PLU
    - *dont la limite séparative de fond de terrain* est située dans la *bande de constructibilité renforcée*
    - 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 *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).

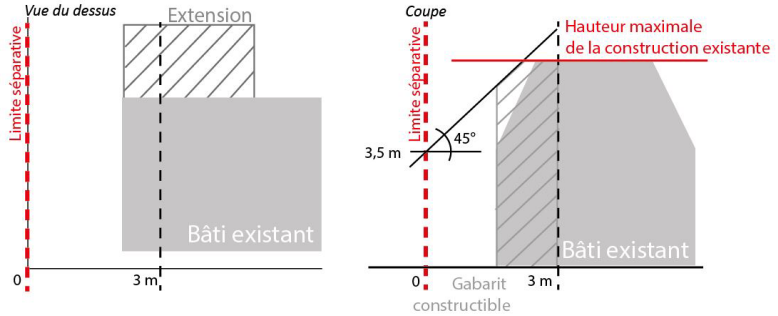
En cas de *retrait*, les *constructions* doivent s'implanter à une distance au moins égale à la moitié de la *hauteur* maximale de la *construction*, avec un minimum de 3 m vis-à-vis de la *limite séparative* (soit L≥Hmax/2 et ≥ 3 m).

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

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 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≥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 exis-tantes 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 40% de la superficie du *terrain*.

Dispositions alternatives

Pour les *terrains* bâtis existants 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.

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 11m en tout point du *bâtiment*. La *hauteur* maximale exprimée en niveaux est de R+1+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 (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 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.

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. 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.

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.
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 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 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 pares-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 40% de la surface du *terrain* doit être traitéé en *espaces verts*.

Dispositions alternatives

Pour les *terrains* bâtis existants à la date d'approbation du PLU ayant déjà atteint 40% d'*emprise au sol*, 25% minimum de la surface du *terrain* doit être traité en *espaces verts*.

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 : 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

LES ZONES D'HABITAT A DOMINANTE INDIVIDUEL

ZONE UBA1

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION :

Les zones commençant par UBA correspondent à la zone urbaine mixte à dominante d'habitat individuel dense et moyennement dense au sein de laquelle les formes urbaines existantes limitent les possibilités d'évolution du tissu. Les règles proposées permettent une densification du bâti par des extensions, des surélévations et par des opérations de renouvellement. Cette zone a également pour vocation d'accueillir des équipements, des services et des commerces de proximité (dans la limite de 500 m² de surface de plancher), compatibles avec la fonction d'habiter.

La zone UBA1 est localisée dans les cœurs d'agglomération, les espaces urbains, et les pôles de vie (Duclair et Le Trait). Sont classés en zone UBA1, principalement les tissus composés de formes urbaines denses présentant une diversité de formes architecturales et urbaines : habitat ouvrier, habitat dense avec des parcelles laniérées, les cités jardins et les lotissements denses.

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 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*.

Dans le secteur indicé « ir » sont interdits :

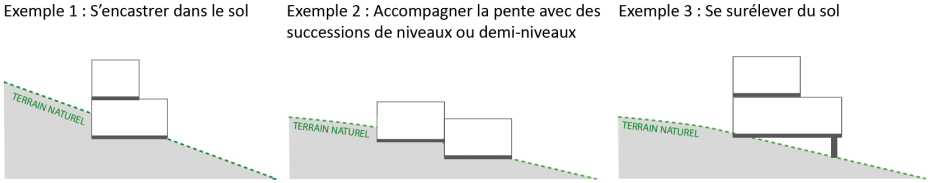
- Tous types d'occupation et d'utilisation du sol, à l'exception de ceux visés à l'article 1.2

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

Peuvent être autorisés :

- Le stationnement de camping-cars sur des aires de service publiques aménagées à cet effet ;
- 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



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 *industrie*l dès lors qu'elles répondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants

- Les *constructions* à usage d'*entrepôt*s 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 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* 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.
- Les affouillements et exhaussements des sols nécessaires à la réalisation des ouvrages liés aux *accès* définitifs du pont Flaubert.

Dans le secteur indicé « ir » sont seuls autorisés :

- les projets routiers et autoroutiers déclarés d'utilité publique dès lors que leur conception, leur localisation et leurs dimensions, assurent leur insertion en compatibilité avec le tissu urbain environnant.
- toutes les créations et tous les rétablissements 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*.
- pour les *constructions* à usage d'activités économiques existants et aux infrastructures nécessaires au fonctionnement de ces activités sous réserve qu'elles n'obèrent pas la réalisation du contournement Est – Liason A28/A13.

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 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* du même côté de la *voie*, les *constructions* seront implantées à une distance minimale de 3 m 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

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≥H/2 et ≥ 3 m).

Dispositions alternatives pour les constructions implantées dans la bande de constructibilité renforcée :

- 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≥3 m).
- Ce retrait pouvant être réduite à zéro pour des *terrains* existants à la date d'approbation du PLU
    - *dont la limite séparative de fond de terrain* est située dans la *bande de constructibilité renforcée*
    - 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.

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* maximale de la *construction*, avec un minimum de 3 m vis-à-vis de la *limite séparative* (soit L≥Hmax/2 et ≥ 3 m).

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

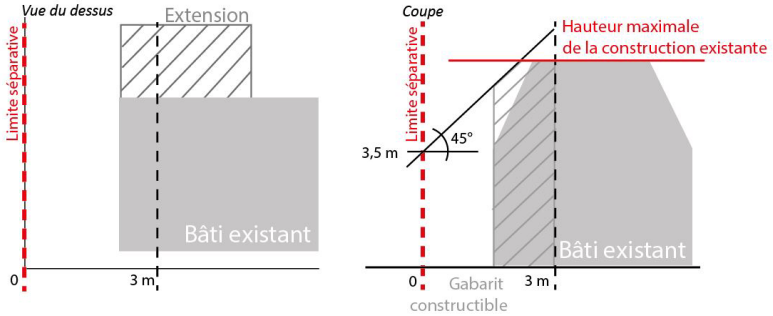
Aucune *bande de constructibilité renforcée* ne s'applique pour les parcelles parallèles à la *voie* et d'une profondeur inférieure ou égale à 8 mètres et ce sur tout leur linéaire le long de la *voie*, ainsi que pour les *constructions* situées en second rang de ces parcelles.

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 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≥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 exis-tantes 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* non jointives, 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≥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 urbain* inscrits au règlement graphique – Planche 2, l'*emprise au sol* des *constructions* ne peut excéder 55% de la superficie du *terrain*.

Disposition alternative sur l'ensemble de la zone

Pour les *terrains* déjà bâtis et d'une superficie inférieure ou égale à 200 m² à la date d'approbation du PLU, 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 réglement graphique - Planche 2, les *constructions* doivent s'y conformer.

En l'absence d'inscription graphique, la *hauteur* maximale autorisée est fixée à 11 m en tout point du *bâtiment*. La *hauteur* maximale exprimée en niveaux est de R+1+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 (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 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.
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.
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.
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 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 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 pares-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, 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 35% 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 25% de la surface du *terrain* doit être traitée en *espaces verts*.

Dispositions alternatives

Pour les les *terrains* déjà bâtis et d'une superficie inférieure ou égale à 200 m² à la date d'approbation du PLU, 20% de la surface du *terrain* doivent être traités en *espaces verts*.

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 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 7 – Desserte par les voies publiques ou privées

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

A la date d'approbation du PLU, toute nouvelle *voie en impasse* desservant plus de 5 *logement*s et/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.

Les *entrées charretières* existantes à date d'approbation du PLU sont à maintenir.

ARTICLE 8 - Desserte par les réseaux

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

ZONE UBA2

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION :

Les zones commençant par UBA correspondent à la zone urbaine mixte à dominante d'habitat individuel dense et moyennement dense au sein de laquelle les formes urbaines existantes limitent les possibilités d'évolution du tissu. Les règles proposées permettent une densification du bâti par des extensions, des surélévations et par des opérations de renouvellement. Cette zone a également pour vocation d'accueillir des équipements, des services et des commerces de proximité (dans la limite de 500 m² de surface de plancher), compatibles avec la fonction d'habiter.

La zone UBA2 est localisée dans les pôles de vie (Isneauville, Boos) et les bourgs et villages. Sont classés en zone UBA2, les tissus moyennement denses présentant une forme homogène : bâti implanté au centre des parcelles, en retrait de l'alignement avec des jardins en fond de parcelles.

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 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*.

Dans le secteur indicé « ir » sont interdits :

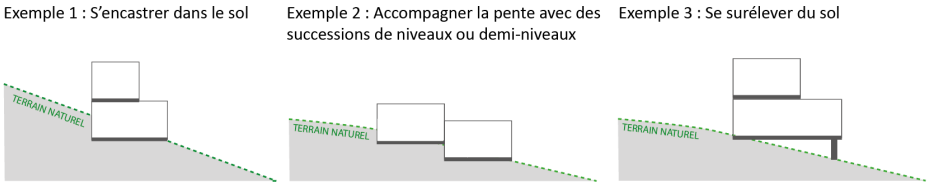
- Tous types d'occupation et d'utilisation du sol, à l'exception de ceux visés à l'article 1.2

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

Peuvent être autorisés :

- Le stationnement de camping-cars sur des aires de service publiques aménagées à cet effet ;
- 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



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 *industrie*l dès lors qu'elles répondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants

- Les *constructions* à usage d'*entrepôt*s 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 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* 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.

Dans le secteur indicé « ir » sont seuls autorisés :

- les projets routiers et autoroutiers déclarés d'utilité publique dès lors que leur conception, leur localisation et leurs dimensions, assurent leur insertion en compatibilité avec le tissu urbain environnant.
- toutes les créations et tous les rétablissements 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*.
- Pour les *constructions* à usage d'activités économiques et aux infrastructures nécessaires au fonctionnement de ces activités sous réserve qu'elles n'obèrent pas la réalisation du contournement Est – Liason A28/A13.

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

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 de cet article sont appliquées à chaque lot à batir issu de la division.

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.
  - 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*.
- **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

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≥H/2 et ≥ 3 m).

Dispositions alternatives pour les constructions implantées dans la bande de constructibilité renforcée :

- 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.

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).

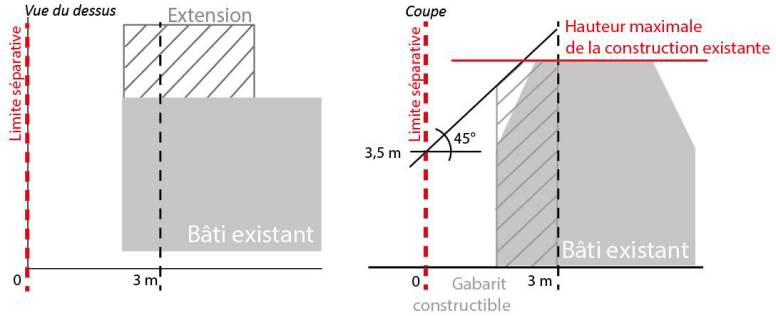
En cas de *retrait*, les *constructions* doivent s'implanter à une distance au moins égale à la moitié de la *hauteur* maximale de la *construction*, avec un minimum de 3 m vis-à-vis de la *limite séparative* (soit L≥Hmax/2 et ≥ 3 m).

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

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 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≥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 exis-tantes 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* non jointives, hors *annexe*,doivent observer une distance au moins égale à la moitié de la *hauteur* maximale de la *construction*, avec un minimum de 5 m vis-à-vis de la *construction* opposée (soit L≥H/2 et ≥ 5 m).

3.4. Emprise au sol

L'*emprise au sol* des *constructions* ne peut excéder 30% 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 réglement graphique - Planche 2, les *constructions* doivent s'y conformer.

En l'absence d'inscription graphique, la *hauteur* maximale autorisée est fixée à 11 m en tout point du *bâtiment*. La *hauteur* maximale exprimée en niveaux est de R+1+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 (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 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.
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 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.
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 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.
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 pares-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, 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 50% de la surface du *terrain* doit être traitée en *espaces verts*.

Dispositions alternatives

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 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 7 – Desserte par les voies publiques ou privées

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

A la date d'approbation du PLU, toute nouvelle *voie en impasse* desservant plus de 5 *logement*s et/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*.

Les *entrées charretières* existantes à date d'approbation du PLU sont à maintenir.

ARTICLE 8 - Desserte par les réseaux

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

ZONE UBB1

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION :

Les zones commençant par UBB correspondent à la zone urbaine mixte à dominante d'habitat individuel où l'objectif est :

- Soit d'encadrer la densification des tissus peu dense.
- Soit de préserver les tissus denses existants.

Les règles proposées favorisent une densification du tissu par divisions parcellaires tout en veillant à la préservation du cadre de vie. Cette zone a également pour vocation d'accueillir, des équipements, des services et des commerces de proximité (dans la limite de 500 m² de surface de plancher), compatibles avec la fonction d'habiter.**La zone UBB1** est localisée dans les cœurs d'agglomération, les espaces urbains, et les pôles de vie (Duclair et Le Trait). Sont classés en zone UBB1, les tissus présentant souvent une forme homogène peu dense : bâti implanté au centre des parcelles, en retrait de l'alignement avec des jardins en fond de parcelles.

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 :

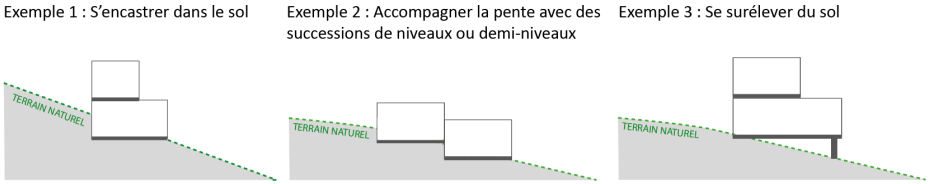
- Les *constructions* ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité ou la salubrité publique,
- L'implantation et l'*extension* des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation,
- Les campings,
- Le stationnement de caravanes, de résidences mobiles 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 :

- Le stationnement de camping-cars sur des aires de service publiques aménagées à cet effet ;
- 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 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



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 *industrie*l dès lors qu'elles répondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants
- les *constructions* à usage d'*entrepôt*s 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 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* 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 :

- **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.
  - 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 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 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 sur 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*, implantée différemment des règles définies au sein de

la zone 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'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).

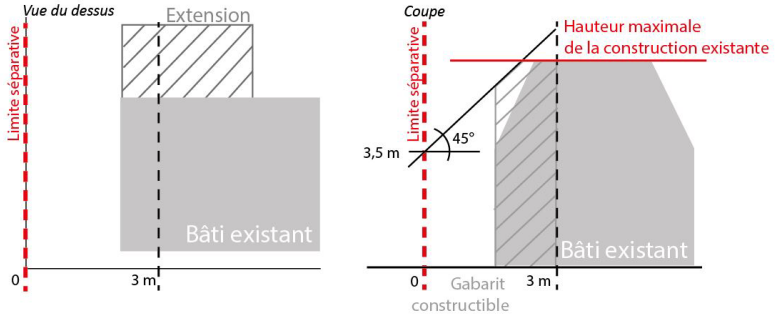
En cas de *retrait*, les *constructions* doivent s'implanter à une distance au moins égale à la moitié de la *hauteur* de la *construction*, avec un minimum de 3 m vis-à-vis de la *limite séparative* (soit L≥H/2 et ≥ 3 m).

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

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 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≥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 exis-tantes 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* non jointives, 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≥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 35% de la superficie du *terrain*.
L'emprise au sol est limitée à 250 m² par construction.

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 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 11m en tout point du *bâtiment*. La *hauteur* maximale exprimée en niveaux est de R+1+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 (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 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.
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.

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

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*) 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 pares-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 45% 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 35% de la surface du *terrain* doit être traitée en *espaces verts*.

Dispositions alternatives

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 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 7 – Desserte par les voies publiques ou privées

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

A la date d'approbation du PLU, toute nouvelle *voie en impasse* desservant plus de 5 *logement*s et/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*.

Toute nouvelle construction devra être desservie par une *entrée charretière* aménagée sur la parcelle, sauf s'il est impossible techniquement de la réaliser. Les *entrées charretières* existantes à date d'approbation du PLU sont à maintenir.

ARTICLE 8 - Desserte par les réseaux

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones

ZONE UBB2

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION :

Les zones commençant par UBB correspondent à la zone urbaine mixte à dominante d'habitat individuel où l'objectif est :

- Soit d'encadrer la densification des tissus peu dense.
- Soit de préserver les tissus denses existants.

La zone UBB2 est localisée dans les pôles de vie (Isneauville, Boos) et les bourgs et villages. Sont classés en zone UBB2 les tissus urbains composés d'habitat individuel peu dense, réalisés sous différentes formes : opérations de lotissement, divisions parcellaires dans le diffus.

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 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*.

Dans le secteur indicé « ir » sont interdits :

- Tous types d'occupation et d'utilisation du sol, à l'exception de ceux visés à l'article 1.2

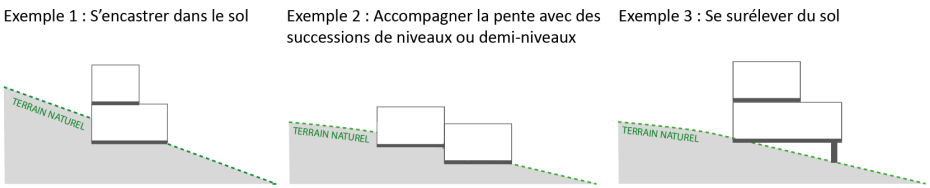
1.2. Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

Peuvent être autorisés :

- Le stationnement de camping-cars sur des aires de service publiques aménagées à cet effet ;
- 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



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 *industrie*l dès lors qu'elles répondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants

- Les *constructions* à usage d'*entrepôt*s 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 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* dans le cadre de l'*agriculture urbaine* à condition qu'ils 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.

Dans le secteur indicé « ir » sont seuls autorisés :

- Les projets routiers et autoroutiers déclarés d'utilité publique dès lors que leur conception, leur localisation et leurs dimensions, assurent leur insertion en compatibilité avec le tissu urbain environnant.
- Toutes les créations et tous les rétablissements 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*.
- Pour les *constructions* à usage d'activités économiques et aux infrastructures nécessaires au fonctionnement de ces activités sous réserve qu'elles n'obèrent pas la réalisation du contournement Est – Liason A28/A13.

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

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 de cet article sont appliquées à chaque lot à bâtir issu de la division.

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 réglement 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.
  - 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 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 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*.

Dans le secteur UBB2-1

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*.

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

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≥H/2 et ≥ 3 m).

Dans le secteur UBB2-1

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≥H/2 et ≥ 5 m).

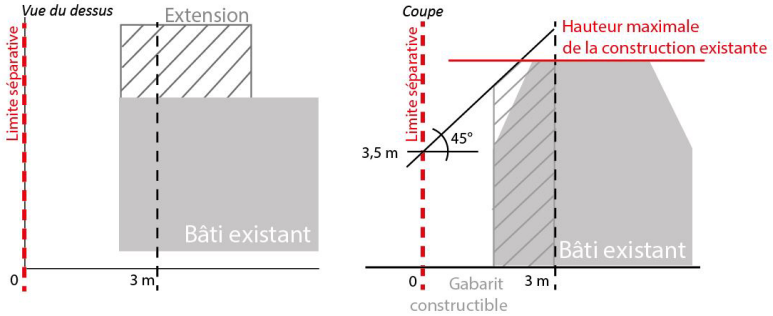
Les *annexes* d'une *hauteur* au *point le plus haut* inférieure ou également à 3,5 m et d'une *emprise au sol* inférieure à 40m² peuvent s'implanter en *limite séparative*.

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

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 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≥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 exis-tantes 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* non jointives, 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≥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*.

Dans le secteur UBB2-1

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

Disposition alternative dans l'ensemble de la zone

L'*emprise au sol* des *constructions* existantes à la date d'approbation du PLU ayant déjà atteint l'*emprise au sol* maximale fixée au sein de la zone, peuvent réaliser des *extensions* ou des *annexes* de la *construction* existante dans la limite globale de 20 m² maximum d'*emprise au sol*, toute *extension* ou *annexe* confondue.

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 9,50 m en tout point du *bâtiment*. La *hauteur* maximale exprimée en niveaux est de R+1+C ou R+*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 (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 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.
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.

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 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*) 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 pares-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, 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 55% de la surface du *terrain* doit être traitée en *espaces verts*.

Dans le secteur UBB2-1
Au moins 65% de la surface du *terrain* doit être traitée en *espaces verts*.

Dispositions alternatives

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 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article 7 – Desserte par les voies publiques ou privées

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

Dans l'ensemble de la zone

Toute nouvelle construction devra être desservie par une *entrée charretière* aménagée sur le *terrain*, sauf s'il est impossible techniquement de la réaliser. Les *entrées charretières* existantes à date d'approbation du PLU sont à maintenir.

A la date d'approbation du PLU, toute nouvelle *voie en impasse* desservant plus de 5 *logement*s et/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*.

Dans le secteur UBB2-1

A la date d'approbation du PLU, toute nouvelle *voie en impasse* desservant plus de 3 *logement*s et/ou d'une longueur de plus de 50 m est interdite.

Article 8 - Desserte par les réseaux

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones

ZONE UBH

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION :

La zone UBH correspond aux hameaux présentant notamment un habitat individuel implanté sur des grandes parcelles. Ils sont situés à l'écart du centre bourg et sont pour la plupart isolés. L'objectif de cette zone est de contenir l'urbanisation des hameaux en encadrant la possibilité de nouvelles constructions afin de maintenir et renforcer les qualités paysagères des hameaux et de contenir le mitage de l'espace rural.

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 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*.

Dans le secteur indicé « ir » sont interdits :

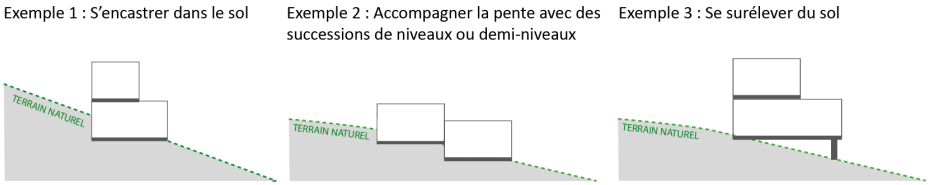
- Tous types d'occupation et d'utilisation du sol, à l'exception de ceux visés à l'article 1.2

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

Peuvent être autorisés :

- Le stationnement de camping-cars sur des aires de service publiques aménagées à cet effet ;
- 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



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 *industrie*l dès lors qu'elles répondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants

- Les *constructions* à usage d'*entrepôt*s 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 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* 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.

Dans le secteur indicé « ir » sont seuls autorisés :

- les projets routiers et autoroutiers déclarés d'utilité publique dès lors que leur conception, leur localisation et leurs dimensions, assurent leur insertion en compatibilité avec le tissu urbain environnant.
- toutes les créations et tous les rétablissements 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*.
- pour les *constructions* à usage d'activités économiques et aux infrastructures nécessaires au fonctionnement de ces activités sous réserve qu'elles n'obèrent pas la réalisation du contournement Est – Liason A28/A13.

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

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 de cet article sont appliquées à chaque lot à batir issu de la division.

3.1. Implantation des constructions par rapport 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, 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*.

Dans le secteur UBH-1

- **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* avants des *constructions* existantes sur les

parcelles construites contigües. Le volume principal de la *construction* peut alors s'implanter soit sur en continuité des *façades* avants existantes sur les parcelles contigües 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 5 m 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*, implantée différemment des règles définies au sein de la zone 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 *séparative* (soit L≥H/2 et ≥ 5 m).

Les *annexes* d'une *hauteur*, au *point le plus haut*, inférieure ou égale à 3,5 m et d'une *emprise au sol* inférieure à 40 m² peuvent s'implanter en *limite séparative*.

Dans le secteur UBH-1

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≥H/2 et ≥ 3 m).

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≥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 exis-tantes 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* non jointives, 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≥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*.

Dans le secteur UBH-1

Pour les *terrains* bâtis existants ayant déjà atteint 15% 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.

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 9,50m en tout point du *bâtiment*. La *hauteur* maximale exprimée en niveaux est de R+1+C ou R+*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 (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 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.
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.

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 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*) 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* :
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, 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 65% de la surface du *terrain* doit être traitée en *espaces verts*.

Dans le secteur UBH-1

Pour les *terrains* bâtis existants ayant déjà atteint 15% d'*emprise au sol* à la date d'approbation du PLU, 50% minimum 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 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 7 – Desserte par les voies publiques ou privées

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

A la date d'approbation du PLU, toute nouvelle *voie* en impasse desservant plus de 3 *logement*s et/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. Les *entrées charretières* existantes à date d'approbation du PLU sont à maintenir.

ARTICLE 8 - Desserte par les réseaux

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

ZONE UCO

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION :

La zone UCO correspond à la zone urbaine mixte à vocation d'habitat sur les secteurs de coteaux déjà urbanisés de la Métropole. Cette zone comprend à la fois de l'habitat individuel et de l'habitat collectif. L'objectif est de limiter la densification afin de :

- prendre en compte les enjeux liés à la préservation des paysages,
- limiter l'imperméabilisation des sols au sein de ces secteurs sensibles.

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 :

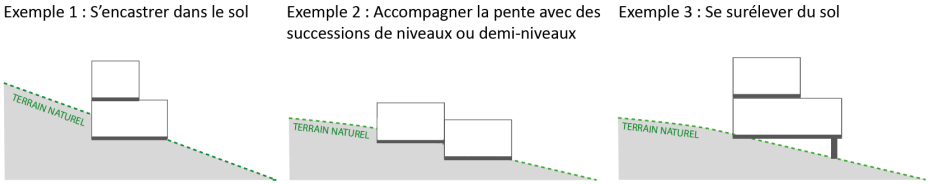
- Les *constructions* ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité ou la salubrité publique,
- L'implantation et l'*extension* des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation,
- Les campings,
- Le stationnement de caravanes, de résidences mobiles 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 :

- Le stationnement de camping-cars sur des aires de service publiques aménagées à cet effet ;
- 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



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 *industrie*l dès lors qu'elles répondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants
- Les *constructions* à usage d'*entrepôt*s 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 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* 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

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 de cet article sont appliquées à chaque parcelle issue de la division.

3.1. Implantation des constructions par rapport 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.
  - 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 5 m de l'*alignement*.
- **Pour les *constructions de second rang*** les *constructions* seront implantées à une distance minimale de 5 m de l'*alignement*.

Dans le secteur UCO-1

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 5 m vis-à-vis de l'*alignement*.

Dispositions alternatives sur 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

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≥H/2 et ≥ 3 m).

Dans le secteur UCO-1

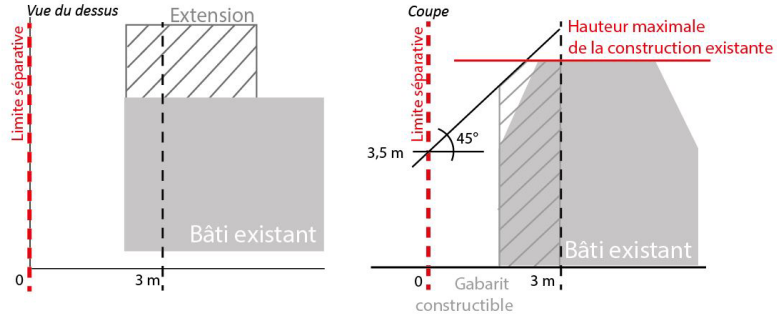
Les *constructions* doivent observer une distance au moins égale à la moitié de la *hauteur* de la *construction*, avec un minimum de 5 m vis-à-vis de la limite *séparative* (soit L≥H/2 et ≥ 5 m).

Dispositions alternatives sur l'ensemble de la zone

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



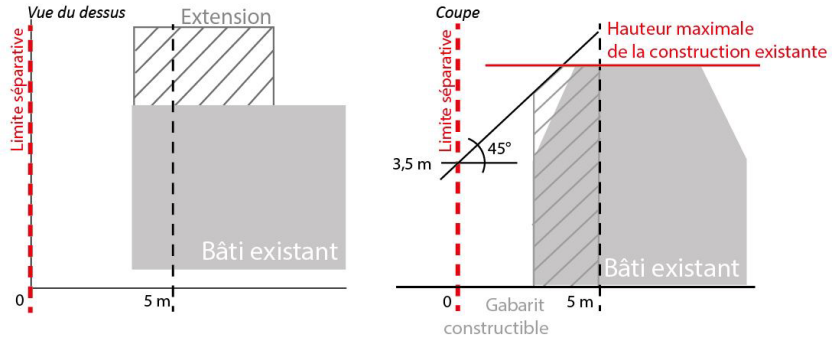
Schémas opposables

- 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 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≥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 exis-tantes 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.

- **Dans le secteur UCO-1,** pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et implantées entre 0 et 5 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

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

Les *constructions* non jointives, 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≥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*.
L'emprise au sol est limitée à 250 m² par construction.

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*.

Dans le secteur UCO-1

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

Disposition alternative dans l'ensemble de la zone

L'*emprise au sol* des *constructions existantes à la date d'approbation du PLU* ayant déjà atteint l'*emprise au sol* maximale fixée au sein de la zone*terrain*, peuvent réaliser des *extensions* ou des *annexes* de la *construction* existante dans la limite globale de 50 m² maximum d'*emprise au sol*, toute *extension* ou *annexe* confondue.

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.

La *hauteur* du *bâtiment*, ainsi que sa forme et le traitement des volumes de sa toiture, doivent s'assurer d'une bonne insertion dans le relief et le paysage des coteaux.

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

En l'absence d'inscription graphique, la *hauteur* maximale autorisée est fixée à 11m ce en tout point du *bâtiment*. La *hauteur* maximale exprimée en niveaux est de R+1+C ou *attique* ou R+2 en cas de toiture terrasse végétalisée. Ces deux règles sont cumulatives.

Dans le secteur UCO-1

En l'absence d'inscription graphique, la *hauteur* maximale autorisée est fixée à 9,50m en tout point du *bâtiment*. La *hauteur* maximale exprimée en niveaux est de R+1+C. Ces deux règles sont cumulatives.

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone hors UCO-1

Pour les immeubles existants à la date d'approbation du PLU et dont la *hauteur* est supérieure à R+2, afin que leurs caractéristiques architecturales répondent à l'insertion dans les coteaux, les modifications suivantes sont autorisées uniquement pour embellissement et/ou mise en accessibilité (ajout d'ascenseur) et à condition de ne pas créer de nouvelle surface habitable :

- Amélioration des *façades*
- Ajout de balcons
- Création de terrasses accessibles
- Végétalisation
- *Extensions* latérales
- Rehaussement d'un niveau pour création d'effet de couronnement

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 constructions doivent s'insérer dans la pente de manière à ne pas altérer les paysages.
La forme de la construction et le traitement des volumes de sa toiture, doivent s'assurer d'une bonne insertion dans le relief et le paysage des coteaux.

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 (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 matériaux et les teintes en façade assurent une insertion de la construction dans le paysage de coteau. Les teintes vives ou trop claires sont interdites.
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.
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.

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

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 18ème 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 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 (19ème 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.

- **Moellons de calcaire ou de silex**

Les parements réguliers en moellons de calcaire ou de silex ne doivent pas être couverts d'enduit ou de peinture. Cependant, s'ils sont très dégradés ou de très médiocre facture, un enduit compatible avec la pierre est admis.
Lorsque les moellons sont actuellement enduits, 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 parement de moellons.
Lorsque les moellons sont actuellement peints, 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 moellons endommagés ne peuvent être remplacés que par des moellons de même aspect.
Les joints, de teinte claire, doivent être réalisés en léger creux, sauf si un autre type de joint se justifie historiquement.

- **Béton à agrégats apparents**

Le béton à agrégats apparents, qu'il soit utilisé pour les éléments de structure ou pour les panneaux de remplissage, ne doit pas être couvert d'enduit ou de peinture. Cependant, s'il est très dégradé, un enduit compatible avec le béton est admis.
Lorsque le béton à agrégats apparents est actuellement enduit, cet enduit peut 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 béton.
Lorsque le béton à agrégats apparents est actuellement peint, cette peinture doit être supprimée afin de faire réapparaître le béton. Le procédé de nettoyage retenu ne doit en aucune manière endommager le béton.

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*) 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.

Dans le secteur UCO-1

En l'absence de contexte urbain environnant et d'unité paysagère de la rue et du quartier, la *clôture* doit être composée 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.

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, Griffe de Sorcière, Berce du Caucase, etc.) sont interdites. Les essences locales doivent être privilégiées (cf liste 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 le secteur UCO-1
Au moins 65% de la surface du *terrain* doit être traitée en *espaces verts*.

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Pour les *constructions existantes à la date d'approbation du PLU* ayant déjà atteint à la cette date, l'*emprise au sol* maximale fixée au sein de la zone, 20% minimum de la surface du *terrain* doit être traitée en *espaces verts*.

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 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 7 – Desserte par les voies publiques ou privées

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

A la date d'approbation du PLU, toute nouvelle *voie en impasse* ou 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 sont à maintenir.

Dans le secteur UCO-1

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.

LES ZONES D'HABITAT COLLECTIF

ZONE UD

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION :

La zone UD correspond aux zones d'habitat collectif situées en dehors des zones de centralité de types îlots ouverts implantés sur des unités parcellaires de grandes surfaces. Les typologies sont de formes collectives ou intermédiaires. L'objectif ici est de préserver les formes urbaines existantes et les espaces libres.
Le secteur UD-1 correspond aux secteurs d'habitat collectif implantés à l'alignement de la rue ou à proximité. Ce secteur permet d'adapter les règles de recul et d'implantation par rapport à la particularité de cette morphologie

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 :

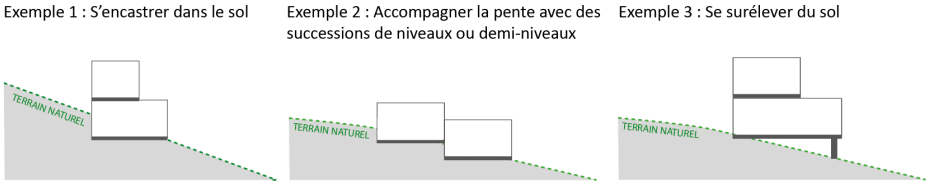
- Les *constructions* ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité ou la salubrité publique,
- L'implantation et l'*extension* des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation,
- Les campings,
- Le stationnement de caravanes, de résidences mobiles 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 :

- Le stationnement de camping-cars sur des aires de service publiques aménagées à cet effet ;
- 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



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 *industrie*l dès lors qu'elles répondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants.
- Les *constructions* à usage d'*entrepôt*s 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 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* 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*.

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°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 5 m vis-à-vis de la *limite séparative* (soit L≥H/2 et ≥ 5 m).

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.

Dans le secteur UD-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≥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'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* maximale de la *construction*, avec un minimum de 5 m vis-à-vis de la *limite séparative* (soit L≥Hmax/2 et ≥ 5 m).

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≥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 exis-tantes 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≥H/2 et ≥ 8 m).

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*.

Dans le secteur UD-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 urbain* inscrits au règlement 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 14m en tout point du *bâtiment*. La *hauteur* maximale exprimée en niveaux est de R+2+C ou A. 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 (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 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.
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.

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

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 :

- 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 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*.

Dans le secteur UD-1

Au moins 30% 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 20% 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 : 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.

I-2. LES ZONES URBAINES D'EQUIPEMENTS, PAYSAGERES ET FERROVIAIRES

ZONE UE

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION :

La zone UE recouvre les espaces dédiés aux équipements publics et/ou d'intérêt collectif. Cette zone comprend des équipements avec des formes urbaines particulières et des grandes emprises mais aussi des secteurs avec des faibles densités bâties comme des équipements sportifs de plein air. L'habitat et les autres fonctions non liées à l'équipement sont interdits.

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 et autorisés sous conditions

Dans l'ensemble de la zone, en dehors du secteur indicé « esr », peuvent être autorisés :

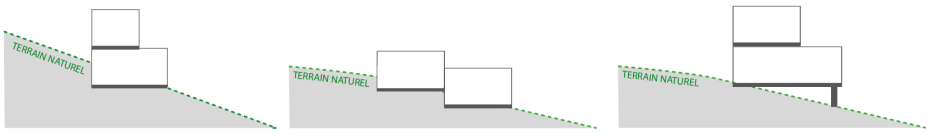
- Les *constructions* à usage d'*hébergement*.
- Les *commerces* de *restauration* liés aux équipements.
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Dans l'ensemble de la zone, y compris dans les secteurs indicés, peuvent être autorisés sous conditions :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles ne puissent pas générer de périmètre de protection au-delà de leur site d'exploitation ;
- 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 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 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*, installations, travaux et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif nécessaires à la réalisation d'infrastructures et des réseaux (station de pompage, relais hertzien, pylône de télécommunication, ligne de transport ou de distribution et transformateur d'électricité, station d'épuration, *constructions*, installations et aménagements nécessaires à la gestion et à l'exploitation des routes, autoroutes et infrastructures de transport en commun, et aux aires de service et de repos, etc.).
- L'implantation de nouvelles antennes relais.
- L'*extension* de *constructions* ou occupations et utilisations du sol existantes et régulièrement édifiées avant l'approbation du PLU ayant une *destination* ou une *sous-destination* interdite dans la zone, dans une limite de 50 m² de *surface de plancher*.
- 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 site.
- Le stationnement de camping-cars sur des aires de service publiques aménagées à cet effet.

Dans le secteur indicé « a », sont également autorisées l'installation de caravanes et de résidences mobiles ou démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs exclusivement au sein de *terrains* d'accueil aménagés à cet effet.

Dans le secteur indicé « b », sont également autorisées les *constructions* nécessaires à l'animation et au rayonnement du site des *sous-destinations* suivantes : usage d'*artisanat et commerce de détail*, les activités de service où s'effectuent l'accueil d'une clientèle, l'*hébergement hôtelier et touristique*, les *bureaux*, les centres de congrès et d'exposition.

Dans le secteur indicé « esr », sont également autorisés :

- Les *constructions* de la sous-destination *hébergement* répondant aux besoins des utilisateurs du campus universitaire (étudiants, chercheurs, professeurs) ;
- Les *équipements d'intérêt collectif* et *services publics* nécessaires et complémentaires au fonctionnement du campus universitaire, tels que :
    - Les établissements de formation et d'enseignement supérieur, formation initiale, professionnelle et formation professionnelle continue ;
    - Les unités de recherche et d'innovation : laboratoires, centres de recherche, centres de transfert de technologie ;
    - Les équipements sportifs ;
    - La restauration collective, …
- Les *constructions* de la sous-destination *activités de service avec accueil d'une clientèle* et/ou d'une patientèle, liées au fonctionnement des *équipements d'intérêt collectif et services publics* figurant à l'alinéa précédemment ;
- Les *constructions* de la sous-destination *bureaux* travaillant en lien avec les établissements universitaires, tels que les entreprises spécialisées, les associations de filières, les pôles de compétitivité, …

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 :

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ne sont pas réglementés aux articles 3.1 et 3.2.

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 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* doivent s'implanter soit à l'*alignement*, soit à une distance minimale de 3 mètres de l'*alignement*.

Dans le secteur UE-esr

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*.

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 raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie) ;
- Pour permettre l'aménagement ou l'*extension* d'une construction existante 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≥H/2 et ≥ 3 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* pour les *bâtiments* d'une *hauteur* maximale égale ou inférieure à 10 mètres ;
  - 5 mètres pour les *bâtiments* d'une *hauteur* maximale supérieure à 10 mètres.
- 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 raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie) ;
- Pour la réalisation d'une isolation en saillie des façades pour les constructions exis-tantes 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 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 70% de la superficie de la parcelle.

Dans le secteur UE-esr

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 de la parcelle.

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

L'*emprise au sol* peut être adaptée aux *constructions* à *destination* d'équipements d'intérêt collectif et des services publics pour des raisons de sécurité ou de fonctionnalité.

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.

Sous réserve de contraintes techniques et de fonctionnement propre à chaque équipement, il est recherché la prise en considération :

- Avec les *hauteurs* de façade des *constructions* implantées dans la zone ;

- Une adaptation à la *hauteur* des *constructions* voisines dès lors que la *construction* s'insère dans un front bâti constitué.

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 mètres en tout point du *bâtiment*.

Dispositions alternatives dans 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*, *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.

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

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 (*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

Les *clôtures* doivent avoir une *hauteur* adaptée à l'usage des *constructions* et à leur environnement.

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.

Hauteur
Les *clôtures* doivent avoir une *hauteur* adaptée à l'usage des *constructions* et à leur environnement.

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 mètres.

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, Griffe 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.

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

En dehors des secteurs de biotope (Planche 1) : au moins 20% de la surface du *terrain* doit être traité en *espaces verts*.

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

Dans les secteurs de biotope (Planche 1) : voir article 5.1.2 de la section 4 du livre 1

Dans le secteur UE-esr :
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*.

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 UP

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION :

La zone UP correspond aux parcs urbains de la Métropole ayant une attractivité à l'échelle intercommunale comme le jardin des plantes de Rouen, le parc des Bruyères, les quais de Seine à Oissel. Cette zone couvre de grands espaces avec une faible densité bâtie.

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-mentionnées à l'article 1.2 sont interdites.

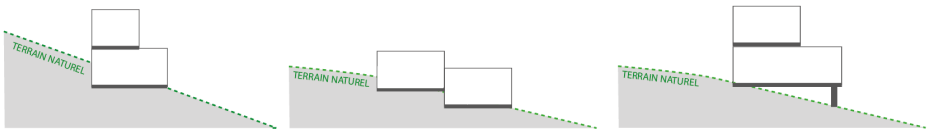
1.2. Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

Peuvent être autorisés les *constructions*, installations et usages des sols suivants à condition qu'ils soient compatibles avec la vocation principale de la zone et s'insèrent dans une composition paysagère adaptée au site :

- 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 :
        - 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 fonctionnelles ou de raccordement aux réseaux,
        - ou lorsqu'ils sont liés à une occupation du sol admise ou nécessaire à l'urbanisation, dans la mesure où cela ne remet pas en cause la topographie naturelle générale du site.

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

- 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*, installations, travaux et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve qu'ils soient utiles à la réalisation d'infrastructures et des réseaux (station de pompage, relais hertzien, pylône de télécommunication, ligne de transport ou de distribution et transformateur d'électricité, station d'épuration, *constructions*, installations et aménagements nécessaires à la gestion et à l'exploitation des routes, autoroutes et infrastructures de transport en commun, et aux aires de service et de repos, etc.) et qu'ils ne pourraient être implantés en d'autres lieux et sous réserve de veiller à leur bonne intégration paysagère.
- Les *constructions*, installations, aménagements à condition qu'ils soient nécessaires à la mise en valeur et à la gestion technique, administrative et écologique des sites.
- L'implantation de nouvelles antennes relais.
- Les *constructions* à usage d'*habitation*, sous réserve qu'elles soient exclusivement destinées au gardiennage.
- Les *constructions*, installations, aménagements d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.
- Les *constructions*, installations, aménagements à condition qu'ils soient nécessaires à l'accueil et à l'agrément du public.
- Les commerces et activités de service en lien avec les activités de loisirs, récréatives et le tourisme dans le respect de la préservation des équilibres écologiques, de la qualité du cadre paysager et des espaces naturels

- 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 site.

Dispositions particulières dans l'ensemble de la zone

L'*extension* et l'aménagement des *constructions* et installations existantes à la date d'approbation du PLU sous réserve que ces modifications s'insèrent harmonieusement au cadre environnement aux vocations et *destinations* principales de la zone.

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, 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 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* doivent s'implanter soit à l'*alignement*, soit à une distance minimale de 3 m de l'*alignement*.

Dispositions particulières dans l'ensemble de la zone

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

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≥H/2 et ≥ 3 m).

Dispositions particulières 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 :

- 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* pour les *bâtiments* d'une *hauteur* maximale égale ou inférieure à 10 m
- 5 mètres pour les *bâtiments* d'une *hauteur* maximale supérieure à 10 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,
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

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

L'implantation de toute construction, installation et ouvrage doit permettre sa bonne insertion dans le site et le paysage environnant, tenir compte des espaces collectifs qui le bordent ou qui l'environnent et garantir les continuités urbaines.

3.4. Emprise au sol

Article non réglementé

3.5. Hauteur des constructions

La *hauteur* des *constructions*, installations ou ouvrages, ainsi que la forme et le traitement des volumes de toiture d'un *bâtiment*, doit tenir compte des caractères dominants du bâti environnant, afin d'assurer la continuité ou le rythme volumétrique du front bâti. La *hauteur* de toute construction, installations ou ouvrages doit également respecter le paysage naturel au sein duquel ils s'insèrent.

Sous réserve de contraintes techniques et de fonctionnement propre à chaque équipement, il est recherché la prise en considération :

- avec les *hauteurs* de façade des *constructions* implantées dans la zone,
- une adaptation à la *hauteur* des *constructions* voisines dès lors que la *construction* s'insère dans un front bâti constitué.

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* est non réglementée.

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.

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

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 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
Les *clôtures* doivent avoir une *hauteur* adaptée à l'usage des *constructions* et à leur environnement.

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.

Hauteur
Les *clôtures* doivent avoir une *hauteur* adaptée à l'usage des *constructions* et à leur environnement.

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.

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 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 80% 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 : 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 UZ

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION :

La zone UZ correspond aux espaces ferroviaires situés sur les communes de Sotteville-lès-Rouen et de Saint-Etienne-du-Rouvray. Cette zone permet le développement des constructions, installations et aménagements liées à cette activité dans l'attente de la définition d'un projet global sur les espaces localisés en interface avec l'habitat.

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 autorisés :

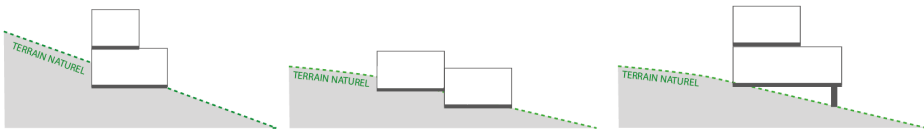
- Les installations classées pour la protection de l'environnement aux conditions cumulatives suivantes qu'elles ne puissent pas générer de périmètre de protection au-delà de leur site d'exploitation ;
- Les *constructions*, installations et aménagement de la *destination* : *autres activités des secteurs secondaires et tertiaires* liées et nécessaires à l'activité ferroviaire présente sur le site à la date d'approbation du PLU.
- 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 équipements d'intérêt collectif et services publics.
- 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 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*, installations, travaux et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif utiles à la réalisation d'infrastructures et des réseaux (station de pompage, relais hertzien, pylône de télécommunication, ligne de transport ou de distribution et transformateur d'électricité, station d'épuration, *constructions*, installations et aménagements nécessaires à la gestion et à l'exploitation des routes, autoroutes et infrastructures de transport en commun, et aux aires de service et de repos, etc.).
- L'implantation de nouvelles antennes relais.
- L'*extension* de *constructions* ou occupations et utilisations du sol existantes et régulièrement édifiées avant l'approbation du PLU ayant une *destination* ou une *sous-destination* interdite dans la zone, dans une limite de 50 m² de *surface de plancher*.
- 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 site.

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 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* 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

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

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≥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 :

- 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* pour les *bâtiments* d'une *hauteur* maximale égale ou inférieure à 10 m
  - 5 mètres pour les *bâtiments* d'une *hauteur* maximale supérieure à 10 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 ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie) ;

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 du *terrain*.

Dans les *périmètres du réseau structurant de transport en commun urbain* inscrits au au règlement 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.

Sous réserve de contraintes techniques et de fonctionnement propre à chaque équipement, il est recherché la prise en considération :

- avec les *hauteurs* de façade des *constructions* implantées dans la zone,
- une adaptation à la *hauteur* des *constructions* voisines dès lors que la *construction* s'insère dans un front bâti constitué.

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, 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.

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

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 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
Les *clôtures* doivent avoir une *hauteur* adaptée à l'usage des *constructions* et à leur environnement.

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.

Hauteur
Les *clôtures* doivent avoir une *hauteur* adaptée à l'usage des *constructions* et à leur environnement.

Règles alternatives

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

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

Pour les *destinations équipements d'intérêt collectif et services publics*, les commerces et activités de service, les *autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires* :
La *hauteur* des *clôtures* et les matériaux utilisés pourront s'adapter au contexte urbain au sein duquel s'insère l'équipement ou l'activité. La *hauteur* maximale ne devra pas excéder 2 m. Une *hauteur* peut être supérieure si des besoins techniques, fonctionnels ou de sécurité le justifient.

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

5.1. Traitement des espaces libres

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

Pour tout projet de construction nouvelle, il sera planté un *arbre tige ou de haute tige* par tranche « entamée » de 300 m² d'espace libre, hors annexe d'une surface de plancher ou emprise au sol égale ou inférieure à 20 m².
Les arbres existants peuvent être comptabilisés au titre des arbres à réaliser.

Les espèces végétales invasives (de type Renouée du Japon, Griffe 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 20% 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, 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 : 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.

I-3. LES ZONES URBAINES D'ACTIVITES ECONOMIQUES

ZONE UXM

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION :

La zone UXM correspond à la zone d'activités mixtes où, à la différence des autres zones à vocation d'activités, il n'y a pas de typologies d'activités visées (toutes les destinations et sous destinations sont autorisées).

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.

Dans le secteur indicé « ci » sont strictement interdits les *constructions*, installations et aménagements à usage de commerce et d'activité de service suivants :

- Les *constructions* d'artisanat et de commerce de détail en dehors des *showroom* d'entreprise,
- Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
- La *restauration*,
- L'*hébergement hôtelier et touristique*,
- Les *cinémas*.

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

Peuvent etre autorisées **:**

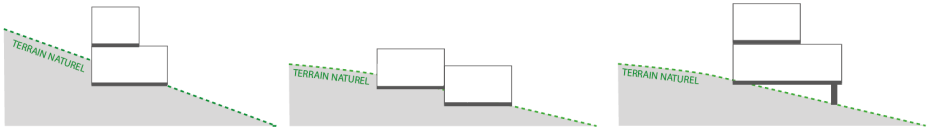
- Les activités des secteurs secondaire ou tertiaire suivantes : l'*industrie*, les *entrepôts*, les *bureaux*,
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics en dehors de l'implantation de panneaux photovoltaïques au sol qui reste proscrite,
- L'implantation de nouvelles antennes relais.

Peuvent etre 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'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 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.
- **En dehors du secteur indicé « ci »,** où ces *destinations* sont interdites, 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*, ce seuil est de 1500 m² maximum **dans les secteurs indicés « c »**
    - 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 annexes (d'une surface de plancher ou d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m²) des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et non autorisées dans 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* 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.
- Les affouillements et exhaussements des sols nécessaires à la réalisation des ouvrages liés aux *accès* définitifs du pont Flaubert

Dans le secteur indicé « e » sont également autorisés toute construction, installation et aménagement nécessaire à la production d'énergies renouvelables et les ouvrages techniques nécessaires à la gestion de ces installations à condition d'une bonne intégration paysagère des dispositifs techniques.
L'implantation de panneaux photovoltaïques est autorisée sous réserve de réversibilité à l'issue de la période d'exploitation .

Dans le secteur indicé « ir » sont seuls autorisés :

- les projets routiers et autoroutiers déclarés d'utilité publique.
- toutes les créations et tous les rétablissements 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*.
- pour les *constructions* à usage d'activités économiques et aux infrastructures nécessaires au fonctionnement de ces activités sous réserve qu'elles n'obèrent pas la réalisation du contournement Est – Liason A28/A13.

Dans le secteur indicé « a » sont également autorisées l'installation de caravanes et de résidences mobiles ou démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs exclusivement au sein de *terrains* d'accueil aménagés à cet effet.

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≥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 ou à la zone URP19, le *retrait* doit être au moins égal à la moitié de la *hauteur* de la *construction* avec un minimum de 5 mètres.
- 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≥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 exis-tantes 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.

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 mètres, 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
Les *clôtures* doivent avoir une *hauteur* adaptée à l'usage des *constructions* et à leur environnement.

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.

Hauteur
Les *clôtures* doivent avoir une *hauteur* adaptée à l'usage des *constructions* et à leur environnement.

Dispositions 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 toute nouvelle construction, hors *extension*, il sera planté un arbre par tranche de 300 m² de *terrain*, 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 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

En dehors des secteurs de biotope (Planche 1) : au moins 25% de la surface du *terrain* doit être traité en *espaces verts*.

Dans les secteurs de biotope (Planche 1) : voir article 5.1.2 de la section 4 du livre 1).

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Pour les *constructions existantes à la date d'approbation du PLU* de la sous-destination « *industrie* » faisant l'objet d'une réhabilitation ou restructuration (ex : démolition-reconstruction), la part minimale *d'espaces verts* peut être inférieure à celle exigée dans la zone, à condition de conserver le taux *d'espaces verts* existant avant travaux.

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 UXA

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION :

La zone UXA est destinée aux activités artisanales et aux petites industries ne générant pas de périmètre de risques technologiques au-delà de leur site d'exploitation.

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 etre autorisées :

- Les *constructions*, installations et aménagements à usage d'*entrepôt*,
- L'implantation de nouvelles antennes relais.

Peuvent etre autorisées sous condition :

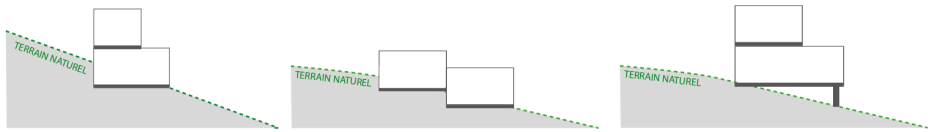
- Les exhaussements et affouillements du sol à condition qu'ils ne portent pas atteinte à l'environnement et à l'aspect paysager et qu'ils soient rendus nécessaires :
    - pour une occupation du sol admise ou nécessaire à l'urbanisation, dans la mesure où les aménagements ou les *constructions* sont adaptés par leur type ou leur conception à la topographie du sol existant avant travaux.

CONSTRUCTIONS S'ADAPTANT AU TERRAIN NATUREL

Exemple 1 : S'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 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, déclaration ou autorisation.
- Les *constructions*, installations et aménagements à usage d'*industrie*, à condition que leur *surface de plancher* soit inférieure ou égale à 5000 m².
- 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*.
- Les *constructions* à usage d'*habitation*, à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires à la surveillance ou au gardiennage des activités présentes dans la zone.
- Les *constructions* à usage de *bureaux* liées aux activités autorisées dans la zone.
- Les *constructions*, *extensions*, installations et aménagements nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics suivants :
    - Les *locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés*, les établissements d'enseignement, de santé ou d'action sociale sous réserve qu'ils soient compatibles avec la vocation et le fonctionnement de la zone, notamment en termes de sécurité et de salubrité publique.
    - Les *locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés*.

- Les *établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale*
- Les *autres équipements recevant du public*.

- 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 annexes (d'une surface de plancher ou d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m²) des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et non autorisées dans 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* 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 graphique – 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 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

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≥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 mètres.
- 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≥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 exis-tantes 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

Aricle 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.

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 mètres, elles devront comprendre des dispositifs architecturaux destinés à rompre la monotonie du linéaire par un traitement séquentiel (décrochés, différences de parements ou de couleurs, composition, par exemple). 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
Les *clôtures* doivent avoir une *hauteur* adaptée à l'usage des *constructions* et à leur environnement.

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.

Hauteur
Les *clôtures* doivent avoir une *hauteur* adaptée à l'usage des *constructions* et à leur environnement.

Règles alternatives

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

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

Pour les *destinations équipements d'intérêt collectif et services publics*, les commerces et activités de service, les *autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires* :
La *hauteur* des *clôtures* et les matériaux utilisés pourront s'adapter au contexte urbain au sein duquel s'insère l'équipement ou l'activité. La *hauteur* maximale ne devra pas excéder 2 m. Une *hauteur* peut être supérieure si des besoins techniques, fonctionnels ou de sécurité le justifient.

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

5.1. Traitement des espaces libres

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

Pour tout projet de construction nouvelle, il sera planté un *arbre tige ou de haute tige* par tranche « entamée » de 300 m² d'espace libre, hors annexe d'une surface de plancher ou emprise au sol égale ou inférieure à 20 m². Les arbres existants peuvent être comptabilisés au titre des arbres à réaliser.

Les espèces végétales invasives (de type Renouée du Japon, Griffe 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 traitée en *espaces verts*.

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 UXI

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION :

La zone UXI couvre les activités industrielles du territoire générant des risques technologiques importants (SEVESO seuil haut). Il s'agit ici de maintenir la spécificité des activités économiques en place et d'optimiser si possible les emprises foncières souvent importantes.

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 et autorisés sous conditions

Peuvent etre autorisées :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement,
- Les *constructions* à usage d'*industrie* et d'*entrepôt*,
- L'implantation de nouvelles antennes relais.

Peuvent etre autorisees sous conditions :

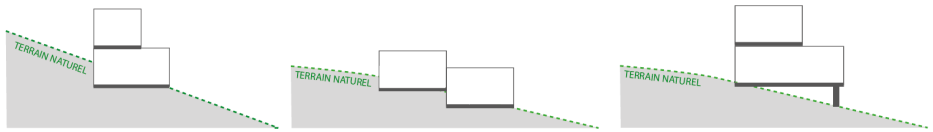
- Les exhaussements et affouillements du sol à condition qu'ils ne portent pas atteinte à l'environnement et à l'aspect paysager et qu'ils soient rendus nécessaires :
    - pour une occupation du sol admise ou nécessaire à l'urbanisation, dans la mesure où les aménagements ou les *constructions* sont 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 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* à usage de *bureaux* liées aux activités autorisées dans la zone.
- Les *constructions* à usage de commerce et d'activité de service suivantes :
    - Les *constructions* d'artisanat et de commerce de détail, de *restauration*, ainsi que les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle de moins de 500 m² de *surface de plancher*,
    - Le *commerce de gros*,
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics suivants :
    - les *locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés*,
    - Les établissements d'enseignement, de santé ou d'action sociale,
    - Les *locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés*,
    - Les *autres équipements recevant du public*.
- 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 annexes (d'une surface de plancher ou d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m²) des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et non autorisées dans 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.

Dans le secteur indicé « a » est également autorisée l'installation de caravanes et de résidences mobiles ou démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs exclusivement au sein de *terrains* d'accueil aménagés à cet effet.

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 graphique – 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 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 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* doivent observer une distance au moins égale à la moitié de la *hauteur* de la *construction*, avec un minimum de 7 m vis-à-vis de la *limite séparative* (soit L≥H/2 et ≥ 7 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 7 mètres.
- 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* 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≥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 exis-tantes 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

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* est non réglementée.

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 mètres, elles devront comprendre des dispositifs architecturaux destinés à rompre la monotonie du linéaire par un traitement séquentiel (décrochés, différences de parements ou de couleurs, composition, par exemple). 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
Les *clôtures* doivent avoir une *hauteur* adaptée à l'usage des *constructions* et à leur environnement.

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.

Hauteur
Les *clôtures* doivent avoir une *hauteur* adaptée à l'usage des *constructions* et à leur environnement.

Dispositions 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 toute nouvelle construction, hors *extension*, il sera planté un arbre par tranche 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, Griffe 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 10% de la surface du *terrain* doit être traitée en *espaces verts*.

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Pour les *constructions existantes à la date d'approbation du PLU* de la sous-destination « *industrie* » faisant l'objet d'une réhabilitation ou restructuration (ex : démolition-reconstruction), la part minimale *d'espaces verts* peut être inférieure à celle exigée dans la zone, à condition de conserver le taux d'*espaces verts* existant avant travaux.

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 UXC

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION :

La zone UXC correspond aux zones d'activités commerciales situées en dehors des polarités urbaines de commerces et de services. Cette zone est la traduction des pôles commerciaux majeurs identifiés dans le SCOT (dont les pôles régionaux de Rouen et du Clos aux Antes à Tourville-la-Rivière).

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 et autorisés sous conditions

Peuvent etre autorisées :

- Les *constructions*, installations et aménagements à usage de commerce et d'activité de service,
- Les *constructions*, installations et aménagements des activités des secteurs secondaire ou tertiaire suivantes : les *entrepôts*, *bureaux* et les centres de congrès et d'exposition,
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics,
- L'implantation de nouvelles antennes relais.

Peuvent etre autorisées sous condition :

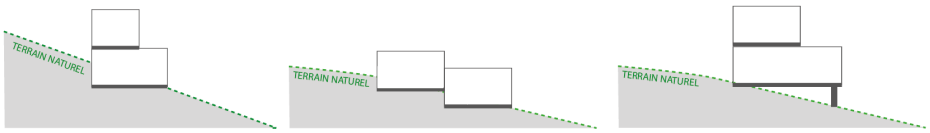
- Les exhaussements et affouillements du sol à condition qu'ils ne portent pas atteinte à l'environnement et à l'aspect paysager et qu'ils soient rendus nécessaires :
    - pour une occupation du sol admise ou nécessaire à l'urbanisation, dans la mesure où les aménagements ou les *constructions* sont adaptés par leur type ou leur conception à la topographie du sol existant avant travaux.

CONSTRUCTIONS S'ADAPTANT AU TERRAIN NATUREL

Exemple 1 : S'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 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.
- L'*extension* ou la modification des *constructions* existantes non autorisées dans la zone dans la limite de 30% de la *surface de plancher* de l'ensemble de la *construction existante à la date d'approbation du 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 graphique – 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 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 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≥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 mètres.
- 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 mètre 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≥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 exis-tantes 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.

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 mètres, elles devront comprendre des dispositifs architecturaux destinés à rompre la monotonie du linéaire par un traitement séquentiel (décrochés, différences de parements ou de couleurs, composition, par exemple). 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

Les *clôtures* doivent avoir une *hauteur* adaptée à l'usage des *constructions* et à leur environnement.

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.

Hauteur

Les *clôtures* doivent avoir une *hauteur* adaptée à l'usage des *constructions* et à leur environnement.

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.

Il sera planté un arbre par tranche 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, Griffe 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.
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

En dehors des secteurs de biotope (Planche 1) : au moins 25% de la surface du *terrain* doit être traité en *espaces verts*.

Dans les secteurs de biotope (Planche 1) : voir 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 : 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 UXT

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION :

La zone UXT est dédiée aux zones d'activités tertiaires. Il s'agit ici de conforter les activités tertiaires en place et de permettre l'implantation d'activités complémentaires : restauration, services, hôtellerie par exemple.

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.

Dans le secteur indicé « ci » sont strictement interdits les *constructions*, installations et aménagements à usage de commerce et d'activité de service suivants :

- Les *constructions* d'artisanat et de commerce de détail en dehors des *showroom* d'entreprise,
- Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
- La *restauration*,
- L'*hébergement hôtelier et touristique*,
- Les *cinémas*.

Dans le secteur indicé « f » sont strictement interdits les *constructions*, installations et aménagements à usage de commerce et d'activité de service suivants :

- l'*artisanat et commerce de détail* en dehors des *showroom* d'entreprises,
- les commerces de gros,
- les *cinémas*.

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

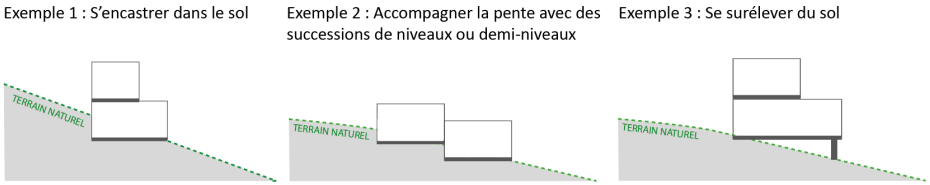
Peuvent etre autorisées **:**

- Les activités des secteurs secondaire ou tertiaire suivantes : les *bureaux* et les centres de congrès et d'exposition,
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics, à l'exception des *locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés*,
- L'implantation de nouvelles antennes relais.

Peuvent etre 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



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.
- **En dehors du secteur indicé « ci »,** où ces *destinations* sont interdites, 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 d'une *surface de plancher* inférieure ou égale à 500 m²
- 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 annexes (d'une surface de plancher ou d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m²) des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et non autorisées dans 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* 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.

Dans le secteur indicé « ir » sont seuls autorisés :

- Les projets routiers et autoroutiers déclarés d'utilité publique,
- Toutes les créations et tous les rétablissements 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*.

- Pour les *constructions* à usage d'activités économiques et aux infrastructures nécessaires au fonctionnement de ces activités sous réserve qu'elles n'obèrent pas la réalisation du contournement Est – Liason A28/A13.

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, 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, 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 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 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 3 m vis-à-vis de la *limite séparative* (soit L≥H/2 et ≥ 3 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 mètres.
- 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 mètre 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≥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 fonctionnalités 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 exis-tantes 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.

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 mètres, elles devront comprendre des dispositifs architecturaux destinés à rompre la monotonie du linéaire par un traitement séquentiel (décrochés, différences de parements ou de couleurs, composition, par exemple). 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
Les *clôtures* doivent avoir une *hauteur* adaptée à l'usage des *constructions* et à leur environnement.

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.

Hauteur
Les *clôtures* doivent avoir une *hauteur* adaptée à l'usage des *constructions* et à leur environnement.

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.

Il sera planté un arbre par tranche 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, Griffe 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 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 : 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.

LIVRE 2

REGLEMENT DE ZONES

II. LES ZONES A URBANISER



SOMMAIRE DETAILLE

II-1. LES ZONES 1AU MIXTES A DOMINANTE HABITAT 198

ZONE 1AUB1 200
ZONE 1AUB2 208
ZONE 1AUR1 216
ZONE 1AUR2 222
ZONE 1AUR4 228
ZONE 1AUR5 234

II-2. LES ZONES 1AU A VOCATION D'ACTIVITES ECONOMIQUES 240

ZONE 1AUXM 242
ZONE 1AUXI 250
ZONE 1AUXR1 256
ZONE 1AUXR2 262

II-3. LA ZONE 1AUL DE LOISIR 267

II-4. LA ZONE 2AU 273

II-5. LA ZONE 2AUX 278

II-1. LES ZONES 1AU MIXTES A DOMINANTE HABITAT

ZONE 1AUB1

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION :

La zone 1AUB1 est localisée dans les espaces urbains et les pôles de vie (Duclair). Sont classés en 1AUB1 les secteurs d'urbanisation future dont la morphologie urbaine se rapprochera de celle observée dans les zones UBA1 et UBB1 (tissu d'habitat individuel moyennement dense à peu dense des cœurs d'agglomération, espaces urbains et pôles de vie).

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 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'*entrepôt* et de logistique.

Dans le secteur indicé « ir » sont interdits :

- Tous types d'occupation et d'utilisation du sol, à l'exception de ceux visés à l'article 1.2

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

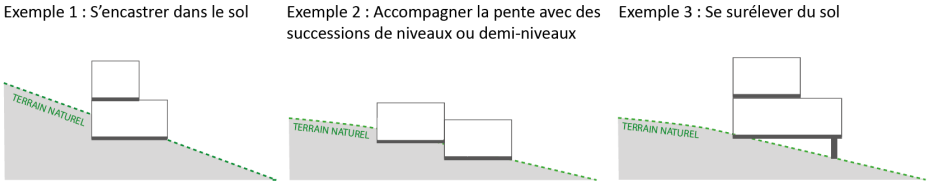
Les constructions, installations et aménagements non mentionnées à l'article 1.1 dans la mesure où les conditions de réalisation de tous les équipements nécessaires sont assurées, conformément aux prescriptions du code de l'urbanisme, et sous réserve :

- D'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



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 *industrie*l dès lors qu'elles répondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants.
- 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* 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.

Dans le secteur indicé « ir » sont seuls autorisés :

- Les projets routiers et autoroutiers déclarés d'utilité publique dès lors que leur conception, leur localisation et leurs dimensions, assurent leur insertion en compatibilité avec le tissu urbain environnant.
- Toutes les créations et tous les rétablissements 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*.
- Pour les *constructions* à usage d'activités économiques et aux infrastructures nécessaires au fonctionnement de ces activités sous réserve qu'elles n'obèrent pas la réalisation du contournement Est – Liason A28/A13.

ARTICLE 2 - Mixité fonctionnelle et sociale

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

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE 3 - Volumétrie et implantation des constructions

3.1. Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et 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 et dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

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 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).

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* maximale de la *construction*, avec un minimum de 3 m vis-à-vis de la *limite séparative* (soit L≥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'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≥Hmax/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.
- Pour 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*.
- Pour es *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≥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).

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

Les *constructions* à usage d'*habitation* 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≥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 40% de la superficie du *terrain*.
Dans les *périmètres du réseau structurant de transport en commun urbain* inscrits règlement 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 11 m en tout point du *bâtiment*. La *hauteur* maximale exprimée en niveaux est de R+1+C ou *attique*. Ces deux règles sont cumulatives, et s'appliquent pour toutes les *destinations*, hormis les équipements d'intérêt collectifs et les services publics, dont la *hauteur* maximale est limitée à 15 m.

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

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.

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.

Les toitures terrasses sont autorisées. Elles doivent présenter un aspect architectural de qualité et s'intégrer aux lieux avoisinants. Lorsque la toiture-terrasse présente une surface continue d'au minimum 150 m² carrés, elle doit être végétalisée sauf pour des raisons de sécurité ou 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.
Bâtiments.

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 pares-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 envahissantes (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.

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 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*.

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 dispositions applicables à toutes les zones.
Les nouvelles *voies en impasse* desservant plus de 5 *logements* et/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 1AUB2

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION :

La zone 1AUB2 est localisée dans les pôles de vie et les bourgs et villages. Sont classés en 1AUB2 les secteurs d'urbanisation future dont la morphologie urbaine se rapprochera de celle observée dans les zones UBA2 et UBB2 (tissu d'habitat individuel moyennement dense à peu dense des pôles de vies et bourgs et villages).

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 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 :

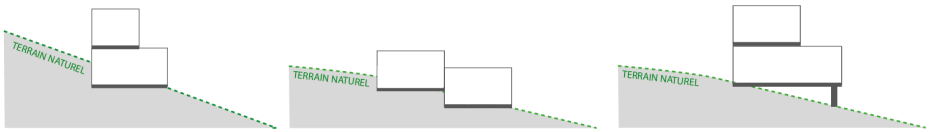
- L'entreposage d'une caravane ou d'un camping-car, en vue de leur prochaine utilisation, dans les bâtiments et/ou sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de leur utilisateur.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement aux conditions 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.
- 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 *industrie*l dès lors qu'elles répondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants.
- 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* dans le cadre de l'*agriculture urbaine* à condition qu'elles ne générent 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

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

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE 3 - Volumétrie et implantation des constructions

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 ci-dessous sont appliquées à chaque parcelle issue de la division.

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, 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.
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).

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'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≥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.
- Pour 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*.

- Pour 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≥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).

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≥H/2 et ≥ 5 m).

3.4. Emprise au sol

L'*emprise au sol* des *constructions* ne peut excéder 30% 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 9,50 m en tout point du *bâtiment*. La *hauteur* maximale exprimée en niveaux est de R+1+C ou R+*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

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* .

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 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.
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*.
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 pares-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.

Dispositions 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.

5.2. Part minimale de surfaces non imperméabilisées

Au moins 50% 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 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 7 – Desserte par les voies publiques ou privées

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

Les *voies en impasse* desservant plus de 5 *logement*s 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 1AUR1

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION :

Les zones 1AUR(N°) sont localisées dans les espaces urbains et le pôle de vie d'Isneauville. Sont classés en 1AUR les secteurs d'urbanisation future couverts par une ZAC (Zone d'Aménagement Concerté) à vocation habitat ou mixte au moment de l'approbation du PLU. Chacun des secteurs de projet classé en 1AUR est numéroté et dispose de règles spécifiques telles que définies dans le cadre de la ZAC.

La zone 1AUR1 correspond à la ZAC du Manoir.

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

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

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

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Le remblaiement des mares.
- Toutes installations publiques ou privées soumises à autorisation ou à déclaration, relative aux installations classées pour la protection de l'environnement, lorsqu'elles engendrent des nuisances incompatibles avec la santé et l'environnement urbain existant et à venir.
- Les *terrains* aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes.
- Les *alignement*s sur rue de garages individuels en batterie (plus de deux), sauf s'ils sont intégrés à un immeuble, et les garages collectifs de caravanes.
- Les lignes aériennes de quelque nature que ce soit, pour toute création de nouvelles *voies*.
- Les dépôts de ferrailles, déchets, vieux véhicules et produits toxiques.
- Les *constructions* destinées à un usage agricole.

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

Peuvent être autorisées :

- Les *constructions* à usage d'*habitation*, les *constructions* à usage de *bureaux* et services, les *constructions* et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les *constructions* à usage de commerce et d'artisanat, sous condition qu'ils respectent l'environnement architectural et urbain dans lesquels ils s'inscrivent.

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 cette zone, le respect des règles ci-dessous est apprécié à l'échelle de l'ensemble de la zone.

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

Disposition particulière portée sur la Planche 2 du règlement graphique : les *constructions* seront implantées en limite d'espace public (hors débords).

Sauf indication particulière portée à la Planche 2 du règlement graphique :

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

3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les *constructions* s'implanteront soit en *limite séparative* soit avec un *retrait* au moins égal à 1,90m de la *limite séparative*.

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

Article non règlementé.

3.4. Emprise au sol

Article non règlementé.

3.5. Hauteur des constructions

La *hauteur* maximale de toutes nouvelles *constructions* ne doit pas excéder 13 mètres.

ARTICLE 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1. Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

4.1.1. Intégration des constructions dans le paysage

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

Pour les *constructions* nouvelles, les affouillements et les remblaiements, hors emprise de la *construction*, dès lors que ceux-ci modifient les niveaux topographiques initiaux d'une valeur supérieure à 50 centimètres en plus ou 100 centimètres en moins, sont interdits. Des adaptations peuvent être admises en cas de construction sur *terrain* en pente.

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

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

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

4.1.2. Aspect extérieur des constructions

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

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

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

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

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

4.1.3. Toitures

Les toitures à pentes devront être comprises entre 35° et 45°.

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

Les toitures peuvent être de forme libre, sous réserve que le présent article soit respecté.

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

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

4.1.4. Clôtures

Généralités

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

Le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées et ouvertes à la circulation

- Les limites de parcelle sur rue doivent être clôturées.
- Lorsque la *clôture* intègre une séquence déjà bâtie, présentant une unité architecturale, l'autorité compétente peut imposer un type de *clôture* identique aux *clôtures* existantes ou présentant des caractéristiques similaires.
- En limite de desserte publique ou privée :

- Les grillages seront doublés, côté *voie*, de haies végétales d'une *hauteur* maximale de 2 m.
- Les *clôtures* minérales auront une *hauteur* maximale de 1,80 m.

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

Le long des autres emprises publiques et des limites séparatives

Les limites séparatives entre parcelles peuvent ou non être clôturées.

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

Dans cette zone le respect des règles ci-dessous est apprécié à l'échelle de l'ensemble de la zone.

5.1. Traitement des espaces libres

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

Composition des *espaces verts*

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

Parcs de stationnement

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

Les dispositions minimales de plantation sont les suivantes :
- plantation d'au moins 1 *arbre de haute tige* pour 3 places de stationnement
- plantation d'au moins 1 arbuste pour 1 place de stationnement.

Limites de parcelles

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

5.2. Part minimale de surfaces non imperméabilisées

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

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

ARTICLE 6 – Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des services, doit être assuré en nombre suffisant en dehors des *voies* de circulation.
Les aires de stationnement sont notamment exigées à raison d'un minimum de :
- *habitation* : 1,5 place par *logement*.
- commerces : 1 place pour 100 m² de surface de vente.
- autres *constructions* : 1 place par tranche de 30 m² de *Surface de plancher*.

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

obligations par la réalisation de ces emplacements sur un *terrain* situé à moins de 300 mètres de l'opération.

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

Les aires de stationnement doivent respecter les prescriptions relatives à leur accessibilité aux handicapées et aux personnes à mobilité réduite.

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

- *habitation* : 1 m² de stationnement deux roues par *logement* avec un minimum de 3 m²
- activités de *bureaux*, de commerces et services : 1 m² de stationnement deux roues pour 50 m² de *surface de plancher*
- établissements d'enseignement : 40 m² de stationnement deux roues pour 100 élèves
- autres *constructions* d'intérêt collectif : 1,5 m² de stationnement deux roues pour 30 personnes accueillies

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 7 – Desserte par les voies publiques ou privées

Accès

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

Toute construction ou installation doit être desservie par une *voie* publique ou privée, rue, chemin ou *voie en impasse* dont les caractéristiques correspondent à sa *destination*, défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc…., conformément aux prescriptions techniques imposées par les services concernés.

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

La *destination* et l'importance des *constructions* ou installations nouvelles, doivent être compatibles avec la capacité de la *voie* publique qui les dessert directement ou par laquelle elles ont *accès*.

Voirie

Les *voies* publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères.

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

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

En règle générale, la largeur des chemins d'*accès* ne peut pas être inférieure à 3,5 m, sans possibilité de stationner, ou à 6 m, si on veut se réserver la possibilité de stationner des deux côtés de la *voie*.

Les *voies en impasse* et les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre aux véhicules destinés à la lutte contre l'incendie et la collecte des ordures ménagères de faire demi-tour.

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

ARTICLE 8 - Desserte par les réseaux

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

ZONE 1AUR2

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION :

Les zones 1AUR(N°) sont localisées dans les espaces urbains et le pôle de vie d'Isneauville. Sont classés en 1AUR les secteurs d'urbanisation future couverts par une ZAC (Zone d'Aménagement Concerté) à vocation habitat ou mixte au moment de l'approbation du PLU. Chacun des secteurs de projet classé en 1AUR est numéroté et dispose de règles spécifiques telles que définies dans le cadre de la ZAC.

La zone 1AUR2 correspond à la ZAC des Berges de l'Etang.

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

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

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

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Toutes installations publiques ou privées, à vocation *industriel*le ou artisanale, lorsqu'elles engendrent des nuisances incompatibles avec la santé et l'environnement urbain existant et à venir.
- Les *terrains* aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes.
- Tout stationnement d'une caravane pendant plus de trois mois par an, consécutifs ou non.
- Les *alignement*s sur rue de garages individuels en batterie, sauf s'ils sont intégrés à un immeuble, et les garages collectifs de caravanes.
- Les dépôts de ferrailles, déchets, épaves et produits toxiques.
- Les opérations d'ensemble à usage exclusif d'activités économiques.
- Les *constructions* destinées à un usage agricole.

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

Peuvent être autorisées :

- Les *constructions* à usage d'*habitation*, les équipements de services publics ou d'intérêt collectif, les *constructions* à usage de commerce ou d'artisanat, les *constructions* à usage de *bureau*x ou de service, sous condition qu'ils respectent l'environnement architectural et urbain dans lequel ils s'inscrivent.

Sont autorisées à déroger aux règles générales des articles 3 à 8, les *constructions* suivantes :

- L'*extension mesurée* (inférieures ou égales à 24% de *surface de plancher* et d'*emprise au sol*) des *bâtiments* existants.
- Les *annexes* jointives ou non de faible importance (inférieures ou égales à 24% de la *surface de plancher* et d'*emprise au sol*) des *bâtiments* existants.
- La *reconstruction à l'identique* (même volumétrie et même *surface de plancher*), de tout *bâtiment* détruit à la suite d'un sinistre (pour tout *bâtiment* autorisé dans la zone), y compris son *extension mesurée* sauf si celui-ci a pour origine un phénomène géologique ou d'inondation.

ARTICLE 2 - Mixité fonctionnelle et sociale

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

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE 3 - Volumétrie et implantation des constructions

Un dépassement des règles de *gabarit* figurant aux articles 3.1 à 3.5 ci-dessous est autorisé dans la limite de 20% pour les *constructions* faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive (un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application de cette majoration)

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

Les *constructions* devront être implantées en limite de l'emprise des *voies* publiques existantes, à modifier ou à créer. Si ce n'est pas le cas, l'une des *façades* au moins de la *construction* devra respecter un *retrait* de 5 m maximum.

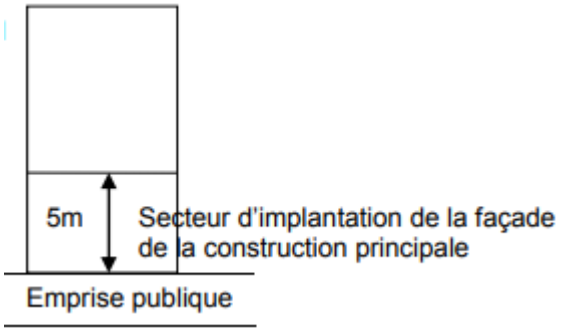


Schéma à valeur illustrative

3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les *constructions*, devront être implantées sur au moins une des limites séparatives *latérales*. Si tel n'est pas le cas, elles devront être implantées en observant un *retrait* au moins égal à 1,90 m.

Les *constructions*, n'excédant pas 2,30 m de *hauteur* à l'égout ou à l'*acrotère*, pourront, en plus des dispositions du précédent alinéa, être implantées soit en limite, soit avec un *retrait* au moins égal à la moitié de la *hauteur* totale de la *construction*.

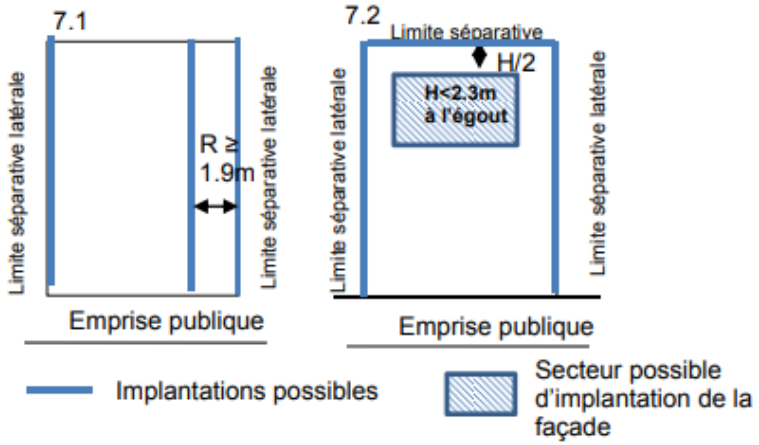


Schéma à valeur illustrative

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

Article non règlementé.

3.4. Emprise au sol

L'*emprise au sol* des *constructions* à usage d'*habitation*, y compris leurs *annexes*, ne doit pas excéder 65% de la superficie du *terrain*.

3.5. Hauteur des constructions

La *hauteur* maximale de toutes nouvelles *constructions* ne doit pas excéder 12 mètres.

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

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

- Pour les *extensions mesurées* et *annexes* citées à l'article 1.2 pour lesquelles la *hauteur* maximale hors tout ne doit pas excéder 4 mètres mesurés à partir du *point le plus haut* du *terrain* naturel à l'aplomb de la *construction* jusqu'au *faîtage* de la toiture.
- Pour les *reconstructions à l'identique* citées à l'article 1.2 pour lesquelles la *hauteur* initiale doit être respectée.

ARTICLE 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1. Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

4.1.1. Intégration des constructions dans le paysage

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

Pour les *constructions* nouvelles, les affouillements et les remblaiements, hors emprise de la *construction*, dès lors que ceux-ci modifient les niveaux topographiques initiaux d'une valeur supérieure à 50 centimètres en plus ou 100 centimètres en moins, sont interdits. Des adaptations peuvent être admises en cas de construction sur *terrain* en pente.

Le traitement des éléments de superstructure (cheminée, ventilation, capteurs solaires, dispositifs d'éoliennes etc…) sera réalisé en harmonie avec la *construction* qui les porte.
Les paraboles de réception hertzienne ne sont pas autorisées sur les toitures ou cheminées des *constructions*.

4.1.2. Aspect extérieur des constructions

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

4.1.3. Toitures

Les toitures à pentes seront de deux ou plusieurs versants, comprise entre 35 et 55°.
Les pentes inférieures et les toitures monopentes peuvent être admises pour les *constructions* visées à l'article 1 (à l'exception des *reconstructions à l'identique* d'un *bâtiment* détruit à la suite d'un sinistre) sous réserve des conditions qui y sont mentionnées.
Les toitures peuvent être de forme libre, sous réserve que l'article 4 soit respecté.
Les lucarnes et châssis de toiture seront composés avec les *façades*.

4.1.4. Clôture, murs, portails

Généralités

Les *clôtures* en limite de desserte publique ou privée ne sont pas obligatoires.

Le long des voies, publiques ou privéesn existantes ou projetées et ouvertes à la circulation

Les grillages seront doublés, côté *voie*, de haies végétales, en cohérence avec l'environnement direct du projet.

Les *clôtures* minérales et végétales ainsi que les portails seront traités en cohérence avec leur environnement immédiat.

Les portails implantés sur la *voie* publique ou privée seront d'aspect simple, opaque ou ajouré (les pastiches de toutes natures sont interdits).

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

5.1. Traitement des espaces libres

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

Les *arbres de haute tige* doivent être conservés ou remplacés.

Composition des *espaces verts*

- les *espaces libres* de construction, à l'exclusion des ouvrages techniques et des espaces utilisés à la circulation automobile ou piétonne et le stationnement, seront traités en surfaces engazonnées et plantées.
- couverture végétale au sol, de gazon ou de plantes couvrantes (plantes de potagers incluses)
- *arbres de haute tige*, à raison d'1 arbre minimum pour 100 m² d'*espaces verts* arbustes d'essences diverses, à raison d'1 arbuste pour 50 m² d'*espaces verts* les trottoirs, cheminements piétonniers et aires de retournement des *voies en impasse* seront paysagers et les *voies* principales seront bordées d'arbres,
- les haies champêtres seront composées d'essences diverses locales (sélectionnées à partir de liste en annexe du règlement écrit pièce n°4.1.2.2).

Parcs de stationnement

Les parcs de stationnement publics ou privés, à l'air libre, accueillant plus de 8 places de stationnement, doivent faire l'objet d'une composition paysagère, sous forme de haie ou de brise vent, dans les termes de l'article 4. Les dispositions minimales de plantation sont les suivantes :

- plantation d'au moins 1 *arbre de haute tige* pour 3 places de stationnement,
- et plantation d'au moins 1 arbuste pour 1 place de stationnement.

5.2. Part minimale de surfaces non imperméabilisées

Article non règlementé

ARTICLE 6 – Stationnement

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

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

- pour les *habitation*s : 1,5 places par *logement* (arrondi au chiffre entier supérieur)
- pour les *hébergement*s hôteliers : 1 place par chambre
- autres *constructions* : 1 place par tranche de 80 m² de *surface de plancher*
- la règle applicable aux *constructions* ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Des espaces de stationnement deux roues correspondant aux besoins doivent intégrer les *constructions* de *logement*s, d'équipements de formation, locaux culturels et sociaux à raison d'un minimum de :

- pour les *habitation*s : 1 m² de stationnement deux roues par *logement* avec un minimum de 3 m²
- pour les activités de *bureau*x : 1 m² de stationnement deux roues pour 50 m² de *surface de plancher*
- pour les équipements cultuels, sportifs ou sociaux : 1 emplacement pour 30 personnes accueillies

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 7 – Desserte par les voies publiques ou privées

Accès

Toute construction ou installation doit être desservie par une *voie* publique ou privée, rue, chemin ou *voie en impasse* dont les caractéristiques correspondent à sa *destination*, défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, conformément aux prescriptions techniques imposées par les services concernés.

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

En cas de garage en sous-sol, une surface plane d'au moins 5 m doit impérativement être créée sur la parcelle à partir du point haut de la pente jusqu'en limite de *voie* publique.

La *destination* et l'importance des *constructions* ou installations nouvelles, doivent être compatibles avec la capacité de la *voie* publique qui les dessert directement ou par laquelle elles ont *accès*.

Voirie

Les *voies* publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères.

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

Les *voies en impasse* et les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères de faire demi-tour.

La création de nouvelle *voie en impasse* est autorisée si une possibilité de continuité est préservée.

ARTICLE 8 - Desserte par les réseaux

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

ZONE 1AUR4

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION :

Les zones 1AUR(N°) sont localisées dans les espaces urbains et le pôle de vie d'Isneauville. Sont classés en 1AUR les secteurs d'urbanisation future couverts par une ZAC (Zone d'Aménagement Concerté) à vocation habitat ou mixte au moment de l'approbation du PLU. Chacun des secteurs de projet classé en 1AUR est numéroté et dispose de règles spécifiques telles que définies dans le cadre de la ZAC.

La zone 1AUR4 correspond à la ZAC de la Plaine du Levant.

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* nouvelles à usages d'activités *industrie*lles,
- 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,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Toute décharge de déchets *industriel*s ou domestiques.

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

Sous réserve d'être compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation, seront admises, à condition que ces opérations ne mettent pas en cause la poursuite de l'urbanisation du secteur, et notamment que les voies et les réseaux divers soient conçus en tenant compte de la desserte totale de ce secteur :

- Les ensembles de *constructions* groupées ou non à usage d'*habitation*.
- Les *constructions* à usage d'activités tels que *bureau*, commerce, artisanat, hôtellerie à condition qu'elles soient compatibles avec la vie du quartier et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances occasionnées par le bruit, les poussières, les émanations odorantes, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles soient nécessaires à la vie quotidienne.
- Les *constructions* et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- La reconstruction, à l'identique d'un *bâtiment* détruit ou démoli depuis moins de dix ans.
- 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

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 aux voies

Les *constructions* nouvelles et l'*extension* des *constructions* existantes devront être édifiées

- Soit à l'*alignement* des *voies* et *emprises publiques*,
- Soit en respectant un recul minimum de 1 mètre par rapport à l'*alignement* des *voies* et *emprises publiques*.

Toutefois, lorsque la *construction* intègre une séquence déjà bâtie, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire pourra 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 mètres de l'*alignement*.

3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Implantation en limite séparative

Les *constructions* nouvelles et l'*extension* des *constructions* existantes pourront être implantées en *limite séparative*.

Implantation avec marges d'isolement

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas réglementés.
Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement d'une *construction* qui ne serait pas édifiée sur ces limites ne pourra être inférieure à 1 mètre.

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 45 % de la superficie du *terrain*.

3.5. Hauteur des constructions

La *hauteur* maximale des *constructions* est fixée à 12 mètres.

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 les installations de quelque nature qu'elles soient, devront respecter l'harmonie créée par les *bâtiments* existants et le site ; elles devront présenter une unité d'aspect et de matériaux.
Les travaux sur les *constructions*, existantes ou non, pourront déroger à ces dispositions sous réserve que ces travaux s'inscrivent dans une démarche de haute qualité environnementale, ou qu'ils favorisent l'utilisation de matériaux et d'énergies renouvelables et / ou durables (panneaux solaires, bois de qualité, isolation thermique, etc.).

4.1.2. Aspect général des bâtiments et matériaux

Sera notamment interdit l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, (briques creuses, parpaings ...) ainsi que les imitations de matériaux.

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

Les paraboles de réception satellitaire devront être peu visibles de la *voie* publique. En cas d'impossibilité, elles doivent s'intégrer à l'architecture de l'immeuble.

Toute parabole de diamètre supérieure à 1 mètre devra faire l'objet d'une déclaration de travaux.

Les antennes de téléphonie mobile devront être peu visibles de la *voie* publique. Elles devront s'intégrer à l'architecture de l'immeuble et / ou des *constructions* avoisinantes. Lorsque les contraintes techniques le permettront, elles devront avoir un habillage extérieur qui facilite leur intégration dans le paysage.

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires devront être masquées par des écrans de verdure et être placées en des lieux, où elles sont peu visibles des *voies* publiques et ne pas être recouvertes de peinture ou revêtement de couleur voyante.

Les coffrets de comptage et de raccordement devront être traités en harmonie avec les *constructions* avoisinantes dans le choix des matériaux et des revêtements.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un *bâtiment* devront être traités en harmonie avec les *façades*.

Les murs et toitures des *bâtiments* de faibles dimensions et des ajouts devront être traités en harmonie avec ceux de la *construction* principale. En aucun cas, ils ne peuvent être réalisés avec des matériaux de fortune.

Les vérandas éventuelles devront se composer harmonieusement, tant en style qu'en volumétrie avec les *façades*.

Façades

L'emploi en parement extérieur de matériaux destinés à être revêtus sera interdit ainsi que celui de matériaux d'imitation.

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

L'emploi de bardages d'aspect métalliques à ondes (ondes courbes ou en angles) sera interdit sur les *façades* donnant directement sur les *voies* publiques ou un *bâtiment* à caractère ancien.

Les enduits seront peints ou de type teinté dans la masse et de finition grattée ou lissée. Les tons seront choisis dans les tonalités de matériaux naturels.

Ouvertures

Les *façades* visibles depuis l'espace public devront présenter ou conserver des ouvertures.

Enseignes

Les enseignes devront être en harmonie avec l'architecture des *bâtiments* sur lesquels elles sont implantées. Elles devront être apposées sur le *bâtiment*, et non en dépassement de toiture, et respecter l'harmonie des teintes des *bâtiments* environnants. Toute publicité, enseigne ou pré-enseigne devra être conforme au règlement local de publicité.

4.1.3. Toitures

La toiture du *bâtiment* principal devra être à versants avec une pente comprise entre 35 et 60 degrés. Afin d'éviter une rupture architecturale trop brutale, la pente de toit pourra être comprise entre 15 et 20° le long de l'allée Louise Michel.

Les toitures terrasses et monopentes seront interdites, sauf :

- si celles-ci seront intégrées dans un jeu de toitures, et inférieures ou égales à 30% de la surface couverte,
- et/ou si celles-ci seront végétalisées.

Elles seront également autorisées sur les *annexes*, garages et dépendances s'appuyant sur un mur ou une autre construction. Dans ce cas peuvent être utilisées les plaques ondulées ou nervurées teintées dans la masse, avec ou sans *acrotère*.

Le matériau de couverture sera obligatoirement de l'ardoise, de la tuile plate, ou les matériaux similaires d'aspect et de pose, à l'exception des teintes de couleur rouge, orangée ou jaune.

Les lucarnes rampantes ou retroussées sont interdites. Seules seront autorisées les lucarnes à deux versants, à la capucine (à croupe), et les lucarnes classiques (« à la française »). Les châssis de toit pourront être admis dans certains cas. Ils seront composés avec les *façades* et les ouvertures existantes.

4.1.4. Clôtures

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou la déclaration préalable de travaux pourra imposer l'utilisation d'une *clôture* respectant une bonne intégration avec l'environnement bâti.

Lorsque la *construction* sera réalisée en *retrait* du domaine public, la *clôture* en front à rue sera installée à l'*alignement* de la *voie*. Toutefois, le portail sera installé avec un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'*alignement* du domaine public sauf dans le cas d'impossibilités techniques.

La *hauteur* maximale des *clôtures* en maçonnerie, grille et grillages ne devra pas excéder à 2 mètres.
Les *clôtures* seront constituées:

- soit d'un mur en maçonnerie réalisé avec des matériaux modernes ou traditionnels de qualité (moellon, brique, enduit chaux grasse, etc.), ne présentant pas de *façades* lisses ou monotones (parpaing brut ou plaques de béton par exemple).
- soit d'un muret en briques ou maçonnerie traditionnelle d'une *hauteur* maximum de 0,80 m, rehaussé ou non d'un dispositif à *claire-voie* de type grillage ou grille de ferronnerie légère doublé de végétaux d'essences non invasives (cf liste en annexe du règlement écrit pièce n°4.1.2.2).
- soit d'un grillage doublé à l'intérieur de la parcelle de végétaux d'essences non invasives (cf liste en annexe du règlement écrit pièce n°4.1.2.2*)*.

Les haies végétales pourront être implantées à l'extérieur de la *clôture*, sur la propriété privée, en respectant l'harmonie, l'intégration paysagère et les pratiques environnantes.

A l'intersection de deux *voies*, les *clôtures* ne devront en aucun cas gêner la visibilité. L'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'édifier la *clôture* pourra imposer une *hauteur* inférieure à celle admise ci-dessus, afin d'assurer la sécurité des personnes circulant sur les dites *voies*.

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

5.1. Traitement des espaces libres

Les *espaces libres*, visibles ou non de l'extérieur devront faire l'objet du même soin que les *constructions*.

Les espaces non bâtis et non utilisés pour l'*accès*, la desserte, les aires de stationnement et de stockage devront être aménagés en *espaces verts* ou aires de détente, et plantés d'au moins un arbre pour 300 m² de leur superficie choisi de préférence parmi des essences bien adaptées au milieu urbain et au contexte biologique, écologique et climatique ; les plantations seront choisies de préférence parmi les essences locales (annexe 4.1.2.2 du règlement écrit), tout en favorisant une diversité biologique.

Les *espaces libres* de construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement ne pourront être occupés par des dépôts, même à titre provisoire, sauf pour les équipements nécessaires au fonctionnement du service public (collecte de déchets, etc.).

Les aires de stockage à l'air libre devront être entourées de *clôtures* végétales composées d'essences arbustives dont la *hauteur* possible de développement est supérieure à 2 mètres.

Les parcs de stationnement publics ou privés à l'air libre, d'une capacité de stockage supérieure à 20 véhicules, devront être plantés d'au moins un arbre pour 3 places de stationnement et faire l'objet d'un aménagement paysager sur sa périphérie.
Les plantations devront être implantées et élaguées régulièrement afin de ne pas occasionner de gêne pour la sécurité publique.

5.2. Part minimale de surfaces non imperméabilisées

Les *espaces libres* de construction et non imperméabilisées représenteront un minimum de 35% du *terrain*. Ces espaces doivent être traités en *espace vert* (engazonné et/ou planté).

ARTICLE 6 – Stationnement

Généralités

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

Pour chaque véhicule, il sera pris en compte la surface nécessaire permettant le stationnement ainsi que l'aire de dégagement et de manœuvre du véhicule.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par *logement* lors de la *construction* de *logement*s locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat (*logements locatifs sociaux*, *logements en accession à coût maîtrisé*…).

Le calcul du nombre de places exigibles sera dans tous les cas arrondi à l'unité supérieure.
Toutefois, en cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le *terrain* des *constructions* projetées, le constructeur pourra être autorisé à reporter sur un autre *terrain* situé à moins de 200 mètres du premier les places de stationnement qui lui font défaut, à condition que soit apportée la preuve qu'il réalisera ou fera réaliser les dites places ou qu'il conclura un accord avec la puissance publique ou son concédant, créant un droit à la jouissance du nombre d'emplacements de stationnement à construire.

Le stationnement vélo devra être systématiquement prévu pour les opérations supérieures à 8 *logement*s, les équipements publics, sur les lieux de travail, à proximité des commerces. Il devra être clos et couvert dans le cadre d'opérations supérieures à 8 *logement*s.

Pour les constructions a usage d'*habitation*

Il sera exigé deux places de stationnement par *logement*.

Pour les constructions a usage d'activités artisanales, commerciales ou de service

Le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs, ainsi que le stationnement et l'évolution des poids lourds et autres véhicules utilitaires lors de leur chargement et déchargement devront être assurés à l'intérieur de la parcelle.

Pour les locaux existants, tout changement d'affectation entraînera la création d'une place de stationnement au minimum.

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 7 – Desserte par les voies publiques ou privées

Accès

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

L'*accès* devra présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'aménagement des *accès* et de leurs débouchés sur la *voie* de desserte devra être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé et qu'il ne nuise pas à la sécurité et au fonctionnement de la circulation.

Lorsqu'un *terrain* sera desservi par plusieurs *voies*, il devra prendre *accès* sur la voie où la gêne est la moindre pour la circulation.

Les nouveaux *accès* seront soumis à autorisation du gestionnaire de la voie.

Voirie

Toutes les *voies*, qu'elles soient publiques ou privées, devront :

- Être adaptées aux activités qu'elles sont amenées à desservir,
- Être aménagées de manière à permettre aux véhicules de secours, de lutte contre l'incendie, de livraison et de services publics tels ceux assurant l'enlèvement des ordures ménagères, d'y avoir libre *accès*,
- Assurer la protection des piétons.

Par conséquent, la *destination* et l'importance des *constructions* ou installations devront être compatibles avec la capacité de la *voie* qui les dessert.

Les *voies* ou parties de *voies* aboutissant *en impasse* devront être aménagées de telle sorte que les véhicules utilitaires (ordures ménagères, de lutte contre l'incendie) puissent aisément faire demi-tour.

Les *voies* ou rampes d'*accès* aux futures *habitation*s et notamment aux sous-sols doivent être conçues de façon à éviter que les eaux pluviales de voirie les inondent.

ARTICLE 8 - Desserte par les réseaux

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

ZONE 1AUR5

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION :

Les zones 1AUR(N°) sont localisées dans les espaces urbains et le pôle de vie d'Isneauville. Sont classés en 1AUR les secteurs d'urbanisation future couverts par une ZAC (Zone d'Aménagement Concerté) à vocation habitat ou mixte au moment de l'approbation du PLU. Chacun des secteurs de projet classé en 1AUR est numéroté et dispose de règles spécifiques telles que définies dans le cadre de la ZAC.

La zone 1AUR5 correspond à la ZAC des Hautes Novalles.

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,
- 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'*entrepôt* et de logistique.

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

Peuvent être autorisés :

- 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.
  - 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 *industrie*l dès lors qu'elles répondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants.
- Les *constructions* à usage d'*entrepôt*s 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* dans le cadre de l'*agriculture urbaine* à condition qu'elles ne générent 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.
- Les travaux d'entretien et de confortement pour les *constructions* existantes 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 aux voies

Les *constructions* pourront s'implanter soit en limite de *voie* ou d'*emprise publique* soit observer un recul minimum de 3 mètres par rapport à la limite d'*emprise publique*.

La prescription précédente ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics qui pourront s'implanter dans la bande de 3 m à partir de la limite d'*emprise publique* ou de la *voie*.

3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les *constructions* pourront s'implanter soit en limite soit à une distance au moins égale à 1,90 mètres des limites séparatives.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics pourront s'implanter dans la bande de 1,90m.

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

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas réglementés.

Dans le cas de *constructions* non contiguës, les baies des pièces d'*habitation* ou d'activités doivent être séparées d'une distance au moins égale à la *hauteur* de l'immeuble le plus haut en vis-à-vis, mesurée à partir du sol naturel en tout point et jamais inférieure à 4 mètres.

3.4. Emprise au sol

L'*emprise au sol* des *constructions*, y compris leurs *annexes*, ne doit pas excéder 40 % de la superficie du *terrain*.

La prescription précédente ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics qui pourront atteindre une emprise de 100%.

3.5. Hauteur des constructions

La *hauteur* des *constructions* ne doit pas excéder 2 étages droit sur rez-de-chaussée plus 1 comble aménageable, ni 9 mètres à l'égout de toiture.

Les prescriptions précédentes ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics qui pourront atteindre une *hauteur* de 15 m de *hauteur* totale.

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* de quelque nature qu'elles soient, doivent respecter le caractère de l'environnement et être compatibles avec les *constructions* avoisinantes sans exclure les architectures contemporaines de qualité.

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

En cas de transformation ou d'agrandissement de *bâtiments* existants ou de construction d'*annexes*, ceux-ci doivent respecter ou restituer le caractère de l'ensemble sans toutefois écarter les nouveaux matériaux permettant une isolation thermique supplémentaire.

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux peu visibles de la *voie* publique, ou être masquées par un écran de verdure.
Les paraboles de réception satellitaire doivent être peu visibles de la *voie* publique. En cas d'impossibilité, elles doivent s'intégrer à l'architecture de l'immeuble.

Les opérations de *constructions* utiliseront prioritairement des matériaux sains et à faible impact environnemental

Les dispositifs relatifs aux économies d'énergie, climatiseurs… devront être peu visibles de l'espace public et générer le moins de nuisance auditive possible.

4.1.2. Aspect

Sont interdits l'emploi en parements extérieurs de matériaux d'aspect médiocre, notamment de parpaings, briques creuses non revêtus d'enduit. Tant sur les *bâtiments* que sur les *clôtures*, les matériaux doivent présenter des teintes en harmonie avec celles des matériaux rencontrés sur les *bâtiments* anciens.

4.1.3. Toitures

Les toitures des *bâtiments* principaux à usage d'*habitation* doivent avoir une pente minimale de 35°. Cette prescription ne s'applique pas aux *bâtiments* déjà existants à rénover.

Sont interdits les matériaux d'aspect médiocre.

Les terrasses et les toitures monopentes inférieures à 35° peuvent être admises :

- pour toute construction à usage de commerce et d'activités,
- pour les *bâtiments annexes* et les *extensions* des *constructions* à usage d'*habitation*, vérandas, ne dépassant pas une surface de 50 m2,
- pour les architectures contemporaines de qualité,
- pour les *constructions* intégrant des dispositifs d'énergies renouvelables ou tout dispositif durable (type toiture végétalisée,…).

Les panneaux solaires sont autorisés cependant, lorsqu'ils sont visibles du domaine public, ils doivent être intégrés à la pente de toiture.

4.1.4. Clôtures

Les murs de *clôture* sur rue doivent être traités en harmonie avec les *façades* de *constructions*. La nature, la *hauteur* et l'aspect des *clôtures* doivent s'harmoniser avec les lieux avoisinants Si elles sont peintes, elles doivent l'être de teinte neutre.
Les types de *clôtures* interdites sont :

- les *clôtures* ou les murs de plus de 2m de *hauteur*,
- les *clôtures* ou murs d'aspect médiocre (plaques de ciment lisses et grises interdites sur rue, murs en parpaings non revêtus…).

4.2. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Lors de la mise en place de nouvelles installations et/ou raccordements, l'utilisation des énergies renouvelables doit être privilégiée.

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

5.1. Traitement des espaces libres

Les *espaces libres* de *constructions* ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en *espaces verts* d'agrément et ne peuvent pas être occupés par des dépôts, même à titre provisoire, sauf pour les équipements nécessaires au fonctionnement des services publics (aire pour collecte des déchets).

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations constituées d'essences locales.

Les plantations d'*alignement*, les haies vives et les écrans de verdure doivent être constitués d'espèces locales (hêtres, chênes, charmes, frênes, châtaigniers, merisiers, érables, noisetiers, houx, ifs...).

Les *constructions* doivent être accompagnées d'au moins un arbre par fraction de 400 m² de parcelle lorsque celle-ci est supérieure à 500 m².

Les *constructions* principales de moins de 200 m² au sol pourront comprendre sur leur parcelle un espace destiné au compostage.

Les plantations d'espèces invasives (renouée du japon, herbes de la pampa, bambous, berce du caucase) et d'essences allergisantes (cyprès, Thuyas, Ambroisie) sont fortement déconseillées (cf liste en annexe du règlement écrit pièce n°4.1.2.2).

5.2. Part minimale de surfaces non imperméabilisées

Article non réglementé

ARTICLE 6 – Stationnement

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas réglementés.

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

Pour le stationnement vélo :
- si intégré à la *construction* : en rez de chaussée, éclairés et couverts
- si vélo sur arceau : compter 1.5m² à 2m par emplacement

Des aires de stationnement sont exigées à raison d'un minimum de :
- ***Logements*** :
  - 1,5 place par *logement* jusqu'à 70m² de *surface de plancher* et 2 places par *logement* au-delà
  - 1emplacement vélo pour 70 m² de *surface de plancher*
- ***Bureaux*** : 1 pl/25m² de *surface de plancher* 1emplacement vélo pour 70 m² de *surface de plancher*
- **Commerces** :
  - Pour les commerces de proximité dont la surface de vente est inférieure à 100m² : pas d'obligation
  - Pour les commerces dont la surface de vente est supérieure à 100m² : 1 place de stationnement par 25m² de surface de vente
  - 1 emplacement vélo pour 100m² de surface de vente

  Dans le cas d'ensembles commerciaux, il sera tenu compte de la surface globale cumulée.
- **Artisanat** : 1 place pour 50m² de *surface de plancher*
- **Hôtels** : 9pl/10 ch + 3pl/10m² de SU restaurant

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 7 – Desserte par les voies publiques ou privées

Accès

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

L'*accès* devra présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'aménagement des *accès* et de leurs débouchés sur la *voie* de desserte devra être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé et qu'il ne nuise pas à la sécurité et au fonctionnement de la circulation.

Lorsqu'un *terrain* sera desservi par plusieurs *voies*, il devra prendre *accès* sur la *voie* où la gêne est la moindre pour la circulation.

Les nouveaux *accès* seront soumis à autorisation du gestionnaire de la *voie*.

Voirie

Toutes les *voies*, qu'elles soient publiques ou privées, devront :
- Être adaptées aux activités qu'elles sont amenées à desservir,
- Être aménagées de manière à permettre aux véhicules de secours, de lutte contre l'incendie, de livraison et de services publics tels ceux assurant l'enlèvement des ordures ménagères, d'y avoir libre *accès*,
- Assurer la protection des piétons.

Par conséquent, la *destination* et l'importance des *constructions* ou installations devront être compatibles avec la capacité de la *voie* qui les dessert.

Les *voies* ou parties de *voies* aboutissant *en impasse* devront être aménagées de telle sorte que les véhicules utilitaires (ordures ménagères, de lutte contre l'incendie) puissent aisément faire demi-tour.

Les *voies* ou rampes d'*accès* aux futures *habitation*s et notamment aux sous-sols doivent être conçues de façon à éviter que les eaux pluviales de voirie les inondent.

ARTICLE 8 - Desserte par les réseaux

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

II-2. LES ZONES 1AU A VOCATION D'ACTIVITES ECONOMIQUES

ZONE 1AUXM

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION :

La zone 1AUXM est destinée à accueillir des projets de développement économique mixtes.

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.

Dans le secteur indicé « ci », sont strictement interdits les *constructions*, installations et aménagements à usage de commerce et d'activité de service suivants :

- Les *constructions* d'artisanat et de commerce de détail en dehors des *showroom* d'entreprise,
- Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
- La *restauration*,
- L'*hébergement hôtelier et touristique*,
- Les *cinémas*.

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

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, sont autorisés les types d'activités, *destinations* et *sous-destinations* suivants, sous forme d'une *opération d'aménagement d'ensemble* :

Peuvent etre autorisées **:**

- Les activités des secteurs secondaire ou tertiaire suivantes : l'*industrie*, les *entrepôts*, les *bureaux*.
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Peuvent etre autorisées sous condition **:**

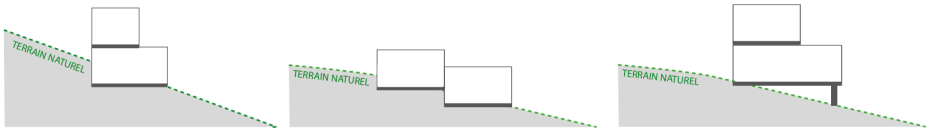
- Les exhaussements et affouillements du sol à condition qu'ils ne portent pas atteinte à l'environnement et à l'aspect paysager et qu'ils soient rendus nécessaires :
  - pour une occupation du sol admise ou nécessaire à l'urbanisation, dans la mesure où les aménagements ou les *constructions* sont adaptés par leur type ou leur conception à la topographie du sol existant avant travaux.

CONSTRUCTIONS S'ADAPTANT AU TERRAIN NATUREL

Exemple 1 : S'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 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.
- 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.
- En dehors du secteur inidicé « ci », où ces *destinations* sont interdites, 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*.

- 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* 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

Article non réglementé

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE 3 - Volumétrie et implantation des constructions

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

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas réglementés.

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*.

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≥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 mètres.
- 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≥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) ;

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 règlementé.

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.

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.

Dispositions alternatives dans 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

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.

Les principes architecturaux suivants doivent être respectés : harmonie et simplicité des volumes, formes et couleurs en accord avec les *constructions* existantes (matériaux, pente de toits, éléments de toiture).

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 25m

Si les *façades* excèdent une longueur de 25 mètres, elles devront comprendre des dispositifs architecturaux destinés à rompre la monotonie du linéaire par un traitement séquentiel (décrochés, différences de parements ou de couleurs, composition, par exemple).

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

Les *clôtures* doivent avoir une *hauteur* adaptée à l'usage des *constructions* et à leur environnement.

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.

Hauteur

Les *clôtures* doivent avoir une *hauteur* adaptée à l'usage des *constructions* et à leur environnement.

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 150 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 envahissantes (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.

Les toitures terrasses peuvent être végétalisées.

5.2. Part minimale de surfaces non imperméabilisées

Au moins 25% 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 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 7 – Desserte par les voies publiques ou privées

Voir Livre 1 : Dispositions applicables à toutes les zones.

ARTICLE 8 - Desserte par les réseaux

Voir Livre 1 : Dispositions applicables à toutes les zones.

ZONE 1AUXI

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION :

La zone 1AUXI est destinée à accueillir des projets de développement économique à dominante industrielle.

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 et autorisés sous conditions

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, sont autorisés les types d'activités, *destinations* et *sous-destinations* suivants, sous forme d'une *opération d'aménagement d'ensemble* :

Peuvent etre autorisés :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement,
- Le *commerce de gros*.
- Les *constructions* à usage d'*industrie* et d'*entrepôt*,
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics suivants :
    - les *locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés*,
    - Les établissements d'enseignement, de santé ou d'action sociale,
    - *Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés*,
    - Les *autres équipements recevant du public*.

Peuvent etre autorisés sous conditionS :

- 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* à usage de *bureaux* liées aux activités autorisées dans la zone.
- Les *constructions* à usage de commerce et d'activité de service suivantes :
    - Les *constructions* d'artisanat et de commerce de détail, de *restauration*, ainsi que les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle de moins de 500m² de *surface de plancher*,
- 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.

ARTICLE 2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Article non réglementé

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE 3 - Volumétrie et implantation des constructions

3.1. Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et 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 d'inscription graphique, *constructionsalignement*toute nouvelle construction doit être implantée en respectant un recul par rapport à la limite d'emprise des *voies* existantes ou projetées d'au moins 10 mètres.

Les *constructions*, qui suivent, peuvent également être implantées en limite d'*emprise publique* :

- les *constructions* de guérites et de *bureaux* de gardiens ;
- les *constructions* et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment réseaux d'eau,

assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz,...), dans le cas de contraintes techniques justifiées, les murs et *clôtures* sur *voies* et *emprises publiques*.

3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Tout nouvelle construction doit être implantée un *retrait* minimum de 5 mètres par rapport à la *limite séparative*.

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

3.4. La distance entre les *constructions* fixes et non démontables doit être suffisante pour garantir le fonctionnement et le passage du matériel de lutte contre l'incendie et l'*accès* facile des services de secours.Emprise au sol

L'*emprise au sol* maximale des *constructions* est limitée à 50% de l'*unité foncière* sur laquelle elles sont implantées (*annexes* et *extensions* comprises).

3.5. L'*emprise au sol* est non réglementée pour les *constructions* destinées aux services publics ou d'intérêt collectif.Hauteur des constructions

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

En l'absence d'inscription graphique, la *hauteur* maximale est 12 m
Les *annexes* jointives et les *extensions* des *constructions* existantes la *hauteur* maximale ne peut pas dépasser celle de la *construction* principale à laquelle elles sont accolées. .
La *hauteur* maximale autorisée des ouvrages techniques d'intérêt public n'est pas réglementée (sauf contrainte liée à une servitude d'utilité publique).

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*.

Les façades

Toutes les *façades*, murs, pignons et conduits doivent présenter un traitement architectural harmonieux.
Le blanc pur, les couleurs vives et criardes et les aspects brillants sont interdits pour toutes les *façades* des *constructions*. L'utilisation de tons sombres est exigée.

4.1.4. Toitures

Le blanc pur, les couleurs vives et criardes et les aspects brillants sont interdits pour toutes les toitures des *constructions*. L'utilisation de tons sombres est vivement encouragée.
Les toitures terrasses des *constructions* sont autorisées à condition d'être végétalisées.

4.1.5. Façades des constructions composées de matériaux anciens

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 patromonial (*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
Les *clôtures* doivent avoir une *hauteur* adaptée à l'usage des *constructions* et à leur environnement.

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.

Hauteur
Les *clôtures* doivent avoir une *hauteur* adaptée à l'usage des *constructions* et à leur environnement.

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 envahissantes (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.

Les espaces non utilisés pour les *constructions*, l'*accès* et le stationnement devront être aménagés en matériaux perméables.
Une attention particulière doit être portée à la qualité paysagère des dispositifs de gestion en surface des eaux pluviales : végétalisation des ouvrages, plantations des abords, berges en pente douce, 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 : 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 1AUXR1

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION :

Les zones 1AUXR(N°) correspondent aux secteurs d'urbanisation future couverts par une ZAC (Zone d'Aménagement Concerté) à vocation économique au moment de l'approbation du PLU. Chacun des secteurs de projet classé en 1AUXR est numéroté et dispose de règles spécifiques telles que définies dans le cadre de la ZAC.

La zone 1AUXR1 correspond à la ZAC d'extension du Madrillet.

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 usage d'*habitation*.
- Les *constructions* à usage d'activités tertiaires à caractère non technologique, sauf celles directement liées au fonctionnement de la zone.
- Les *constructions* à usage de commerce de vente de détail.
- Les exhaussements ou affouillements de sol, non liés à une opération de construction ou d'aménagement paysager, ainsi que l'exploitation de carrières.
- Les *terrains* de camping ou de parcage de caravanes et les parcs résidentiels de loisirs.
- Les *habitations légères de loisirs*, les abris et ensembles de garages.
- Les décharges, dépôts de vieilles ferrailles ou de véhicules désaffectés.
- Les activités créant des nuisances à l'environnement.
- De manière générale toutes les *constructions* et activités qui seraient susceptibles de nuire à la vocation et au fonctionnement de la ZAC d'extension du Madrillet.

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

Sont autorisées :

- Les établissements et activités comportant des installations classées pour la protection de l'environnement ne créant pas de nuisances incompatibles avec le bon fonctionnement du site et la qualité de son environnement.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- Les *clôtures* sous réserve qu'elles respectent les dispositions de l'article 4.1.
- Les *constructions* à usage d'*habitations* liées directement au fonctionnement des établissements de la zone (*logement* de service et de gardiennage).
- Les nouvelles *constructions* situées dans les secteurs affectés par le bruit doivent respecter les normes d'isolement acoustique suivantes : une largeur de secteur de 100 mètres sera respectée de part et d'autre de RN 138, classée en catégorie 3 au titre du classement sonore des infrastructures des transports terrestres

En dérogation de l'article L111.1.4 du Code de l'Urbanisme, sont autorisées :

- Les *constructions* le long de la RN 138 à l'intérieur de la limite des 100m, sous réserve de respecter les dispositions des sections 2 et 3 du présent secteur garantissant un ensemble bâti homogène depuis le pôle d'activité du Zénith jusqu'à la Rocade Sud.

ARTICLE 2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Article non réglementé

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE 3 - Volumétrie et implantation des constructions

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

Suivant les indications du schéma d'aménagement, les *constructions* respecteront une marge minimale de recul de :

- 10 mètres par rapport aux limites d'emprise de l'avenue de l'Université et des *voies* secondaires transversales.
- 10 mètres par rapport aux limites d'emprise de la rue Marcel Cavelier, côté Nord et de 5 mètres côté Ouest.
- 5 mètres par rapport aux limites d'emprise de la RN 138.
- 5 mètres par rapport aux limites d'emprise de la nouvelle *voie* Nord-sud créée à l'Est de l'extension.

3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les *constructions* devront respecter par rapport aux limites de propriété un éloignement au moins égal à la moitié de la *hauteur* du *bâtiment* mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 6 mètres.

L'implantation à une distance inférieure à celle fixée à l'alinéa précédent pourra être autorisée pour les *constructions annexes*, en l'absence d'autres implantations possibles ou dans le cadre d'un parti architectural et fonctionnel d'ensemble, sous réserve qu'il n'en résulte pas de gêne pour les fonds riverains.

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

Les *constructions* non jointives doivent être édifiées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point d'un *bâtiment* au point le plus proche des *bâtiments* voisins soit au moins égale à la *hauteur* du *bâtiment* le plus haut et jamais inférieure à 4 mètres.

3.4. Emprise au sol

L'*emprise au sol* des *constructions* ne peut excéder 30 % de la superficie du *terrain*

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* maximale des *constructions* ne doit pas excéder 13 m.

ARTICLE 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1. Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

4.1.1. Volumétrie

L'aménagement de la ZAC d'extension Madrillet requiert l'implantation de *bâtiments* à l'architecture de qualité.

Les *constructions* doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux permettant de créer des ensembles bâtis homogènes. En cas de dépôt établi en continuité d'une *construction*, l'écran doit être constitué des mêmes matériaux que celle-ci. Certaines parties des *bâtiments* (entrées, *bureaux*, *accès*, hall d'activités) pourront recevoir un traitement particulier complété par une modénature variée des différentes *façades*.

Les *annexes* garages et *logement*s de service devront former avec le *bâtiment* principal, un ensemble de qualité.

Les citernes, les dépôts de matériaux ou de résidus ainsi que les installations similaires doivent être placés en des lieux non visibles de la *voie* publique et masqués par un rideau de plantations denses d'essences locales à feuillage persistant ou marcescent (non résineuses).

Les escaliers de secours ne devront pas être visibles de la rue, sauf traitement spécifique.

Les *constructions* doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux permettant de créer des ensembles bâtis homogènes. Certaines parties des *bâtiments* pourront recevoir un traitement particulier complété par une modénature variée des différentes *façades*.

Les *annexes* garages et *logement*s de service mais aussi ouvrages connexes liés aux livraisons, stockages divers, escaliers de secours devront être intégrés au volume même de l'architecture.

4.1.2. Matériaux

Le choix des teintes et des matériaux de construction est un des éléments majeurs du mode d'intégration des *constructions* dans le paysage. Ce choix devra procéder d'un parti architectural cohérent et raisonné en fonction de l'ambiance générale des lieux et de la nécessité de s'inscrire dans un projet d'ensemble à l'échelle de l'entrée d 'agglomération. Les matériaux et couleurs utilisés en façade seront choisis de telle sorte qu'ils conservent un aspect satisfaisant dans le temps. Les bardages en tôle galvanisée seront autorisés, sous réserve d'un projet architectural de qualité.

4.1.3. Enseignes

Les enseignes seront obligatoirement fixées sur la *façade* des *bâtiments* ou sur des murets techniques localisés à chacun des *accès*. Les enseignes implantées perpendiculairement à la *façade* sont interdites.

L'organisation des informations, le signalement des entreprises devront faire l'objet d'une attention particulière. Le projet de signalétique devra être intégré dès le début de la conception du *bâtiment* afin qu'il fasse partie en amont, de la réflexion architecturale. Il devra être présenté dans le cadre du permis de construire. Les enseignes lumineuses clinquantes sont interdites. Néanmoins :

- Aucun élément de signalétique n'est autorisé en superstructure des *constructions*. En particulier, aucune enseigne ne pourra dépasser le niveau de l'*acrotère* des *bâtiments*.
- Les panneaux d'affichage de 4mx3m sont interdits.
- Les enseignes et affichages publicitaires sont strictement proscrits.

4.1.4. Toitures

Les *bâtiments* n'auront en général pas de toitures visibles depuis le sol sauf dans le cas d'un projet architectural spécifique.

4.1.5. Clôtures

D'une manière générale, le traitement des *clôtures* dans la zone fera l'objet d'une attention particulière.

Des fossés de collecte et d'évacuation des eaux pluviales délimitent l'espace privé de l'espace public. Ils constituent des barrières naturelles.

Néanmoins, des *clôtures* complémentaires sont autorisées sous les conditions suivantes :

- Elles seront constituées de treillis soudés galvanisés à maille rectangulaire plastifié de teinte gris foncé ou vert foncé d'une *hauteur* maximale de 2 mètres.
- Les *clôtures* seront implantées en *limite séparative* entre deux parcelles.
- En fond de parcelle boisée, elles seront intégrées à la végétation et situées en *retrait* de 5 mètres par rapport à la limite d'*emprise publique*.
- Quand les fossés d'évacuation des eaux pluviales délimitent l'espace privé de l'espace public la *clôture* est installée en bas de la pente du fossé, en limite de l'*emprise publique*.
- Quand des éléments de murs de gabion délimitent l'espace privé de l'espace public la *clôture* est installée en arrière de ceux-ci, côté parcelle privée.

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

5.1. Traitement des espaces libres

La zone se caractérise par l'importance des masses boisées qui seront conservées ou replantées. Les *constructions* s'intègrent dans un environnement forestier que les plantations nouvelles réalisées par chaque constructeur devront préserver et/ou amplifier.
Sauf contrainte technique, les arbres existants en dehors des emprises du projet devront être conservés et protégés. L'organisation générale du projet devra privilégier la préservation de « bosquets » ou « poches de boisement » plutôt que d'arbres isolés.

Les *espaces libres* de *constructions* et non utilisés pour la circulation et le stationnement, devront être aménagés en *espaces verts* et soigneusement entretenus. La conception de ces *espaces verts* devra contribuer à l'harmonie et à la qualité paysagère de l'ensemble de la zone.

La surface traitée en *espaces verts* de chaque *terrain* ne pourra être inférieure à 35%.
30% minimum de la surface boisée présente sur le site sera conservée principalement dans l'espace triangulaire situé au Sud-Ouest du secteur. Ce pourcentage peut inclure les arbres existants conservés dans les espaces de stationnement.

Une bande de 5 m par rapport à la limite du domaine public en bordure de la *voie* devra être aménagée en *espace vert*.

En *limite séparative*, chaque constructeur devra planter contre la *clôture* une haie bocagère constituée d'essences locales de 2 mètres d'épaisseur minimum.

5.2. Part minimale de surfaces non imperméabilisées

Article non règlementé

ARTICLE 6 – Stationnement

Sur chaque *terrain*, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des *constructions* et installations doit être assuré en dehors des *voies* publiques. Chaque entreprise devra prévoir dans l'aménagement de sa parcelle les places de stationnement qui lui sont nécessaires.

Il sera en principe exigé au minimum :

- 3 places de stationnement pour 100 m² de *bureaux* ou d'équipement.
- 2 places de stationnement pour 100 m² de locaux d'activités.

Toutefois, dans le cas d'une activité recevant un nombre important de personnes extérieures à l'entreprise, le nombre de places de stationnement devra en tenir compte. Le stationnement des véhicules se fera principalement sur des parkings situés à l'arrière des *bâtiments*.

Il ne pourra être créé d'unités continues de places de stationnement supérieures à 40 places. De manière générale les aires de stationnement devront être plantées d'au moins 1 arbre (taille minimum 16/18, fosses de plantation de 6 m3 de terre végétale minimum) pour cinq places de stationnement afin d'assurer leur bonne intégration au paysage et à l'environnement de la zone.

Par ailleurs, sur chaque *terrain*, doivent être aménagées des aires suffisantes pour assurer, en plus du stationnement, l'évolution des véhicules de livraison et de service.

Dans tous les programmes de construction, il est également exigé :

- la création d'installations (de préférence couvertes) pour le stationnement des cycles et cyclomoteurs ;
- l'accessibilité des stationnements aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite.

Accessibilité des stationnements aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite : il est rappelé que les places de stationnement doivent être de l'ordre d'un emplacement sur cinquante et facilement accessibles.

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 7 – Desserte par les voies publiques ou privées

Accès

Aucun *accès* n'est admis depuis la RN 138, sur l'Avenue de l'Université côté rive sud, ni sur les chemins publics d'entretien.

Chaque *terrain* devant recevoir un programme de construction autorisé, doit disposer d'un *accès* à partir de la *voie* permettant l'*accès* aux véhicules lourds et aux véhicules légers.

Les *accès* doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, et seront soumis à l'avis du gestionnaire de la *voie* concernée. Ils devront avoir une largeur minimum de 4 mètres.

Le permis de construire sera refusé si un *accès* présente un risque pour la sécurité des usagers de la *voie* de desserte ou pour celle des personnes qui utilisent ces *accès*.

Par ailleurs, l'aménagement des *accès* et des circulations internes sur chaque parcelle assurera obligatoirement la commodité et la sécurité du déplacement des handicapés physiques et des personnes à mobilité réduite (rampes et pentes faibles, aménagement de bateaux de trottoirs, revêtements de sol appropriés).

Voiries

Les *voies* publiques ou privées desservant les *terrains* à usage d'activités doivent avoir des dimensions, formes et caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles

supporteront et aux opérations qu'elles doivent desservir, ainsi qu'à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les caractéristiques techniques (structures, revêtements…) devront avoir une qualité suffisante pour assurer la pérennité des ouvrages et ne pas nuire à la qualité paysagère de la zone.

Les *voies en impasse* devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre la manœuvre des véhicules de services publics (ramassage des ordures, véhicules de lutte contre l'incendie).

ARTICLE 8 - Desserte par les réseaux

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

ZONE 1AUXR2

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION :

Les zones 1AUXR(N°) correspondent aux secteurs d'urbanisation future couverts par une ZAC (Zone d'Aménagement Concerté) à vocation économique au moment de l'approbation du PLU. Chacun des secteurs de projet classé en 1AUXR est numéroté et dispose de règles spécifiques telles que définies dans le cadre de la ZAC.

La zone 1AUXR2 correspond à la ZAC des Coutures.

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 qui ne sont pas mentionnées à l'article 1.2 sont interdites.

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

Peuvent être autorisées :

- Les équipements de services publics ou d'intérêt collectif, les *constructions* à usage de *bureaux* et de service, les *constructions* à usage d'*entrepôts*, sous condition qu'ils respectent l'environnement architectural et urbain dans lesquels ils s'inscrivent.
- Les *constructions* à usage d'activité *industrielle*, assurant toute garantie de protection contre les nuisances (protection de bruit, émission de vapeurs, fumées, odeurs, pollution de l'eau).
- Les *constructions* d'*habitation* et leurs *extensions* nécessaires à la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services de la zone.
- Les installations classées concernant les activités prévues ci-dessus, quel que soit leur régime, à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances graves occasionnées par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.
- Les aires de stockage et dépôts de matériaux à l'air libre, liés aux activités exercées sur la parcelle, sous réserve qu'ils soient clôturés, et que ceux-ci répondent aux dispositions de l'article 4.
- Les *constructions* pour lesquelles les constructeurs de *bâtiments* ont l'obligation de prendre en compte le bruit engendré par les *voies* bruyantes existantes ou en projet, en dotant leur construction d'un isolement acoustique adapté par rapport aux bruits de l'espace extérieur.
- 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*

ARTICLE 2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Article non réglementé

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE 3 - Volumétrie et implantation des constructions

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

Les *constructions* doivent s'implanter en recul de 5m par rapport aux *emprises publiques* et aux *voies*.

Les *constructions* doivent s'implanter en recul de 15m de part et d'autre de l'axe de la RD7.

3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les *constructions* devront être implantées en observant un *retrait* au moins égal à la moitié de la *hauteur* du *bâtiment* (L>=H/2) avec un minimum de 5 mètres ou en *limite séparative*.

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

Article non règlementé.

3.4. Emprise au sol

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

3.5. Hauteur des constructions

La *hauteur* maximale hors tout de toutes nouvelles *constructions*, ne doit pas excéder 20 m maximum mesurés à partir du *point le plus haut* du *terrain* naturel à l'aplomb de la *construction* jusqu'au *faîtage* ou l'*acrotère* de la toiture.

Les dispositifs d'une *hauteur* plus importante, nécessités par le processus *industriel* exploité sur la parcelle, peuvent être situés à des *hauteurs* supérieures sous réserve d'être dûment motivés au dossier de demande d'autorisation.

ARTICLE 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1. Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

4.1.1. Intégration des constructions dans le paysage

Le permis de construire peut être refusé, ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales, si les *constructions*, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des *bâtiments* à édifier et de leurs abords, sont de nature à porter atteinte au site et aux paysages. Les pièces graphiques de la demande d'autorisation devront en comporter la représentation.
Le traitement des éléments de superstructure (cheminée, ventilation, capteurs solaires, dispositifs d'éoliennes etc…) sera réalisé en harmonie avec la *construction* qui les porte.

Les enseignes commerciales ou publicitaires si elles sont placées sur l'enveloppe du *bâtiment* ne dépasseront pas le point haut des *acrotères* ou des *faîtages* du *bâtiment*.
Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires ne doivent pas être visibles de la *voie* publique, ou être masquées par un écran de verdure.

Sauf en cas de modification d'installations existantes, les citernes ne doivent pas être enterrées et lorsqu'elles sont extérieures, doivent être équipées de murets de protection à *hauteur* du niveau de la crue de référence de janvier 1910.

4.1.2. Adaptation au sol

Les *constructions* doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du sol.

4.1.3. Aspect extérieur des constructions

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

Les *constructions* de quelque nature qu'elles soient, y compris les *annexes*, doivent respecter le caractère de leur environnement et l'image de marque de la zone déjà réalisée.

4.1.4. Toitures

Les *constructions* à usage d'*habitation*, seront de préférence intégrées au volume du *bâtiment* d'activité principal. Si tel n'est pas le cas, la pente des toitures sera de deux ou plusieurs versants, comprise entre 35 et 55°.

Pour les *constructions industrie*lles et à usage de *bureau*x, les matériaux de toiture doivent être de teinte sombre et d'aspect non brillant.

4.1.5. Clôtures, murs, portails

Types de clôtures admis :

- Les murs pleins en harmonie avec les *façades* des *constructions* avoisinantes,
- Les grillages doublés ou non d'une haie,
- Les lices,
- Les murs maçonnés surmontés ou non d'un dispositif à *claire-voie*.

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

5.1. Traitement des espaces libres

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

Composition des *espaces verts* :

- couverture végétale au sol, de gazon ou de plantes couvrantes,
- *arbres de haute tige*, à raison d'un arbre minimum pour 200 m² d'*espaces verts*,
- arbustes d'essences diverses, à raison d'un arbuste pour 50 m² d'*espaces verts*.

Parcs de stationnement

Les parcs de stationnement publics ou privés, à l'air libre, accueillant plus de 8 places de stationnement, doivent faire l'objet d'une composition paysagère. Les dispositions minimales de plantation sont les suivantes :

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

5.2. Part minimale de surfaces non imperméabilisées

Pour toute construction nouvelle, la surface aménagée en *espace vert* ne pourra être inférieure à 20% de la surface non bâti du *terrain*.

ARTICLE 6 – Stationnement

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

Les aires de stationnement sont notamment exigées à raison d'un minimum de (auxquelles doivent se rajouter les places pour les visiteurs, livreurs et poids lourds) :

- pour les *bureaux* : 1 place pour 30 m² de *bureaux*.
- pour locaux d'activités en ateliers : 1 place pour 60 m² d'atelier.
- pour les locaux d'*entrepôt* et de manutention : 1 place pour 100 m² de locaux d'*entrepôts* et de manutention.
- pour les commerces : 1 place pour 100 m² de surface de vente des commerces, non comprises les surfaces de stationnement des poids-lourds.
- pour les *habitations* : 2 places par *logement*
- autres *constructions* : 1 place par tranche de 80 m² de *surface de plancher*.

La règle applicable aux *constructions* ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Des espaces de stationnement deux roues correspondant aux besoins doivent intégrer les *constructions* de locaux d'activités à raison d'un minimum d'une place par tranche de 5 salariés.

Il est rappelé que les places de stationnement réservées aux personnes handicapées et à mobilité réduite doivent être de l'ordre d'un emplacement sur cinquante et facilement accessibles.

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 7 – Desserte par les voies publiques ou privées

Accès

Toute construction ou installation doit être desservie par une *voie* publique ou privée, rue, chemin ou *voie en impasse* dont les caractéristiques correspondent à sa *destination*, défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, conformément aux prescriptions techniques imposées par les services concernés.

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

En cas de garage en sous-sol, une surface plane d'au moins 5 m doit impérativement être créée sur la parcelle à partir du point haut de la pente jusqu'en limite de *voie* publique.

La *destination* et l'importance des *constructions* ou installations nouvelles, doivent être compatibles avec la capacité de la *voie* publique qui les dessert directement ou par laquelle elles ont *accès*.

Voirie

Les *voies* publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères.

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

Les *voies en impasse* et les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères de faire demi-tour.

La création de nouvelle *voie en impasse* est interdite sauf en cas d'impossibilité technique.

ARTICLE 8 - Desserte par les réseaux

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

II-3. LA ZONE 1AUL DE LOISIR

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION :

La zone 1AUL, correspondant à un secteur de projet à vocation dominante de loisirs, urbanisation à court ou moyen terme. Est classé en 1AUL l'unique secteur ayant vocation à accueillir des constructions en lien avec les activités de loisirs (Tourville-la-Rivière), en lien avec les activités environnantes déjà existantes.

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

Dans la bande inconstructible de 75m de part et d'autre de l'axe de la RD7 et de 100m de part et d'autre de l'axe de l'autoroute A13 :

Les *constructions* et installations de toute nature à l'exception de celles mentionnées à l'article 1.2.

Dans les autres secteurs :

Les *constructions*, installations, travaux et ouvrage de toute nature, autres que celles expressément admises au paragraphe correspondant de l'article 1.2.

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

Dans la bande inconstructible de 75m de part et d'autre de l'axe de la RD7 et de 100m de part et d'autre de l'axe de l'autoroute A13, peuvent être autorisées :

- Les *constructions* ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières.
- Les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières.
- Les réseaux d'intérêt public 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 aires de stationnement.
- Les travaux, aménagements, ouvrages et *constructions* nécessaires à la réalisation d'aménagement hydraulique paysager.
- Les cuves enterrées devront être lestées.

Dans le reste de la zone, peuvent être autorisées :

- Les aménagements nécessaires à la préservation des sites et paysages.
- Les aménagements nécessaires à la réalisation et l'entretien des *voies* et des cheminements piétons, cyclistes et équestres existants ou à créer.
- Les équipements d'accompagnement des cheminements de randonnées tels que balisage, signalétique…
- Les travaux, aménagements, ouvrages et *constructions* nécessaires à la réalisation d'aménagement hydraulique paysager.
- Les aménagements nécessaires à la préservation et la mise en valeur de l'espace naturel.
- Les *constructions* et installations liées aux activités de sportifs, de loisirs, récréatives et de détente, y compris des aires de jeux, fermes équestre, sous réserve de respecter le caractère prédominant de la zone et de s'intégrer dans le paysage.
- Les *hébergement*s hôteliers.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics 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 sous-sols si leur conception prend en compte le risque de remontée de nappe.

ARTICLE 2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Article non réglementé

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE 3 - Volumétrie et implantation des constructions

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

Les *constructions* devront observer :

- Un recul de 75 m de part et d'autre de l'axe de la RD7,
- Un recul de 100 m de part et d'autre de l'axe de l'autoroute A13.

Le long des autres *voies* et *emprises publiques*, les installations et aménagements admis pourront s'implanter soit à l'*alignement*, soit avec un *retrait* minimum de 1m.

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.

3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les installations et aménagements admis pourront s'implanter soit en limite, soit avec un *retrait* au moins égal à la moitié de la *hauteur* totale de la *construction*.

Les éoliennes ancrées au sol seront implantées avec un *retrait* au moins égal à une fois et demi la *hauteur* de l'installation par rapport aux limites séparatives.

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

Article non règlementé

3.4. Emprise au sol

L'*emprise au sol* des *constructions* de toute nature, y compris les *annexes*, ne pourra excéder 30 % de la superficie du *terrain*.

3.5. Hauteur des constructions

La *hauteur* maximale des *constructions* ne doit pas excéder 12 mètres de *hauteur* totale sauf dans le cas d'installations techniques nécessitant un dépassement de cette *hauteur* (mats, cheminées ou équipements techniques, dispositif de jeux extérieurs liés aux activités de loisirs.)

Dispositions alternatives dans 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

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.

4.1.2. Eléments 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*.

Les éléments techniques, de stockage énergétique ou autre, devront être intégrés dans le *bâtiment* principal ou dans un *bâtiment annexe*, de façon à minimiser leur impact visuel.

4.1.3. Aspect général des bâtiments

Est interdite l'utilisation en couverture de matériaux ondulés opaques ou translucides (tels tôles plastiques, plaques en ciment), à l'exception des bacs acier.

Les *façades* donnant sur les *voies* publiques seront traitées en *façades* principales et dans ce cas les pignons et les murs aveugles sont interdits.

Une attention particulière sera apportée au traitement et à la finition de toutes les *façades* et à la cohérence globale du *bâtiment*.

Les enseignes seront intégrées dans le volume général des *bâtiments*. Elles seront implantées parallèlement au mur support sans dépassement de la limite supérieure.

La mise en lumière des *bâtiments* comme outil publicitaire sera préférable à tout affichage lumineux.

Les *constructions* devront recevoir un parement bois.

Les surfaces d'exposition extérieures sont interdites.

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 localisé coté privatif.

Possibilité au niveau de l'*entrée charretière* d'un muret en maçonnerie traditionnelle d'une *hauteur* de 1,00 mètre 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.
Les dispositifs constituant les limites ne pourront pas être supérieurs à 1,50 mètre.

A 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*.
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 1,50 mètre. Les portails et dispositifs d'accroche devront être en concordance avec l'architecture et la *construction* et devront respecter le principe de transparence.

4.2. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Toute construction neuve devra se conformer à la règlementation thermique en vigueur. La norme actuelle étant la RT 2012, les *constructions* devront respecter les objectifs fixés sur les 3 indicateurs de référence : la Consommation d'Energie Primaire - la CEP, le Besoin Bioclimatique - Bbio, et la Tic - Température intérieure de confort.

Dans la mesure du possible, il conviendra de privilégier l'utilisation des énergies renouvelables.

Les dispositions prises en matière d'éclairage public devront limiter au maximum les consommations d'énergie et les pollutions lumineuses (espacement des candélabres, orientation et intensité du flux lumineux...).

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

5.1. Traitement des espaces libres

Les *espaces libres*, visibles ou non de l'extérieur doivent faire l'objet du même soin que les *constructions*.

Les espaces non bâtis et non utilisés pour l'*accès*, la desserte, les aires de stationnement... doivent être aménagés en *espaces verts*

Les plantations seront choisies de préférence parmi des essences locales tout en favorisant une diversité biologique (cf liste en annexe du règlement écrit pièce n°4.1.2.2).

Les parcs de stationnement publics ou privés à l'air libre d'une capacité de stockage supérieure à 20 véhicules doivent être plantés d'un arbre (platanes, érables...) pour 3 places de stationnement et faire l'objet d'un aménagement paysager ou architectural sur sa périphérie.

5.2. Part minimale de surfaces non imperméabilisées

Les *espaces libres* aménagés en *espaces verts* représenteront au minimum 60% de la superficie totale du *terrain*.

En cas de recours à l'assainissement non collectif, les *terrains* constructibles devront présenter une superficie d'espace libre suffisante pour permettre, sur un espace de 250 à 300 m² affecté uniquement à cet usage, la mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif assurant, par le sol en place, l'épuration et la dispersion des eaux usées.

ARTICLE 6 – Stationnement

Généralités

Il est rappelé que les places de stationnement réservées aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite doivent être de l'ordre d'un emplacement sur cinquante et facilement accessibles.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des *constructions* sera mutualisé entre les fonctions d'*hébergement* touristique et de loisirs.

Pour chaque véhicule, il sera pris en compte une surface minimum de 25 m^2, permettant le stationnement ainsi que la circulation de celui-ci.

La règle applicable aux *constructions* et établissements non prévus est celle à laquelle ces *constructions* sont le plus directement assimilables.

Normes applicables aux divers modes d'occupation des sols

Pour les établissements visant l'accueil du public, il est rappelé que le nombre de places de stationnement devra respecter les prescriptions stipulées dans la législation en vigueur.
Le stationnement des vélos doit être prévu pour les établissements visant l'accueil du public.

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 7 – Desserte par les voies publiques ou privées

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des *voies* ouvertes au public doit veiller à l'accessibilité des handicapés et aux personnes à mobilité réduite.

Accès

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

L'*accès* doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les *accès* ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers, des *voies* publiques ou privées ou pour celle des personnes utilisant ces *accès*. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu notamment de la position des *accès*, de leur configuration, ainsi que de leur nature et de l'intensité du trafic.

Lorsqu'un *terrain* est desservi par plusieurs *voies*, toute construction ou *extension* ne peut être autorisée que sous réserve que l'*accès* soit établi sur la *voie* où la gêne pour la circulation est moindre. Les *accès* sont réalisés pour permettre une parfaite visibilité de la *voie* avant la sortie des véhicules.
Les *voies* ou rampes d'*accès* aux futures *habitation*s et notamment aux sous-sols doivent être conçues de façon à éviter que les eaux pluviales de voirie les inondent.

Les *accès* sont limités au strict besoin de l'opération.

Voirie

Toutes les *voies*, qu'elles soient publiques ou privées, doivent :

- être adaptées aux activités qu'elles sont amenées à desservir,
- être aménagées de manière à permettre aux véhicules de secours, de lutte contre l'incendie, de livraison et de services publics, tels ceux assurant l'enlèvement des ordures, d'y avoir libre *accès* et circulation,
- assurer la sécurité des piétons.

Par conséquent, la *destination* et l'importance des *constructions* ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la *voie* qui tes dessert.

Les *voies* à créer doivent être réalisées à partir des *voies* publiques existantes.

Toute nouvelle voie devra intégrer les modes doux des déplacements.

ARTICLE 8 - Desserte par les réseaux

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

II-4. LA ZONE 2AU

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION :

Les zones 2AU, correspondant à des secteurs d'urbanisation future mixtes à vocation dominante d'habitat, urbanisables à moyen ou long terme.

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.

Dans le secteur indicé « ir » sont interdits tous types d'occupation et d'utilisation du sol, à l'exception de ceux visés à l'article 1.2.

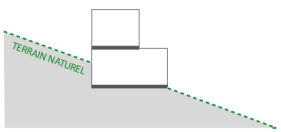
1.2. Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

L'ouverture à l'urbanisation de la zone est conditionnée à la réalisation des *voies* ouvertes au public et des réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement, d'une capacité suffisante pour desservir les futures *constructions* à implanter dans l'ensemble de la zone.
Peuvent néanmoins être autorisés :

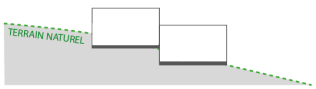
- Les exhaussements et affouillements du sol à condition qu'ils ne portent pas atteinte à l'environnement et à l'aspect paysager et qu'ils soient rendus nécessaires :
    - Pour une occupation du sol admise ou nécessaire à l'urbanisation, dans la mesure où les aménagements ou les *constructions* sont adaptés par leur type ou leur conception à la topographie du sol existant avant travaux.

CONSTRUCTIONS S'ADAPTANT AU TERRAIN NATUREL

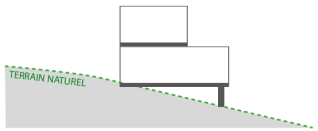
Exemple 1 : S'encastrer dans le sol



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 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 *annexes* d'une *surface de plancher* inférieure ou égale à 5 m² et d'une *hauteur* inférieure ou égale à 3 m et à condition qu'il s'agisse de *constructions légères.*
- La réhabilitation des *constructions existantes à la date d'approbation du PLU*.

Dans le secteur indicé « ir » sont seuls autorisés :

- Les projets routiers et autoroutiers déclarés d'utilité publique dès lors que leur conception, leur localisation et leurs dimensions, assurent leur insertion en compatibilité avec le tissu urbain environnant.
- Toutes les créations et tous les rétablissements 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 lexploitation, 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*.
- Pour les *constructions* à usage d'activités économiques et aux infrastructures nécessaires au fonctionnement de ces activités sous réserve qu'elles n'obèrent pas la réalisation du contournement Est – Liason A28/A13.

ARTICLE 2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Article non réglementé

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE 3 - Volumétrie et implantation des constructions

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

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* maximale de la *construction*, avec un minimum de 3 m vis-à-vis de la *limite séparative* (soit L≥H/2 et ≥ 3 m).

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

Article non réglementé

3.4. Emprise au sol

Article non réglementé

3.5. Hauteur des constructions

La *hauteur* maximale autorisée est fixée à 17m 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. 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, le passage de la petite faune, par exemple par l'intégration de petites ouvertures dans les grillages, ainsi que le déplacement de la grande faune.
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.
Les *clôtures pleines* ou maçonnées sont interdites.
Elles peuvent être réalisées sous forme pleine sur tout leur linéaire si elles sont constituées de végétaux locaux.

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.

Dispositions 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

Article non réglementé

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

5.1. Traitement des espaces libres

Les espèces végétales envahissantes (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.

5.2. Part minimale de surfaces non imperméabilisées

Article non réglementé

ARTICLE 6 – Stationnement

Article non réglementé

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 7 – Desserte par les voies publiques ou privées

Article non réglementé

ARTICLE 8 - Desserte par les réseaux

Article non réglementé

II-5. LA ZONE 2AUX

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION :

Les zones 2AUX, correspondant à des secteurs d'urbanisation future à vocation dominante d'activités économiques, urbanisables à moyen ou long terme.

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

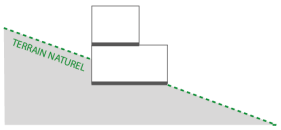
L'ouverture à l'urbanisation de la zone est conditionnée à la réalisation des *voies* ouvertes au public et des réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement, d'une capacité suffisante pour desservir les futures *constructions* à implanter dans l'ensemble de la zone.

Peuvent néanmoins être autorisés :

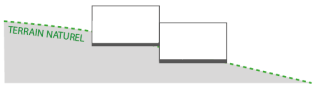
- Les exhaussements et affouillements du sol à condition qu'ils ne portent pas atteinte à l'environnement et à l'aspect paysager et qu'ils soient rendus nécessaires :
    - pour une occupation du sol admise ou nécessaire à l'urbanisation, dans la mesure où les aménagements ou les *constructions* sont adaptés par leur type ou leur conception à la topographie du sol existant avant travaux.

CONSTRUCTIONS S'ADAPTANT AU TERRAIN NATUREL

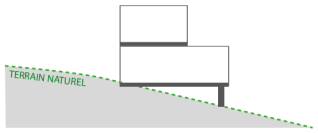
Exemple 1 : S'encastrer dans le sol



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 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 *annexes* d'une *surface de plancher* inférieure ou égale à 5 m² et d'une *hauteur* inférieure ou égale à 3 m et à condition qu'il s'agisse de *constructions légères*.

ARTICLE 2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Article non réglementé

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE 3 - Volumétrie et implantation des constructions

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

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* maximale de la *construction*, avec un minimum de 3 m vis-à-vis de la *limite séparative* (soit L≥H/2 et ≥ 3 m).

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

Article non réglementé

3.4. Emprise au sol

Article non réglementé

3.5. Hauteur des constructions

La *hauteur* maximale autorisée est fixée à 17m 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. 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 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, le passage de la petite faune, par exemple par l'intégration de petites ouvertures dans les grillages, ainsi que le déplacement de la grande faune.
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.
Les *clôtures pleines* ou maçonnées sont interdites.
Elles peuvent être réalisées sous forme pleine sur tout leur linéaire si elles sont composées de végétaux locaux.

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.

4.2 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Article non réglementé

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

5.1. Traitement des espaces libres

Les espèces végétales envahissantes (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.

5.2. Part minimale de surfaces non imperméabilisées

Article non réglementé

ARTICLE 6 – Stationnement

Article non réglementé

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 7 – Desserte par les voies publiques ou privées

Article non réglementé

ARTICLE 8 - Desserte par les réseaux

Article non réglementé

LIVRE 2

REGLEMENT DE ZONES

III. LES ZONES AGRICOLES, NATURELLES OU FORESTIERES



SOMMAIRE DETAILLE

III-1. LES ZONES AGRICOLES 288

ZONE A 290
ZONE AC 299

III-2. LES ZONES NATURELLES 304

ZONE NA 306
ZONE NO 316
ZONE NB 326
ZONE NL 334
ZONE NC 341
ZONE NR 344

III-1. LES ZONES AGRICOLES

ZONE A

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION :

La zone agricole A correspond aux secteurs du territoire qui nécessitent une protection en raison d'un potentiel agronomique et économique. Cette zone a pour fonction d'accueillir les sièges d'exploitation et toutes les constructions liées à l'activité agricole (…) Outre l'activité agricole, cette zone peut aussi comprendre des habitations isolées. Les règles proposées permettent la création d'extensions ou d'annexes mais pas de nouvelles constructions à destination de l'habitat.

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, y compris dans les secteurs indicés

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

Dans le secteur indicé « ir », seuls sont autorisés :

- Les projets routiers et autoroutiers déclarés d'utilité publique.
- Toutes les créations et tous les rétablissements 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.

Dans toute la zone, à l'exception du secteur indicé « ir », sont admises dans l'ensemble de la zone les occupations et utilisations du sol suivantes dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du *terrain* sur lequel elles sont implantées :

➢ ***Pour toutes les destinations :***

- 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 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 fonctionnelles ou de raccordement aux réseaux.
    - - ou pour les exploitations agricoles
- Un abris pour animaux par *terrain* si l'ensemble des conditions est réuni :
  - l'abris est sans fondation, ni dalle de béton et démontable ;
  - cet abris 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'abris est limitée au strict besoin des animaux présents sur site sans pouvoir excéder 3,5 m

➢ ***Pour la sous-destination exploitation agricole :***

- Les *constructions*, aménagements et *extensions* à condition qu'ils soient nécessaires à l'activité agricole.
- Les *constructions* et installations contribuant à la *diversification de l'activité agricole* aux conditions cumulatives suivantes :
  - qu'elles soient nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles et qu'elles constituent le prolongement de l'acte de production
  - qu'elles soient compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le *terrain* sur lequel elles sont implantées
  - qu'elles ne portent pas atteinte à l'intérêt agricole des lieux,
  - qu'elles se situent à 100 m maximum d'un *bâtiment* d'exploitation agricole,
  - dans la limite globale de 250 m² d'*emprise au sol* à compter de l'approbation du PLU, *extension* et *annexes* incluses.
- Les *constructions* à usage de *logement*, destinées au *logement* de fonction de l'exploitant agricole, aux conditions cumulatives suivantes :
  - qu'elles soient nécessaires à l'*exploitation agricole*
  - qu'elles se situent à 100 m maximum d'un *bâtiment* d'exploitation agricole,
  - qu'elles soient dans la limite globale de 250 m² d'*emprise au sol* à compter de l'approbation du PLU, *extension* et *annexes* incluses. Ce seuil comprend également l'*emprise au sol* des *constructions* existantes à cette même date.Qu'elles ne compromettent l'exploitation agricole, la qualité paysagère du site ou la préservation des milieux.

➢ ***Pour la sous-destination logement :***

- L'aménagement, la réfection et l'*extension* des *habitation*s existantes à la date d'approbation du PLU ainsi que la *construction* d'*annexes* à ces *constructions* :
  - une ou plusieurs *extensions* et *annexes* dans la limite globale de 250 m² d'*emprise au sol* à compter de la date d'approbation du PLU, *extensions* et *annexes* comprises. Ce seuil comprend également l'*emprise au sol* des *constructions* existantes à cette même date.
- Les *annexes* au *logement* doivent également respecter les conditions cumulatives suivantes :
  - être implantées à une distance maximale de 50 m d'une *habitation* principale existante à la date d'approbation du PLU,
  - que leur nombre ne dépasse pas 3 nouvelles *annexes* par *terrain* à compter de la date d'approbation du PLU,
  - que la superficie totale de l'ensemble des *annexes* sur le *terrain* ne dépasse pas 50 m² d'*emprise au sol* globale et ce à compter de la date d'approbation du PLU.

➢ ***Pour les autres destinations :***

- Les *constructions*, installations, travaux et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve qu'ils soient utiles à la réalisation d'infrastructures et des réseaux (station de pompage, relais hertzien, pylône de télécommunication, ligne de transport ou de distribution et transformateur d'électricité, station d'épuration, *constructions*, installations et aménagements nécessaires à la gestion et à l'exploitation des routes, autoroutes et infrastructures de transport en commun, et aux aires de service et de repos, etc.) et qu'ils ne pourraient être implantés en d'autres lieux et sous réserve de veiller à leur bonne intégration paysagère.
- L'implantation de nouvelles antennes relais.
- Les *constructions*, installations et ouvrages nécessaires aux services publics suivants, dès lors qu'ils sont compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du *terrain* sur lequel ils sont implantés :
  - les ouvrages d'infrastructure terrestre et fluviale, ainsi que les outillages, les équipements et les installations techniques qui sont directement liés et nécessaires à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité fluviale, ferroviaire et routière,
- Les *extensions mesurées* et les travaux de modernisation des équipements d'intérêt collectif et services publics existants à la date d'approbation du PLU,
- Les aménagements, ouvrages et installations directement nécessaires à la gestion de l'espace naturel et/ou de la fréquentation du public, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère, et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux, tels que :
  - les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune, les équipements liés à l'hygiène et à la sécurité tels que sanitaires et postes de secours,
  - les aires de stationnement à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et que leur conception permette un retour du site à l'état naturel, à l'exception des aires de stationnement réalisées pour les personnes à mobilité réduite.
- Les aménagements liés à la valorisation écologique, paysagère et technique des cours d'eau et zones humides (pontons, observatoires, etc.).
- Le changement de *destination* des *bâtiments* agricole identifiés au règlement graphique – Planche 1 – 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 que tel au règlement graphique – Planche 1,
  - La *destination* nouvelle est du *logement*, 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*.

Dans le secteur indicé « ip », peuvent également être autorisés :

- Les dépôts et le transit de sédiments issus du dragage de la Seine.

Dans le secteur indicé « stx », peuvent également être autorisées

- Les nouvelles *constructions* et les *extensions* de *constructions existantes à la date d'approbation du PLU*, de la *sous-destination* d'*industrie* et d'*entrepôt* aux conditions cumulatives suivantes :
  - qu'elles soient implantées à une distance maximale de 50m d'une *construction* de la zone,

- qu'elle soit d'une superficie maximale de 250 m² d'*emprise au sol* (*extensions* et *annexes* comprises) et de 9,5 m de *hauteur*, soit R+1+C ou R+A, ces deux règles étant cumulatives.

Dans le secteur indicé « sth », peuvent également être autorisées :

- Les *constructions* à *destination* d'*habitation*, aux conditions cumulatives suivantes :
  - être implantées à une distance maximale de 50 m d'une *habitation* principale existante,
  - qu'elles soient d'une superficie maximale de 250 m² d'*emprise au sol*, *extensions* et *annexes* comprises,
  - qu'elles soient d'une *hauteur* maximale de 9,5 m, (soit R+1+C ou R+A) ces deux règles sont cumulatives.

Dans le secteur indicé « stl », peuvent être également autorisées :

- Les *constructions*, installations, aménagements et travaux à vocation d'équipements d'intérêt collectif et services publics,
- Les *constructions*, installations, aménagements et travaux à *destination* d'*artisanat et commerce de détail*, de *restauration*, d'*activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle* aux conditions cumulatives suivantes :
  - directement liés et accessoires à la vocation de loisirs présente sur le site
  - qu'elles soient implantées à une distance maximale de 50 m d'une des *constructions* de la zone,
  - qu'elles soient d'une superficie maximale de 250 m² d'*emprise au sol*, *extensions* et *annexes* comprises
  - qu'elles soient d'une *hauteur* maximale de 9,5 m, soit R+1+C ou R+A, ces deux règles étant cumulatives,
- L'ouverture et la gestion de *terrains* aménagés permanents pour l'accueil de campeurs, caravanes, camping-cars, résidences mobiles de loisirs lorsque ceux-ci sont rattachés à l'*exploitation agricole* et compatibles avec l'activité ainsi que les *constructions* à vocation sanitaire directement liées à l'activité du camping.
- *Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs (habitations légères de loisirs,* yourtes, tipi, etc.) qu'elles soient d'une *hauteur* maximale de 6,5 m.

Dans le secteur indicé « stp », peuvent être également autorisées :

- Les *constructions*, installations et aménagements nécessaires à l'exploitation des infrastructures portuaires du Grand Port Maritime de Rouen (base de vie, pont bascule, cabine de pesage, etc.) aux conditions cumulatives suivantes :
  - qu'elles soient implantées à une distance maximale de 50 m d'une des *constructions* de la zone,
  - qu'elles soient d'une superficie maximale de 250 m² d'*emprise au sol*, *extensions* et *annexes* comprises
  - qu'elles soient d'une *hauteur* maximale de 9,5 m

ARTICLE 2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Article non réglementé

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE 3 - Volumétrie et implantation des constructions

3.1. Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et 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, les *constructions* doivent s'implanter 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

Au sein de la zone, les *constructions* peuvent s'implanter sur les limites séparatives à l'exception des nouvelles *constructions* relevant des *destinations habitation*, commerces et activités de service et des *sous-destinations industrie* et *entrepôt*, pour lesquelles 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≥H/2 et ≥ 5 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 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 40 m² et d'une *hauteur* au *point le plus haut* inférieure ou égale à 3,5 m peuvent être implantées en *limite séparative* ou avec un *retrait* d'une distance au moins égale à la moitié de la *hauteur* de la *construction* (L≥H/2). Si une haie existe en *limite séparative* elle devra être préservée ;
- Pour la réalisation d'une isolation en saillie des façades pour les constructions exis-tantes 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.
- Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et implantées entre 3 et 5 m, les extensions sont autorisées si elles sont réalisées dans le prolongement de la construction existante ou selon un retrait supérieur.

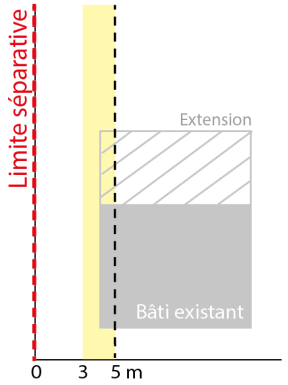


Schéma opposable

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

Cet article est non réglementé concernant l'implantation des constructions relevant de la sous-destination exploitation agricole. Pour les autres destinations et sous-destinations : 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≥H/2 et ≥ 5 m).

3.4. Emprise au sol

L'*emprise au sol* des *constructions* n'est pas réglementée, en dehors des *constructions* réglementées à l'article 1.2 et aux secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (sth, stl, stp, stx) complétées par les dispositions suivantes :

Dans les secteurs indicés « sth », « stl », « stp » :

- l'*emprise au sol* des *constructions*, *extensions* et *annexes* comprises ne peut excéder 8% de la superficie du *terrain* dans la limite globale de 250 m² d'*emprise au sol* à compter de la date d'approbation du PLU.

Dans le secteur indicé « stx » :

- L'*emprise au sol* des *constructions* à *destination* d'*artisanat et commerce de détail* ne peut excéde 8% de la superficie du *terrain* dans la limite globale 250 m² d'*emprise au sol* à compter de la date d'approbation du PLU.

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Sur l'ensemble de la zone, pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, l'*emprise au sol* ne devra pas excéder 10% 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.

Au sein de la zone et en l'absence d'inscription indiquée au règlement graphique, la *hauteur* maximale des *constructions* n'est pas limitée à l'exception :

- des nouvelles *constructions* relevant des *destinations habitation*, commerces et les activités de service et des *sous-destinations industrie* et *entrepôt* pour lesquelles la *hauteur* maximale est limitée à 9,5 m, soit R+1+C ou R+A, ces deux règles sont cumulatives.
- des *extensions* des *constructions existantes à la date d'approbation du PLU* et régulièrement édifiée pour lesquelles la *hauteur* maximale est limitée à la *hauteur* de la *construction* existante sans que soient méconnues les règles d'implantation énoncées aux articles 3.1 et 3.2.
- de l'ensemble des *annexes* et des abris pour animaux dont la *hauteur* maximale est limitée à 3,5 m

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.

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 (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 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*.

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

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* 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

Les *clôtures* doivent avoir une *hauteur* adaptée à l'usage des *constructions* et à leur environnement. Dans tous les cas, les *clôtures* doivent permettre le passage de la petite faune et ne pas créer d'obstacle à l'écoulement des eaux. En dehors des secteurs indicés « sth » et les *logement*s existants : seules les *clôtures* perméables, de type *clôtures* agricoles (barbelés, câbles, grillages à mailles progressives, poteaux, …) et les haies d'essences locales sont autorisées.

Dans le secteur indicé « sth » et pour les *logement*s existants en zone A :

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

Traitement
La *clôture* doit être composée 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.

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

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

Traitement
La *clôture* doit être composée 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.

Dans le secteur indicé « stx » :

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

Le traitement des *espaces libres* de *constructions* n'est pas réglementée pour la *sous-destination* exploitation agricole.

Pour les autres *destinations* et *sous-destinations* :
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 envahissantes (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

La part minimale de surfaces non imperméabilisées n'est pas réglementée pour la *sous-destination* exploitation agricole.

Pour les autres *destinations* et *sous-destinations* :
Au moins 70% 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 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 7 – Desserte par les voies publiques ou privées

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones.
Dans le secteur indicé « sth », les dispositions communes sont complétées par les dispositions suivantes **:**

A la date d'approbation du PLU, les nouvelles *voies en impasse* desservant plus de 3 *logement*s et/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. Les *entrées charretières* existantes à date d'approbation du PLU sont à maintenir.

ARTICLE 8 - Desserte par les réseaux

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones

ZONE AC

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION :

La zone agricole de carrière AC correspond aux secteurs d'activités de carrière dont la vocation future, après réaménagement, est agricole. Les règles proposées permettent le bon déroulement de l'activité de carrière et encadrent la destination future des secteurs exploités. Cette zone a pour principale vocation l'accueil des bâtiments liés aux activités de carrière. La zone AC marque la volonté de prévoir et d'anticiper le devenir des zones de carrières après leurs exploitations.

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, y compris dans les secteurs indicés

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

Dans toute la zone peuvent être autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes, pour toutes les *destinations* :

- Les exhaussements et affouillements du sol liés aux activités de carrière.
- Les installations et aménagements liés et nécessaires aux activités de carrière.
- Les *constructions*, installations, travaux et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve qu'ils soient utiles à la réalisation d'infrastructures et des réseaux (station de pompage, relais hertzien, pylône de télécommunication, ligne de transport ou de distribution et transformateur d'électricité, station d'épuration, *constructions*, installations et aménagements nécessaires à la gestion et à l'exploitation des routes, autoroutes et infrastructures de transport en commun, et aux aires de service et de repos, etc.) et qu'ils ne pourraient être implantés en d'autres lieux et sous réserve de veiller à leur bonne intégration paysagère.
- L'implantation de nouvelles antennes relais.
- Les *constructions*, installations et ouvrages nécessaires aux services publics suivants, dès lors qu'ils sont compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du *terrain* sur lequel ils sont implantés :
  - les ouvrages d'infrastructure terrestre et fluviale, ainsi que les outillages, les équipements et les installations techniques qui sont directement liés et nécessaires à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité fluviale, ferroviaire et routière.
  - L'ouverture et l'exploitation de carrières, y compris les installations de traitement associées, sous réserve qu'une surface équivalente de *terrains* soient remblayée après exploitation (ce remblaiement n'est pas exigé pour les reprises d'anciennes carrières – surcreusement),
  - Le remblaiement (total ou partiel sous forme de hauts fonds / zones humides) des affouillements et plans d'eau créés à l'occasion d'une exploitation de carrière. Les seuls matériaux acceptés en remblaiement sont :
    - Les sédiments de dragage, à condition que ceux-ci ne présentent pas de risque de pollution,
    - Les terres et cailloux ne contenant pas de substance dangereuse (code déchet 17 05 04),
    - Les terres et pierres (code déchet 20 02 02),
    - La terre végétale et la tourbe,
    - Les fines issues du traitement des matériaux de carrière,

    Une couche superficielle des sols suffisamment importante devra être reconstituée afin de permettre une bonne revégétalisation (agricole, humide, forestière, …), sauf pour les remblaiements partiels justifiés pour des raisons écologiques (hauts fonds, secteurs avec sédiments à nu pour favoriser les espèces pionnières, …).
  - Les ouvrages techniques liés à l'exploitation et au remblaiement des carrières ainsi qu'au remblaiement des plans d'eau ordinaires (bandes transporteuses, canalisations de refoulement des boues de dragage, installations de traitement associées, installations portuaires de gestion des sédiments de dragage, pistes …), situés hors arrêté préfectoral. Après exploitation, ces ouvrages devront être démontés et leur *terrain* d'assiette sera remis dans un état environnemental et un paysage comparables à ce qu'ils étaient avant leur installation.

Dans le secteur indicé « stx », peuvent également être autorisées

- Les nouvelles *constructions* et les *extensions* de *constructions existantes à la date d'approbation du PLU*, de la *sous-destination* d'*industrie* et d'*entrepôt* aux conditions cumulatives suivantes :
  - qu'elles soient implantées à une distance maximale de 50m d'une *construction* de la zone,
  - qu'elle soit d'une superficie maximale de 250 m² d'*emprise au sol* (*extensions* et *annexes* comprises) et de 9,5 m de *hauteur*, soit R+1+C ou R+A, ces deux règles étant cumulatives.

ARTICLE 2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Article non réglementé

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE 3 - Volumétrie et implantation des constructions

3.1. Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et 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, les *constructions* doivent s'implanter à une distance minimale de 5 m de l'*alignement*.

3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

Les installations et aménagements liés aux activités de carrière devront respecter un *retrait* suffisant pour limiter les nuisances aux *habitation*s existantes situées à proximité.

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* n'est pas réglementée, en dehors des *constructions* réglementées à l'article 1.2 et aux secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (stx) complétées par les dispositions suivantes :

Dans le secteur indicé « stx » :

- L'*emprise au sol* des *constructions* à *destination* d'*artisanat et commerce de détail* ne peut excéde 8% de la superficie du *terrain* dans la limite globale 250 m² d'*emprise au sol* à compter de la date d'approbation du PLU.

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.

Au sein de la zone, la *hauteur* maximale des *constructions* n'est pas limitée à l'exception des nouvelles *constructions* relevant des *sous-destinations industrie* et *entrepôt* pour lesquelles la *hauteur* maximale est limitée à 9,5 m, soit R+1+C ou R+A, ces deux règles étant cumulatives.

- des *extensions* des *constructions existantes à la date d'approbation du PLU* et régulièrement édifiée pour lesquelles la *hauteur* maximale est limitée à la *hauteur* de la *construction* existante sans que soient méconnues les règles d'implantation énoncées aux articles 3.1 et 3.2.
- de l'ensemble des *annexes* dont la *hauteur* maximale est limitée à 3,5 m

ARTICLE 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1.1 Clôtures

Dans le secteur indicé « stx » : la *hauteur* maximale des *clôtures* ne devra pas excéder 2 m. Une *hauteur* peut être supérieure pour des raisons techniques, fonctionnels ou de sécurité.

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

Article non réglementé

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

III-2. LES ZONES NATURELLES

ZONE NA

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION :

La zone aquatique NA correspond aux secteurs présentant un intérêt écologique lié aux zones humides et à la trame bleue. La vocation de cette zone est principalement environnementale et permet la construction et le développement des installations à but écologique ou de valorisation du milieu.

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, y compris dans les secteurs indicés

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

Sont admises dans l'ensemble de la zone les occupations et utilisations du sol suivantes dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, ni à la richesse écologique du site et qu'elles limitent l'imperméabilisation des sols. Les cartes en annexe n°15 au sein du TOME 5 des *annexes* informatives du PLU permettent d'identifier plus précisémment la localisation des zones humides et les zones d'expansion des crues du Schéma d'Aménagement de Gestion des Eaux Cailly-Aubette-Robec où toute nouvelle urbanisation, installation ou aménagement y est interdit.

Dans le secteur indicé « ir », seuls sont autorisés :

- Les projets routiers et autoroutiers déclarés d'utilité publique.
- Toutes les créations et tous les rétablissements 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.

Dans le secteur indicé « d », seul est autorisé le remblaiement (total ou partiel sous forme de hauts-fonds / zones humides) des affouillements et plans d'eau créés à l'occasion d'une exploitation de carrière). Les seuls matériaux acceptés en remblaiement sont :

- Les sédiments de dragage, à condition que ceux-ci ne présentent pas de risque de pollution.
- Les terres et cailloux ne contenant pas de substance dangereuse (code déchet 17 05 04).
- Les terres et pierres (code déchet 20 02 02).
- La terre végétale et la tourbe.
- Les fines issues du traitement des matériaux de carrière.

Une couche superficielle des sols suffisamment importante devra être reconstituée afin de permettre une bonne revégétalisation (agricole, humide, forestière, …), sauf pour les remblaiements partiels justifiés pour des raisons écologiques (hauts-fonds, secteurs avec sédiments à nu pour favoriser les espèces pionnières, …).

Sont également autorisés les ouvrages techniques liés au remblaiement des plans d'eau ordinaires (bandes transporteuses, canalisations de refoulement des boues de dragage, installations de traitement associées, installations portuaires de gestion des sédiments de dragage, pistes …). Ces ouvrages liés au remblaiement devront être démontés et leur *terrain* d'assiette sera remis dans un état environnemental et un paysage comparables à ce qu'ils étaient avant leur installation.

Dans toute la zone, y compris dans les secteurs indicés, à l'exception des secteurs indicés « ir » et « d », peuvent être autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

- ***Pour toutes les destinations :***
  - 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 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 fonctionnelles ou de raccordement aux réseaux.
  - Un abris pour animaux (non lié à une exploitation agricole) par *terrain* si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
    - l'abris est sans fondation, ni dalle de béton et démontable,
    - cet abris 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'abris est limitée au strict besoin des animaux présents sur site sans pouvoir excéder 3,5 m

➢ ***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,
- Tout ou partie des *constructions* de *bâtiments* d'*exploitation agricole* à une distance maximale de 100 m des *bâtiments* d'*exploitation agricole* existants à la date d'approbation du PLU existant,
- Au-delà de 100 m d'un *bâtiment* d'*exploitation agricole* est autorisé un abris pour animaux (lié à l'exploitation agricole) par *terrain* si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
  - L'abris est sans fondation, ni dalle de béton et démontable,
  - Cet abris 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'abris est limitée au strict besoin des animaux présents sur site sans pouvoir excéder 3,5 m

➢ ***Pour la sous-destination logement :***

- L'aménagement, la réfection et l'*extension* des *habitation*s existantes à la date d'approbation du PLU ainsi que la *construction* d'*annexes* à ces *constructions* :
  - une ou plusieurs *extensions* et *annexes* dans la limite globale de 250 m² d'*emprise au sol* à compter de la date d'approbation du PLU, *extensions* et *annexes* comprises. Ce seuil comprend également l'*emprise au sol* des *constructions* existantes à cette même date.
- Les *annexes* au *logement* doivent également respecter les conditions cumulatives suivantes :
  - être implantées à une distance maximale de 50 m de l'*habitation* principale existante à la date d'approbation du PLU,
  - que leur nombre ne dépasse pas 3 nouvelles *annexes* par *terrain* à compter de la date d'approbation du PLU,
  - que la superficie totale de l'ensemble des *annexes* sur le *terrain* ne dépasse pas 50 m² d'*emprise au sol* globale et ce à compter de la date d'approbation du PLU.

➢ ***Pour les autres destinations :***

- Les *constructions*, installations, travaux et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve qu'ils soient utiles à la réalisation d'infrastructures et des réseaux (station de pompage, relais hertzien, pylône de télécommunication, ligne de transport ou de distribution et transformateur d'électricité, station d'épuration, *constructions*, installations et aménagements nécessaires à la gestion et à l'exploitation des routes, autoroutes et infrastructures de transport en commun, et aux aires de service et de repos, etc.) et qu'ils ne pourraient être implantés en d'autres lieux et sous réserve de veiller à leur bonne intégration paysagère.
- L'implantation de nouvelles antennes relais.
- Les *constructions*, installations et ouvrages nécessaires aux services publics suivants, dès lors qu'ils sont compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du *terrain* sur lequel ils sont implantés :
  - les ouvrages d'infrastructure terrestre et fluviale, ainsi que les outillages, les équipements et les installations techniques qui sont directement liés et nécessaires à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité fluviale, ferroviaire et routière.
- Les *extensions mesurées* et les travaux de modernisation des équipements d'intérêt collectif et services publics existants à la date d'approbation du PLU.
- Les aménagements, ouvrages et installations directement nécessaires à la gestion de l'espace naturel et/ou de la fréquentation du public, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère, et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux, tels que :
  - Les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune, les équipements liés à l'hygiène et à la sécurité tels que sanitaires et postes de secours,
  - Les aires de stationnement à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et que leur conception permette un retour du site à l'état naturel, à l'exception des aires de stationnement réalisées pour les personnes à mobilité réduite.
- Les aménagements liés à la valorisation écologique, paysagère et technique des cours d'eau et zones humides (pontons, observatoires, etc.).
- Le changement de *destination* des *bâtiments* agricole identifiés au règlement graphique – Planche 1 – 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 que tel au règlement graphique – Planche 1,
- La *destination* nouvelle est du *logement* 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*.

Dans le secteur indicé « stx », peuvent également être autorisées

- Les nouvelles *constructions* et les *extensions* de *constructions existantes à la date d'approbation du PLU*, à vocation d'*industrie* et d'*entrepôt* aux conditions cumulatives suivantes :
  - qu'elles soient implantées à une distance maximale de 50m d'une des *constructions* de la zone,
  - qu'elle soit d'une superficie maximale de 250 m² d'*emprise au sol* (*extensions* et *annexes* comprises) et de 9,5 m de *hauteur*, soit R+1+C ou R+A, ces deux règles étant cumulatives.

Dans le secteur indicé « sth », peuvent également être autorisées :

- Les *constructions* vocation de *logement* aux conditions cumulatives suivantes :
  - qu'elles soient implantées à une distance maximale de 50 m d'une *construction* principale d'*habitation* existante,
  - qu'elles soient d'une superficie maximale de 250 m² d'*emprise au sol*, *extensions* et *annexes* comprises,
  - qu'elles soient d'une *hauteur* maximale de 9,5 m, (soit R+1+C ou R+A) ces deux règles étant cumulatives.

Dans le secteur indicé « stl », peuvent être également autorisées :

- Les *constructions*, installations, aménagements et travaux à vocation d'équipements d'intérêt collectif et services publics,
- Les *constructions*, installations, aménagements et travaux à *destination* d'*artisanat et commerce de détail*, de *restauration*, d'*activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle* ainsi que les sanitaires et *locaux accessoires* nécessaires au fonctionnement des campings existants à la date d'approbation du PLU aux conditions cumulatives suivantes :
  - directement liés et accessoires à la vocation de loisirs présente sur le site
  - qu'elles soient implantées à une distance maximale de 50 m d'une des *constructions* existantes,
  - qu'elles soient d'une superficie maximale de 250 m² d'*emprise au sol*, *extensions* et *annexes* comprises
  - qu'elles soient d'une *hauteur* maximale de 9,5 m, soit R+1+C ou R+A, ces deux règles étant cumulatives,
- L'ouverture et la gestion de *terrains* aménagés permanents pour l'accueil de campeurs, caravanes, camping-cars, résidences mobiles de loisirs ainsi que les *constructions* à vocation sanitaire et de loisirs directement liées à l'activité du camping.
- Les *résidences démontables constituant l'habitat permanent* de leurs utilisateurs (*habitations légères de loisirs*, yourtes, tipi, etc.) et qu'elles soient d'une *hauteur* maximale de 6,5 m.

Dans le secteur indicé « stp », peuvent être également autorisées :

- Les *constructions*, installations et aménagements nécessaires à l'exploitation des infrastructures portuaires du Grand Port Maritime de Rouen (base de vie, pont bascule, cabine de pesage, etc.) aux conditions cumulatives suivantes :
  - qu'elles soient implantées à une distance maximale de 50 m, calculée à partir de tout point vis-à-vis des autres *constructions* de la zone,
  - qu'elles soient d'une superficie maximale de 250 m² d'*emprise au sol*, *extensions* et *annexes* comprises
  - qu'elles soient d'une *hauteur* maximale de 9,5 m

ARTICLE 2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Article non réglementé

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE 3 - Volumétrie et implantation des constructions

3.1. Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et 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, les *constructions* doivent s'implanter 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

Au sein de la zone, les *constructions* peuvent s'implanter sur les limites séparatives à l'exception des nouvelles *constructions* relevant des *destinations habitation*, commerces et les activités de service et des *sous-destinations industrie* et *entrepôt* pour lesquelles 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≥H/2 et ≥ 5 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 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 40 m² et d'une *hauteur* au *point le plus haut* inférieure ou égale à 3,5 m peuvent être implantées en *limite séparative* ou avec un *retrait* d'une distance au moins égale à la moitié de la *hauteur* de la *construction* (L≥H/2). Si une haie existe en *limite séparative* elle devra être préservée,
- Pour la réalisation d'une isolation en saillie des façades pour les constructions exis-tantes 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.
- Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et implantées entre 3 et 5 m, les extensions sont autorisées si elles sont réalisées dans le prolongement de la construction existante ou selon un retrait supérieur.

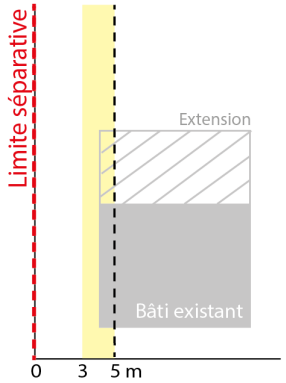


Schéma opposable

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

Dans l'ensemble de la zone, 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≥H/2 et ≥ 5 m).

3.4. Emprise au sol

L'*emprise au sol* des *constructions* n'est pas réglementée, en dehors des *constructions* réglementées à l'article 1.2 et aux secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (sth, stl, stp, stx) complétées par les dispositions suivantes :

Dans les secteurs indicés « sth », « stl », « stp » :

- l'*emprise au sol* des *constructions*, *extensions* et *annexes* comprises ne peut excéder 8% de la superficie du *terrain* dans la limite globale de 250 m² d'*emprise au sol* à compter de la date d'approbation du PLU.

Dans le secteur indicé « stx » :

- L'*emprise au sol* des *constructions* à *destination* d'*artisanat et commerce de détail* ne peut excéde 8% de la superficie du *terrain* dans la limite globale 250 m² d'*emprise au sol* à compter de la date d'approbation du PLU.

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Dans l'ensemble de la zone, pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, l'*emprise au sol* ne devra pas excéder 10% 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.

Au sein de la zone, et en l'absence d'une inscription indiquée au règlement graphique, la *hauteur* maximale des *constructions* n'est pas limitée à l'exception :

- des nouvelles *constructions* relevant des *destinations habitation*, commerces et activités de service et des *sous-destinations industrie* et *entrepôt* pour lesquelles la *hauteur* maximale est limitée à 9,5 m, soit R+1+C ou R+A, ces deux règles étant cumulatives,
- des *extensions* des *constructions existantes à la date d'approbation du PLU* et régulièrement édifiée pour lesquelles la *hauteur* maximale est limitée à la *hauteur* de la *construction* existante sans que soient méconnues les règles d'implantation énoncées aux articles 3.1 et 3.2.
- de l'ensemble des *annexes* et des abris pour animaux dont la *hauteur* maximale est limitée à 3,5 m

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.

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 (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 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*.

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

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* 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

Les *clôtures* doivent avoir une *hauteur* adaptée à l'usage des *constructions* et à leur environnement. Dans tous les cas, les *clôtures* doivent permettre le passage de la petite faune et ne pas créer d'obstacle à l'écoulement des eaux. En dehors des secteurs

indicés « sth » et les *logement*s existants : seules les *clôtures* perméables, de type *clôtures* agricoles (barbelés, câbles, grillages à mailles progressives, poteaux, …) et les haies d'essences locales sont autorisées.

Dans le secteur indicé « sth » et pour les *logement*s existants en zone NA :

Le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées et ouvertes à la circulation

La *hauteur* maximale des *clôtures* autorisée est 1,8 m.
La *clôture* doit être composée 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.

Le long des autres emprises publiques et des limites séparatives

La *hauteur* maximale des *clôtures* autorisée est de 1,8 m.
La *clôture* doit être composée d'un grillage avec ou sans haie ou d'une haie avec ou sans grillage

Dans le secteur indicé « stx » :

La *hauteur* maximale des *clôtures* ne devra pas excéder 2 m. Une *hauteur* peut être supérieure pour des raisons techniques, fonctionnels ou de sécurité.

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

5.1. Traitement des espaces libres

Le traitement des *espaces libres* de *constructions* n'est pas réglementée pour la *sous-destination* exploitation agricole.

Pour les autres *destinations* et *sous-destinations* :
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 envahissantes (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

La part minimale de surfaces non imperméabilisées n'est pas réglementée pour la *sous-destination* exploitation agricole.

Pour les autres *destinations* et *sous-destinations* :
Au moins 70% 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 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 7 – Desserte par les voies publiques ou privées

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones
Dans le secteur indicé « sth », les dispositions communes sont complétées par les dispositions suivantes **:**
A la date d'approbation du PLU, les nouvelles *voies en impasse* desservant plus de 3 *logement*s et/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. Les *entrées charretières* existantes à date d'approbation du PLU sont à maintenir.

ARTICLE 8 - Desserte par les réseaux

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones

ZONE NO

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION :

La zone naturelle milieux ouverts NO correspond aux secteurs naturels écologiquement riches et caractérisés par des milieux ouverts et notamment les milieux silicicoles. Cette zone a pour vocation de garantir la conservation des milieux ouverts et de protéger la biodiversité qu'ils abritent tout en permettant la construction de structures légères permettant l'entretien du milieu.

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, y compris dans les secteurs indicés

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

Sont admises dans l'ensemble de la zone les occupations et utilisations du sol suivantes dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, ni à la richesse écologique du site et qu'elles limitent l'imperméabilisation des sols.

Dans le secteur « ir », seuls sont autorisés :

- Les projets routiers et autoroutiers déclarés d'utilité publique.
- Toutes les créations et tous les rétablissements 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.

Dans le secteur « ca », seuls sont autorisés :

- 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 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 fonctionnelles ou de raccordement aux réseaux.
  - Les *constructions*, installations, travaux et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve qu'ils soient utiles à la réalisation d'infrastructures et des réseaux (station de pompage, relais hertzien, pylône de télécommunication, ligne de transport ou de distribution et transformateur d'électricité, station d'épuration, *constructions*, installations et aménagements nécessaires à la gestion et à l'exploitation des routes, autoroutes et infrastructures de transport en commun, et aux aires de service et de repos, etc.) et qu'ils ne pourraient être implantés en d'autres lieux et sous réserve de veiller à leur bonne intégration paysagère.
  - L'implantation de nouvelles antennes relais.
- Les *constructions*, installations et ouvrages nécessaires aux services publics suivants, dès lors qu'ils sont compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du *terrain* sur lequel ils sont implantés, et qu'ils ne portent atteinte ni à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, ni à la richesse écologique du site :
  - les ouvrages d'infrastructure terrestre et fluviale, ainsi que les outillages, les équipements et les installations techniques qui sont directement liés et nécessaires à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité fluviale, ferroviaire et routière.
- Les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune, les équipements liés à l'hygiène et à la sécurité tels que sanitaires et postes de secours, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité et paysagère, et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux ;
- La *construction* d'abris, de *bâtiment* sans fondation, ni sous-sol et d'*annexes* et leurs *extensions* liées et nécessaires à la gestion écologique ou agricole du site dans la limite de 100 m² d'*emprise au sol*.

Dans toute la zone, en dehors des secteurs précités (« ir » et « ca »), peuvent être autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

➢ ***Pour toutes les destinations :***

- 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 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 fonctionnelles ou de raccordement aux réseaux.

- Un abris pour animaux (non lié à une exploitation agricole) par *terrain* si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
  - l'abris est sans fondation, ni dalle de béton et démontable,
  - cet abris 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'abris est limitée au strict besoin des animaux présents sur site sans pouvoir excéder 3,5 m

➢ ***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,
- Tout ou partie des *constructions* de *bâtiments* d'*exploitation agricole* à 100 m maximum d'un *bâtiment* d'*exploitation agricole* existant à la date d'approbation du PLU.
- Au-delà d'un périmètre de 100 m autour du *bâtiment* d'*exploitation agricole* est autorisé un abris pour animaux par *terrain* si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
  - L'abris est sans fondation, ni dalle de béton et démontable,
  - Cet abris 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'abris est limitée au strict besoin des animaux présents sur site sans pouvoir excéder 3,5 m

➢ ***Pour la sous-destination logement :***

- L'aménagement, la réfection et l'*extension* des *habitation*s existantes à la date d'approbation du PLU ainsi que la *construction* d'*annexes* à ces *constructions* :
  - une ou plusieurs *extensions* et *annexes* dans la limite globale de 250 m² d'*emprise au sol* à compter de la date d'approbation du PLU, *extensions* et *annexes* comprises. Ce seuil comprend également l'*emprise au sol* des *constructions* existantes à cette même date.
- Les *annexes* au *logement* doivent également respecter les conditions cumulatives suivantes :
  - être implantées à une distance maximale de 50 m de l'*habitation* principale existante à la date d'approbation du PLU,
  - que leur nombre ne dépasse pas 3 nouvelles *annexes* par *terrain* à compter de la date d'approbation du PLU,
    que la superficie totale de l'ensemble des *annexes* sur le *terrain* ne dépasse pas 50 m² d'emprise

➢ ***Pour les autres destinations :***

- Les *constructions*, installations, travaux et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'ils sont nécessaires à la réalisation d'infrastructures et des réseaux (station de pompage, relais hertzien, pylône de télécommunication, ligne de transport ou de distribution et transformateur d'électricité, station d'épuration, *constructions*, installations et aménagements nécessaires à la gestion et à l'exploitation des routes, autoroutes et infrastructures de transport en commun, et aux aires de service et de repos, etc.) qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux et sous réserve de veiller à leur bonne intégration paysagère.
- Les *constructions*, installations et ouvrages nécessaires aux services publics suivants, dès lors qu'ils sont compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du *terrain* sur lequel ils sont implantés :
  - les ouvrages d'infrastructure terrestre et fluviale, ainsi que les outillages, les équipements et les installations techniques qui sont directement liés et nécessaires à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité fluviale, ferroviaire et routière.
- Les *extensions mesurées* et les travaux de modernisation des équipements d'intérêt collectif et services publics existants à la date d'approbation du PLU.
- Les aménagements, ouvrages et installations directement nécessaires à la gestion de l'espace naturel et/ou de la fréquentation du public, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère, et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux, tels que :
  - les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune, les équipements liés à l'hygiène et à la sécurité tels que sanitaires et postes de secours,

- les aires de stationnement à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et que leur conception permette un retour du site à l'état naturel, à l'exception des aires de stationnement réalisées pour les personnes à mobilité réduite.

- Les aménagements liés à la valorisation écologique, paysagère et technique des cours d'eau et zones humides (pontons, observatoires, etc.).
- Le changement de *destination* des *bâtiments* agricole identifiés au règlement graphique – Planche 1 – 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 que tel au règlement graphique – Planche 1,
  - La *destination* nouvelle est du *logement* 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*.

Dans le secteur indicé « ip », peuvent également être autorisés :

- Les dépôts et le transit de sédiments issus du dragage de la Seine. .

Dans le secteur indicé « sth », peuvent également être autorisées :

- Les *constructions* à *destination* d'*habitation*, aux conditions cumulatives suivantes :
  - qu'elles soient implantées à une distance maximale de 50 m d'une des *constructions* de la zone,
  - qu'elles soient d'une superficie maximale de 250 m² d'*emprise au sol*, *extensions* et *annexes* comprises,
  - qu'elles soient d'une *hauteur* maximale de 9,5 m, (soit R+1+C ou R+A) ces deux règles sont cumulatives.

Dans le secteur indicé « stl », peuvent être également autorisées :

- Les *constructions*, installations, aménagements et travaux à vocation d'équipements d'intérêt collectif et services publics,
- Les *constructions*, installations, aménagements et travaux à *destination* d'*artisanat et commerce de détail*, de *restauration*, d'*activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle* ainsi que les sanitaires et *locaux accessoires* nécessaires au fonctionnement des campings existants à la date d'approbation du PLU aux aux conditions cumulatives suivantes :
  - directement liés et accessoires à la vocation de loisirs présente sur le site
  - qu'elles soient implantées à une distance maximale de 50 m d'une des *constructions* de la zone,
  - qu'elles soient d'une superficie maximale de 250 m² d'*emprise au sol*, *extensions* et *annexes* comprises
- qu'elles soient d'une *hauteur* maximale de 9,5 m, soit R+1+C ou R+A, ces deux règles étant cumulatives,
- L'ouverture et la gestion de *terrains* aménagés permanents pour l'accueil de campeurs, caravanes, camping-cars, résidences mobiles de loisirs ainsi que les *constructions* à vocation sanitaire et de loisirs directement liées à l'activité du camping,
- Les *résidences démontables constituant l'habitat permanent* de leurs utilisateurs (*habitations légères de loisirs*, yourtes, tipi, etc.) et qu'elles soient d'une *hauteur* maximale de 6,5 m.

Dans le secteur indicé « stp », peuvent également être autorisées :

- Les *constructions*, installations et aménagements nécessaires à l'exploitation des infrastructures portuaires du Grand Port Maritime de Rouen (base de vie, pont bascule, cabine de pesage, etc.) aux conditions cumulatives suivantes :
  - qu'elles soient implantées à une distance maximale de 50 m d'une des *constructions* de la zone,
  - qu'elles soient d'une superficie maximale de 250 m² d'*emprise au sol*, *extensions* et *annexes* comprises
  - qu'elles soient d'une *hauteur* maximale de 9,5 m

ARTICLE 2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Article non réglementé

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE 3 - Volumétrie et implantation des constructions

3.1. Implantation des constructions par rapport 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, les *constructions* doivent s'implanter 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

Au sein de la zone, les *constructions* peuvent s'implanter sur les limites séparatives à l'exception des nouvelles *constructions* relevant des *destinations habitation*, commerces et activités de service et des *sous-destinations industrie* et *entrepôt* pour lesquelles 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≥H/2 et ≥ 5 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 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 40 m² et d'une *hauteur* au *point le plus haut* inférieure ou égale à 3,5 m peuvent être implantées en *limite séparative* ou avec un *retrait* d'une distance au moins égale à la moitié de la *hauteur* de la *construction* (L≥H/2). Si une haie existe en *limite séparative* elle devra être préservée,
- Pour la réalisation d'une isolation en saillie des façades pour les constructions exis-tantes 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.
- Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et implantées entre 3 et 5 m, les extensions sont autorisées si elles sont réalisées dans le prolongement de la construction existante ou selon un retrait supérieur.

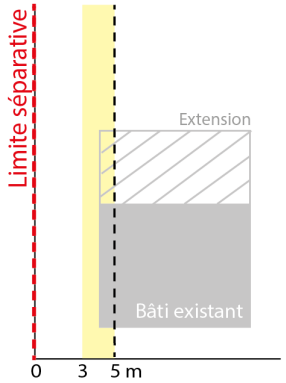


Schéma opposable

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

Dans l'ensemble de la zone, 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≥H/2 et ≥ 5 m).

3.4. Emprise au sol

L'*emprise au sol* des *constructions* n'est pas réglementée, en dehors des *constructions* réglementées à l'article 1.2 et aux secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (sth, stl, stp, stx) complétées par les dispositions suivantes :

Dans les secteurs indicés « sth », « stl », « stp » :

- l'*emprise au sol* des *constructions*, *extensions* et *annexes* comprises ne peut excéder 8% de la superficie du *terrain* dans la limite globale de 250 m² d'*emprise au sol* à compter de la date d'approbation du PLU.

Dans le secteur indicé « stx » :

- L'*emprise au sol* des *constructions* à *destination* d'*artisanat et commerce de détail* ne peut excéde 8% de la superficie du *terrain* dans la limite globale 250 m² d'*emprise au sol* à compter de la date d'approbation du PLU.

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Dans l'ensemble de la zone, pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, l'*emprise au sol* ne devra pas excéder 10% 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.

Au sein de la zone, et en l'absence d'inscription graphique, la *hauteur* maximale des *constructions* n'est pas limitée à l'exception :

- des nouvelles *constructions* relevant des *destinations habitation*, commerces et activités de service et des *sous-destinations industrie* et *entrepôt* pour lesquelles la *hauteur* maximale est limitée à 9,5 m, soit R+1+C ou R+A, ces deux règles étant cumulatives.
- des *extensions* des *constructions existantes à la date d'approbation du PLU* et régulièrement édifiée pour lesquelles la *hauteur* maximale est limitée à la *hauteur* de la *construction* existante sans que soient méconnues les règles d'implantation énoncées aux articles 3.1 et 3.2.
- de l'ensemble des *annexes* et des abris pour animaux dont la *hauteur* maximale est limitée à 3,5 m

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.

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 (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 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*.

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

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* 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

Les *clôtures* doivent avoir une *hauteur* adaptée à l'usage des *constructions* et à leur environnement. Dans tous les cas, les *clôtures* doivent permettre le passage de la petite faune et ne pas créer d'obstacle à l'écoulement des eaux. En dehors des secteurs indicés « sth » et les *logement*s existants : seules les *clôtures* perméables, de type *clôtures* agricoles (barbelés, câbles, grillages à mailles progressives, poteaux, …) et les haies d'essences locales sont autorisées.

Dans le secteur indicé « sth » et pour les *logement*s existants en zone NO :

Le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées et ouvertes à la circulation

La *hauteur* maximale des *clôtures* autorisée est de 1,8 m.
La *clôture* doit être composée 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.

Le long des autres emprises publiques et des limites séparatives

La *hauteur* maximale des *clôtures* autorisée est de 1,8 m.
La *clôture* doit être composée d'un grillage avec ou sans haie ou d'une haie avec ou sans grillage.

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

5.1. Traitement des espaces libres

Le traitement des *espaces libres* de *constructions* n'est pas réglementée pour la *sous-destination* exploitation agricole.

Pour les autres *destinations* et *sous-destinations* :
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 envahissantes (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

La part minimale de surfaces non imperméabilisées n'est pas réglementée pour la *sous-destination* exploitation agricole.

Pour les autres *destinations* et *sous-destinations* :
Au moins 70% 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 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 7 – Desserte par les voies publiques ou privées

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones

Dans le secteur indicé « sth », les dispositions communes sont complétées par les dispositions suivantes **:**

A la date d'approbation du PLU, les nouvelles *voies en impasse* desservant plus de 3 *logement*s et/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. Les *entrées charretières* existantes à date d'approbation du PLU sont à maintenir.

ARTICLE 8 - Desserte par les réseaux

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones

ZONE NB

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION :

La zone naturelle boisée NB correspond aux secteurs forestiers qui couvrent une grande partie du territoire de la Métropole. La vocation de cette zone est de protéger les milieux boisés et de permettre les constructions liées à l'activité forestière. Le règlement contraint fortement l'urbanisation en interdisant les nouvelles constructions ainsi que l'implantation de nouveaux sièges d'exploitations.

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, y compris dans les secteurs indicés

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

Sont admises dans l'ensemble de la zone les occupations et utilisations du sol suivantes dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, ni à la richesse écologique du site et qu'elles limitent l'imperméabilisation des sols.

Dans le secteur indicé « ir », seuls sont autorisés :

- Les projets routiers et autoroutiers déclarés d'utilité publique,
- Toutes les créations et tous les rétablissements 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.

Dans toute la zone, y compris dans les secteurs indicés, à l'exception du secteur indicé « ir », peuvent être autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

➢ ***Pour toutes les destinations :***

- 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 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 fonctionnelles ou de raccordement aux réseaux.
- Un abris pour animaux (non lié à une exploitation agricole) par *terrain* si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
  - l'abris est sans fondation, ni dalle de béton et démontable,
  - cet abris 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'abris est limitée au strict besoin des animaux présents sur site sans pouvoir excéder 3,5 m

➢ ***Pour la destination exploitation agricole et forestière :***

- Les *constructions*, aménagements, *annexes* et *extensions* nécessaires à l'*exploitation forestière* ,
- 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,
- Tout ou partie des *constructions* de *bâtiments* d'*exploitation agricole* à 100 m maximum d'un *bâtiment* d'*exploitation agricole* existant à la date d'approbation du PLU.
- Au-delà d'un périmètre de 100 m autour du *bâtiment* d'*exploitation agricole* est autorisé un abris pour animaux (lié à l'exploitation agricole) par *terrain* si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
  - L'abris est sans fondation, ni dalle de béton et démontable,
  - Cet abris 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'abris est limitée au strict besoin des animaux présents sur site sans pouvoir excéder 3,5 m

➢ ***Pour la sous-destination logement :***

- L'aménagement, la réfection et l'*extension* des *habitation*s existantes à la date d'approbation du PLU ainsi que la *construction* d'*annexes* à ces *constructions* :
  - une ou plusieurs *extensions* et *annexes* dans la limite globale de 250 m² d'*emprise au sol* à compter de la date d'approbation du PLU,

extensions et *annexes* comprises. Ce seuil comprend également l'*emprise au sol* des *constructions* existantes à cette même date.

- Les *annexes* au *logement* doivent également respecter les conditions cumulatives suivantes :
  - être implantées à une distance maximale de 50 m de l'*habitation* principale existante à la date d'approbation du PLU,
  - que leur nombre ne dépasse pas 3 nouvelles *annexes* par *terrain* à compter de la date d'approbation du PLU,
    que la superficie totale de l'ensemble des *annexes* sur le *terrain* ne dépasse pas 50 m² d'emprise

➢ ***Pour les autres destinations :***

- Les *constructions*, installations, travaux et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve qu'ils soient utiles à la réalisation d'infrastructures et des réseaux (station de pompage, relais hertzien, pylône de télécommunication, ligne de transport ou de distribution et transformateur d'électricité, station d'épuration, *constructions*, installations et aménagements nécessaires à la gestion et à l'exploitation des routes, autoroutes et infrastructures de transport en commun, et aux aires de service et de repos, etc.) et qu'ils ne pourraient être implantés en d'autres lieux et sous réserve de veiller à leur bonne intégration paysagère.
- L'implantation de nouvelles antennes relais.
- Les *constructions*, installations et ouvrages nécessaires aux services publics suivants, dès lors qu'ils sont compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du *terrain* sur lequel ils sont implantés :
  - les ouvrages d'infrastructure terrestre et fluviale, ainsi que les outillages, les équipements et les installations techniques qui sont directement liés et nécessaires à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité fluviale, ferroviaire et routière.
- Les *extensions mesurées* et les travaux de modernisation des équipements d'intérêt collectif et services publics existants à la date d'approbation du PLU.
- Les aménagements, ouvrages et installations directement nécessaires à la gestion de l'espace naturel et/ou de la fréquentation du public, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère, et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux, tels que :
  - les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune, les équipements liés à l'hygiène et à la sécurité tels que sanitaires et postes de secours,
  - les aires de stationnement à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et que leur conception permette un retour du site à l'état naturel, à l'exception des aires de stationnement réalisées pour les personnes à mobilité réduite.
- Les aménagements liés à la valorisation écologique, paysagère et technique des cours d'eau et zones humides (pontons, observatoires, etc.).
- Le changement de *destination* des *bâtiments* agricole identifiés au règlement graphique – Planche 1 – 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 que tel au règlement graphique – Planche 1,
  - La *destination* nouvelle est du *logement* 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*.

Dans le secteur indicé « stl », peuvent être également autorisées :

- Les *constructions*, installations, aménagements et travaux à vocation d'équipements d'intérêt collectif et services publics,
- Les *constructions*, installations, aménagements et travaux à *destination* d'*artisanat et commerce de détail*, de *restauration*, d'*activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle* ainsi que les sanitaires et *locaux accessoires* nécessaires au fonctionnement des campings existants à la date d'approbation du PLU aux conditions cumulatives suivantes :
  - directement liés et accessoires à la vocation de loisirs présente sur le site
  - qu'elles soient implantées à une distance maximale de 50 m des *constructions* de la zone,
  - qu'elles soient d'une superficie maximale de 250 m² d'*emprise au sol*, *extensions* et *annexes* comprises
  - qu'elles soient d'une *hauteur* maximale de 9,5 m, soit R+1+C ou R+A, ces deux règles étant cumulatives,
- L'ouverture et la gestion de *terrains* aménagés permanents pour l'accueil de campeurs, caravanes, camping-cars, résidences mobiles de loisirs lorsque

ceux-ci sont rattachés à l'*exploitation agricole* et compatibles avec l'activité ainsi que les *constructions* à vocation sanitaire directement liées à l'activité du camping.
- Les *résidences démontables constituant l'habitat permanent* de leurs utilisateurs (*habitations légères de loisirs*, yourtes, tipi, etc.) et qu'elles soient d'une *hauteur* maximale de 6,5 m.

Dans le secteur indicé « stp », peuvent être également autorisées :
- Les *constructions*, installations et aménagements nécessaires à l'exploitation des infrastructures portuaires du Grand Port Maritime de Rouen (base de vie, pont bascule, cabine de pesage, etc.) aux conditions cumulatives suivantes :
  - qu'elles soient implantées à une distance maximale de 50 m, d'une des *constructions* de la zone,
  - qu'elles soient d'une superficie maximale de 250 m² d'*emprise au sol*, *extensions* et *annexes* comprises
  - qu'elles soient d'une *hauteur* maximale de 9,5 m

ARTICLE 2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Article non réglementé

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE 3 - Volumétrie et implantation des constructions

3.1. Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et 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, les *constructions* doivent s'implanter 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

Au sein de la zone, les *constructions* peuvent s'implanter sur les limites séparatives à l'exception des nouvelles *constructions* relevant des *destinations habitation*, commerces et activités de service et des *sous-destinations industrie* et *entrepôt* pour lesquelles 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≥H/2 et ≥ 5 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 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 40 m² et d'une *hauteur* au *point le plus haut* inférieure ou égale à 3,5 m peuvent être implantées en *limite séparative* ou avec un *retrait* d'une distance au moins égale à la moitié de la *hauteur* de la *construction* (L≥H/2). Si une haie existe en *limite séparative* elle devra être préservée,
- Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et implantées entre 3 et 5 m, les extensions sont autorisées si elles sont réalisées dans le prolongement de la construction existante ou selon un retrait supérieur.

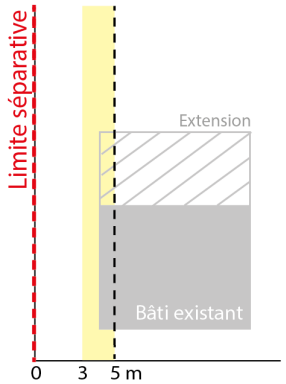


Schéma opposable

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

Dans l'ensemble de la zone, 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≥H/2 et ≥ 5 m).

3.4. Emprise au sol

En dehors des secteurs indicés, l'*emprise au sol* des *constructions* n'est pas réglementée.

Dans les secteurs indicés « stl » et « stp » :

- L'*emprise au sol* des nouvelles *constructions* ne peut excéder 8% de la superficie du *terrain* dans la limite de 200 m² d'*emprise au sol*.
- Pour les *constructions existantes à la date d'approbation du PLU* ayant déjà atteint 8% de la superficie du *terrain* et/ou 200 m² d'*emprise au sol*, les *extensions* sont autorisées dans la limite de 50 m² d'*emprise au sol*.

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Dans l'ensemble de la zone, pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, l'*emprise au sol* ne devra pas excéder 10% 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.

- Au sein de la zone, et en l'absence d'inscription au règlement graphique, la *hauteur* maximale des *constructions* n'est pas limitée à l'exception des nouvelles *constructions* relevant des *destinations habitation*, commerces et activités de service et des *sous-destinations industrie* et *entrepôt* pour lesquelles la *hauteur* maximale est limitée à 9,5 m, soit R+1+C ou R+A, ces deux règles étant cumulatives.
- des *extensions* des *constructions existantes à la date d'approbation du PLU* et régulièrement édifiée pour lesquelles la *hauteur* maximale est limitée à la *hauteur* de la *construction* existante sans que soient méconnues les règles d'implantation énoncées aux articles 3.1 et 3.2.
- de l'ensemble des *annexes* des abris pour animaux dont la *hauteur* maximale est limitée à 3,5 m

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.

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 (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 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*.

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

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* 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

Les *clôtures* doivent avoir une *hauteur* adaptée à l'usage des *constructions* et à leur environnement. Dans tous les cas, les *clôtures* doivent permettre le passage de la petite faune et ne pas créer d'obstacle à l'écoulement des eaux. Seules les *clôtures* perméables, de type *clôtures* agricoles (barbelés, câbles, grillages à mailles progressives, poteaux, …) et les haies d'essences locales sont autorisées.

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

5.1. Traitement des espaces libres

Le traitement des *espaces libres* de *constructions* n'est pas réglementée pour la *sous-destination exploitation forestière* .

Pour les autres *destinations* et *sous-destinations* :
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 envahissantes (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

La part minimale de surfaces non imperméabilisées n'est pas réglementée pour la sous-*destination exploitation forestière* .

Pour les autres *destinations* et *sous-destinations* :
Au moins 70% 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 : 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 NL

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION :

La zone naturelle de loisirs NL couvre les espaces dédiés aux activités sportives et de loisirs en dehors des zones urbanisées. Cette zone couvre notamment les golfs, les bases de loisirs (Bédanne à Tourville-la-Rivière et la base de loisirs de Jumièges/Le Mesnil-sous-Jumièges) et des campings. La vocation première de cette zone est de pérenniser ces activités à usage récréatif pour les habitants, en cohérence avec les orientations du PADD.

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, y compris dans les secteurs indicés

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

Sont admises dans l'ensemble de la zone les occupations et utilisations du sol suivantes dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, ni à la richesse écologique du site et qu'elles limitent l'imperméabilisation des sols.

Dans l'ensemble de la zone, peuvent être autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes, pour toutes les *destinations* :

- 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 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 fonctionnelles ou de raccordement aux réseaux.
- Un abris pour animaux par *terrain* si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
  - l'abris est sans fondation, ni dalle de béton et démontable,
  - cet abris 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'abris est limitée au strict besoin des animaux présents sur site sans pouvoir excéder 3,5 m
- Les *constructions*, installations, travaux et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve qu'ils soient utiles à la réalisation d'infrastructures et des réseaux (station de pompage, relais hertzien, pylône de télécommunication, ligne de transport ou de distribution et transformateur d'électricité, station d'épuration, *constructions*, installations et aménagements nécessaires à la gestion et à l'exploitation des routes, autoroutes et infrastructures de transport en commun, et aux aires de service et de repos, etc.) et qu'ils ne pourraient être implantés en d'autres lieux et sous réserve de veiller à leur bonne intégration paysagère.
- L'implantation de nouvelles antennes relais.
- Les *constructions*, installations et ouvrages nécessaires aux services publics suivants, dès lors qu'ils sont compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du *terrain* sur lequel ils sont implantés :
  - les ouvrages d'infrastructure terrestre et fluviale, ainsi que les outillages, les équipements et les installations techniques qui sont directement liés et nécessaires à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité fluviale, ferroviaire et routière.
- Les *extensions mesurées* et les travaux de modernisation des équipements d'intérêt collectif et services publics existants à la date d'approbation du PLU.
- Les *constructions* et installations nécessaires à des services publics ou d'intérêt collectif destinés à des *constructionsextensions*activités de plein air à vocation sociale, sportive, récréative et de loisirs (*terrains* de foot, aires de jeux, parcours sportifs, t*errains* de boules, jardins familiaux, etc.) et pour lesquelles la *hauteur* maximale est limitée à 9 m.
- Les *constructions* et installations directement nécessaires à des services publics ou d'intérêt collectif limitées au gardiennage, ou à l'entretien des sites, ou à l'accueil du public et à l'animation du site dès lors qu'il s'agit d'équipements collectif et ce dans la limite de 50 m² de *surface de plancher* et pour lesquelles la *hauteur* maximale est limitée à 9 m. *constructionsextensionssurface de plancherhauteur*
- Les aménagements, ouvrages et installations directement nécessaires à la gestion de l'espace naturel et/ou de la fréquentation du public, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère, et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux, tels que :

- Les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune, les équipements liés à l'hygiène et à la sécurité tels que sanitaires et postes de secours,
- Les aires de stationnement à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et que leur conception permette un retour du site à l'état naturel, à l'exception des aires de stationnement réalisées pour les personnes à mobilité réduite.

- Les aménagements liés à la valorisation écologique, paysagère et technique des cours d'eau et zones humides (pontons, observatoires, etc.).

➢ ***Pour la sous-destination logement :***

- L'aménagement, la réfection et l'extension des habitations existantes à la date d'approbation du PLU ainsi que la construction d'annexes à ces constructions :
  - une ou plusieurs extensions et annexes dans la limite globale de 250 m² d'emprise au sol à compter de la date d'approbation du PLU, extensions et annexes comprises. Ce seuil comprend également l'emprise au sol des constructions existantes à cette même date.
- Les annexes au logement doivent également respecter les conditions cumulatives suivantes :
  - être implantées à une distance maximale de 50 m de l'habitation principale existante à la date d'approbation du PLU,
  - que leur nombre ne dépasse pas 3 nouvelles annexes par terrain à compter de la date d'approbation du PLU,
  - que la superficie totale de l'ensemble des annexes sur le terrain ne dépasse pas 50 m² d'emprise

Dans le secteur indicé « stl », peuvent également être autorisées :

- Les *constructions*, installations, aménagements et travaux à vocation d'équipements d'intérêt collectif et services publics,
- Les *constructions*, installations, aménagements et travaux à *destination* d'*artisanat et commerce de détail*, de *restauration*, d'*activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle* ainsi que les sanitaires et *locaux accessoires* nécessaires au fonctionnement des campings existants à la date d'approbation du PLU aux conditions cumulatives suivantes :
  - directement liés et accessoires à la vocation de loisirs présente sur le site
  - qu'elles soient implantées à une distance maximale de 50 m, calculée à partir de tout point vis-à-vis des autres *constructions* de la zone,
  - qu'elles soient d'une superficie maximale de 250 m² d'*emprise au sol*, *extensions* et *annexes* comprises
  - qu'elles soient d'une *hauteur* maximale de 9,5 m, soit R+1+C ou R+A, ces deux règles étant cumulatives,
- L'ouverture et la gestion de *terrains* aménagés permanents pour l'accueil de campeurs, caravanes, camping-cars, résidences mobiles de loisirs lorsque ceux-ci sont rattachés à l'*exploitation agricole* et compatibles avec l'activité ainsi que les *constructions* à vocation sanitaire directement liées à l'activité du camping.
- Les *résidences démontables constituant l'habitat permanent* de leurs utilisateurs (*habitations légères de loisirs*, yourtes, tipi, etc.) qu'elles soient d'une *hauteur* maximale de 6,5 m.

ARTICLE 2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Article non réglementé

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

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, les *constructions* doivent s'implanter 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

Au sein de la zone, les *constructions* peuvent s'implanter sur les limites séparatives à l'exception des nouvelles *constructions* relevant des *destinations habitation*, commerces et activités de service et des *sous-destinations industrie* et *entrepôt* pour lesquelles 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≥H/2 et ≥ 5 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 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 40 m² et d'une *hauteur* au *point le plus haut* inférieure ou égale à 3,5 m peuvent être implantées en *limite séparative* ou avec un *retrait* d'une distance au moins égale à la moitié de la *hauteur* de la *construction* (L≥H/2). Si une haie existe en *limite séparative* elle devra être préservée,
- Pour la réalisation d'une isolation en saillie des façades pour les constructions exis-tantes 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.
- Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et implantées entre 3 et 5 m, les extensions sont autorisées si elles sont réalisées dans le prolongement de la construction existante ou selon un retrait supérieur.

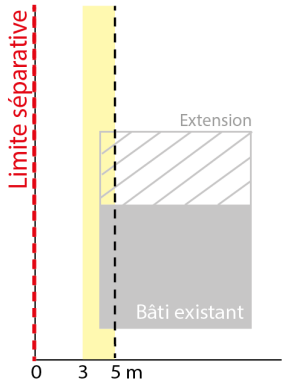


Schéma opposable

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

Dans l'ensemble de la zone, 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≥H/2 et ≥ 5 m).

3.4. Emprise au sol

L'*emprise au sol* des *constructions* n'est pas réglementée, en dehors des *constructions* réglementées à l'article 1.2 et aux secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (stl) complétées par les dispositions suivantes :

Dans les secteurs indicés « stl » :

- l'*emprise au sol* des *constructions*, *extensions* et *annexes* comprises ne peut excéder 8% de la superficie du *terrain* dans la limite globale de 250 m² d'*emprise au sol* à compter de la date d'approbation du PLU.

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Dans l'ensemble de la zone, pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, l'*emprise au sol* ne devra pas excéder 10% 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.

Au sein de la zone, et en l'absence d'une inscription graphique, la *hauteur* maximale des *constructions* n'est pas limitée à l'exception :

- des nouvelles *constructions* relevant des *destinations habitation*, commerces et activités de service et des *sous-destinations industrie* et *entrepôt* pour lesquelles la *hauteur* maximale est limitée à 9,5 m, soit R+1+C ou R+A, ces deux règles étant cumulatives.
- des *extensions* des *constructions existantes à la date d'approbation du PLU* et régulièrement édifiée pour lesquelles la *hauteur* maximale est limitée à la *hauteur* de la *construction* existante sans que soient méconnues les règles d'implantation énoncées aux articles 3.1 et 3.2.
- de l'ensemble des *annexes* et des abris pour animaux dont la *hauteur* maximale est limitée à 3,5 m
- Les *constructions*, *extensions*, réhabilitations et installations nécessaires aux activités de plein air à vocation sociale, sportive, récréative et de loisirs (*terrains* de foot, aires de jeux, parcours sportifs, *terrains* de boules, jardins familiaux, etc.) et les *constructions*, *extensions*, réhabilitations et installations directement nécessaires au gardiennage ou à l'entretien des sites, à l'accueil du public et à l'animation du site pour lesquelles la *hauteur* maximale est limitée à 9 m.

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.

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 (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 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*.

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

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* 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

Les *clôtures* doivent avoir une *hauteur* adaptée à l'usage des *constructions* et à leur environnement. Dans tous les cas, les *clôtures* doivent permettre le passage de la petite faune et ne pas créer d'obstacle à l'écoulement des eaux. Seules les *clôtures* perméables, de type *clôtures* agricoles (barbelés, câbles, grillages à mailles progressives, poteaux, …) et les haies d'essences locales sont autorisées.

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 envahissantes (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 70% 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 : 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 NC

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION :

La zone naturelle de carrière NC correspond aux secteurs d'activités de carrière dont la vocation future est un réaménagement en tant que milieu naturel. Les règles proposées permettent le bon déroulement de l'activité de carrière et encadrent la destination future des secteurs exploités.
Cette zone a pour principale vocation l'accueil des bâtiments liés aux activités de carrière. La zone NC marque la volonté de prévoir et anticiper le devenir des zones de carrières après leurs exploitations.

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, y compris dans les secteurs indicés

Toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées sous condition à l'article 1.2 sont interdites.

Dans le secteur indicé « i », sont également interdits les comblements des carrières en activité ou en eau.

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

Dans toute la zone, peuvent être autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes pour toutes les *destinations* :

- Les exhaussements et affouillements du sol liés aux activités de carrière.
- Les installations, travaux et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve qu'ils soient utiles à la réalisation d'infrastructures et des réseaux (station de pompage, relais hertzien, pylône de télécommunication, ligne de transport ou de distribution et transformateur d'électricité, station d'épuration, *constructions*, installations et aménagements nécessaires à la gestion et à l'exploitation des routes, autoroutes et infrastructures de transport en commun, et aux aires de service et de repos, etc.) et qu'ils ne pourraient être implantés en d'autres lieux et sous réserve de veiller à leur bonne intégration paysagère.
- L'implantation de nouvelles antennes relais.
- Les *constructions*, installations et ouvrages nécessaires aux services publics suivants, dès lors qu'ils sont compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du *terrain* sur lequel ils sont implantés : les ouvrages d'infrastructure terrestre et fluviale, ainsi que les outillages, les équipements et les installations techniques qui sont directement liés et nécessaires à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité fluviale, ferroviaire et routière.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, y compris les installations de traitement associées, sous réserve qu'une surface équivalente de *terrains* soient remblayée après exploitation (ce remblaiement n'est pas exigé pour les reprises d'anciennes carrières – surcreusement),
- Le remblaiement (total ou partiel sous forme de hauts fonds / zones humides) des affouillements et plans d'eau créés à l'occasion d'une exploitation de carrière. Les seuls matériaux acceptés en remblaiement sont :
  - Les sédiments de dragage, à condition que ceux-ci ne présentent pas de risque de pollution,
  - Les terres et cailloux ne contenant pas de substance dangereuse (code déchet 17 05 04),
  - Les terres et pierres (code déchet 20 02 02),
  - La terre végétale et la tourbe,
  - Les fines issues du traitement des matériaux de carrière,

  Une couche superficielle des sols suffisamment importante devra être reconstituée afin de permettre une bonne revégétalisation (agricole, humide, forestière, …), sauf pour les remblaiements partiels justifiés pour des raisons écologiques (hauts fonds, secteurs avec sédiments à nu pour favoriser les espèces pionnières, …).
- Les ouvrages techniques liés à l'exploitation et au remblaiement des carrières ainsi qu'au remblaiement des plans d'eau ordinaires (bandes transporteuses, canalisations de refoulement des boues de dragage, installations de traitement associées, installations portuaires de gestion des sédiments de dragage, pistes …), situés hors arrêté préfectoral. Après exploitation, ces ouvrages devront être démontés et leur *terrain* d'assiette sera remis dans un état environnemental et un paysage comparables à ce qu'ils étaient avant leur installation.

ARTICLE 2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Article non réglementé

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE 3 - Volumétrie et implantation des constructions

3.1. Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et 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, les *constructions* doivent s'implanter à une distance minimale de 5 m de l'*alignement*.

3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

Les installations et aménagements liés aux activités de carrière devront respecter un *retrait* suffisant pour limiter les nuisances aux *habitation*s existantes situées à proximité.

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

Article non réglementé

3.4. Emprise au sol

Article non réglementé

3.5. Hauteur des constructions

La *hauteur* d'un *bâtiment*, 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.

Dans l'ensemble de la zone, la *hauteur* des *constructions* n'est pas limitée.

ARTICLE 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article non réglementé

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

Article non réglementé

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 NR

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION :

La zone naturelle de restauration des ressources naturelles correspond à des secteurs dont les sols sont pollués. Ces sites ne peuvent être utilisés par l'activité agricole ou forestière, ils ne sont pas situés au sein des réservoirs de biodiversité et ne sont pas en co-visibilité avec les sites et paysages remarquables identifiés au sein de l'Etat Initial de l'Environnement. L'objectif est de permettre leur restauration à travers des usages spécifiques.

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, y compris dans les secteurs indicés

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

Sont admises dans l'ensemble de la zone les occupations et utilisations du sol suivantes dès lors qu'elles participent à la *restauration* des ressources naturelles.

Dans toute la zone, y compris dans les secteurs indicés, peuvent être autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes, pour toutes les *destinations* :

- Les exhaussements et affouillements du sol nécessaires à la *restauration* des ressources naturelles.
- Les *constructions*, installations, travaux et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve qu'ils soient utiles à la réalisation d'infrastructures et des réseaux (station de pompage, relais hertzien, pylône de télécommunication, ligne de transport ou de distribution et transformateur d'électricité, station d'épuration, *constructions*, installations et aménagements nécessaires à la gestion et à l'exploitation des routes, autoroutes et infrastructures de transport en commun, et aux aires de service et de repos, etc.) et qu'ils ne pourraient être implantés en d'autres lieux et sous réserve de veiller à leur bonne intégration paysagère.
- L'implantation de nouvelles antennes relais.
- les installations nécessaires à la gestion des stockages de phosphogypses
- Les *constructions*, installations et ouvrages nécessaires aux services publics suivants :
  - les ouvrages d'infrastructure terrestre et fluviale, ainsi que les outillages, les équipements et les installations techniques qui sont directement liés et nécessaires à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité fluviale, ferroviaire et routière.

Dans le secteur indicé « e » sont également autorisés toute construction, installation et aménagement nécessaire à la production d'énergies renouvelables et les ouvrages techniques nécessaires à la gestion de ces installations à condition d'une bonne intégration paysagère des dispositifs techniques.
L'implantation de panneaux photovoltaïques est autorisée sous réserve de réversibilité à l'issue de la période d'exploitation .

ARTICLE 2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Article non réglementé

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE 3 - Volumétrie et implantation des constructions

3.1. Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et 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, les *constructions* doivent s'implanter à une distance minimale de 5 m de l'*alignement*.

3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Au sein de la zone, les *constructions* peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou, en cas de *retrait*, 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≥H/2 et ≥ 5 m).

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≥H/2 et ≥ 5 m).

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.

Au sein de la zone, la *hauteur* maximale des *constructions* n'est pas limitée sauf en cas d'une inscription indiquée au règlement graphique - Planche 2 – à laquelle les *constructions* doivent se conformer.

ARTICLE 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1 Clôtures

Les *clôtures*, y compris les portillons et portails, doivent avoir une conception d'ensemble et être constituées de matériaux de nature et de teinte ne portant pas atteinte à l'environnement de rue ou de quartier. En bordure de *voie* : Les *clôtures* seront établies à l'*alignement* ou à défaut à l'*alignement de fait* 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 *clôtures* auront une *hauteur* maximum de 2m. Des *clôtures* d'une *hauteur* supérieure pourront être autorisées pour assurer la sécurisation des sites présentant des contraintes spécifiques. En limites séparatives : Les *clôtures* auront une *hauteur* maximum de 2m 50. Des *clôtures* d'une *hauteur* supérieure pourront être autorisées pour assurer la sécurisation des sites présentant des contraintes spécifiques.

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

Article non réglementé

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 2

REGLEMENT DE ZONE

Titre 2 - Zones de renouvellement urbain et de projet



SOMMAIRE

ZONE UR1 7

ZONE UR2 13

ZONE UR3 21

ZONE UR4 27

ZONE UR5 33

ZONE UR6 41

ZONE UR7 51

ZONE UR9 61

ZONE URP1 67

ZONE URP2 75

ZONE URP3 83

ZONE URP4 91

ZONE URP5 97

ZONE URP6 105

ZONE URP7 113

ZONE URP8 121

ZONE URP9 129

ZONE URP10 137

ZONE URP11 145

ZONE URP12 153

ZONE URP13 161

ZONE URP14 169

ZONE URP15 177

ZONE URP16 185

ZONE URP17 193

ZONE URP18 201

ZONE URP19 209

ZONE URP20 217

ZONE URP21 223

ZONE URP24 231

ZONE URP25 237

ZONE URP26 245

ZONE URP27 253

ZONE URP28 261

ZONE URP29 269

ZONE URP30 277

ZONE URP31 285

ZONE URP32 293

ZONE URP33 301

ZONE URP34 309

ZONE URP35 316

ZONE URP36 323

ZONE URP37 _____ *335*

ZONE URX1 _____ *345*

ZONE URX2 _____ *351*

ZONE URX3 _____ *359*

ZONE URX4 _____ *365*

ZONE URX5 _____ *371*

ZONE URX6 _____ *379*

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

Zones UR (n°) et URP (n°)

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION :

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

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

ZONE UR1

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

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

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

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

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

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

Peuvent être autorisés :

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

Peuvent être autorisés sous conditions :

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

ARTICLE 2 - Mixité fonctionnelle et sociale

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

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE 3 - Volumétrie et implantation des constructions

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

Pour l'implantation le long des *voies*, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation publique et le long des *emprises publiques*, toute *construction*, installation ou aménagement nouveau doit respecter les indications graphiques figurant au règlement graphique – Planche 2.
En l'absence de celles-ci, les *constructions* doivent s'implanter à l'*alignement de fait*, des *emprises publiques* et *voies* ou des *façades* des *constructions existantes*.
En l'absence d'*alignement de fait emprises publiques* et *voies* ou des *façades* des *constructions existantes*, toute nouvelle *construction* doit être édifiée avec un recul minimum de 2 m.
La séparation entre le domaine public et le domaine privé doit être identifiée.

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants :

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

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

3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute nouvelle *construction* doit être édifiée soit sur les *limites séparatives*, soit avec un *retrait* au moins égal à la moitié de la hauteur de la *construction* au *faîtage*, en respectant un *retrait* minimum de 1,9 m pour conserver les vues et limiter les effets de couloirs (soit L≥H/2 et ≥ 1,9 m).
En cas d'implantation des *constructions existantes* à l'*alignement* des *voies* publiques et privées ou sur les *limites séparatives*, l'implantation en ordre continu d'une limite latérale à l'autre peut être imposée, pour satisfaire un souci d'intégration harmonieuse au paysage urbain.

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants :

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

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

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

3.4. Emprise au sol

Article non réglementé.

3.5. Hauteur des constructions

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

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

ARTICLE 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1. Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

4.1.1. Principes généraux

L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou subordonnée au respect de prescriptions spéciales si les *constructions*, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des *bâtiments* ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
Les volumes construits doivent être en prolongement et en harmonie avec ceux existants, notamment au niveau des toitures (formes, pentes, matériaux, teinte) afin de conserver l'homogénéité du paysage urbain.
Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics doivent s'intégrer à l'environnement par leur aspect et leur implantation. Leurs éléments techniques, telles que les antennes, doivent être masqués.
Les câbles de toute nature (électricité, téléphone, télévision…) et les éléments techniques divers (descentes d'eau, caissons de volets roulants, climatiseurs…) installés sur les *façades* ou/et les toitures des *constructions* doivent être masqués ou intégrés à celles-ci de façon discrète et harmonieuse.

4.1.2. Éléments techniques

Article non réglementé.

4.1.3. Aspect général des bâtiments et matériaux

Façades

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

Toutes les *façades* de la *construction*, notamment les *façades latérales* aveugles, doivent être traitées avec le même soin que la *façade* sur *voie* et en harmonie avec celle-ci.
L'isolation des *façades* de la *construction* par l'extérieur est interdite en surplomb du domaine public.
Les matériaux des *façades* doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de conserver de façon permanente, un aspect satisfaisant.
Les *façades* en brique, que celle-ci soit utilisée comme parement ou réservée à certains éléments de *façades* (encadrements des baies, chaînages…), ne doivent pas être couvertes d'enduit ou de peinture. Cependant, si celles-ci sont très dégradées ou de très médiocre facture, un enduit compatible avec la brique est admis.
Les garde-corps des balcons, des loggias et des terrasses situées en *attique* doivent être traités en matériaux opaques sur au moins 1 m de hauteur.
Les vitrines doivent s'intégrer dans l'harmonie générale des *bâtiments*. Leur *hauteur maximale* sur *façade* est limitée au niveau du plancher bas du premier étage de la *construction*.

4.1.4. Toitures

Les toitures terrasse doivent être végétalisées, à partir de 40 m².
Les débords de toiture peuvent être exigés pour des raisons architecturales et pour limiter l'action des eaux pluviales sur les *façades*.
Les installations techniques établies en toiture (gaines, canalisations, caissons, antennes, machineries, locaux techniques, panneaux solaires…), si elles ne peuvent être dissimulées, doivent être regroupées et faire l'objet d'un traitement soigné.

4.1.5. Façades des constructions composées de matériaux anciens

Article non réglementé.

4.1.6. Clôtures

Les *clôtures* sont réalisées en harmonie avec les *bâtiments*, les *clôtures* voisines et le caractère du quartier.
Hauteur : en *limites séparatives* et sur rue, les *clôtures* ne doivent pas dépasser une hauteur de 2 m, sauf dans les cas d'impératifs techniques tels que dénivelés, soutien de terres, protection contre les nuisances, problèmes particuliers de sécurité.
Aspect des *clôtures* : les *clôtures* opaques constituées d'un seul matériau en limite du domaine public sont interdites. Cependant, un soubassement plein d'une *hauteur maximale* de 1 m peut être autorisé.
Aires de dépôts des surfaces commerciales et des entreprises artisanales ou *industrie*lles : les *clôtures* sont traitées de telle façon que les dépôts (tels que cageots, caisses et emballages divers) ne soient pas visibles du voisinage. En cas de nécessité, la hauteur de 2 m de *clôture* peut être dépassée pour atteindre cet objectif.
Dans le cas de grilles anciennes présentant un intérêt architectural, elles peuvent être réutilisées, même si leur hauteur est supérieure à 2 m.
Dans les secteurs de ruissellement et inondation repérés au plan de zonage par un tramage spécifique et en bordures de rivières, les *clôtures* doivent être ajourées et ne pas faire obstacles aux ruissellements.

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

5.1. Traitement des espaces libres

Les *espaces libres* sont les espaces non bâtis hormis les *voies* de desserte et les aires de stationnement.
Les marges de recul et les abords des *constructions* doivent être parfaitement entretenues et ne peuvent être occupés, même à titre provisoire, par des installations ou dépôts quelconques.
Les marges libres par rapport aux berges des rivières doivent uniquement être plantées en espèces locales.

5.2. Part minimale de surfaces non imperméabilisées

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

ARTICLE 6 – Stationnement

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

6.1. Stationnement des véhicules à moteur

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

stationnement enclavées, ou accessibles par une autre place, ne sont pas prises en compte dans l'application des normes chiffrées définies ci-dessous.
En cas de changement de *destination* de tout ou partie d'un *bâtiment* existant, le nombre minimum de places afférentes à la nouvelle *destination* doit correspondre aux normes chiffrées définies ci-dessous.
Le stationnement existant sur le surplus de parcelle restant après division en vue de construire doit être conservé.
Afin d'assurer, en dehors des *voies* publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des *constructions* et installations, il est exigé les normes de stationnement suivantes pour les **véhicules particuliers** (arrondir au chiffre entier supérieur):

Habitat

Lors de la création de *logement*s, il doit être réalisé au minimum : 1 place par *logement* inférieure à 50 m² de *surface de plancher*, 1,5 place par *logement* dont la superficie est comprise entre 50 et 100 m² de *surface de plancher* et 2 places par *logement* supérieur à 100 m² de *surface de plancher*.
Lors de la construction de *logement*s à usage d'habitat locatif financé par un prêt de l'Etat, il doit être réalisé une aire de stationnement par *logement* au minimum.
Dans les opérations de plus de 10 *logement*s, 10% de places supplémentaires calculés sur le total des places sont demandées en surface afin d'accueillir les visiteurs. Ces places doivent être réalisées en dehors de l'espace clos de la résidence et accessibles depuis le domaine public.
En cas de division de *logement*s, les places de stationnement correspondant au nombre total de *logement*s doivent être crées.
La transformation de garage en *logement* est interdite lorsque ce garage est le seul moyen de stationnement d'un *logement*.

Commerces

Surface de vente isolée inférieure ou égale à 50 m², pas de place exigée.
Plus de 50 m² : 1 place par tranche de 40 m² de surface de vente.

*Hébergement*s hôteliers

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

*Bureau*x et activités tertiaires

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

Activités artisanales

Stationnement hors *voies* publiques.
1 place au minimum pour 40 m² de *surface de plancher*.

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

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

6.2. Stationnement des vélos

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

Habitat

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

*Bureau*x et activités tertiaires

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

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

Le nombre de places de stationnement est déterminé en considération de leur nature et de leur *destination*.
Les places de stationnement pour bicyclettes doivent être abritées, équipées d'un système d'attache (arceaux…) et facilement accessibles. L'emplacement destiné au stationnement des bicyclettes doit prévoir une surface équivalente à 1 m² par place requise. L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou subordonnée au respect de prescriptions spéciales si les caractéristiques des places de stationnement prévues ne garantissent pas leur fonctionnalité.
En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le *terrain* de l'opération, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre *terrain* situé à moins de 300 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places. Les mouvements d'entrée et de sortie des véhicules, ainsi que le stationnement de desserte, ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des *voies* environnantes, quels que soient le sens de la circulation autorisé dans la *voie* desservant le *terrain*.
Sauf contre-indications liées à la nature du *terrain* ou liées à la nature du stationnement réservé pour les personnes à mobilité réduite, les aires de stationnement doivent être

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

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 7 – Desserte par les voies publiques ou privées

Les *constructions* doivent respecter les conditions prévues au sein du Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones. Ces conditions sont complétées par les dispositions suivantes :
Dans les opérations de plus de 10 *logement*s, les *accès* doivent présenter une largeur et un recul de 5 m de la voirie publique afin de ne pas engorger et perturber la circulation publique.

ARTICLE 8 – Desserte par les réseaux

Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones.

ZONE UR2

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

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

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

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

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

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

Peuvent être autorisées :

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

Peuvent être autorisées sous conditions :

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

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

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

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

ARTICLE 2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE 3 - Volumétrie et implantation des constructions

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

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

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

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

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

.

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

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

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

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

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

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

Ces 2 dispositions se cumulent.

3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

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

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

Article non réglementé.

3.4. Emprise au sol

Article non réglementé.

3.5. Hauteur des constructions

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

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

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

ARTICLE 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1. Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

4.1.1. Principes généraux

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

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

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

4.1.2. Éléments techniques

Article non réglementé.

4.1.3. Aspect général des bâtiments et matériaux

Intégration des constructions dans le paysage

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

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

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

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

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

Façades

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

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

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

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

Devantures

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

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

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

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

4.1.4. Toitures

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

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

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

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

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

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

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

4.1.5. Façades des constructions composées de matériaux anciens

Article non réglementé.

4.1.6. Clôtures

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

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

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

4.2. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

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

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

5.1. Traitement des espaces libres

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

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

Les jardins potagers sont interdits.

Composition des espaces verts

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

Ces dispositions se cumulent.

Aires de stationnement

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

Les dispositions minimales de plantation sont les suivantes :

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

Ces dispositions se cumulent.

5.2. Part minimale de surfaces non imperméabilisées

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

ARTICLE 6 – Stationnement

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

6.1. Stationnement des véhicules à moteur

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

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

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

Habitations

Au moins 1 place par *logement* nouveau créé.

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

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

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

Habitations à destination d'*hébergements* et *hébergements* hôteliers et touristiques

Au moins 0,5 place par chambre

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

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

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

Artisanat et commerce de détail

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

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

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

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

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

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

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

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

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

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

Il n'est pas fixé de norme.

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

Autres constructions

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

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

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

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

6.2. Stationnement des vélos

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

Destinations	**Nombre de places minimum requises**
Logement ***(Pour une opération égale ou supérieure à 2 logements)***	- 1 place par *logement* pour un *logement* inférieur ou égal à 2 pièces - 1,5 place par *logement* pour un *logement* supérieur à 2 pièces
Bureau	1 place par tranche de 100 m² de *surface de plancher*
Autres *destinations* de *constructions*	En considération de leur nature et de leur *destination*, il est demandé la réalisation de places de stationnement permettant de satisfaire les besoins des employés et/ou des clients et/ou des usagers.

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 7 – Desserte par les voies publiques ou privées

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

ARTICLE 8 – Desserte par les réseaux

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

ZONE UR3

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

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

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

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

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

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

Peuvent être autorisées sous conditions :

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

  En cas de réalisation d'un programme de 20 *logement*s ou plus, au moins 20% des *logement*s doivent être des *logements locatifs sociaux*. Le nombre résultant de l'application de ce pourcentage est, le cas échéant, arrondi au nombre entier supérieur. Dans les zones d'aménagement concerté, le respect des règles ci-dessus est apprécié à l'échelle de l'ensemble de la zone.
- Les affouillements et exhaussements de sol à conditions qu'ils soient nécessaires à l'urbanisation de la zone ou liés aux équipements d'infrastructures ou liés à la lutte contre les inondations.

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

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

ARTICLE 2 - Mixité fonctionnelle et sociale

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

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 3 - Volumétrie et implantation des constructions

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

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

En l'absence de celles-ci :

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

3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

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

Article non réglementé.

3.4. Emprise au sol

Article non réglementé.

3.5. Hauteur des constructions

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

En l'absence d'inscription graphique :

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

ARTICLE 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1. Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

4.1.1. Principes généraux

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

Pour les *constructions* nouvelles, les affouillements et les remblaiements, hors emprise de la *construction*, dès lors que ceux-ci modifient les niveaux topographiques initiaux d'une valeur supérieure à 50 cm en plus ou 100 cm en moins, sont interdits. L'appréciation des dénivelés est définie sur les pièces graphiques réglementaires. Des adaptations peuvent être admises en cas de construction sur *terrain* en pente.

4.1.2. Éléments techniques

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

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

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

4.1.3. Aspect général des bâtiments et matériaux

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

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

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

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

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

4.1.4. Toitures

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

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

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

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

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

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

4.1.5. Façades des constructions composées de matériaux anciens

Article non réglementé.

4.1.6. Clôtures

Généralités

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

En limite de dessertes publiques ou privées

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

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

En limite de desserte publique ou privée :

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

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

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

En limite de dessertes publiques ou privées

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

4.2. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Article non réglementé.

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

5.1. Traitement des espaces libres

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

Composition des espaces verts

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

Parcs de stationnement

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

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

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

Limites de parcelles

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

5.2. Part minimale de surfaces non imperméabilisées

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

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

ARTICLE 6 – Stationnement

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

6.1. Stationnement des véhicules à moteur

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

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

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

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

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

6.2. Stationnement des deux roues

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

- *habitation* : 1 m² de stationnement deux roues par *logement* avec un minimum de 3 m²
- activités de *bureaux*, de commerces et services : 1 m² de stationnement deux roues pour 50 m² de *surface de plancher*
- établissements d'enseignement : 40 m² de stationnement deux roues pour 100 élèves
- autres *constructions* d'intérêt collectif : 1,5 m² de stationnement deux roues pour 30 personnes accueillies

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

Article 7 – Desserte par les voies publiques ou privées

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

7.1. Conditions de desserte des terrains par les voies

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

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

7.2. Dispositions relatives aux conditions d'accès

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

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

Article 8 – Desserte par les réseaux

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones

ZONE UR4

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

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

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

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

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

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

Peuvent être autorisés sous conditions :

- la création d'installations classées soumises à autorisation ou déclaration, à condition :
  - qu'elles correspondent aux besoins et à la vie des habitants,
  - que leur implantation en milieu urbain ne présente pas de risque pour la sécurité,
  - qu'elles n'entraînent pas de dangers ou de nuisances pour le voisinage occasionnées par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion,
  - que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures et autres équipements collectifs existants,
  - que leur aspect extérieur soit compatible avec le bâti environnant.
- la création, le maintien et l'*extension* des *constructions* à usage de commerce et d'activités de service, sous les mêmes réserves ;
- les affouillements et exhaussements des sols dès lors qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux ou portent atteinte au caractère du site, ou lorsqu'ils sont liés à un projet déclaré d'utilité publique.
- Les appareils de climatisation, les pompes à chaleurs et autres appareillages mécanisés, sous réserve que le seuil d'émergence ne dépasse pas 5 décibels le jour et 3 décibels la nuit

ARTICLE 2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE 3 - Volumétrie et implantation des constructions

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

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

En l'absence de celles-ci :

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

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

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

3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

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

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

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

Article non réglementé.

3.4. Emprise au sol

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

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

3.5. Hauteur des constructions

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

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

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

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

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

ARTICLE 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1. Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

4.1.1. Principes généraux

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

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

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

4.1.2. Éléments techniques

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

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

4.1.3. Aspect général des bâtiments et matériaux

Aspect des constructions et volumétrie

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

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

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

Traitement des façades et matériaux

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

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

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

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

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

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

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

4.1.4. Toitures

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

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

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

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

4.1.5. Façades des constructions composées de matériaux anciens

Article non réglementé.

4.1.6. Clôtures

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.1. Traitement des espaces libres

Article non règlementé.

5.2. Part minimale de surfaces non imperméabilisées

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

ARTICLE 6 – Stationnement

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

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

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

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

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

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

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

Catégories	Normes de stationnement des véhicules	Normes de stationnement des vélos
Logement	1 place par *logement*	1 place par *logement*
Écoles, collèges et lycées	1 place par classe + 1 place par emploi administratif (Le nombre de places à réaliser peut être révisé compte tenu de leur situation géographique au regard des transports en commun structurant)	3 places pour 10 élèves
Hébergement hôtelier et touristiques	1 place pour 2 chambres	1 place pour 4 chambres
Restauration	1 place pour 50m² de *surface de plancher* de salle de restaurant	
Artisanat et commerce de détail	1 place pour 50m² de *surface de plancher* de surface de vente	1 place pour 25m² de *surface de plancher* de surface de vente
Industrie, *bureau*	1 place pour 100m² de plancher (Le nombre de places à réaliser peut être révisé compte tenu de leur situation géographique au regard des transports en commun structurants.)	1 lace pour 25m² de *surface de plancher*
Hébergement	1 place pour 2 lits (Le nombre de places à réaliser peut être révisé compte tenu de leur situation géographique au regard des transports en commun structurants.)	1 place pour 30 personnes employées

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

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

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 7 – Desserte par les voies publiques ou privées

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

7.1. Conditions de desserte des terrains par les voies

Article non réglementé.

7.2. Dispositions relatives aux conditions d'accès

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

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

ARTICLE 8 – Desserte par les réseaux

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

ZONE UR5

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

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

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

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Toutes installations publiques ou privées soumises à autorisation ou à déclaration relevant de la législation sur les installations classées, à l'exception :
  - des installations relevant de la législation des « installations classées pour la protection de l'environnement » sous réserve qu'elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec la vocation de la zone.
  - De la *reconstruction à l'identique* (même volumétrie et même *surface de plancher*), de tout *bâtiment* détruit à la suite d'un sinistre (y compris ceux à vocation d'*industrie*), sauf si celui-ci a pour origine un phénomène géologique ou d'inondation.
- Les *terrains* aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes.
- Le stationnement de toute(s) caravane(s) pendant plus de trois mois par an, consécutifs ou non.
- Les *alignement*s sur *voie* publique d'entrées de garages individuels contigus (plus de deux), sauf s'ils sont intégrés dans un immeuble.
- Lorsque l'occupation ou l'utilisation du *terrain* doit se poursuivre durant plus de trois mois :
  - Les parcs d'attractions,
  - Les garages collectifs de caravanes.
- Les dépôts à l'air libre de ferrailles, déchets, vieux véhicules et produits toxiques.
- Les *constructions* et installations à usage d'*industrie*, sauf :
  - Les installations relevant de la législation des « installations classées pour la protection de l'environnement » sous réserve qu'elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec la vocation de la zone.
  - La *reconstruction à l'identique* (même volumétrie et même *surface de plancher*), de tout *bâtiment* détruit à la suite d'un sinistre (y compris ceux à vocation d'*industrie*), sauf si celui-ci a pour origine un phénomène géologique ou d'inondation.
  - Les *extensions* inférieures à 100 m² de *surface de plancher* et d'*emprise au sol*, des *bâtiments* existants à usage d'*industrie*, sous réserve qu'elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec la vocation de la zone.
- Les établissements recevant du public (ERP) difficiles à évacuer situés dans le périmètre de risques technologiques tel que figurant sur le règlement graphique – Planche 3.

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

Peuvent être autorisés :

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

Peuvent être autorisés sous conditions :

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

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

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

ARTICLE 2 - Mixité fonctionnelle et sociale

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

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE 3 - Volumétrie et implantation des constructions

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

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

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

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

Les balcons sont autorisés dans les conditions suivantes :

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

  Ces 2 dispositions se cumulent.

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

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

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

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

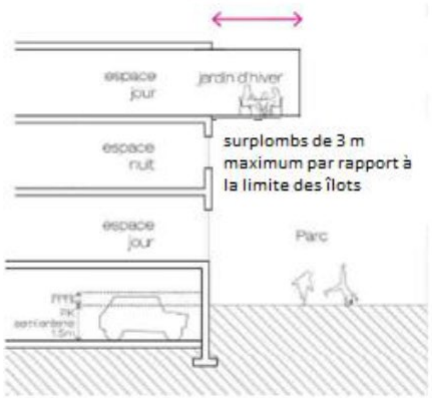
Les modénatures, saillies et débords de toiture sont autorisés en surplomb de l'*emprise publique* dans le cas de *constructions* implantées majoritairement à l'*alignement*.

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

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

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





Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

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

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

3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les *constructions*, quel que soit leur usage, doivent être implantées soit en limite (s) séparative (s) soit respecter un *retrait* au moins égal à la moitié de la hauteur de la *construction* (L>= H/2) avec un minimum de 3 m, comptés à partir de la (les) limite (s) séparative (s).

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

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

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

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

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

Article non réglementé.

3.4. Emprise au sol

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

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

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

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

3.5. Hauteur des constructions

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

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

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

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

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

ARTICLE 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1. Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

4.1.1. Principes généraux

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

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

4.1.2. Éléments techniques

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

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

4.1.3. Aspect général des bâtiments et matériaux

Des prescriptions particulières peuvent être édictées :

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

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

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

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

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

4.1.4. Toitures

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

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

4.1.5. Façades des constructions composées de matériaux anciens

Article non réglementé.

4.1.6. Clôtures

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.1. Traitement des espaces libres

Composition des espaces verts

Les *espaces verts* doivent contenir :

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

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

Aires de stationnement

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

Les dispositions minimales de plantation sont les suivantes :

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

Ces dispositions se cumulent.

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

5.2. Part minimale de surfaces non imperméabilisées

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

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

ARTICLE 6 – Stationnement

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

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

Habitations

Au moins 1.2 place par *logement*. (Le nombre de places requis est arrondi au nombre entier inférieur pour les *terrains* dont la superficie est inférieure à 300 m².)

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

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

Hébergements et *hébergement hôtelier et touristique*

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

Commerces et activités de services :

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

Bureaux

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

Equipements d'intérêt collectif et services publics

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

Autres constructions

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

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

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

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 7 – Desserte par les voies publiques ou privées

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

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

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

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

ARTICLE 8 – Desserte par les réseaux

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

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

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

ZONE UR6

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

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

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

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

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

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

Peuvent être autorisés sous conditions :

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

ARTICLE 2 - Mixité fonctionnelle et sociale

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

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

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE 3 - Volumétrie et implantation des constructions

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

Prescription de *retrait* des bâtiments

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

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

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

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

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

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

Saillies sur le domaine public

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

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

3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

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

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

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

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

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

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

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

3.4. Emprise au sol

Article non réglementé.

3.5. Hauteur des constructions

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

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

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

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

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

ARTICLE 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1. Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

4.1.1. Principes généraux

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

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

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

4.1.2. Éléments techniques

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

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

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

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

4.1.3. Aspect général des bâtiments et matériaux

Façades

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Devantures

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

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

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

4.1.4. Toitures

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

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

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

4.1.5. Façades des constructions composées de matériaux anciens

Article non réglementé.

4.1.6. Clôtures

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

Principe d'adaptation au contexte environnant

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

Le végétal

Les haies végétales existantes doivent être préservées et maintenues, sauf s'il s'agit de remplacer des végétaux dont l'état sanitaire le justifie ou s'il s'agit de remplacer une haie par des essences locales ou pour permettre la création d'accès.
Pour les nouvelles *clôtures* à édifier, les compositions végétales sont à privilégier ainsi que les *clôtures* perméables.
Les haies végétales doivent être constituées d'essences locales conformément à la liste en annexe réglementaire.
La haie devra être implantée à une distance minimale de 50 cm par rapport au domaine public.

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

L'aspect et les matériaux
Les *clôtures* existantes présentant un intérêt architectural (*matériaux qualitatifs*) doivent être maintenues et peuvent être prolongées avec les mêmes caractéristiques.
Les *clôtures* à créer doivent être constituées de matériaux de nature et de teinte en harmonie avec les *constructions* et ne compromettant pas l'unité paysagère de la rue et du quartier.
Une attention particulière doit être portée aux matériaux comme aux teintes utilisés.
Les matériaux utilisés pour les *clôtures* et les murs de soutènement doivent présenter un caractère pérenne conservant un aspect qualitatif dans le temps. Les végétaux artificiels, les matériaux par plaques (de type plaque béton, etc.), les matériaux occultants (type bâche) ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (de type briques creuses, parpaings, etc.) sont interdits. Les murs de *clôture* et les murs de soutènement doivent être enduits dans leur totalité et notamment du côté visible depuis l'espace public.
Une partie du linéaire de la *clôture* devra prévoir un dispositif permettant l'écoulement des eaux et le passage de la petite faune, par exemple par l'intégration d'ouvertures régulières en pied de *clôture* maçonnée ou par des petites ouvertures dans les grillages.
Dans et en limite de zone agricole ou naturelle, les nouvelles *clôtures pleines* et les soubassements sont interdits.

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

Traitement
Les coffrets de comptage, boîtes à lettres ou autres dispositifs similaires doivent être soigneusement intégrés à ces clôtures.
En l'absence de contexte urbain environnant et d'unité paysagère de la rue et du quartier, les *clôtures* doivent être réalisées sous forme de *claire-voie*.
Elles peuvent être réalisées sous forme pleine sur tout leur linéaire si elles sont composées de *matériaux qualitatifs* ou constituées de végétaux locaux.
Au-delà de 12 m linéaire de *clôture* pleine maçonnée, celle-ci devra présenter un séquençage, un rythme venant rompre l'aspect linéaire.
Les portails en tant qu'éléments de *clôture* sont soumis aux mêmes dispositions, ils peuvent être totalement pleins. Ils doivent être en adéquation avec la clôture, tant en termes de hauteur que de choix des matériaux et des couleurs.
Les chaperons, couvertines et autres couronnements sont obligatoires sur les murs et murets maçonnés.
Sur les premiers 50 cm à compter du *terrain* naturel, les parties pleines des *clôtures* devront présenter un matériau de nature à éviter les traces d'humidité visibles, générant des efflorescences ou des salissures disgracieuses visibles depuis l'espace public.

Hauteur
La *hauteur* maximale des *clôtures* autorisée est de 3 mètres.
Les piliers des portails sont autorisés à dépasser, dans la limite de 30 cm de *hauteur*, la *hauteur* maximale autorisée des *clôtures*.

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

Traitement
En *limite séparative* visible depuis les *voies* et *emprises publiques*, une harmonie avec la *clôture* en *façade principale* sera recherchée.
Les chaperons, couvertines et autres couronnements sont obligatoires sur les murs et murets maçonnés.

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

Règles alternatives

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

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

Pour les *destinations équipements d'intérêt collectif et services publics*, les commerces et activités de service, les *autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires* :
La *hauteur* des *clôtures* et les matériaux utilisés pourront s'adapter au contexte urbain au sein duquel s'insère l'équipement ou l'activité. La *hauteur* maximale ne devra pas excéder 2 m. Une *hauteur* peut être supérieure si des besoins techniques, fonctionnels ou de sécurité le justifient.

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

5.1. Traitement des espaces libres

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

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

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

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

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

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

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

Part minimale de surfaces non imperméabilisées

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

ARTICLE 6 – Stationnement

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

6.1. Stationnement des véhicules à moteur

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Destinations	**Nombre de places minimum requises**
Logement	0,8 place / logement 0,5 place / logement locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat
Bureau	Par tranche entamée de 100 m² SDP : Mini 0,5 place Maxi 1 place
Artisanat et commerce de détail, Restauration, Commerce de gros, Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Par tranche entamée de 100 m² SDP : A partir de 500m² : Mini 1 place Maxi 1,5 place

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

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

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

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

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

6.2. Stationnement des vélos

Les *logement*s, les *bureau*x et les *constructions* et les *locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés* doivent disposer de places de stationnement pour vélos.

L'emplacement destiné au stationnement des cycles doit être :

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

La surface totale de l'emplacement destiné au stationnement des cycles ne peut être inférieure à 5 m².
10% de la surface du local devra rester libre de tout équipement fixe pour permettre le stationnement des vélos grand format (vélos cargos…) L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou subordonnée au respect de prescriptions spéciales si les caractéristiques des places de stationnement prévues ne garantissent pas leur fonctionnalité.
Le nombre de places requis (arrondi au nombre entier supérieur) est fixé comme suit :

Destinations	Nombre de places minimum requises
Logement	1 place par tranche entamée de 50 m² de SDP
Bureau	1 place par tranche entamée de 60 m² de SDP
Autres destinations de constructions	En considération de leur nature et de leur *destination*, il est demandé la réalisation de places de stationnement permettant de satisfaire les besoins des employés et/ou des clients et/ou des usagers.

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 7 – Desserte par les voies publiques ou privées

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

ARTICLE 8 – Desserte par les réseaux

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

ZONE UR7

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

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

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

Sont interdites les utilisations du sol suivantes :

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

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

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

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

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

ARTICLE 2 - Mixité fonctionnelle et sociale

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

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE 3 - Volumétrie et implantation des constructions

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

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

Prescription de *retrait* des bâtiments

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

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

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

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

Saillies sur le domaine public

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

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

3.1. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

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

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

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

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

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

3.3. Emprise au sol

Article non réglementé.

3.4. Hauteur des constructions

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

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

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

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

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

ARTICLE 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1. Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

4.1.1. Principes généraux

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

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

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

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

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

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

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

4.1.2. Éléments techniques

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

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

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

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

4.1.3. Aspect général des bâtiments et matériaux

Façades

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

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

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

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

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

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

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

- le remplacement des cadres bâtis et ouvrants de fenêtres par d'autres plus épais est 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, gardecorps...) est proscrite ; l'autorisation d'urbanisme relative à des travaux de réfection ou d'adaptation d'une *façade* peut comporter des prescriptions spéciales exigeant la restitution de la modénature d'origine ou la reconstitution d'une modénature cohérente.

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

Devantures

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

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

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

4.1.4. Toitures

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

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

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

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

4.1.5. Façades des constructions composées de matériaux anciens

Article non réglementé.

4.1.6. Clôtures

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

Principe d'adaptation au contexte environnant

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

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

Le végétal

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

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

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

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

Les clôtures anciennes patrimoniales

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

L'aspect et les matériaux

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

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

Une attention particulière doit être portée aux matériaux comme aux teintes utilisés.

Les matériaux utilisés pour les *clôtures* et les murs de soutènement doivent présenter un caractère pérenne conservant un aspect qualitatif dans le temps. Les végétaux artificiels, les matériaux par plaques (de type plaque béton, etc.), les matériaux

occultants (type bâche) ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (de type briques creuses, parpaings, etc.) sont interdits. Les murs de *clôture* et les murs de soutènement doivent être enduits dans leur totalité et notamment du côté visible depuis l'espace public.
Une partie du linéaire de la *clôture* devra prévoir un dispositif permettant l'écoulement des eaux et le passage de la petite faune, par exemple par l'intégration d'ouvertures régulières en pied de *clôture* maçonnée ou par des petites ouvertures dans les grillages.
Dans et en limite de zone agricole ou naturelle, les nouvelles *clôtures pleines* et les soubassements sont interdits.

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

Traitement
Les coffrets de comptage, boîtes à lettres ou autres dispositifs similaires doivent être soigneusement intégrés à ces clôtures.
En l'absence de contexte urbain environnant et d'unité paysagère de la rue et du quartier, les *clôtures* doivent être réalisées sous forme de *claire-voie*.
Elles peuvent être réalisées sous forme pleine sur tout leur linéaire si elles sont composées de *matériaux qualitatifs* ou constituées de végétaux locaux.
Au-delà de 12 m linéaire de *clôture* pleine maçonnée, celle-ci devra présenter un séquençage, un rythme venant rompre l'aspect linéaire.
Les portails en tant qu'éléments de *clôture* sont soumis aux mêmes dispositions, ils peuvent être totalement pleins. Ils doivent être en adéquation avec la clôture, tant en termes de hauteur que de choix des matériaux et des couleurs.
Les chaperons, couvertines et autres couronnements sont obligatoires sur les murs et murets maçonnés.
Sur les premiers 50 cm à compter du *terrain* naturel, les parties pleines des *clôtures* devront présenter un matériau de nature à éviter les traces d'humidité visibles, générant des efflorescences ou des salissures disgracieuses visibles depuis l'espace public.

Hauteur
La *hauteur* maximale des *clôtures* autorisée est de 3 mètres.
Les piliers des portails sont autorisés à dépasser, dans la limite de 30 cm de *hauteur*, la *hauteur* maximale autorisée des *clôtures*.

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

Traitement
En *limite séparative* visible depuis les *voies* et *emprises publiques*, une harmonie avec la *clôture* en *façade principale* sera recherchée.
Les chaperons, couvertines et autres couronnements sont obligatoires sur les murs et murets maçonnés.

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

Règles alternatives

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

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

Pour les *destinations équipements d'intérêt collectif et services publics*, les commerces et activités de service, les *autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires* :
La *hauteur* des *clôtures* et les matériaux utilisés pourront s'adapter au contexte urbain au sein duquel s'insère l'équipement ou l'activité. La *hauteur* maximale ne devra pas excéder 2 m. Une *hauteur* peut être supérieure si des besoins techniques, fonctionnels ou de sécurité le justifient.

4.2. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

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

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

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

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

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

5.1. Traitement des espaces libres

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

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

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

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

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

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

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

5.2. Part minimale de surfaces non imperméabilisées

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

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

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

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

6 – Stationnement

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

6.1. Stationnement des véhicules à moteur

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

UR7

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux normes imposées pour les constructions doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques, sur le terrain d'assiette ou à proximité de l'opération dans la limite d'une distance de 500 mètres de cette opération.
En cas d'impossibilité technique dûment justifiée par le pétitionnaire, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant :

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

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, le nombre total de places exigible est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5 et à l'unité supérieure si la décimale est égale ou excède 0,5.
Lorsqu'une opération comporte plusieurs *destinations,* le nombre d'emplacements de stationnement doit correspondre à la somme des résultats issus du mode de calcul approprié à chacune des destinations et appliqué à leur *surface de plancher* (SDP) respective.
Lorsqu'une aire de stationnement a été réalisée au titre des obligations du présent règlement, elle ne peut plus être prise en compte, en toute ou partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Destinations	Nombre de places requises
Logement	0,5 place minimum / logement
Bureau	1 place maximum pour 85 m² de SDP du bâtiment dans le périmètre d'attractivité des transports collectifs structurants, et 1 place minimum pour 85 m² de SDP du bâtiment en-dehors de ce périmètre.
Artisanat et commerce de détail, Restauration, Commerce de gros, Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place maximum pour 40 m² de SDP du bâtiment dans le périmètre d'attractivité des transports collectifs structurants, et 1 place minimum pour 40 m² de SDP du bâtiment en-dehors de ce périmètre.

Pour toutes les destinations des constructions non soumises aux normes chiffrées ci-dessus (notamment les activités *industrielles et artisanales*, les *établissements hôteliers, les services publics ou d'intérêt collectif, l'hébergement* : maison de retraite, résidence universitaire, foyer de travailleur et de résidence autonomie, etc.), le nombre de places de stationnement doit être adapté et suffisant au regard de leurs natures, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique par rapport au réseau de transports collectifs et aux parkings publics, de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.
Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble : Les places de stationnement peuvent être réalisées de manière groupée à l'intérieur du périmètre et selon les phases de l'opération.
Mutualisation du stationnement : les normes précitées peuvent être réduites si les places de stationnement correspondent à des occupations alternatives. La réduction sera déterminée sur la base du gain de place obtenu grâce au foisonnement des usages. Ce gain doit être adapté et suffisant au regard des besoins, de l'occupation alternative des places par les usagers fréquentant les différents programmes desservis, d'une gestion mutualisée et banalisée de ces places. Le nombre de places à réaliser doit néanmoins être au moins égal à celui correspondant à la catégorie des locaux générant le plus de places de stationnement suivant les normes définies ci-dessus.
La taille des places devra respecter les normes en vigueur (AFNOR).

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

6.2. Stationnement des vélos

Les *logement*s, les *bureau*x et les *constructions* et les *locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés* doivent disposer de places de stationnement pour vélos.

L'emplacement destiné au stationnement des cycles doit être :

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

La surface totale de l'emplacement destiné au stationnement des cycles ne peut être inférieure à 5 m².
10% de la surface du local devra rester libre de tout équipement fixe pour permettre le stationnement des vélos grand format (vélos cargos…) L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou subordonnée au respect de prescriptions spéciales si les caractéristiques des places de stationnement prévues ne garantissent pas leur fonctionnalité.
Le nombre de places requis (arrondi au nombre entier supérieur) est fixé comme suit :

Destinations	**Nombre de places minimum requises**
Logement	1 place par tranche entamée de 50 m² de SDP
Bureau	1 place par tranche entamée de 60 m² de SDP
Autres destinations de constructions	En considération de leur nature et de leur *destination*, il est demandé la réalisation de places de stationnement permettant de satisfaire les besoins des employés et/ou des clients et/ou des usagers.

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 7 – Desserte par les voies publiques ou privées

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

ARTICLE 8 – Desserte par les réseaux

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

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

ZONE UR9

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

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

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

Sont interdites les utilisations du sol suivantes :

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

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

Peuvent être autorisés sous conditions :

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

ARTICLE 2 - Mixité fonctionnelle et sociale

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

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE 3 - Volumétrie et implantation des constructions

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

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

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

Ainsi les *constructions* principales peuvent être implantées :

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

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

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

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

Dans le secteur UR9-1

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

3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les *constructions* pourront être implantée s :

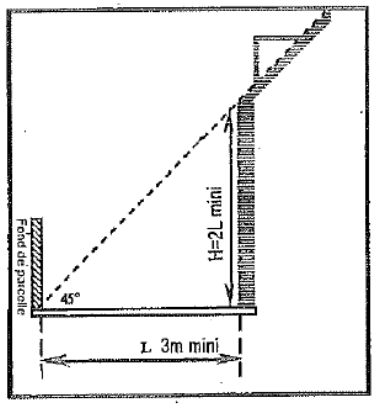
- soit en *limite séparative*,
- soit en observant un *retrait* minimum par rapport à celle-ci, calculé en tout point de la *construction* et égal à la moitié de la hauteur de la *construction*, sans être inférieur à 3 m.

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

Dans le secteur UR9-1

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

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



Implantation par rapport à la limite de fond de parcelle

Schéma à valeur illustrative

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

Article non réglementé

3.4. Emprise au sol

Article non réglementé.

3.5. Hauteur des constructions

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

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

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

ARTICLE 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1. Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

4.1.1. Principes généraux

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

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

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

4.1.2. Éléments techniques

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

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

4.1.3. Aspect général des bâtiments et matériaux

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

Sont interdits :

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

4.1.4. Toitures

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

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

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

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

4.1.5. Façades des constructions composées de matériaux anciens

Article non réglementé.

4.1.6. Clôtures

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

Les *clôtures* en plaque de béton sont interdites.

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

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

5.1. Traitement des espaces libres

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

5.2. Part minimale de surfaces non imperméabilisées

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

ARTICLE 6 – Stationnement

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

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

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

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

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

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

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

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

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 7 – Desserte par les voies publiques ou privées

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

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

Les dessertes créées à partir de servitudes sont autorisées.

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

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

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

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

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

ARTICLE 8 – Desserte par les réseaux

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

ZONE URP1

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

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

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

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

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

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

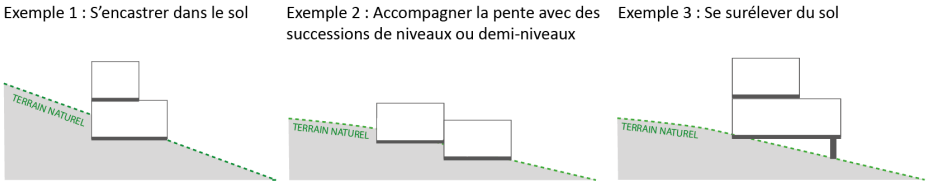
Les constructions, installations et aménagements non mentionnées à l'article 1.1 dans la mesure où les conditions de réalisation de tous les équipements nécessaires sont assurées, conformément aux prescriptions du code de l'urbanisme, et sous réserve

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

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

- L'entreposage d'une caravane ou d'un camping-car, en vue de leur prochaine utilisation, dans les bâtiments et/ou sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de leur utilisateur.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement aux conditions cumulatives suivantes :
    - 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



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 *industrie*l 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≥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≥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≥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 (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.

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* :

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, 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 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 *logement*s 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

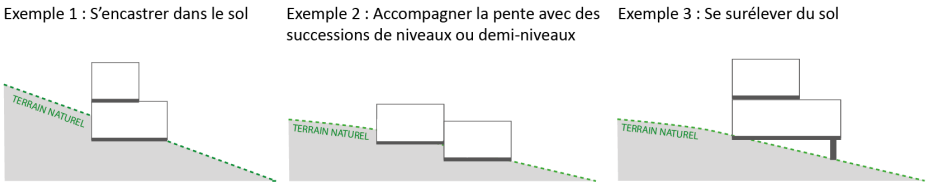
Les constructions, installations et aménagements non mentionnées à l'article 1.1 dans la mesure où les conditions de réalisation de tous les équipements nécessaires sont assurées, conformément aux prescriptions du code de l'urbanisme, et sous réserve

- 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



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 *industrie*l 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 contigües. Le volume principal de la *construction* peut alors s'implanter soit sur en continuité des *façades avant* existantes sur les parcelles contigües 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≥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≥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'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≥Hmax/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≥H/2). Si une haie existe en *limite séparative* elle devra être préservée.
- Pour les *constructions* et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, à condition que leur fonction suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité, et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement.
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).
- Pour la réalisation d'une isolation en saillie des façades pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et implantées différemment des règles d'implantation fixées à l'article 3.2. Cette isolation doit assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

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

Article non réglementé

3.4. Emprise au sol

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

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

3.5. Hauteur des constructions

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

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

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

ARTICLE 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1. Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

4.1.1. Principes généraux

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

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

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

4.1.2. Éléments techniques

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

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

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

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

4.1.3. Aspect général des bâtiments et matériaux

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

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

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

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

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

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

4.1.4. Toitures

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

4.1.5. Façades des constructions composées de matériaux anciens

Article non réglementé.

4.1.6. Clôtures

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

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

Le végétal
Les haies végétales existantes doivent être préservées et maintenues, sauf s'il s'agit de remplacer des végétaux dont l'état sanitaire le justifie ou s'il s'agit de remplacer une haie par des essences locales ou pour permettre la création d'accès.
Pour les nouvelles *clôtures* à édifier, les compositions végétales sont à privilégier ainsi que les *clôtures* perméables.
Les haies végétales doivent être constituées d'essences locales conformément à la liste en annexe réglementaire.
La haie devra être implantée à une distance minimale de 50 cm par rapport au domaine public.

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

L'aspect et les matériaux
Les *clôtures* existantes présentant un intérêt architectural (*matériaux qualitatifs*) doivent être maintenues et peuvent être prolongées avec les mêmes caractéristiques.
Les *clôtures* à créer doivent être constituées de matériaux de nature et de teinte en harmonie avec les *constructions* et ne compromettant pas l'unité paysagère de la rue et du quartier.
Une attention particulière doit être portée aux matériaux comme aux teintes utilisés.
Les matériaux utilisés pour les *clôtures* et les murs de soutènement doivent présenter un caractère pérenne conservant un aspect qualitatif dans le temps. Les végétaux artificiels, les matériaux par plaques (de type plaque béton, etc.), les matériaux occultants (type bâche) ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (de type briques creuses, parpaings, etc.) sont interdits. Les murs de *clôture* et les murs de soutènement doivent être enduits dans leur totalité et notamment du côté visible depuis l'espace public.
Une partie du linéaire de la *clôture* devra prévoir un dispositif permettant l'écoulement des eaux et le passage de la petite faune, par exemple par l'intégration d'ouvertures régulières en pied de *clôture* maçonnée ou par des petites ouvertures dans les grillages.
Dans et en limite de zone agricole ou naturelle, les nouvelles *clôtures pleines* et les soubassements sont interdits.

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

Traitement
Les coffrets de comptage, boîtes à lettres ou autres dispositifs similaires doivent être soigneusement intégrés à ces clôtures.
En l'absence de contexte urbain environnant et d'unité paysagère de la rue et du quartier, les *clôtures* doivent être réalisées sous forme de *claire-voie*.
Elles peuvent être réalisées sous forme pleine sur tout leur linéaire si elles sont composées de *matériaux qualitatifs* ou constituées de végétaux locaux.
Au-delà de 12 m linéaire de *clôture* pleine maçonnée, celle-ci devra présenter un séquençage, un rythme venant rompre l'aspect linéaire.
Les portails en tant qu'éléments de *clôture* sont soumis aux mêmes dispositions, ils peuvent être totalement pleins. Ils doivent être en adéquation avec la clôture, tant en termes de hauteur que de choix des matériaux et des couleurs.

Hauteur
La *hauteur* maximale des *clôtures* autorisée est de 1,8 mètres.
Les piliers des portails sont autorisés à dépasser, dans la limite de 30 cm de *hauteur*, la *hauteur* maximale autorisée des *clôtures*.

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

Traitement
En *limite séparative* visible depuis les *voies* et *emprises publiques*, une harmonie avec la *clôture* en *façade principale* sera recherchée.
En l'absence de contexte urbain environnant et d'unité paysagère de la rue et du quartier, la *clôture* doit être constituée d'un grillage avec ou sans haie, ou d'une haie avec ou sans grillage.
Sur chacune des limites séparatives, 50% maximum du linéaire de clôture peut être réalisé en matériau plein (pare-vues), de manière continue ou discontinue. Pour réaliser les pares-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, 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 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 :

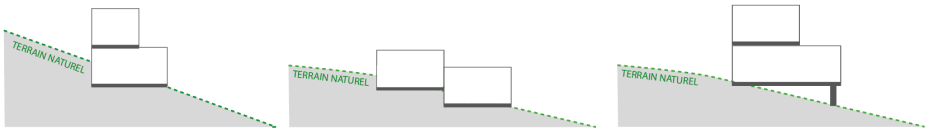
- L'entreposage d'une caravane ou d'un camping-car, en vue de leur prochaine utilisation, dans les bâtiments et/ou sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de leur utilisateur.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement aux conditions 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'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 *industrie*l 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

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≥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≥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≥H/2 et ≥ 6 m).
Cette disposition ne s'applique pas dans le cas de la réalisation d'un nouveau lotissement.

3.4. Emprise au sol

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

3.5. Hauteur des constructions

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

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

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

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

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

ARTICLE 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1. Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

4.1.1. Principes généraux

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

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

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

4.1.2. Éléments techniques

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

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

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

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

4.1.3. Aspect général des bâtiments et matériaux

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

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

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

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

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

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

4.1.3. Toitures

Les toitures doivent s'insérer harmonieusement dans le bâti environnant en tenant compte de ses caractères dominants.
Elles doivent être traitées en harmonie (rythme des baies de toiture, proportions) avec les façades sur lesquelles elles s'intègrent.
Les dispositifs d'éclairage naturel créés dans un comble (lucarnes, châssis, verrières, etc.) doivent être en cohérence avec la composition des façades (traitement des 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, 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, 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 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 *habitation*s 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 ;

- 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*.

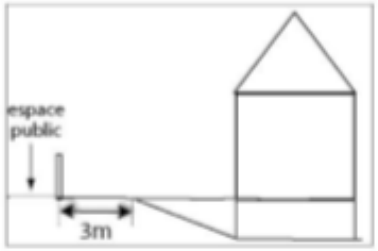


Schéma à valeur illustrative

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

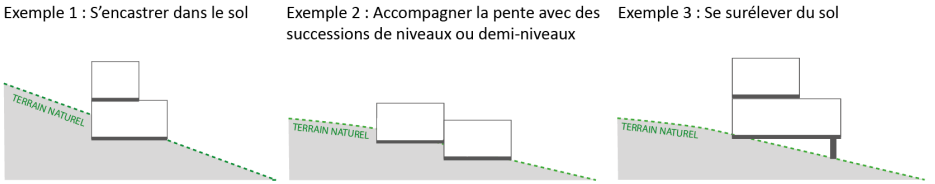
Les constructions, installations et aménagements non mentionnées à l'article 1.1 dans la mesure où les conditions de réalisation de tous les équipements nécessaires sont assurées, conformément aux prescriptions du code de l'urbanisme, et sous réserve

- 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



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≥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≥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 pares-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, Griffe de Sorcière, Berce du Caucase, etc.) sont interdites. Les essences locales doivent être privilégiées conformément à la liste en annexe règlementaire.

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 *logement*s 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.

- Les *constructions* à usage *industrie*l 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≥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≥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≥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 (gaines, canalisations, caissons, antennes, machineries, locaux techniques, panneaux solaires...), si elles ne peuvent être dissimulées, doivent être regroupées et faire l'objet d'un traitement qualitatif.

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

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

4.1.3. Aspect général des bâtiments et matériaux

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

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

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

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

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

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

4.1.4. Toitures

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

4.1.5. Façades des constructions composées de matériaux anciens

Article non réglementé.

4.1.6. Clôtures

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

Principe d'adaptation au contexte environnant

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

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

Le végétal

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

Pour les nouvelles *clôtures* à édifier, les compositions végétales sont à privilégier ainsi que les *clôtures* perméables.

Les haies végétales doivent être constituées d'essences locales conformément à la liste en annexe réglementaire.

La haie devra être implantée à une distance minimale de 50 cm par rapport au domaine public.

Les clôtures anciennes patrimoniales

Les murs, murets et portails attenants existants ayant un intérêt architectural et patrimonial (en brique, pierre, moellon, murets surmontés de grille en fer forgé...) sont protégés. Ils pourront faire l'objet d'adaptations, voire de démolitions partielles, dès lors que n'est pas remis en cause la qualité de l'ouvrage existant (par exemple pour la création d'accès à la parcelle en cas de construction). Ces dispositions s'appliquent, sauf dans le cas de désordres structurels irréversibles constatés (par exemple en cas d'affaissement du mur).

L'aspect et les matériaux

Les *clôtures* existantes présentant un intérêt architectural (*matériaux qualitatifs*) doivent être maintenues et peuvent être prolongées avec les mêmes caractéristiques.

Les *clôtures* à créer doivent être constituées de matériaux de nature et de teinte en harmonie avec les *constructions* et ne compromettant pas l'unité paysagère de la rue et du quartier.

Une attention particulière doit être portée aux matériaux comme aux teintes utilisés.

Les matériaux utilisés pour les *clôtures* et les murs de soutènement doivent présenter un caractère pérenne conservant un aspect qualitatif dans le temps. Les végétaux artificiels, les matériaux par plaques (de type plaque béton, etc.), les matériaux occultants (type bâche) ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts

(de type briques creuses, parpaings, etc.) sont interdits. Les murs de *clôture* et les murs de soutènement doivent être enduits dans leur totalité et notamment du côté visible depuis l'espace public.
Une partie du linéaire de la *clôture* devra prévoir un dispositif permettant l'écoulement des eaux et le passage de la petite faune, par exemple par l'intégration d'ouvertures régulières en pied de *clôture* maçonnée ou par des petites ouvertures dans les grillages.
Dans et en limite de zone agricole ou naturelle, les nouvelles *clôtures pleines* et les soubassements sont interdits.

Traitement et hauteur des clôtures implantées le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées et ouvertes à la circulation

Traitement
Les coffrets de comptage, boîtes à lettres ou autres dispositifs similaires doivent être soigneusement intégrés à ces clôtures.
En l'absence de contexte urbain environnant et d'unité paysagère de la rue et du quartier, les *clôtures* doivent être réalisées sous forme de *claire-voie*.
Elles peuvent être réalisées sous forme pleine sur tout leur linéaire si elles sont composées de *matériaux qualitatifs* ou constituées de végétaux locaux.
Au-delà de 12 m linéaire de *clôture* pleine maçonnée, celle-ci devra présenter un séquençage, un rythme venant rompre l'aspect linéaire.
Les portails en tant qu'éléments de *clôture* sont soumis aux mêmes dispositions, ils peuvent être totalement pleins. Ils doivent être en adéquation avec la clôture, tant en termes de hauteur que de choix des matériaux et des couleurs.

Hauteur
La *hauteur* maximale des *clôtures* autorisée est de 1,8 mètres.
Les piliers des portails sont autorisés à dépasser, dans la limite de 30 cm de *hauteur*, la *hauteur* maximale autorisée des *clôtures*.

Traitement et hauteur des clôtures implantées le long des autres emprises publiques et des limites séparatives

Traitement
En *limite séparative* visible depuis les *voies* et *emprises publiques*, une harmonie avec la *clôture* en *façade principale* sera recherchée.
En l'absence de contexte urbain environnant et d'unité paysagère de la rue et du quartier, la *clôture* doit être constituée d'un grillage avec ou sans haie, ou d'une haie avec ou sans grillage.
Sur chacune des limites séparatives, 50% maximum du linéaire de clôture peut être réalisé en matériau plein (pare-vues), de manière continue ou discontinue. Pour réaliser les pares-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, Griffe de Sorcière, Berce du Caucase, etc.) sont interdites. Les essences locales doivent être privilégiées (cf liste en annexe règlementaire au PLU).

L'implantation des *constructions* doit respecter les arbres existants sur le *terrain*. Ceux qui ne peuvent être maintenus doivent être remplacés par un nombre au moins égal d'arbres.

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Pour les terrains déjà aménagés (en dehors des espaces de stationnement) à la date d'approbation du PLU : le calcul du nombre d'arbres à planter doit être réalisé en déduisant de la surface d'espace libre toutes les surfaces déjà aménagées avec un usage spécifique incompatible avec la plantation d'arbres comme par exemple : terrain de sport, golf, aires de jeux, etc.

5.2. Part minimale de surfaces non imperméabilisées

Au moins 40% de la surface du *terrain* doivent être traités en *espaces verts*.

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Cette règle ne s'applique pas aux commerces et activités de service.

ARTICLE 6 – Stationnement

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones.

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 7 – Desserte par les voies publiques ou privées

Les *constructions* doivent respecter les conditions prévues au Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones. Ces conditions sont complétées par les dispositions suivantes :

À la date d'approbation du PLU, toute nouvelle *voie en impasse* desservant plus de 5 *logements* ou d'une longueur de plus de 100 m est interdite.

Tout prolongement de *voie en impasse* est interdit sauf en cas de bouclage de la *voie*.

ARTICLE 8 – Desserte par les réseaux

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones.

ZONE URP7

CHAPITRE 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE 1 - Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités

1.1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les *constructions* ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité ou la salubrité publique,
- Les campings,
- Le stationnement de caravanes, de résidences mobiles ou démontables, en dehors des cas mentionnés à l'article 1.2,
- Les garages collectifs de caravanes et de mobil-homes,
- Les dépôts de véhicules à l'air libre et les dépôts de ferraille et de matériaux divers,
- Les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre,
- Les *constructions* à usage de *commerce de gros*.

1.2. Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

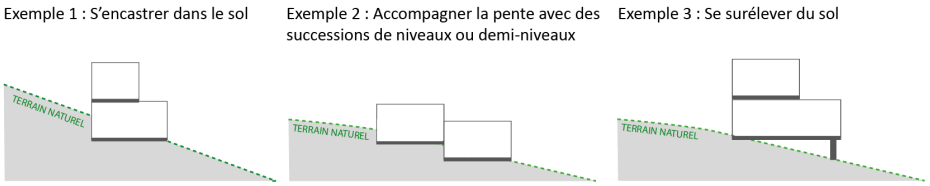
Les constructions, installations et aménagements non mentionnées à l'article 1.1 dans la mesure où les conditions de réalisation de tous les équipements nécessaires sont assurées, conformément aux prescriptions du code de l'urbanisme, et sous réserve

- d'être compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation,
- et d'être réalisés sous forme d'une *opération d'aménagement d'ensemble*

En supplément des conditions fixées ci-dessus sont également autorisés sous conditions :

- L'entreposage d'une caravane ou d'un camping-car, en vue de leur prochaine utilisation, dans les bâtiments et/ou sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de leur utilisateur.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement aux conditions cumulatives suivantes :
    - 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



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 *industrie*l 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≥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≥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 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 pares-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, 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. 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 *logement*s 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

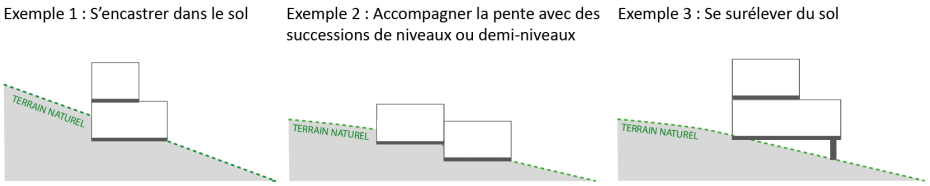
Les constructions, installations et aménagements non mentionnées à l'article 1.1 dans la mesure où les conditions de réalisation de tous les équipements nécessaires sont assurées, conformément aux prescriptions du code de l'urbanisme, et sous réserve

- 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



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 *industrie*l 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≥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≥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≥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 (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.
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 pares-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 *industrie*lle,
- 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 *industrie*ls 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 :
  - d'être compatibles avec l'habitat environnant,
  - d'offrir toutes les garanties de protection contre les nuisances (pollution, incendie, explosion, bruit, odeur, etc.),
  - 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) ;

- 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≥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 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≥Hmax/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≥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 ≥ 6 m).
Cette disposition ne s'applique pas dans le cas de la réalisation d'un nouveau lotissement.
Toutefois, l'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou subordonnée au respect de prescriptions spéciales si l'implantation de *bâtiments* en vis-à-vis sur un même *terrain*, quand bien même sont respectées les dispositions précédentes, nuit gravement à l'habitabilité ou à l'utilisation de ces *bâtiments*.

3.4. Emprise au sol

Au sein de l'ensemble de la zone hors secteur URP9-1

L'*emprise au sol* des *constructions* ne peut excéder 50% de la superficie du *terrain*.

Dans les périmètres du réseau structurant de transport en commun et des gares inscrits au règlement graphique – Planche 2, l'*emprise au sol* des *constructions* ne peut excéder 60% de la superficie du *terrain*.

Au sein du secteur URP9-1

L'*emprise au sol* est non réglementée

3.5. Hauteur des constructions

La hauteur d'un *bâtiment* doit assurer la continuité ou le rythme volumétrique du front bâti. Elle ne doit pas porter atteinte aux conditions d'habitabilité ou d'utilisation des *bâtiments* en bon état existants sur les *terrains* voisins.

Dans le cas d'une inscription indiquée au règlement graphique – Planche 2, les *constructions* doivent s'y conformer.

En l'absence d'inscription graphique, la *hauteur maximale* autorisée est fixée à 14 m et ce en tout point du *bâtiment*. La *hauteur maximale* exprimée en niveaux est de R+2+C ou *attique*. Ces deux règles sont cumulatives.

ARTICLE 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1. Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

4.1.1. Principes généraux

Les *constructions*, installations ou aménagements, tant du point de vue de leur situation, de leur volume que de leur aspect, ne doivent porter atteinte ni au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, ni aux perspectives monumentales et doivent s'insérer harmonieusement au bâti et au paysage environnants en tenant compte de leur caractère dominant.

Les *bâtiments* présentant un long linéaire sur *voie* doivent présenter une division en séquences de la *façade* voire de la toiture afin de prolonger le rythme du bâti environnant.

La conception du projet limitera fortement la création de mur pignon aveugle important, visible dans la perspective des *voies*, et notamment aux abords des angles de rue afin d'en réduire l'impact et également vis-à-vis de la *limite séparative latérale*.

4.1.2. Éléments techniques

Les dispositifs techniques tels que garde-corps des balcons, terrasses et toiture-terrasse, rampes de parking, édicules et gaines techniques, panneaux solaires ou photovoltaïques, antennes, descentes d'eaux pluviales, système de vidéosurveillance d'intérêt privé etc. doivent faire l'objet d'un traitement soigné afin de garantir une parfaite insertion de la *construction* dans le paysage proche et lointain et doivent être intégrés à la composition architecturale du *bâtiment*.

Les installations techniques établies en toiture (gaines, canalisations, caissons, antennes, machineries, locaux techniques, panneaux solaires...), si elles ne peuvent être dissimulées, doivent être regroupées et faire l'objet d'un traitement qualitatif.

Les équipements et les serres de production agricole sont autorisés en saillie des toitures à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant.

Les antennes paraboliques et les antennes de téléphonie mobile doivent être installées de manière à limiter au maximum leur impact visuel depuis les *voies*.

4.1.3. Aspect général des bâtiments et matériaux

Les matériaux extérieurs, par leur nature ou leurs procédés de mise en œuvre, doivent assurer aux *bâtiments* un aspect soigné et offrir des garanties de solidité et de bonne conservation.

L'action des eaux de pluie ne doit pas être de nature à provoquer la dégradation prématurée de l'aspect des *bâtiments*.

Le traitement des rez-de-chaussée sur *voie* (notamment les rez-de-chaussée aveugles) ne doit pas nuire à l'ambiance de la rue ou à son animation.

Les *constructions*, *annexes* et *extensions* doivent s'intégrer par leurs volumes, leur traitement et leur implantation dans une composition architecturale harmonieuse.

Les *façades* doivent être composées, notamment par le rythme et la proportion de leurs ouvertures, pour tenir compte des caractères dominants du bâti environnant.

Toute utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les *façades* et les pignons des *constructions* ni sur les *clôtures*.

4.1.4. Toitures

Les toitures doivent s'insérer harmonieusement dans le bâti environnant en tenant compte de ses caractères dominants.
Elles doivent être traitées en harmonie (rythme des baies de toiture, proportions) avec les *façades* sur lesquelles elles s'intègrent.
Les dispositifs d'éclairage naturel créés dans un comble (lucarnes, châssis, verrières, etc.) doivent être en cohérence avec la composition des façades (traitement des 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, 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, 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 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*.

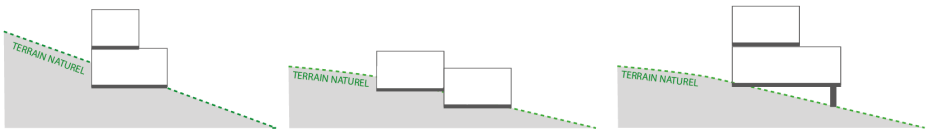
1.2. Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

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 :
    - 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 *industrie*l 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≥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≥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'éclairement 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, 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. 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

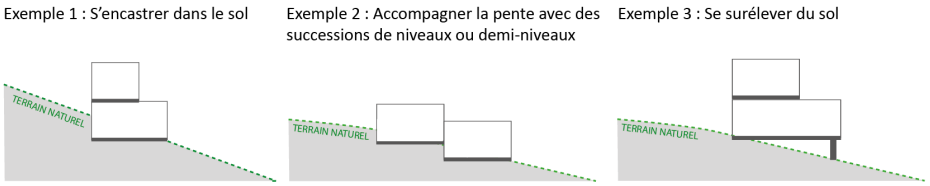
Les constructions, installations et aménagements non mentionnées à l'article 1.1 dans la mesure où les conditions de réalisation de tous les équipements nécessaires sont assurées, conformément aux prescriptions du code de l'urbanisme, et sous réserve

- 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



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 *industrie*l 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≥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≥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 (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.
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* 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 indicé « ir » sont interdits tous types d'occupation et d'utilisation du sol, à l'exception de ceux visés à l'article 1.2.

1.2. Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

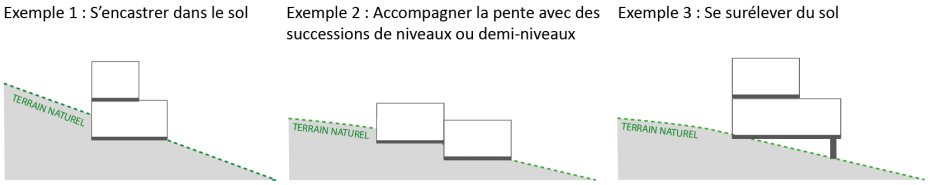
Les constructions, installations et aménagements non mentionnées à l'article 1.1 dans la mesure où les conditions de réalisation de tous les équipements nécessaires sont assurées, conformément aux prescriptions du code de l'urbanisme, et sous réserve

- d'assurer un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone,
- et d'être compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation,
- et d'être réalisés sous forme d'une *opération d'aménagement d'ensemble*

En supplément des conditions fixées ci-dessus sont également autorisés sous conditions :

- L'entreposage d'une caravane ou d'un camping-car, en vue de leur prochaine utilisation, dans les bâtiments et/ou sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de leur utilisateur.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement aux conditions cumulatives suivantes :
  - 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



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 *industrie*l 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 indicé « 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≥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≥Hmax/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≥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≥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 (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.

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 pares-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, 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 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 *logement*s ou d'une longueur de plus de 100 m sont interdites.

Tout prolongement de *voie en impasse* est interdit sauf en cas de bouclage de la *voie*.

ARTICLE 8 – Desserte par les réseaux

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones.

ZONE URP13

CHAPITRE 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE 1 - Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités

1.1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les *constructions* ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité ou la salubrité publique,
- les campings,
- le stationnement de caravanes, de résidences mobiles ou démontables, en dehors des cas mentionnés à l'article 1.2,
- les garages collectifs de caravanes et de mobil-homes,
- les dépôts de véhicules à l'air libre et les dépôts de ferraille et de matériaux divers,
- les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre,
- les *constructions* à usage de *commerce de gros*.

Dans le secteur indicé « ir » sont interdits tous types d'occupation et d'utilisation du sol, à l'exception de ceux visés à l'article 1.2

1.2. Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

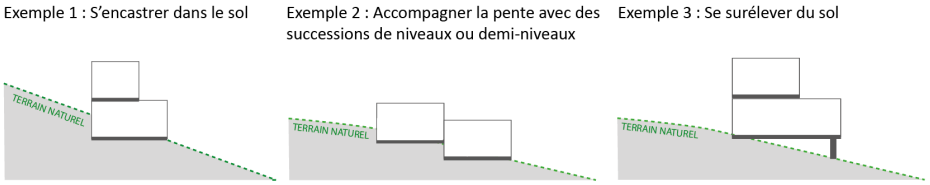
Les constructions, installations et aménagements non mentionnées à l'article 1.1 dans la mesure où les conditions de réalisation de tous les équipements nécessaires sont assurées, conformément aux prescriptions du code de l'urbanisme, et sous réserve

- d'assurer un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone,
- et d'être compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation,
- et d'être réalisés sous forme d'une *opération d'aménagement d'ensemble*

En supplément des conditions fixées ci-dessus sont également autorisés sous conditions :

- L'entreposage d'une caravane ou d'un camping-car, en vue de leur prochaine utilisation, dans les bâtiments et/ou sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de leur utilisateur.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement aux conditions cumulatives suivantes :
    - 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



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 *industrie*l 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 indicé « 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≥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≥Hmax/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≥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≥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 (gaines, canalisations, caissons, antennes, machineries, locaux techniques, panneaux solaires...), si elles ne peuvent être dissimulées, doivent être regroupées et faire l'objet d'un traitement qualitatif.

Les équipements et les serres de production agricole sont autorisés en saillie des toitures à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant.

Les antennes paraboliques et les antennes de téléphonie mobile doivent être installées de manière à limiter au maximum leur impact visuel depuis les *voies*.

4.1.3. Aspect général des bâtiments et matériaux

Les matériaux extérieurs, par leur nature ou leurs procédés de mise en œuvre, doivent assurer aux *bâtiments* un aspect soigné et offrir des garanties de solidité et de bonne conservation.

L'action des eaux de pluie ne doit pas être de nature à provoquer la dégradation prématurée de l'aspect des *bâtiments*.

Le traitement des rez-de-chaussée sur *voie* (notamment les rez-de-chaussée aveugles) ne doit pas nuire à l'ambiance de la rue ou à son animation.

Les *constructions*, *annexes* et *extensions* doivent s'intégrer par leurs volumes, leur traitement et leur implantation dans une composition architecturale harmonieuse.

Les *façades* doivent être composées, notamment par le rythme et la proportion de leurs ouvertures, pour tenir compte des caractères dominants du bâti environnant.

Toute utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les *façades* et les pignons des *constructions* ni sur les *clôtures*.

4.1.4. Toitures

Les toitures terrasses sont autorisées. Elles doivent présenter un aspect architectural de qualité et s'intégrer aux lieux avoisinants.

4.1.5. Façades des constructions composées de matériaux anciens

Article non réglementé.

4.1.6. Clôtures

Objectifs et principes généraux pour l'ensemble des clôtures implantées le long des voies, emprises publiques et limites séparatives

Principe d'adaptation au contexte environnant
La *clôture* doit participer à conserver l'unité paysagère de la rue et du quartier. Elle doit avoir une conception d'ensemble et être traitée en harmonie avec la *construction* principale édifiée sur le *terrain et avec* le contexte urbain environnant et notamment les *clôtures* adjacentes. Elle participe à la préservation de l'identité de la rue et du quartier en s'harmonisant avec les clôtures environnantes.
Les murs de soutènements ne sont pas qualifiés de *clôture*.

Le végétal
Les haies végétales existantes doivent être préservées et maintenues, sauf s'il s'agit de remplacer des végétaux dont l'état sanitaire le justifie ou s'il s'agit de remplacer une haie par des essences locales ou pour permettre la création d'accès.
Pour les nouvelles *clôtures* à édifier, les compositions végétales sont à privilégier ainsi que les *clôtures* perméables.
Les haies végétales doivent être constituées d'essences locales conformément à la liste en annexe réglementaire.
La haie devra être implantée à une distance minimale de 50 cm par rapport au domaine public.

Les clôtures anciennes patrimoniales
Les murs, murets et portails attenants existants ayant un intérêt architectural et patrimonial (en brique, pierre, moellon, murets surmontés de grille en fer forgé...) sont protégés. Ils pourront faire l'objet d'adaptations, voire de démolitions partielles, dès lors que n'est pas remis en cause la qualité de l'ouvrage existant (par exemple pour la création d'accès à la parcelle en cas de construction). Ces dispositions s'appliquent, sauf dans le cas de désordres structurels irréversibles constatés (par exemple en cas d'affaissement du mur).

L'aspect et les matériaux
Les *clôtures* existantes présentant un intérêt architectural (*matériaux qualitatifs*) doivent être maintenues et peuvent être prolongées avec les mêmes caractéristiques.
Les *clôtures* à créer doivent être constituées de matériaux de nature et de teinte en harmonie avec les *constructions* et ne compromettant pas l'unité paysagère de la rue et du quartier.
Une attention particulière doit être portée aux matériaux comme aux teintes utilisés.
Les matériaux utilisés pour les *clôtures* et les murs de soutènement doivent présenter un caractère pérenne conservant un aspect qualitatif dans le temps. Les végétaux artificiels, les matériaux par plaques (de type plaque béton, etc.), les matériaux occultants (type bâche) ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (de type briques creuses, parpaings, etc.) sont interdits. Les murs de *clôture* et les murs de soutènement doivent être enduits dans leur totalité et notamment du côté visible depuis l'espace public.
Une partie du linéaire de la *clôture* devra prévoir un dispositif permettant l'écoulement des eaux et le passage de la petite faune, par exemple par l'intégration d'ouvertures régulières en pied de *clôture* maçonnée ou par des petites ouvertures dans les grillages.
Dans et en limite de zone agricole ou naturelle, les nouvelles *clôtures pleines* et les soubassements sont interdits.

Traitement et hauteur des clôtures implantées le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées et ouvertes à la circulation

Traitement
Les coffrets de comptage, boîtes à lettres ou autres dispositifs similaires doivent être soigneusement intégrés à ces clôtures.
En l'absence de contexte urbain environnant et d'unité paysagère de la rue et du quartier, les *clôtures* doivent être réalisées sous forme de *claire-voie*.
Elles peuvent être réalisées sous forme pleine sur tout leur linéaire si elles sont composées de *matériaux qualitatifs* ou constituées de végétaux locaux.
Au-delà de 12 m linéaire de *clôture* pleine maçonnée, celle-ci devra présenter un séquençage, un rythme venant rompre l'aspect linéaire.
Les portails en tant qu'éléments de *clôture* sont soumis aux mêmes dispositions, ils peuvent être totalement pleins. Ils doivent être en adéquation avec la clôture, tant en termes de hauteur que de choix des matériaux et des couleurs.

Hauteur
La *hauteur* maximale des *clôtures* autorisée est de 1,8 mètres.
Les piliers des portails sont autorisés à dépasser, dans la limite de 30 cm de *hauteur*, la *hauteur* maximale autorisée des *clôtures*.

Traitement et hauteur des clôtures implantées le long des autres emprises publiques et des limites séparatives

Traitement
En *limite séparative* visible depuis les *voies* et *emprises publiques*, une harmonie avec la *clôture* en *façade principale* sera recherchée.
En l'absence de contexte urbain environnant et d'unité paysagère de la rue et du quartier, la *clôture* doit être constituée d'un grillage avec ou sans haie, ou d'une haie avec ou sans grillage.
Sur chacune des limites séparatives, 50% maximum du linéaire de clôture peut être réalisé en matériau plein (pare-vues), de manière continue ou discontinue. Pour réaliser les pares-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, 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 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 *logement*s 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 :

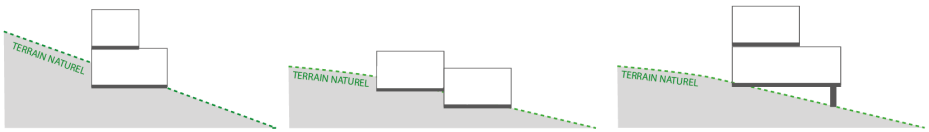
- L'entreposage d'une caravane ou d'un camping-car, en vue de leur prochaine utilisation, dans les bâtiments et/ou sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de leur utilisateur.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement aux conditions cumulatives suivantes :
    - 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 *industrie*l 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≥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≥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 (gaines, canalisations, caissons, antennes, machineries, locaux techniques, panneaux solaires...), si elles ne peuvent être dissimulées, doivent être regroupées et faire l'objet d'un traitement qualitatif.

Les équipements et les serres de production agricole sont autorisés en saillie des toitures à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant.

Les antennes paraboliques et les antennes de téléphonie mobile doivent être installées de manière à limiter au maximum leur impact visuel depuis les *voies*.

4.1.3. Aspect général des bâtiments et matériaux

Les matériaux extérieurs, par leur nature ou leurs procédés de mise en œuvre, doivent assurer aux *bâtiments* un aspect soigné et offrir des garanties de solidité et de bonne conservation.

L'action des eaux de pluie ne doit pas être de nature à provoquer la dégradation prématurée de l'aspect des *bâtiments*.

Le traitement des rez-de-chaussée sur *voie* (notamment les rez-de-chaussée aveugles) ne doit pas nuire à l'ambiance de la rue ou à son animation.

Les *constructions*, *annexes* et *extensions* doivent s'intégrer par leurs volumes, leur traitement et leur implantation dans une composition architecturale harmonieuse.

Façades

Les *façades* doivent être composées, notamment par le rythme et la proportion de leurs ouvertures, pour tenir compte des caractères dominants du bâti environnant.

Les différentes *façades*, notamment les *façades latérales* aveugles, doivent être traitées avec le même soin que la *façade* sur *voie* et en harmonie avec elle.

Les câbles de toute nature (électricité, téléphone, télévision...) et les éléments techniques divers (descentes d'eau, caissons de volets roulants, climatiseurs...), lorsqu'ils sont installés sur les *façades*, doivent être masqués ou intégrés à celles-ci de façon discrète et harmonieuse. Les antennes paraboliques sont proscrites en *façades* sur *voies*.

L'emploi de matériaux de bardage (de type clin en bois naturel avec nœuds et d'imitation), ou la mise en œuvre de procédés d'enduction et de recouvrement des *façades* ne permettant pas d'assurer un aspect soigné ou n'offrant pas de garanties de bonne conservation (de type enduit gratté ou pierre collée) sont proscrits.

La jointure des *façades* avec les *bâtiments* contigus doit être réalisée avec soin.

Les travaux sur les *façades* existantes ne doivent pas conduire à rompre leur équilibre et leur harmonie, tenant notamment à l'homogénéité des volets et des fenêtres. De plus :

- le remplacement des cadres bâtis et ouvrants de fenêtres par d'autres plus épais est proscrit ;
- les matériaux mis en œuvre doivent s'harmoniser avec les matériaux d'origine ;
- la suppression ou l'altération de la modénature (encadrements de baies, pilastres, bandeaux, corniches, larmiers, impostes, refends, modillons, décors moulés ou sculptés...) ainsi que des éléments qui participent à la composition et à l'animation des *façades* (baies, balcons, garde-corps...) est proscrite ; l'autorisation d'urbanisme relative à des travaux de réfection ou d'adaptation d'une *façade* peut comporter des prescriptions spéciales exigeant la restitution de la modénature d'origine ou la reconstitution d'une modénature cohérente.

Devantures

Les devantures doivent être composées en harmonie (rythme, proportions) avec les *façades* sur lesquelles elles s'intègrent. Lorsqu'une même devanture s'étend sur plusieurs *façades* distinctes, elle doit être décomposée en autant de séquences.

Les devantures dépassant la hauteur du rez-de-chaussée sont proscrites, sauf lorsque cela correspond à une typologie caractéristique de la rue.

Les rideaux de sécurité des vitrines doivent être placés du côté intérieur de celles-ci sauf en cas de remplacement de rideaux existants déjà placés côté extérieur ou impossibilité technique le justifiant. Sont proscrits les rideaux opaques, sauf impératifs particuliers de sécurité.

Matériaux

Toute utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les *façades* et les pignons des *constructions* ni sur les *clôtures*.

4.1.4. Toitures

Les toitures doivent s'insérer harmonieusement dans le bâti environnant en tenant compte de ses caractères dominants.

Elles doivent être traitées en harmonie (rythme des baies de toiture, proportions) avec les *façades* sur lesquelles elles s'intègrent.

Les dispositifs d'éclairage naturel créés dans un comble (lucarnes, châssis, verrières, etc.) doivent être en cohérence avec la composition des façades (traitement des 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 pares-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* 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

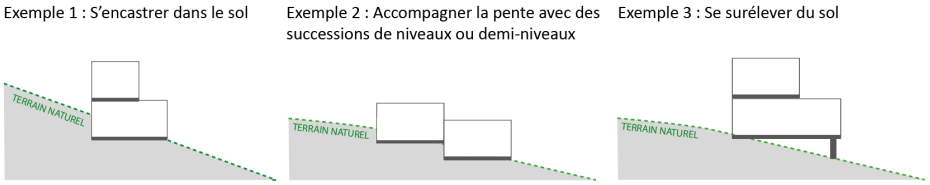
Les constructions, installations et aménagements non mentionnées à l'article 1.1 dans la mesure où les conditions de réalisation de tous les équipements nécessaires sont assurées, conformément aux prescriptions du code de l'urbanisme, et sous réserve

- 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



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 *industrie*l 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≥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≥Hmax/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≥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≥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 (gaines, canalisations, caissons, antennes, machineries, locaux techniques, panneaux solaires...), si elles ne peuvent être dissimulées, doivent être regroupées et faire l'objet d'un traitement qualitatif.

Les équipements et les serres de production agricole sont autorisés en saillie des toitures à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant.

Les antennes paraboliques et les antennes de téléphonie mobile doivent être installées de manière à limiter au maximum leur impact visuel depuis les *voies*.

4.1.3. Aspect général des bâtiments et matériaux

Les matériaux extérieurs, par leur nature ou leurs procédés de mise en œuvre, doivent assurer aux *bâtiments* un aspect soigné et offrir des garanties de solidité et de bonne conservation.

L'action des eaux de pluie ne doit pas être de nature à provoquer la dégradation prématurée de l'aspect des *bâtiments*.

Le traitement des rez-de-chaussée sur *voie* (notamment les rez-de-chaussée aveugles) ne doit pas nuire à l'ambiance de la rue ou à son animation.

Les *constructions*, *annexes* et *extensions* doivent s'intégrer par leurs volumes, leur traitement et leur implantation dans une composition architecturale harmonieuse.

Façades

Les *façades* doivent être composées, notamment par le rythme et la proportion de leurs ouvertures, pour tenir compte des caractères dominants du bâti environnant.

Les différentes *façades*, notamment les *façades latérales* aveugles, doivent être traitées avec le même soin que la *façade* sur *voie* et en harmonie avec elle.

Les câbles de toute nature (électricité, téléphone, télévision...) et les éléments techniques divers (descentes d'eau, caissons de volets roulants, climatiseurs...), lorsqu'ils sont installés sur les *façades*, doivent être masqués ou intégrés à celles-ci de façon discrète et harmonieuse. Les antennes paraboliques sont proscrites en *façades* sur *voies*.

L'emploi de matériaux de bardage (de type clin en bois naturel avec nœuds et d'imitation), ou la mise en œuvre de procédés d'enduction et de recouvrement des *façades* ne permettant pas d'assurer un aspect soigné ou n'offrant pas de garanties de bonne conservation (de type enduit gratté ou pierre collée) sont proscrits.

La jointure des *façades* avec les *bâtiments* contigus doit être réalisée avec soin.

Les travaux sur les *façades* existantes ne doivent pas conduire à rompre leur équilibre et leur harmonie, tenant notamment à l'homogénéité des volets et des fenêtres. De plus :

- le remplacement des cadres bâtis et ouvrants de fenêtres par d'autres plus épais est proscrit ;

- les matériaux mis en œuvre doivent s'harmoniser avec les matériaux d'origine ;
- la suppression ou l'altération de la modénature (encadrements de baies, pilastres, bandeaux, corniches, larmiers, impostes, refends, modillons, décors moulés ou sculptés...) ainsi que des éléments qui participent à la composition et à l'animation des *façades* (baies, balcons, garde-corps...) est proscrite ; l'autorisation d'urbanisme relative à des travaux de réfection ou d'adaptation d'une *façade* peut comporter des prescriptions spéciales exigeant la restitution de la modénature d'origine ou la reconstitution d'une modénature cohérente.

Devantures

Les devantures doivent être composées en harmonie (rythme, proportions) avec les *façades* sur lesquelles elles s'intègrent. Lorsqu'une même devanture s'étend sur plusieurs *façades* distinctes, elle doit être décomposée en autant de séquences.

Les devantures dépassant la hauteur du rez-de-chaussée sont proscrites, sauf lorsque cela correspond à une typologie caractéristique de la rue.

Les rideaux de sécurité des vitrines doivent être placés du côté intérieur de celles-ci sauf en cas de remplacement de rideaux existants déjà placés côté extérieur ou impossibilité technique le justifiant. Sont proscrits les rideaux opaques, sauf impératifs particuliers de sécurité.

Matériaux

Toute utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les *façades* et les pignons des *constructions* ni sur les *clôtures*.

4.1.4. Toitures

Les toitures doivent s'insérer harmonieusement dans le bâti environnant en tenant compte de ses caractères dominants.

Elles doivent être traitées en harmonie (rythme des baies de toiture, proportions) avec les *façades* sur lesquelles elles s'intègrent.

Les dispositifs d'éclairage naturel créés dans un comble (lucarnes, châssis, verrières, etc.) doivent être en cohérence avec la composition des façades (traitement des 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 (*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 pares-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, 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 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

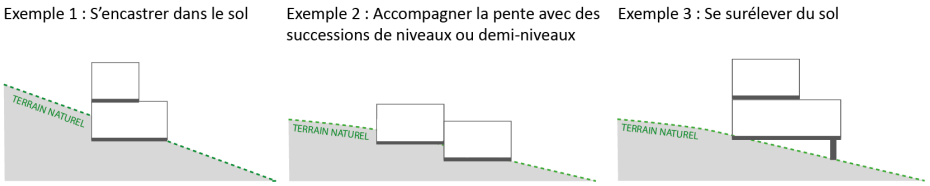
Les constructions, installations et aménagements non mentionnées à l'article 1.1 dans la mesure où les conditions de réalisation de tous les équipements nécessaires sont assurées, conformément aux prescriptions du code de l'urbanisme, et sous réserve

- 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



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 *industrie*l 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≥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'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≥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≥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≥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 (gaines, canalisations, caissons, antennes, machineries, locaux techniques, panneaux solaires...), si elles ne peuvent être dissimulées, doivent être regroupées et faire l'objet d'un traitement qualitatif.

Les équipements et les serres de production agricole sont autorisés en saillie des toitures à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant.

Les antennes paraboliques et les antennes de téléphonie mobile doivent être installées de manière à limiter au maximum leur impact visuel depuis les *voies*.

4.1.3. Aspect général des bâtiments et matériaux

Les matériaux extérieurs, par leur nature ou leurs procédés de mise en œuvre, doivent assurer aux *bâtiments* un aspect soigné et offrir des garanties de solidité et de bonne conservation.

L'action des eaux de pluie ne doit pas être de nature à provoquer la dégradation prématurée de l'aspect des *bâtiments*.

Le traitement des rez-de-chaussée sur *voie* (notamment les rez-de-chaussée aveugles) ne doit pas nuire à l'ambiance de la rue ou à son animation.

Les *constructions*, *annexes* et *extensions* doivent s'intégrer par leurs volumes, leur traitement et leur implantation dans une composition architecturale harmonieuse.

Les *façades* doivent être composées, notamment par le rythme et la proportion de leurs ouvertures, pour tenir compte des caractères dominants du bâti environnant.

Toute utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les *façades* et les pignons des *constructions* ni sur les *clôtures*.

4.1.4. Toitures

Les toitures terrasses sont autorisées. Elles doivent présenter un aspect architectural de qualité et s'intégrer aux lieux avoisinants.

4.1.5. Façades des constructions composées de matériaux anciens

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, 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 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

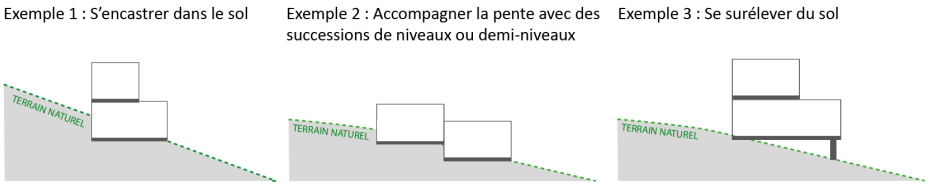
Les constructions, installations et aménagements non mentionnées à l'article 1.1 dans la mesure où les conditions de réalisation de tous les équipements nécessaires sont assurées, conformément aux prescriptions du code de l'urbanisme, et sous réserve

- 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



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 *industrie*l 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≥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≥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 (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.
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 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

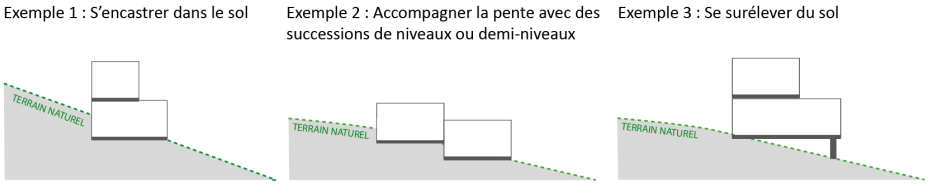
Les constructions, installations et aménagements non mentionnées à l'article 1.1 dans la mesure où les conditions de réalisation de tous les équipements nécessaires sont assurées, conformément aux prescriptions du code de l'urbanisme, et sous réserve

- 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



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 *industrie*l 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≥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≥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 (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. 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 *industriel*les,
- 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 :

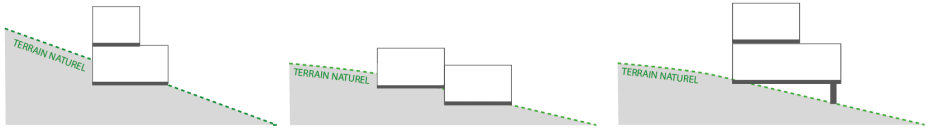
- L'entreposage d'une caravane ou d'un camping-car, en vue de leur prochaine utilisation, dans les bâtiments et/ou sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de leur utilisateur.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement aux conditions cumulatives suivantes :
    - 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.

- 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'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≥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≥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≥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 (gaines, canalisations, caissons, antennes, machineries, locaux techniques, panneaux solaires...), si elles ne peuvent être dissimulées, doivent être regroupées et faire l'objet d'un traitement qualitatif.

Les équipements et les serres de production agricole sont autorisés en saillie des toitures à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant.

Les antennes paraboliques et les antennes de téléphonie mobile doivent être installées de manière à limiter au maximum leur impact visuel depuis les *voies*.

4.1.3. Aspect général des bâtiments et matériaux

Les matériaux extérieurs, par leur nature ou leurs procédés de mise en œuvre, doivent assurer aux *bâtiments* un aspect soigné et offrir des garanties de solidité et de bonne conservation.

L'action des eaux de pluie ne doit pas être de nature à provoquer la dégradation prématurée de l'aspect des *bâtiments*.

Le traitement des rez-de-chaussée sur *voie* (notamment les rez-de-chaussée aveugles) ne doit pas nuire à l'ambiance de la rue ou à son animation.

Les *constructions*, *annexes* et *extensions* doivent s'intégrer par leurs volumes, leur traitement et leur implantation dans une composition architecturale harmonieuse.

Les *façades* doivent être composées, notamment par le rythme et la proportion de leurs ouvertures, pour tenir compte des caractères dominants du bâti environnant.

Toute utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les *façades* et les pignons des *constructions* ni sur les *clôtures*.

4.1.4. Toitures

Les toitures terrasses sont autorisées. Elles doivent présenter un aspect architectural de qualité et s'intégrer aux lieux avoisinants.

4.1.5. Façades des constructions composées de matériaux anciens

Article non réglementé.

4.1.6. Clôtures

Objectifs et principes généraux pour l'ensemble des clôtures implantées le long des voies, emprises publiques et limites séparatives

Principe d'adaptation au contexte environnant

La *clôture* doit participer à conserver l'unité paysagère de la rue et du quartier. Elle doit avoir une conception d'ensemble et être traitée en harmonie avec la *construction* principale édifiée sur le *terrain et avec* le contexte urbain environnant et notamment

les *clôtures* adjacentes. Elle participe à la préservation de l'identité de la rue et du quartier en s'harmonisant avec les clôtures environnantes.
Les murs de soutènements ne sont pas qualifiés de *clôture*.

Le végétal
Les haies végétales existantes doivent être préservées et maintenues, sauf s'il s'agit de remplacer des végétaux dont l'état sanitaire le justifie ou s'il s'agit de remplacer une haie par des essences locales ou pour permettre la création d'accès.
Pour les nouvelles *clôtures* à édifier, les compositions végétales sont à privilégier ainsi que les *clôtures* perméables.
Les haies végétales doivent être constituées d'essences locales conformément à la liste en annexe réglementaire.
La haie devra être implantée à une distance minimale de 50 cm par rapport au domaine public.

Les clôtures anciennes patrimoniales
Les murs, murets et portails attenants existants ayant un intérêt architectural et patrimonial (en brique, pierre, moellon, murets surmontés de grille en fer forgé...) sont protégés. Ils pourront faire l'objet d'adaptations, voire de démolitions partielles, dès lors que n'est pas remis en cause la qualité de l'ouvrage existant (par exemple pour la création d'accès à la parcelle en cas de construction). Ces dispositions s'appliquent, sauf dans le cas de désordres structurels irréversibles constatés (par exemple en cas d'affaissement du mur).

L'aspect et les matériaux
Les *clôtures* existantes présentant un intérêt architectural 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 pares-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, 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 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 *logement*s 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 *industrie*lles.
- 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 *habitation*s 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 1er 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'*habitation*s 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'*habitation*s 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'éclairement et la vue des *logement*s ou des pièces de travail.

En cas de construction de plusieurs *habitation*s principales distinctes sur une même propriété, les règles qui seraient appliquées s'il s'agissait d'une opération de construction de *logement*s 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 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

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, briquette de parement, panneaux de bois stratifié ou traité …) ou un enduit taloché ou gratté de préférence de couleur claire.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (brique creuse, parpaing, carreaux de plâtre …) est interdit.

L'usage en *façades* de bardages métalliques ou plastiques et de tous matériaux hétéroclites, disparates ou précaires est interdit.

Les tons des différents éléments des *façades* (murs, menuiseries, dispositifs d'occultation…) doivent être en harmonie entre eux et avec l'environnement bâti existant. Ils devront être clairement indiqués (si possible avec échantillons et nuanciers) et validés par l'autorité chargée de la délivrance des autorisations d'urbanisme.

Les *façades* des *extensions* de *bâtiments* existants comporteront un parement ou un enduit si possible identique et à défaut compatible, en finition et en teinte, à celui existant sur le *bâtiment* existant.

Devantures

Les devantures commerciales doivent être composées en harmonie avec les rythmes et proportions de la *façade* dans laquelle elles s'intègrent. Dans le cas d'insertion sur plusieurs *façades* contiguës, une composition en séquences devra être opérée.

4.1.4. Toitures

Les formes et pentes de toitures doivent être compatibles avec l'épannelage général du quartier.

Les couvertures en matériaux ondulés opaques ou translucides, ou tôles sidérurgiques, fibrociment, tôles plastiques ne sont pas autorisées, à l'exception des toitures en pente des *annexes* non visibles de l'espace public. L'emploi du bac acier sera toutefois possible, sous réserve que sa pente, sa teinte et sa perception depuis les *voies* soient compatibles avec le cadre bâti existant.

Les panneaux solaires sont autorisés, sous réserve de leur parfaite intégration au *bâtiment*. Ils suivront strictement les pentes de toitures et ne feront aucune saillie par rapport au reste de la couverture. Leur nombre et leur surface pourront être limités pour assurer une bonne intégration à l'environnement bâti et paysager du quartier.

En cas de toits terrasses les panneaux solaires devront être dissimulés par des *acrotères*, afin de ne pas être visibles ni des rues, ni des fonds voisins.

Les ouvrages techniques liés aux équipements publics sont exclus des présentes dispositions.

4.1.5. Façades des constructions composées de matériaux anciens

Article non réglementé.

4.1.6. Clôtures

L'édification des *clôtures* est soumise à déclaration préalable, si elle n'a pas été prévue et autorisée dans un permis de construire.

Les *clôtures*, y compris les portillons et portails, doivent avoir une conception d'ensemble et être constituées de matériaux de nature et de teinte en harmonie avec les *constructions* et ne compromettant pas l'unité paysagère de la rue et du quartier. Ils doivent impérativement être coulissants ou ouvrir vers l'intérieur de la parcelle.

Les murs de *clôture* non réalisées en matériaux destinés à rester apparents doivent recevoir un parement (brique, pierre, briquette de parement…) ou un enduit taloché ou gratté de préférence de couleur claire.

Le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées et ouvertes à la circulation

Les *clôtures* seront établies à l'*alignement* ou à défaut à l'*alignement de fait* de la *voie*.

Les *clôtures* devront comporter un soubassement d'au moins 10 cm de hauteur en limite avec le trottoir.

Les *clôtures* en plaques *pleines* de béton sont interdites.

Les parties réalisées en mur plein ne pourront excéder une hauteur de 0,6 m, sauf dans le cas de prolongement ou de *reconstruction à l'identique* d'un mur existant présentant un intérêt patrimonial.

Les parties *pleines* pourront être surmontées d'un dispositif à *claire-voie* et ajouré, l'ensemble de la *clôture* ne pouvant excéder une hauteur de 1,8 m décomptée à partir du niveau du sol de la *voie*.

Les grillages et treillis soudé devront avoir une rigidité (section minimale des fils métalliques) suffisante pour garantir la pérennité de leur aspect et prévenir tout danger pouvant résulter de leur dégradation.

Les haies plantées en doublement ou en place des *clôtures*, devront être de manière préférentielle composée d'essences tel qu'indiqué en annexe du présent règlement. Elles devront être régulièrement entretenues et n'avoir aucun débord sur la *voie*.

Les dispositifs occultants (bâches, canisses, claustras …) sont interdits. La mise en place transitoire de tels dispositifs pendant la période de pousse initiale des haies pourra cependant être tolérée sous réserve qu'ils présentent une qualité et un aspect ne portant pas atteinte à l'image de la rue. Compte tenu de leur impact visuel, ils devront être intégrés à la déclaration préalable de *clôture* ou à la demande de permis de construire.

Le long des autres emprises publiques et des limites séparatives

Les *clôtures* auront une *hauteur maximale* de 2 m.

ARTICLE 5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

5.1. Traitement des espaces libres

Les *espaces libres* de toute utilisation ou occupation du sol (*constructions*, circulations, aires de stationnement) doivent être traités en *espaces verts*. Ils ne pourront être occupés, même à titre temporaire, par des dépôts ou stockages de quelque nature que ce soit.

L'implantation des *constructions* doit être définie de manière à préserver la plus grande partie possible des plantations de qualité existantes. Lorsque l'abattage d'arbres sera indispensable, le remplacement par des plantations d'importance au moins équivalente pourra être imposé.

Les *espaces libres* devront être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du *terrain* et aux lieux environnants.

Les aménagements de surface nécessaires à recueillir et à infiltrer les eaux pluviales (noues notamment) devront être conçus comme des *espaces verts*, partie intégrante de l'aménagement paysager du site. Leurs caractéristiques (dessin, modelé, profondeur, plantations …) devront être précisées dans la demande d'autorisation urbanisme. Les bassins extérieurs de stockage des eaux pluviales n'entrant pas dans cette approche paysagère sont interdits.

En cas de création de *voie*, dans le cadre d'un lotissement ou d'une opération groupée, la plantation d'arbres d'*alignement* en bordure de la *voie*, dans l'emprise voirie ou sur les parcelles privatives riveraines, pourra être imposée.

Les *espaces libres* des aires de stationnement devront être traités soit en minéral avec plantation d'arbres ou arbustes, soit en *espaces verts* plantés.

Les plantations d'arbres et de végétaux seront de préférence constituées d'essences et d'espèces locales, tel qu'indiqué en annexe du règlement écrit (cf pièce n°4.1.2.2). Les arbres et les végétaux devront avoir une force suffisante à leur plantation, de manière à garantir leur croissance et assurer le paysagement des lieux dans des délais raisonnables.

Toutes dispositions doivent être prises pour que les plantations et *espaces verts* puissent être et soient entretenus régulièrement, afin de garantir leur pérennité et la qualité du paysage.

5.2. Part minimale de surfaces non imperméabilisées

Article non réglementé.

ARTICLE 6 – Stationnement

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones.

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 7 – Desserte par les voies publiques ou privées

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE 8 – Desserte par les réseaux

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones.

ZONE URP21

CHAPITRE 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE 1 - Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités

1.1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les *constructions* ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité ou la salubrité publique,
- les campings,
- le stationnement de caravanes, de résidences mobiles ou démontables en dehors des cas mentionnés à l'article 1.2,
- les garages collectifs de caravanes et de mobil-homes,
- les dépôts de véhicules à l'air libre et les dépôts de ferraille et de matériaux divers,
- les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre,
- les *constructions* à usage de *commerce de gros*.

1.2. Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

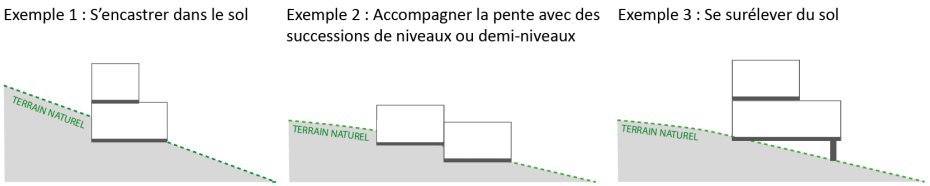
Les constructions, installations et aménagements non mentionnées à l'article 1.1 dans la mesure où les conditions de réalisation de tous les équipements nécessaires sont assurées, conformément aux prescriptions du code de l'urbanisme, et sous réserve

- d'assurer un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone,
- et d'être compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation,
- et d'être réalisés sous forme d'une *opération d'aménagement d'ensemble*

En supplément des conditions fixées ci-dessus sont également autorisés sous conditions :

- L'entreposage d'une caravane ou d'un camping-car, en vue de leur prochaine utilisation, dans les bâtiments et/ou sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de leur utilisateur.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement aux conditions cumulatives suivantes :
    - 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



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 *industrie*l 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≥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≥Hmax/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≥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≥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 (gaines, canalisations, caissons, antennes, machineries, locaux techniques, panneaux solaires...), si elles ne peuvent être dissimulées, doivent être regroupées et faire l'objet d'un traitement qualitatif.

Les équipements et les serres de production agricole sont autorisés en saillie des toitures à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant.

Les antennes paraboliques et les antennes de téléphonie mobile doivent être installées de manière à limiter au maximum leur impact visuel depuis les *voies*.

4.1.3. Aspect général des bâtiments et matériaux

Les matériaux extérieurs, par leur nature ou leurs procédés de mise en œuvre, doivent assurer aux *bâtiments* un aspect soigné et offrir des garanties de solidité et de bonne conservation.

L'action des eaux de pluie ne doit pas être de nature à provoquer la dégradation prématurée de l'aspect des *bâtiments*.

Le traitement des rez-de-chaussée sur *voie* (notamment les rez-de-chaussée aveugles) ne doit pas nuire à l'ambiance de la rue ou à son animation.

Les *constructions*, *annexes* et *extensions* doivent s'intégrer par leurs volumes, leur traitement et leur implantation dans une composition architecturale harmonieuse.

Les *façades* doivent être composées, notamment par le rythme et la proportion de leurs ouvertures, pour tenir compte des caractères dominants du bâti environnant.

Toute utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les *façades* et les pignons des *constructions* ni sur les *clôtures*.

4.1.4. Toitures

Les toitures terrasses sont autorisées. Elles doivent présenter un aspect architectural de qualité et s'intégrer aux lieux avoisinants.

4.1.5. Façades des constructions composées de matériaux anciens

Article non réglementé.

4.1.6. Clôtures

Objectifs et principes généraux pour l'ensemble des clôtures implantées le long des voies, emprises publiques et limites séparatives

Principe d'adaptation au contexte environnant
La *clôture* doit participer à conserver l'unité paysagère de la rue et du quartier. Elle doit avoir une conception d'ensemble et être traitée en harmonie avec la *construction* principale édifiée sur le *terrain et avec* le contexte urbain environnant et notamment les *clôtures* adjacentes. Elle participe à la préservation de l'identité de la rue et du quartier en s'harmonisant avec les clôtures environnantes.
Les murs de soutènements ne sont pas qualifiés de *clôture*.

Le végétal
Les haies végétales existantes doivent être préservées et maintenues, sauf s'il s'agit de remplacer des végétaux dont l'état sanitaire le justifie ou s'il s'agit de remplacer une haie par des essences locales ou pour permettre la création d'accès.
Pour les nouvelles *clôtures* à édifier, les compositions végétales sont à privilégier ainsi que les *clôtures* perméables.
Les haies végétales doivent être constituées d'essences locales conformément à la liste en annexe réglementaire.
La haie devra être implantée à une distance minimale de 50 cm par rapport au domaine public.

Les clôtures anciennes patrimoniales
Les murs, murets et portails attenants existants ayant un intérêt architectural et patrimonial (en brique, pierre, moellon, murets surmontés de grille en fer forgé...) sont protégés. Ils pourront faire l'objet d'adaptations, voire de démolitions partielles, dès lors que n'est pas remis en cause la qualité de l'ouvrage existant (par exemple pour la création d'accès à la parcelle en cas de construction). Ces dispositions s'appliquent, sauf dans le cas de désordres structurels irréversibles constatés (par exemple en cas d'affaissement du mur).

L'aspect et les matériaux
Les *clôtures* existantes présentant un intérêt architectural 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 pares-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 règlementation 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 *logement*s 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.

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 *logement*s 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 *industriel*s 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 *industriel*s 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'*habitation*s 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.

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, 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).

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 choisies 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 *logement*s 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 *logement*s.

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 :

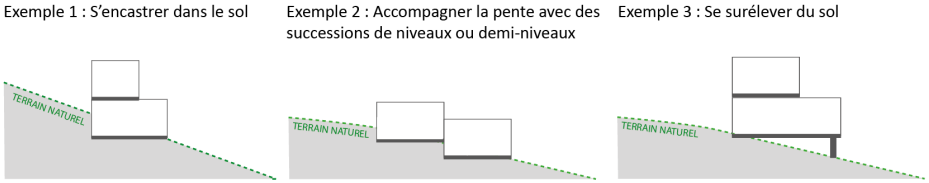
- les *constructions* ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité ou la salubrité publique,
- les campings,
- le stationnement de caravanes, de résidences mobiles ou démontables en dehors des cas mentionnés à l'article 1.2,
- les garages 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 :
    - 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



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 *industrie*l 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≥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≥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 (gaines, canalisations, caissons, antennes, machineries, locaux techniques, panneaux solaires...), si elles ne peuvent être dissimulées, doivent être regroupées et faire l'objet d'un traitement qualitatif.

Les équipements et les serres de production agricole sont autorisés en saillie des toitures à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant.

Les antennes paraboliques et les antennes de téléphonie mobile doivent être installées de manière à limiter au maximum leur impact visuel depuis les *voies*.

4.1.3. Aspect général des bâtiments et matériaux

Les matériaux extérieurs, par leur nature ou leurs procédés de mise en œuvre, doivent assurer aux *bâtiments* un aspect soigné et offrir des garanties de solidité et de bonne conservation.

L'action des eaux de pluie ne doit pas être de nature à provoquer la dégradation prématurée de l'aspect des *bâtiments*.

Le traitement des rez-de-chaussée sur *voie* (notamment les rez-de-chaussée aveugles) ne doit pas nuire à l'ambiance de la rue ou à son animation.

Les *constructions*, *annexes* et *extensions* doivent s'intégrer par leurs volumes, leur traitement et leur implantation dans une composition architecturale harmonieuse.

Façades

Les *façades* doivent être composées, notamment par le rythme et la proportion de leurs ouvertures, pour tenir compte des caractères dominants du bâti environnant.

Les différentes *façades*, notamment les *façades latérales* aveugles, doivent être traitées avec le même soin que la *façade* sur *voie* et en harmonie avec elle.

Les câbles de toute nature (électricité, téléphone, télévision...) et les éléments techniques divers (descentes d'eau, caissons de volets roulants, climatiseurs...), lorsqu'ils sont installés sur les *façades*, doivent être masqués ou intégrés à celles-ci de façon discrète et harmonieuse. Les antennes paraboliques sont proscrites en *façades* sur *voies*.

L'emploi de matériaux de bardage (de type clin en bois naturel avec nœuds et d'imitation), ou la mise en œuvre de procédés d'enduction et de recouvrement des *façades* ne permettant pas d'assurer un aspect soigné ou n'offrant pas de garanties de bonne conservation (de type enduit gratté ou pierre collée) sont proscrits.

La jointure des *façades* avec les *bâtiments* contigus doit être réalisée avec soin.

Les travaux sur les *façades* existantes ne doivent pas conduire à rompre leur équilibre et leur harmonie, tenant notamment à l'homogénéité des volets et des fenêtres. De plus :

- le remplacement des cadres bâtis et ouvrants de fenêtres par d'autres plus épais est proscrit ;
- les matériaux mis en œuvre doivent s'harmoniser avec les matériaux d'origine ;
- la suppression ou l'altération de la modénature (encadrements de baies, pilastres, bandeaux, corniches, larmiers, impostes, refends, modillons, décors moulés ou sculptés...) ainsi que des éléments qui participent à la composition et à l'animation des *façades* (baies, balcons, garde-corps...) est proscrite ; l'autorisation d'urbanisme relative à des travaux de réfection ou d'adaptation d'une *façade* peut comporter des prescriptions spéciales exigeant la restitution de la modénature d'origine ou la reconstitution d'une modénature cohérente.

Devantures

Les devantures doivent être composées en harmonie (rythme, proportions) avec les *façades* sur lesquelles elles s'intègrent. Lorsqu'une même devanture s'étend sur plusieurs *façades* distinctes, elle doit être décomposée en autant de séquences.

Les devantures dépassant la hauteur du rez-de-chaussée sont proscrites, sauf lorsque cela correspond à une typologie caractéristique de la rue.

Les rideaux de sécurité des vitrines doivent être placés du côté intérieur de celles-ci sauf en cas de remplacement de rideaux existants déjà placés côté extérieur ou impossibilité technique le justifiant. Sont proscrits les rideaux opaques, sauf impératifs particuliers de sécurité.

Matériaux

Toute utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les *façades* et les pignons des *constructions* ni sur les *clôtures*.

4.1.4. Toitures

Les toitures doivent s'insérer harmonieusement dans le bâti environnant en tenant compte de ses caractères dominants.
Elles doivent être traitées en harmonie (rythme des baies de toiture, proportions) avec les *façades* sur lesquelles elles s'intègrent.
Les dispositifs d'éclairage naturel créés dans un comble (lucarnes, châssis, verrières, etc.) doivent être en cohérence avec la composition des façades (traitement des 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 pares-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

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

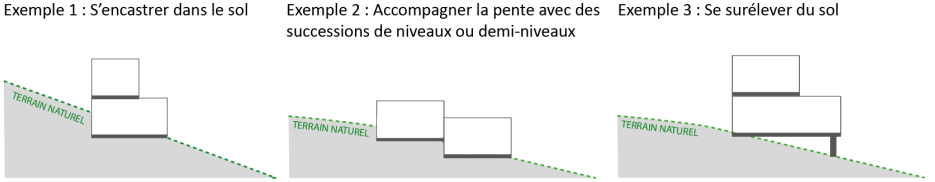
Les constructions, installations et aménagements non mentionnées à l'article 1.1 dans la mesure où les conditions de réalisation de tous les équipements nécessaires sont assurées, conformément aux prescriptions du code de l'urbanisme, et sous réserve

- 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



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 *industrie*l 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≥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≥Hmax/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≥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≥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 (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 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*.

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, 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 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 *logement*s 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*.

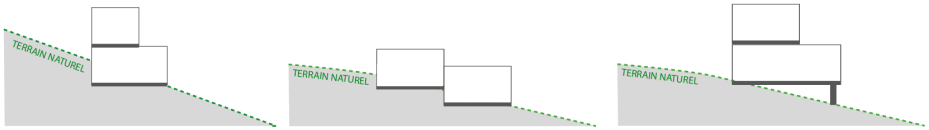
1.2. Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

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 :
    - 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 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 *industrie*l 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≥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≥Hmax/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≥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≥H/2 et ≥ 6 m).

Cette disposition ne s'applique pas dans le cas de la réalisation d'un nouveau lotissement.

3.4. Emprise au sol

L'*emprise au sol* des *constructions* ne peut excéder 40% de la superficie du *terrain*.

Dans les périmètres du réseau structurant de transport en commun et des gares inscrits au document graphique – Planche 2, l'*emprise au sol* des *constructions* ne peut excéder 50% de la superficie du *terrain*.

3.5. Hauteur des constructions

La hauteur d'un *bâtiment* doit assurer la continuité ou le rythme volumétrique du front bâti. Elle ne doit pas porter atteinte aux conditions d'habitabilité ou d'utilisation des *bâtiments* en bon état existants sur les *terrains* voisins.

Dans le cas d'une inscription indiquée au règlement graphique – Planche 2, les *constructions* doivent s'y conformer.

En l'absence d'inscription graphique, la *hauteur maximale* autorisée est fixée à 14 m, calculée par rapport au niveau du *terrain* naturel, et ce en tout point du *bâtiment*. La *hauteur maximale* exprimée en niveaux est de R+2+C ou *attique* ou R+3 en cas de toiture terrasse végétalisée. Ces deux règles sont cumulatives.

ARTICLE 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1. Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

4.1.1. Principes généraux

Les *constructions*, installations ou aménagements, tant du point de vue de leur situation, de leur volume que de leur aspect, ne doivent porter atteinte ni au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, ni aux perspectives monumentales et doivent s'insérer harmonieusement au bâti et au paysage environnants en tenant compte de leur caractère dominant.

Les *bâtiments* présentant un long linéaire sur *voie* doivent présenter une division en séquences de la *façade* voire de la toiture afin de prolonger le rythme du bâti environnant.

La conception du projet limitera fortement la création de mur pignon aveugle important, visible dans la perspective des *voies*, et notamment aux abords des angles de rue afin d'en réduire l'impact et également vis-à-vis de la *limite séparative latérale*.

4.1.2. Éléments techniques

Les dispositifs techniques tels que garde-corps des balcons, terrasses et toiture-terrasse, rampes de parking, édicules et gaines techniques, panneaux solaires ou photovoltaïques, antennes, descentes d'eaux pluviales, système de vidéosurveillance d'intérêt privé etc. doivent faire l'objet d'un traitement soigné afin de garantir une parfaite insertion de la *construction* dans le paysage proche et lointain et doivent être intégrés à la composition architecturale du *bâtiment*.

Les installations techniques établies en toiture (gaines, canalisations, caissons, antennes, machineries, locaux techniques, panneaux solaires...), si elles ne peuvent être dissimulées, doivent être regroupées et faire l'objet d'un traitement qualitatif.

Les équipements et les serres de production agricole sont autorisés en saillie des toitures à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant.

Les antennes paraboliques et les antennes de téléphonie mobile doivent être installées de manière à limiter au maximum leur impact visuel depuis les *voies*.

4.1.3. Aspect général des bâtiments et matériaux

Les matériaux extérieurs, par leur nature ou leurs procédés de mise en œuvre, doivent assurer aux *bâtiments* un aspect soigné et offrir des garanties de solidité et de bonne conservation.

L'action des eaux de pluie ne doit pas être de nature à provoquer la dégradation prématurée de l'aspect des *bâtiments*.

Le traitement des rez-de-chaussée sur *voie* (notamment les rez-de-chaussée aveugles) ne doit pas nuire à l'ambiance de la rue ou à son animation.

Les *constructions*, *annexes* et *extensions* doivent s'intégrer par leurs volumes, leur traitement et leur implantation dans une composition architecturale harmonieuse.

Façades

Les *façades* doivent être composées, notamment par le rythme et la proportion de leurs ouvertures, pour tenir compte des caractères dominants du bâti environnant.

Les différentes *façades*, notamment les *façades latérales* aveugles, doivent être traitées avec le même soin que la *façade* sur *voie* et en harmonie avec elle.

Les câbles de toute nature (électricité, téléphone, télévision...) et les éléments techniques divers (descentes d'eau, caissons de volets roulants, climatiseurs...), lorsqu'ils sont installés sur les *façades*, doivent être masqués ou intégrés à celles-ci de façon discrète et harmonieuse. Les antennes paraboliques sont proscrites en *façades* sur *voies*.

L'emploi de matériaux de bardage (de type clin en bois naturel avec nœuds et d'imitation), ou la mise en œuvre de procédés d'enduction et de recouvrement des *façades* ne permettant pas d'assurer un aspect soigné ou n'offrant pas de garanties de bonne conservation (de type enduit gratté ou pierre collée) sont proscrits.

La jointure des *façades* avec les *bâtiments* contigus doit être réalisée avec soin.

Les travaux sur les *façades* existantes ne doivent pas conduire à rompre leur équilibre et leur harmonie, tenant notamment à l'homogénéité des volets et des fenêtres. De plus :

- le remplacement des cadres bâtis et ouvrants de fenêtres par d'autres plus épais est proscrit ;
- les matériaux mis en œuvre doivent s'harmoniser avec les matériaux d'origine ;
- la suppression ou l'altération de la modénature (encadrements de baies, pilastres, bandeaux, corniches, larmiers, impostes, refends, modillons, décors moulés ou sculptés...) ainsi que des éléments qui participent à la composition et à l'animation des *façades* (baies, balcons, garde-corps...) est proscrite ; l'autorisation d'urbanisme relative à des travaux de réfection ou d'adaptation d'une *façade* peut comporter des prescriptions spéciales exigeant la restitution de la modénature d'origine ou la reconstitution d'une modénature cohérente.

Devantures

Les devantures doivent être composées en harmonie (rythme, proportions) avec les *façades* sur lesquelles elles s'intègrent. Lorsqu'une même devanture s'étend sur plusieurs *façades* distinctes, elle doit être décomposée en autant de séquences.

Les devantures dépassant la hauteur du rez-de-chaussée sont proscrites, sauf lorsque cela correspond à une typologie caractéristique de la rue.

Les rideaux de sécurité des vitrines doivent être placés du côté intérieur de celles-ci sauf en cas de remplacement de rideaux existants déjà placés côté extérieur ou impossibilité technique le justifiant. Sont proscrits les rideaux opaques, sauf impératifs particuliers de sécurité.

Matériaux

Toute utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les *façades* et les pignons des *constructions* ni sur les *clôtures*.

4.1.4. Toitures

Les toitures doivent s'insérer harmonieusement dans le bâti environnant en tenant compte de ses caractères dominants.
Elles doivent être traitées en harmonie (rythme des baies de toiture, proportions) avec les *façades* sur lesquelles elles s'intègrent.
Les dispositifs d'éclairage naturel créés dans un comble (lucarnes, châssis, verrières, etc.) doivent être en cohérence avec la composition des façades (traitement des 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, 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

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 :

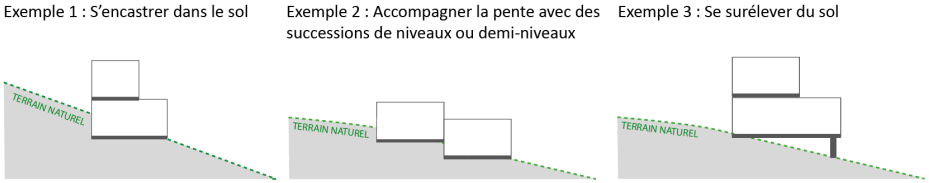
- les *constructions* ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité ou la salubrité publique,
- les campings,
- le stationnement de caravanes, de résidences mobiles ou démontables en dehors des cas mentionnés à l'article 1.2,
- les garages 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 :
    - 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



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 *industrie*l 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≥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≥Hmax/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≥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≥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 (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 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, 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 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 *industrie*lles.
- 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 *habitation*s 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'*habitation*s.
- 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,
    - 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 1er 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'*habitation*s

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 1er 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'éclairement et la vue des *logement*s ou des pièces de travail.

En cas de construction de plusieurs *habitation*s principales distinctes sur une même propriété, les règles qui seraient appliquées s'il s'agissait d'une opération de construction de *logement*s 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 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

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, briquette 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 pares-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 règlementaires suivantes

En dehors des *accès* existants à la date d'approbation du PLU, toute création de nouvel *accès* depuis la rue de Paris est interdite.

ZONE URP30

CHAPITRE 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE 1 - Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités

1.1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- L'implantation, l'*extension* ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement.
- Les *constructions* à usage d'activités *industrie*lles.
- 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 *habitation*s 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'*habitation*s 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'*habitation*s 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'éclairement et la vue des *logement*s ou des pièces de travail.

En cas de construction de plusieurs *habitation*s principales distinctes sur une même propriété, les règles qui seraient appliquées s'il s'agissait d'une opération de construction de *logement*s 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 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

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, briquette 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

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 pares-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 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 *industrie*lles.
- 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 *logement*s 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 limité 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'*habitation*s.

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'éclairement et la vue des *logement*s ou des pièces de travail.

En cas de construction de plusieurs *habitation*s principales distinctes sur une même propriété, les règles qui seraient appliquées s'il s'agissait d'une opération de construction de *logement*s 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 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

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, briquette de parement, panneaux de bois stratifié ou traité …) ou un enduit taloché ou gratté de préférence de couleur claire.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (brique creuse, parpaing, carreaux de plâtre …) est interdit.

L'usage en *façades* de bardages métalliques ou plastiques et de tous matériaux hétéroclites, disparates ou précaires est interdit.

Les tons des différents éléments des *façades* (murs, menuiseries, dispositifs d'occultation…) doivent être en harmonie entre eux et avec l'environnement bâti existant. Ils devront être clairement indiqués (si possible avec échantillons et nuanciers) et validés par l'autorité chargée de la délivrance des autorisations d'urbanisme.

Les *façades* existantes, en cas d'*extension* ou modification de *construction* existante, ainsi qu'en cas de simple ravalement, devront être, sauf impossibilité matérielle d'ordre technique, conservées dans leur aspect initial et si nécessaire restaurées.

Les matériaux de *façades* existants (brique, silex, pierre calcaire) devront être préservés dans leur aspect naturel traditionnel et ne pourront faire l'objet d'un revêtement (enduit ciment notamment) ni être recouverts d'une peinture.

Les bandeaux, corniches et autres éléments de détail architectural seront également maintenus et si nécessaires restaurés.

Les proportions existantes entre les baies et les parties pleines de la *façade* devront être respectées, tant au niveau des dimensions, que de l'axialité verticale des

ouvertures. La pose de fenêtres de style rustique type « petits carreaux » ou au contraire de grands vitrages pourra être proscrite.

4.1.4. Toitures

Les formes et pentes de toitures doivent être compatibles avec l'épannelage général du quartier.

Les toitures terrasses sont interdites sauf pour les *constructions* ou parties de *constructions* non visibles des *voies* ou des cours communes ou lorsqu'elles correspondent à un parti architectural spécifié et compatible avec l'environnement bâti existant. Les toitures terrasses ne pourront être accessibles que pour l'entretien et la maintenance des installations.

Les couvertures en matériaux ondulés opaques ou translucides, ou tôles sidérurgiques, fibrociment, tôles plastiques ne sont pas autorisées, à l'exception des toitures en pente des *annexes* non visibles de l'espace public. L'emploi du bac acier sera toutefois possible, sous réserve que sa pente, sa teinte et sa perception depuis les *voies* soient compatibles avec le cadre bâti existant.

En cas de toiture terrasse, les murs seront surélevés pour que l'*acrotère* forme une ligne de vie.

Les panneaux solaires sont autorisés, sous réserve de leur parfaite intégration au *bâtiment*. Ils suivront strictement les pentes de toitures et ne feront aucune saillie par rapport au reste de la couverture. Leur nombre et leur surface pourront être limités pour assurer une bonne intégration à l'environnement bâti et paysager du quartier.

4.1.5. Façades des constructions composées de matériaux anciens

Article non réglementé.

4.1.6. Clôtures

Objectifs et principes généraux pour l'ensemble des clôtures implantées le long des voies, emprises publiques et limites séparatives

Principe d'adaptation au contexte environnant

La *clôture* doit participer à conserver l'unité paysagère de la rue et du quartier. Elle doit avoir une conception d'ensemble et être traitée en harmonie avec la *construction* principale édifiée sur le *terrain et avec* le contexte urbain environnant et notamment les *clôtures* adjacentes. Elle participe à la préservation de l'identité de la rue et du quartier en s'harmonisant avec les clôtures environnantes.
Les murs de soutènements ne sont pas qualifiés de *clôture*.

Le végétal

Les haies végétales existantes doivent être préservées et maintenues, sauf s'il s'agit de remplacer des végétaux dont l'état sanitaire le justifie ou s'il s'agit de remplacer une haie par des essences locales ou pour permettre la création d'accès.
Pour les nouvelles *clôtures* à édifier, les compositions végétales sont à privilégier ainsi que les *clôtures* perméables.
Les haies végétales doivent être constituées d'essences locales conformément à la liste en annexe réglementaire.
La haie devra être implantée à une distance minimale de 50 cm par rapport au domaine public.

Les clôtures anciennes patrimoniales

Les murs, murets et portails attenants existants ayant un intérêt architectural et patrimonial (en brique, pierre, moellon, murets surmontés de grille en fer forgé...) sont protégés. Ils pourront faire l'objet d'adaptations, voire de démolitions partielles, dès lors que n'est pas remis en cause la qualité de l'ouvrage existant (par exemple pour la création d'accès à la parcelle en cas de construction). Ces dispositions s'appliquent, sauf dans le cas de désordres structurels irréversibles constatés (par exemple en cas d'affaissement du mur).

L'aspect et les matériaux

Les *clôtures* existantes présentant un intérêt architectural et patrimonial (*matériaux qualitatifs*) doivent être maintenues et peuvent être prolongées avec les mêmes caractéristiques.
Les *clôtures* à créer doivent être constituées de matériaux de nature et de teinte en harmonie avec les *constructions* et ne compromettant pas l'unité paysagère de la rue et du quartier.
Une attention particulière doit être portée aux matériaux comme aux teintes utilisés.
Les matériaux utilisés pour les *clôtures* et les murs de soutènement doivent présenter un caractère pérenne conservant un aspect qualitatif dans le temps. Les végétaux artificiels, les matériaux par plaques (de type plaque béton, etc.), les matériaux occultants (type bâche) ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (de type briques creuses, parpaings, etc.) sont interdits. Les murs de *clôture* et les murs de soutènement doivent être enduits dans leur totalité et notamment du côté visible depuis l'espace public.

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 pares-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 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 :

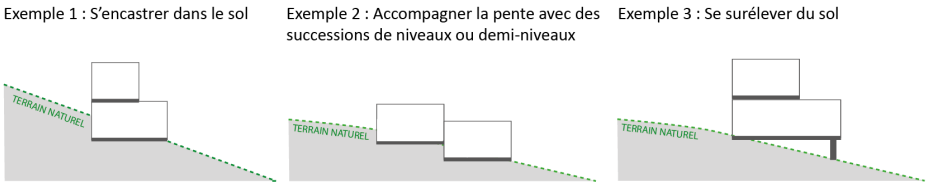
- Les *constructions* ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité ou la salubrité publique,
- Les campings, stationnements de caravanes constituant un habitat permanent, garages collectifs de caravanes et de mobil-homes,
- Les dépôts 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



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≥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≥H/2). Si une haie existe en *limite séparative* elle devra être préservée.
- Pour les *constructions* et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif ou *d'une emprise au sol* tif et des services publics, à condition que leur fonction suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalités ou de sécurité, et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement.
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).
- Pour la réalisation d'une isolation en saillie des façades pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et implantées différemment des règles d'implantation fixées à l'article 3.2. Cette isolation doit assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

3.3. Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Voir article 3.3 de la section 5 du Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones

3.4. Emprise au sol

L'*emprise au sol* des *constructions* ne peut excéder 60% de la superficie de la parcelle.

Dans les périmètres du réseau structurant de transport en commun et des gares inscrits au document graphique – Planche 2, l'*emprise au sol* des *constructions* ne peut excéder 70% de la superficie de la parcelle.

3.5. Hauteur des constructions

La hauteur d'un *bâtiment*, ainsi que la forme et le traitement des volumes de toiture, doivent tenir compte des caractères dominants du bâti environnant, afin d'assurer la continuité ou le rythme volumétrique du front bâti. Elle ne doit pas porter atteinte aux conditions d'habitabilité ou d'utilisation des *bâtiments* en bon état existants sur les *terrains* voisins.

Dans le cas d'une inscription indiquée au règlement graphique – Planche 2, les *constructions* doivent s'y conformer.

En l'absence d'inscription graphique, la *hauteur maximale* autorisée est fixée à 14 m et ce en tout point du *bâtiment*. La *hauteur maximale* exprimée en niveaux est de R+2+C ou *attique*. Ces deux règles sont cumulatives.

ARTICLE 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1. Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

4.1.1. Principes généraux

Les *constructions*, installations ou aménagements, tant du point de vue de leur situation, de leur volume que de leur aspect, ne doivent porter atteinte ni au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, ni aux perspectives monumentales et doivent s'insérer harmonieusement au bâti et au paysage environnants en tenant compte de leur caractère dominant.

Les *bâtiments*, *annexes* et *extensions* doivent participer d'une même composition architecturale par leurs volumes et leur traitement.

Les principes architecturaux suivants doivent être respectés : harmonie des volumes, formes et couleurs en accord avec les *constructions existantes* (matériaux, pente de toits, éléments de toiture).

Des formes architecturales d'expression contemporaine peuvent également être autorisées si elles s'insèrent harmonieusement dans le paysage environnant.

L'aménagement de devanture commerciale doit prendre en compte le traitement de l'ensemble de la *façade* de l'immeuble et sa composition architecturale.

4.1.2. Éléments techniques

Les dispositifs techniques tels que rampes de parking, édicules et gaines techniques, panneaux solaires ou photovoltaïques, antennes, descentes d'eaux pluviales etc. doivent faire l'objet d'un traitement soigné afin de garantir une parfaite insertion de la *construction* dans le paysage proche et lointain et doivent être intégrés à la composition architecturale du *bâtiment*.

Les antennes paraboliques et les antennes de téléphonie mobile doivent être installées de manière à limiter au maximum leur impact visuel depuis les *voies*.

4.1.3. Aspect général des bâtiments et matériaux

Toute utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les *façades* et les pignons des *constructions* ni sur les *clôtures*.

4.1.4. Toitures

Les toitures terrasses sont autorisées. Elles doivent présenter un aspect architectural de qualité et s'intégrer aux lieux avoisinants.

Lorsque la toiture-terrasse d'une construction nouvelle présente une surface continue d'au minimum 150 m² carrés, elle doit être végétalisée sauf pour des raisons de fonctionnalité du bâtiment. Les *bâtiments* comportant des dispositifs de production d'énergie renouvelable (panneaux solaires, …) ou de récupération et de stockage des eaux pluviales ne sont pas soumis à cette disposition.

4.1.5. Façades des constructions composées de matériaux anciens

Article non réglementé.

4.1.6. Clôtures

Objectifs et principes généraux pour l'ensemble des clôtures implantées le long des voies, emprises publiques et limites séparatives

Principe d'adaptation au contexte environnant
La *clôture* doit participer à conserver l'unité paysagère de la rue et du quartier. Elle doit avoir une conception d'ensemble et être traitée en harmonie avec la *construction* principale édifiée sur le *terrain et avec* le contexte urbain environnant et notamment les *clôtures* adjacentes. Elle participe à la préservation de l'identité de la rue et du quartier en s'harmonisant avec les clôtures environnantes.
Les murs de soutènements ne sont pas qualifiés de *clôture*.

Le végétal
Les haies végétales existantes doivent être préservées et maintenues, sauf s'il s'agit de remplacer des végétaux dont l'état sanitaire le justifie ou s'il s'agit de remplacer une haie par des essences locales ou pour permettre la création d'accès.
Pour les nouvelles *clôtures* à édifier, les compositions végétales sont à privilégier ainsi que les *clôtures* perméables.
Les haies végétales doivent être constituées d'essences locales conformément à la liste en annexe réglementaire.
La haie devra être implantée à une distance minimale de 50 cm par rapport au domaine public.

Les clôtures anciennes patrimoniales
Les murs, murets et portails attenants existants ayant un intérêt architectural et patrimonial (en brique, pierre, moellon, murets surmontés de grille en fer forgé...) sont protégés. Ils pourront faire l'objet d'adaptations, voire de démolitions partielles, dès lors que n'est pas remis en cause la qualité de l'ouvrage existant (par exemple pour la création d'accès à la parcelle en cas de construction). Ces dispositions s'appliquent, sauf dans le cas de désordres structurels irréversibles constatés (par exemple en cas d'affaissement du mur).

L'aspect et les matériaux
Les *clôtures* existantes présentant un intérêt architectural et patrimonial (*matériaux qualitatifs*) doivent être maintenues et peuvent être prolongées avec les mêmes caractéristiques.

Les *clôtures* à créer doivent être constituées de matériaux de nature et de teinte en harmonie avec les *constructions* et ne compromettant pas l'unité paysagère de la rue et du quartier.
Une attention particulière doit être portée aux matériaux comme aux teintes utilisés.
Les matériaux utilisés pour les *clôtures* et les murs de soutènement doivent présenter un caractère pérenne conservant un aspect qualitatif dans le temps. Les végétaux artificiels, les matériaux par plaques (de type plaque béton, etc.), les matériaux occultants (type bâche) ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (de type briques creuses, parpaings, etc.) sont interdits. Les murs de *clôture* et les murs de soutènement doivent être enduits dans leur totalité et notamment du côté visible depuis l'espace public.
Une partie du linéaire de la *clôture* devra prévoir un dispositif permettant l'écoulement des eaux et le passage de la petite faune, par exemple par l'intégration d'ouvertures régulières en pied de *clôture* maçonnée ou par des petites ouvertures dans les grillages.
Dans et en limite de zone agricole ou naturelle, les nouvelles *clôtures pleines* et les soubassements sont interdits.

Traitement et hauteur des clôtures implantées le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées et ouvertes à la circulation

Traitement
Les coffrets de comptage, boîtes à lettres ou autres dispositifs similaires doivent être soigneusement intégrés à ces clôtures.
En l'absence de contexte urbain environnant et d'unité paysagère de la rue et du quartier, les *clôtures* doivent être réalisées sous forme de *claire-voie*.
Elles peuvent être réalisées sous forme pleine sur tout leur linéaire si elles sont composées de *matériaux qualitatifs* ou constituées de végétaux locaux.
Au-delà de 12 m linéaire de *clôture* pleine maçonnée, celle-ci devra présenter un séquençage, un rythme venant rompre l'aspect linéaire.
Les portails en tant qu'éléments de *clôture* sont soumis aux mêmes dispositions, ils peuvent être totalement pleins. Ils doivent être en adéquation avec la clôture, tant en termes de hauteur que de choix des matériaux et des couleurs.

Hauteur
La *hauteur* maximale des *clôtures* autorisée est de 1,8 mètres.
Les piliers des portails sont autorisés à dépasser, dans la limite de 30 cm de *hauteur*, la *hauteur* maximale autorisée des *clôtures*.

Traitement et hauteur des clôtures implantées le long des autres emprises publiques et des limites séparatives

Traitement
En *limite séparative* visible depuis les *voies* et *emprises publiques*, une harmonie avec la *clôture* en *façade principale* sera recherchée.
En l'absence de contexte urbain environnant et d'unité paysagère de la rue et du quartier, la *clôture* doit être constituée d'un grillage avec ou sans haie ou d'une haie avec ou sans grillage.
Sur chacune des limites séparatives, 50% maximum du linéaire de clôture peut être réalisé en matériau plein (pare-vues), de manière continue ou discontinue. Pour réaliser les pares-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, 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

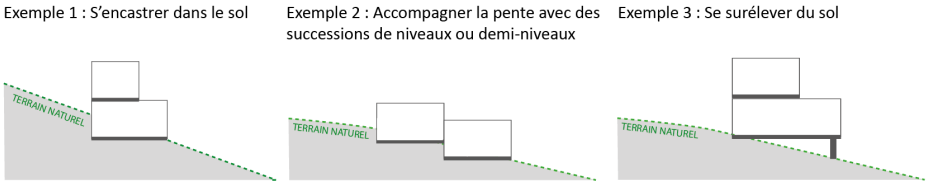
Les constructions, installations et aménagements non mentionnées à l'article 1.1 dans la mesure où les conditions de réalisation de tous les équipements nécessaires sont assurées, conformément aux prescriptions du code de l'urbanisme, et sous réserve

- 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



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≥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≥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 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 pares-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.

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* :
    - 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 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'*habitation*s.

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'éclairement et la vue des *logement*s ou des pièces de travail.

En cas de construction de plusieurs *habitation*s principales distinctes sur une même propriété, les règles qui seraient appliquées s'il s'agissait d'une opération de construction de *logement*s 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 nettoiement). 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, briquette 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

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 pares-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 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 **:**

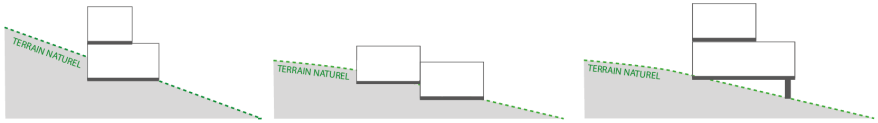
- L'*habitation*
- Les activités des secteurs secondaire ou tertiaire suivantes : l'*industrie*, les entrepôts, les *bureaux*.
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics.
- L'implantation de nouvelles antennes relais.

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'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 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.
- **L**es *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≥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≥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 pares-vues, les matériaux naturels (bois, brande de bruyère, osier, roseau…) doivent être privilégiés.

Hauteur

La *hauteur* maximale des *clôtures* autorisée est de 1,8 mètres.

Règles alternatives

Des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées pour adapter le dispositif de *clôture* dans les cas suivants :

- Pour des *unités foncières* présentant une topographie particulière (notamment en cas de dénivelé important entre deux *unités foncières* mitoyennes) ;
- Pour des raisons de sécurité ou de protection acoustique et visuelle contre des nuisances liées à la présence d'entreprises, ou la présence de voiries avec un trafic important, il pourra être dérogé au traitement et à la *hauteur* maximale dans la limite de 3 m.

Pour les destinations équipements d'intérêt collectif et services publics, les commerces et activités de service, les autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires :

La *hauteur* des *clôtures* et les matériaux utilisés pourront s'adapter au contexte urbain au sein duquel s'insère l'équipement ou l'activité. La *hauteur* maximale ne devra pas excéder 2 m. Une *hauteur* peut être supérieure si des besoins techniques, fonctionnels ou de sécurité le justifient.

ARTICLE 5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

5.1. Traitement des espaces libres

Les *espaces libres* doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du *terrain* et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les *espaces verts* d'un seul tenant et en contiguïté avec les *espaces libres* des *terrains* voisins.

Pour tout projet de construction nouvelle, il sera planté un *arbre tige ou de haute tige* par tranche « entamée » de 300 m² d'espace libre, hors annexe d'une surface de plancher ou emprise au sol égale ou inférieure à 20 m². Les arbres existants peuvent être comptabilisés au titre des arbres à réaliser. Les espèces végétales invasives (de type Renouée du Japon, Griffe 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

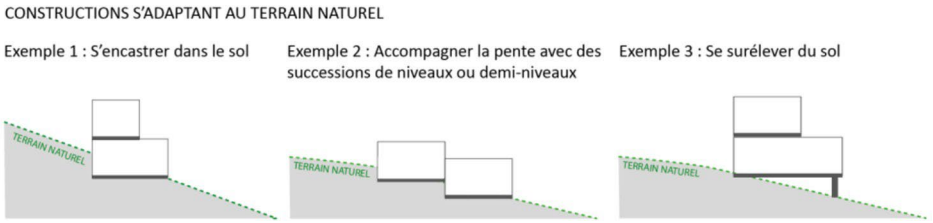
Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 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.



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 *industrie*l dès lors qu'elles répondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants,
- Les *constructions* à usage d'*entrepôt*s 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,

- 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≥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≥3 m). Ce retrait pouvant être réduite à zéro pour des terrains existants à la date d'approbation du PLU :
  - Dont la limite séparative de fond de terrain est située dans la bande de constructibilité renforcée ;
  - 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

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≥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

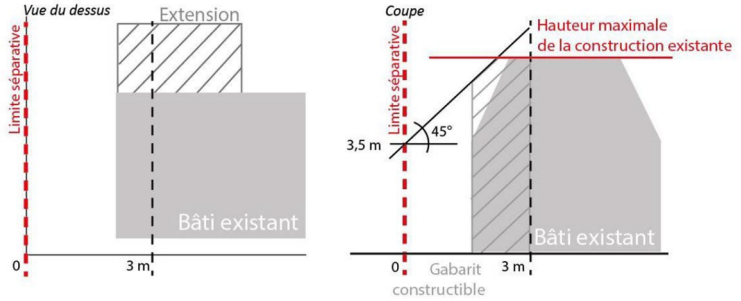
Aucune *bande de constructibilité renforcée* ne s'applique pour les parcelles parallèles à la *voie* et d'une profondeur inférieure ou égale à 8 mètres et ce sur tout leur linéaire le long de la *voie*, ainsi que pour les *constructions* situées en second rang de ces parcelles.

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≥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 (gaines, 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

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 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 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 18ème 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

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 (19ème 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*

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 *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, 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.

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…

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 définie 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 :
    - 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



    - 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 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

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'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°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).

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≥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≥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 (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 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.

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

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 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.

II. ZONES DE PROJET A DOMINANTE D'ACTIVITES ECONOMIQUES

Zones URX (n°)

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION :

Les zones URX (n°) correspondent aux secteurs de projet de zones d'activités économiques disposant d'un périmètre opérationnel de ZAC. Les projets de ZAC en cours d'aménagement ont également été intégrés à la zone URX (exemple : ZAC de la Plaine de la Ronce).

ZONE URX1

CHAPITRE 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE 1 - Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités

1.1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les *constructions* et installations à vocation agricole et forestière.
- Les *constructions* et installations à vocation de *logement*, autres que celles visées à l'article 1-2.
- Les *constructions* et installations à vocation d'*hébergement*.
- Les exhaussements ou affouillements de sols, non liés à une opération de construction ou d'aménagement paysager, ainsi que l'exploitation des carrières.
- Les *terrains* de camping ou de parcage de caravanes et les parcs résidentiels de loisirs.
- Les *habitations légères de loisirs*, les abris et ensembles de garages.
- Les décharges, dépôts de vieilles ferrailles ou de véhicules désaffectés.
- Les activités créant des nuisances pour l'environnement.
- De manière générale, toutes les *constructions* et activités qui seraient susceptibles de nuire à la vocation et au fonctionnement de la zone.
- Les *cinémas*.

En dehors du secteur indicé « c », sont également interdits les *constructions*, installations et aménagements à usage de commerce et d'activité de service suivants :

- Les *activités de service avec accueil d'une clientèle*,
- La *restauration*,
- Les *hôtels* et *autres hébergements touristiques*.

1.2. Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés et autorisés sous conditions

Peuvent être autorisés sous conditions :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement aux conditions cumulatives suivantes :
  - 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 soumises à enregistrement, à déclaration, ou à autorisation.
- Les *constructions* à usage de *logement*, à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires à la surveillance ou au gardiennage des activités présentes dans la zone et intégrées dans le volume principal des locaux d'activités.
- Les activités des secteurs secondaire ou tertiaire suivantes : l'*industrie*, les entrepôts, les *bureaux*.
- L'extension ou la modification des constructions existantes non autorisées dans la zone 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 constructions, installations et aménagements de la sous-destination artisanat et commerce de détail ne générant pas de surface de plancher ou constituant un showroom d'entreprise.
- Les ouvrages d'infrastructure terrestre et fluviale ainsi que les outillages, les équipements et les installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité fluviale, ferroviaire et routière, dès lors que leur conception, leur localisation et leurs dimensions, assurent leur insertion dans le tissu urbain environnant.

Peuvent également être autorisés les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Dans les secteurs indicés « c » sont également autorisés :

- Les constructions d'artisanat et de commerce de détail ainsi que les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle dans la limite de 1500 m² de surface de plancher par construction,
- La restauration,
- L'hébergement hôtelier et touristique,

ARTICLE 2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Article non règlementé.

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE 3 - Volumétrie et implantation des constructions

3.1. Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies

Pour l'implantation le long des *voies*, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation publique et le long des *emprises publiques*, toute *construction*, installation ou aménagement nouveau doit respecter les indications graphiques figurant au règlement graphique – Planche 2.

En l'absence de celles-ci, les *constructions* ou installations ne pourront être implantées à moins de 10 mètres de l'*alignement* des *voies* publiques structurantes existantes ou à créer et 5 mètres par rapport aux emprises des *voies* secondaires et par rapport aux diverses autres *emprises publiques* (placette, cheminement piétonnier, *espaces verts*…). Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics qui devront s'implanter en limite d'*emprise publique* ou sur un *retrait* supérieur à 1 mètre.

3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les *constructions* devront respecter par rapport aux limites de propriété un éloignement au moins égal à la moitié de la hauteur du *bâtiment* mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 5 mètres.

3.3. Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Les *constructions* non jointives doivent être édifiées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point d'un *bâtiment* au point le plus proche des *bâtiments* voisins soit au moins égale à la hauteur du *bâtiment* le plus haut sans jamais être inférieure à 5 m.

3.4. Emprise au sol

Le coefficient maximum d'*emprise au sol* des *constructions* de toute nature est fixé par parcelle à 40% du *terrain*.

3.5. Hauteur des constructions

Dans le cas d'une inscription indiquée au règlement graphique – Planche 2, les *constructions* doivent s'y conformer.

En l'absence d'inscription graphique, la hauteur des *constructions* mesurée à partir du *point le plus haut* du *terrain* naturel à l'aplomb de la *construction* de pourra excéder 12 mètres jusqu'à l'égout de la toiture dans le cas de toitures en pente ou au bord supérieur de l'*acrotère* dans le cas de toitures/ terrasses.

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, la *hauteur maximale* autorisée est de 15 mètres.

ARTICLE 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1. Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

4.1.1. Principes généraux

Article non réglementé.

4.1.4. Éléments techniques

Article non réglementé.

4.1.3. Aspect général des bâtiments et matériaux

Volumétrie

L'aménagement de la zone d'activités de la Plaine de la Ronce requiert la réalisation de *bâtiments* conçus avec une architecture de qualité. L'implantation et l'orientation des *constructions* de toute nature doivent tenir compte de la composition d'ensemble du

parc d'activités et se composer avec les *bâtiments* environnants préalablement édifiés sur les parcelles voisines.

Les *constructions* doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux permettant de créer des ensembles bâtis homogènes. En cas de dépôt et de stockage de toute nature, établi en continuité d'une *construction*, l'écran doit être constitué des mêmes matériaux que celle-ci. Certaines parties des *bâtiments* (entrées, *bureaux*, *accès*, hall d'activités) peuvent recevoir un traitement particulier complété par une modénature variée des différentes *façades*.

Les *annexes*, les installations techniques de plus de 5 m² d'emprise au sol, les garages et les *logements* de service doivent former avec le *bâtiment* principal, un ensemble de qualité et cohérent.

Les citernes, les dépôts de matériaux ou de résidus ainsi que les installations similaires doivent être placés en des lieux non visibles depuis la *voie* publique et masqués par un rideau de plantations denses d'essences locales à feuillage persistant. Les escaliers de secours ne doivent pas être visibles depuis la rue, sauf en cas de traitement spécifique.

Façades

Les matériaux et couleurs utilisés en *façade* sont choisis de telle sorte qu'ils conservent un aspect satisfaisant dans le temps et qu'ils se fondent dans le paysage : les couleurs vives sont réservées, en petites touches, pour certaines menuiseries ou détails d'architecture, ou pour souligner la volumétrie. Les bardages métalliques ne sont autorisés que dans le cas d'un projet architectural de qualité.

Enseignes

Les enseignes sont obligatoirement fixées sur les *façades* des *bâtiments* (et non en surhauteur de la *façade*) ou sur des murets localisés à chacun des *accès*.

L'organisation des informations, le signalement des entreprises doivent faire l'objet d'une attention particulière. Le projet de signalétique doit être intégré dès le début de la conception du *bâtiment* afin qu'il fasse partie en amont de la réflexion architecturale. Il doit être présenté dans le cadre du permis de construire.

Les enseignes lumineuses clinquantes sont interdites.

De plus :

- Les panneaux d'affichage 4 m X 3 m sont interdits.
- Les enseignes et affichages publicitaires sont strictement proscrits.

4.1.4. Toitures

Les *bâtiments* n'auront en général pas de longs pans de toitures visibles depuis le sol sauf dans le cas d'un projet architectural spécifique.

4.1.5. Façades des constructions composées de matériaux anciens

Article non réglementé.

4.1.6. Clôtures

Traitement et hauteur des *clôtures* implantées le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées et ouvertes à la circulation :
Les *clôtures* le long des voies et emprises publiques, si elles existent, seront de type « haies végétales » d'essences locales (conformément à la liste en annexe du règlement écrit). Les haies seront plantées à une distance minimale de 50 cm de l'alignement public, de manière que le feuillage occupe l'espace jusqu'à la limite. Ces haies pourront éventuellement être doublées par une grille ou un grillage qui sera alors implanté(e) à la limite du domaine public et devra respecter les conditions suivantes :

- La *hauteur* de la grille ou du grillage est limitée à 1,8 m (sauf impératif de sécurisation des sites dument justifié) ;
- La grille ou le grillage devra permettre l'écoulement des eaux et le passage de la petite faune, par exemple en pratiquant régulièrement de petites ouvertures ;
- La pose de doublage occultant sur la grille ou le grillage est interdit, même de manière temporaire.

Les portails et portillons pleins sont interdits.

Traitement et hauteur des *clôtures* implantées le long des autres emprises publiques et des limites séparatives :
Les *clôtures* sur limite séparative seront de type « haies végétales » d'essences locales (conformément à la liste en annexe réglementaire). Les haies seront plantées à une distance minimale de 50 cm de la limite séparative, de manière que le feuillage occupe l'espace jusqu'à la limite. Ces haies pourront éventuellement être doublées par une grille ou un grillage, qui devra respecter les conditions suivantes :

- La *hauteur* de la grille ou du grillage est limitée à 1,8 m (sauf impératif de sécurisation des sites dument justifié) ;
- La grille ou le grillage devra permettre l'écoulement des eaux et le passage de la petite faune, par exemple en pratiquant régulièrement de petites ouvertures ;

- La pose de doublage occultant sur la grille ou le grillage est interdite, même de manière temporaire.

ARTICLE 5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

5.1. Traitement des espaces libres

Sauf contrainte technique, les arbres existants remarquables dans le paysage et situés dans l'emprise des *terrains*, devront être conservés et intégrés dans les aménagements paysagers des parcelles concernées.

Les *espaces libres* de toutes *constructions* et non utilisés pour la circulation et le stationnement, devront être aménagés en *espaces verts* et soigneusement entretenus. La conception de ces *espaces verts* devra contribuer à l'harmonie et à la qualité paysagère de l'ensemble de la zone.

En *limite séparative*, des haies libres et/ou des *alignement*s d'arbres seront prévus, en accompagnement des *clôtures* grillagées.

Les haies végétales doivent être constituées d'essences locales conformément à la liste en annexe réglementaire.

Une bande d'une largeur minimale de 10 m par rapport à la limite du domaine public en bordure de voirie principale structurante devra être aménagée en *espace vert* (hors emprises dédiées aux accès à la parcelle, aux ouvrages de gestion des eaux pluviales, aux aires de présentation pour la collecte des déchets et aux éventuels abris à vélo) et être plantée d'arbres de haut jet.

5.2. Part minimale de surfaces non imperméabilisées

La surface traitée en *espaces verts* de chaque *terrain* ne pourra être inférieure à 35% de la superficie totale du *terrain*.

ARTICLE 6 – Stationnement

Les dispositions communes du Livre 1 ne s'appliquent pas. Seules les dispositions réglementaires qui suivent s'appliquent.

Sur chaque *terrain*, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des *constructions* et installations doit être assuré en dehors des *voies* publiques. Le stationnement des véhicules se fera préférentiellement sur des parkings situés à l'arrière des *bâtiments*.

Il sera exigé au minimum :

- 1 place de stationnement pour 35 m² de *bureaux*, laboratoires, salles d'exposition ;
- 1 place de stationnement pour 60 m² de locaux d'activités en ateliers ;
- 1 place de stationnement pour 100 m² de locaux d'entrepôt et de manutention
- 1 place de stationnement pour 2 chambres et 1 place autocar par tranche de 40 chambres pour l'*hébergement* hôtelier où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
- 1 place pour 2 lits de soins et 1 place pour 2 emplois dans les *établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale*.

Toutefois dans le cas d'une activité recevant un nombre important de personnes extérieures à l'entreprise, le nombre de places de stationnement créées devra être en rapport avec la fréquentation attendue.

Dans les secteurs indicés « c » : il sera exigé au minimum 2 places de stationnement pour 100 m² de locaux *d'artisanat et de commerce de détail* et pour les *activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle*. Le nombre de places requises pourrait être réduit en cas de mutualisation du stationnement, 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 de locaux générant le plus de places de stationnement suivant les ratios définis ci-dessus.

Dispositions applicables à l'ensemble de la zone

Dès lors que le programme immobilier développé nécessite un besoin de stationnement supérieur à 80 places, seul le minimum requis par le PLU sera réalisé en extérieur. Les besoins complémentaires de stationnement seront réalisés en rez-de-chaussée, silo ou en sous-sol.

Aménagement des aires de stationnement : les aires de stationnement aérien devront être paysagées et plantées pour assurer leur bonne intégration au paysage et à l'environnement de la zone. Il ne pourra être créé d'unités continues de places de stationnement supérieures à 10 places, une bande de plantations devra être réalisée entre ces unités.

Stationnement des vélos : en complément des aires de stationnement des véhicules, il sera prévu à raison d'un emplacement pour 100 m² de *surface de plancher* :

- Pour les salariés : un emplacement destiné au stationnement des cycles réservé et sécurisé, clos, couvert et disposant d'un éclairage suffisant, équipé d'un système d'attache. Ce local situé au rez-de-chaussée doit être aisément accessible depuis l'espace public et les points d'entrée du bâtiment
- Pour les usagers : un espace de stationnement des cycles réservé, sécurisé et équipé d'un système d'attache.

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 7 – Desserte par les voies publiques ou privées

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE 8 – Desserte par les réseaux

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones.

ZONE URX2

CHAPITRE 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE 1 - Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités

1.1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes sous réserve des dispositions de l'article 1.2:

- Les *constructions* à usage d'*habitation*.
- Les *constructions* à usage de commerce de vente de détail.
- Les exhaussements ou affouillements de sol, non liés à une opération de construction ou d'aménagement paysager, ainsi que l'exploitation de carrières.
- Les *terrains* de camping ou de parcage de caravanes et les parcs résidentiels de loisirs.
- Les *habitations légères de loisirs*, les abris et ensembles de garages.
- Les décharges, dépôts de vieilles ferrailles ou de véhicules désaffectés.
- Les activités créant des nuisances à l'environnement.
- D'une manière générale, toutes les *constructions* et activités qui seraient susceptibles de nuire à la vocation et au fonctionnement du Technopôle du Madrillet.

1.2. Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés et autorisés sous conditions

Peuvent être autorisés sous conditions :

Au sein de la zone URX2 en dehors des secteurs URX2-1 et URX2-2 :

- Les établissements et activités comportant des installations classées, sous réserve qu'elles ne créent pas de nuisances compatibles avec le bon fonctionnement de la ZAC et la qualité de son environnement.
- Les *constructions* à usage d'*habitation*s liées directement au fonctionnement des établissements de la zone (*logement*s et services de gardiennage).
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Au sein du secteur URX2-1 :

- Les *constructions*, aménagements et installations à vocation d'équipements d'intérêt et services publics nécessaires à la vie et aux loisirs des étudiants du Centre de Formation Lanfry
- Les *constructions* de la *sous-destination hébergement*
- Les *constructions* de la *sous-destination logement* liées directement au fonctionnement des établissements de la zone (*logement*s et services de gardiennage, internat).
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Au sein du secteur URX2-2 :

Sous réserve qu'ils s'intègrent à un schéma d'aménagement d'ensemble particulier à ce secteur :

- Les *constructions* de la *sous-destination logement* liées directement au fonctionnement des établissements de la zone (*logement*s et services de gardiennage).
- Les *constructions* de la *sous-destination hébergement*
- Les *constructions* à usage d'artisanat et de commerce de détail inférieur ou égale à 500 m² de *surface de plancher*
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- Les *bureaux*

ARTICLE 2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Article non réglementé.

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE 3 - Volumétrie et implantation des constructions

3.1. Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies

- Les *constructions* respecteront une marge de recul minimale de 10 m par rapport aux limites d'emprise de l'avenue de l'université, de l'avenue Galilée, de l'avenue Newton et de la rue des Cateliers.

- Les *constructions* doivent respecter un recul au moins égal à 4 m, par rapport à l'*alignement* des autres *voies* et *emprises publiques*.
- Une marge de recul supérieure pourra être imposée, lorsque l'activité et l'implantation des *bâtiments* supposeront des manœuvres de véhicules sur la dite marge de recul. Il en ira de même lorsque la *construction* par son volume, son usage ou son aspect extérieur, sera de nature à porter atteinte à l'unité et au paysage des lieux avoisinants.
- Des implantations autres, jusqu'en limite d'*emprise publique*, pourront être autorisées pour les *constructions annexes* de faible surface telles que guérites, *bureau* de gardiens, édicules nécessaires à l'alimentation des sites par les réseaux publics ainsi que pour les ouvrages publics en général.

Au sein du secteur URX2-2 :

Autour du carrefour des avenues mare aux daims, Université et Galilée, les *constructions* seront implantées éventuellement jusqu'en limite des *emprises publiques*, de manière à former des fronts bâtis permettant de structurer et d'identifier le site comme pôle principal de vie et d'animation du Technopôle.

3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les *constructions* doivent respecter un *retrait* par rapport aux *limites séparatives*, au moins égal à la moitié de la hauteur du *bâtiment*, mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 4 m.
- L'implantation à une distance autre que celle fixée à l'alinéa précédent pourra être autorisée ou même imposée pour les *constructions annexes*, en l'absence d'autres implantations possibles, ou dans le cadre d'un parti architectural et fonctionnel d'ensemble, sous réserve qu'il n'en résulte pas de gêne pour les fonds riverains.
- En limite Nord de la zone, les *constructions* devront respecter un *retrait* de 10 m par rapport aux *limites séparatives*.
- En limite des parties du secteur Na figurant en espace boisé classé, les *constructions* devront respecter un *retrait* de 15 m par rapport à ladite limite.
- En limite des collines artificielles (secteur NR du PLU), les *constructions* devront respecter un *retrait* de 10 m par rapport à la *limite séparative* avec les collines. Cette marge de recul devra être boisée. Ce *retrait* n'est pas applicable par rapport aux installations de bassins et de refoulement *annexes* au stockage des phosphogypses.

Au sein du secteur URX2-2 :

Les *constructions* peuvent s'implanter jusqu'en *limites séparatives*

3.3. Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Dans l'ensemble de la zone : les *constructions* doivent respecter un éloignement suffisant pour assurer la sécurité vis-à-vis des risques incendie, permettre les circulations sur le *terrain* dans de bonnes conditions et ménager l'éclairement des locaux de travail.

Au sein de la zone URX2 en dehors des secteurs URX2-1 et URX2-2 :

Les *constructions* non jointives doivent être édifiées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point d'un *bâtiment* au point le plus proche des *bâtiments* voisins soit au moins égale à la hauteur du *bâtiment* le plus haut et jamais inférieure à 4 m.

Des implantations différentes de celles prévues à l'alinéa précédent pourront être autorisées dans le cadre d'un parti architectural spécifique et sous réserve de leur compatibilité avec l'harmonie et la qualité paysagère de la zone.

3.4. Emprise au sol

Au sein de la zone URX2 en dehors des secteurs URX2-1 et URX2-2 :

L'*emprise au sol* maximale des *constructions* est fixée à 30 % de la surface de la parcelle.

En cas de réalisation d'aires de stationnements à l'intérieur des *bâtiments* (sous-sol ou rez-de-chaussée), cette *emprise au sol* maximale pourra être majorée à due concurrence de la surface de ces aires de stationnements (parkings et aires intérieures à ceux-ci).

En cas d'*extension* de *bâtiment*, cinq ans au moins après achèvement des *constructions* initiales (date d'enregistrement de la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux), l'*emprise au sol* maximale des *constructions* pourra être portée à 35% de la surface de la parcelle au maximum, sous réserve du strict respect des autres règles édictées pour le secteur.

Au sein des secteurs URX2-1 et URX2-2 :

L'*emprise au sol* maximale des *constructions* est fixée à 35 % de la surface de la parcelle.

En cas de réalisation d'aires de stationnements à l'intérieur des *bâtiments* (sous-sol ou rez-de-chaussée), cette *emprise au sol* maximale pourra être majorée à due concurrence de la surface de ces aires de stationnements (parkings et aires intérieures à ceux-ci).

En cas d'*extension* de *bâtiment*, cinq ans au moins après achèvement des *constructions* initiales (date d'enregistrement de la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux), l'*emprise au sol* maximale des *constructions* pourra être portée à 40% de la surface de la parcelle au maximum, sous réserve du strict respect des autres règles édictées pour le secteur.

3.5. Hauteur des constructions

Remarque : pour le calcul des prospects, la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant travaux et jusqu'à l'égout de la toiture dans le cas des toitures ou au bord supérieur de l'acrotère dans le cas de toiture-terrasse.

La *hauteur maximale* des *constructions* ne doit pas excéder 13 m.

Des dépassements ponctuels pourront être autorisés en cas de contraintes techniques ou fonctionnelles, sous réserve de leur intégration à l'environnement.

ARTICLE 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1. Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

De manière générale, l'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les *constructions* par leur situation, leurs dimensions, leur conception ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants ou à ne pas s'intégrer dans le cadre bâti existant.

Les *extensions* et modifications de *constructions existantes* doivent, au niveau de leur volume, de leur architecture et de leur aspect extérieur, être en harmonie avec la *construction* existante.

Les *constructions* doivent présenter une unité de matériaux, de formes, de couleurs et de percements.

Volumétrie

La nature du technopôle du Madrillet requiert l'implantation de *bâtiments* à l'architecture de qualité.

Les *constructions* doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux permettant de créer des ensembles bâtis homogènes. En cas de dépôt établi en continuité d'une *construction*, l'écran doit être constitué des mêmes matériaux que celle-ci. Certaines parties des *bâtiments* (entrées, *bureaux*, *accès*, hall d'activités) pourront recevoir un traitement particulier complété par une modénature variée des différentes *façades*.

Les *annexes* garages et *logement*s de service devront former avec le *bâtiment* principal, un ensemble de qualité.

Toitures

Les *bâtiments* n'auront en général pas de toitures visibles depuis le sol sauf dans le cas d'un projet architectural spécifique.

Les ouvrages et locaux techniques tels que cheminées, machineries d'ascenseurs, de réfrigération, de ventilation, sorties de secours doivent faire partie de la composition volumétrique d'ensemble et sauf impossibilité matérielle ne pas être laissés visibles.

Les panneaux solaires sont autorisés, sous réserve de leur parfaite intégration au *bâtiment*.

Ils suivront strictement les pentes de toitures et ne feront aucune saillie par rapport au reste de la couverture. Leur nombre et leur surface pourront être limités pour assurer une bonne intégration à l'environnement bâti et paysager du quartier.

Sauf impossibilité technique les antennes collectives, les antennes paraboliques et les antennes relais seront implantées dans les combles des *constructions* et à défaut sur les toitures ou sur les *façades* de manière à ne pas être visibles depuis les *voies* publiques.

Elles s'attacheront par leur forme et leur couleur à s'intégrer au mieux à leur support.

Les ouvrages techniques liés aux équipements publics sont exclus des présentes dispositions.

Matériaux

Les matériaux et couleurs utilisés en *façade* seront choisis de telle sorte qu'ils conservent un aspect satisfaisant dans le temps.

Traitement des façades

Les *façades* (et pignons) existantes ou nouvelles non réalisées en matériaux destinés à rester apparents doivent recevoir un parement (brique, pierre, briquette de parement, panneaux de bois stratifié ou traité …) ou un enduit taloché ou gratté.

L'usage en *façades* de bardages métalliques bruts (tôle galvanisée, bardages non laqués) et généralement de tous matériaux de parement d'aspect médiocre est interdit.

Les tons des différents éléments des *façades* (murs, menuiseries, dispositifs d'occultation …) doivent être en harmonie entre eux et avec l'environnement bâti existant. Ils devront être clairement indiqués (si possible avec échantillons et nuanciers) et validés par l'autorité chargée de la délivrance des autorisations d'urbanisme.

Les *façades* des *extensions* de *bâtiments* existants comporteront un parement ou un enduit si possible identique et à défaut compatible, en finition et en teinte, à celui existant sur le *bâtiment* existant.

Les coffrets, compteurs, boîtes à lettres, doivent être intégrés dans les murs des *constructions* ou dans des murets techniques.

Dans le secteur URX2-2 :

Les devantures commerciales doivent être composées en harmonie avec les rythmes et proportions de la *façade* dans laquelle elles s'intègrent. Dans le cas d'insertion sur plusieurs *façades* contiguës, une composition en séquences devra être opérée.

Enseignes

Les enseignes seront obligatoirement fixées sur les *façades* des *bâtiments* ou sur des murets localisés à chacun des *accès*.

Clôtures

Les *clôtures*, y compris les portillons et portails, doivent avoir une conception d'ensemble et être constituées de matériaux de nature et de teinte en harmonie avec les *constructions* et ne compromettant pas l'unité paysagère de la rue et du quartier. Ils doivent impérativement être coulissants ou ouvrir vers l'intérieur de la parcelle.

Les murs de *clôture* non réalisées en matériaux destinés à rester apparents doivent recevoir un parement (brique, pierre, briquette de parement…) ou un enduit taloché ou gratté.

L'implantation des portails en *retrait* du domaine public pourra être prescrite afin de permettre le stationnement d'un véhicule en dehors de la rue, durant leur ouverture.

Les *clôtures* seront établies à l'*alignement* (ou à défaut à l'*alignement de fait* de la *voie*) en limite des *emprises publiques*.

Les *clôtures* devront comporter un soubassement d'au moins 10 cm de hauteur en limite des *emprises publiques*.

Les *clôtures* en plaques *pleines* de béton sont interdites.

Les parties réalisées en mur plein ne pourront excéder une hauteur de 0,6 m.

Les parties *pleines* pourront être surmontées d'un dispositif à *claire-voie* et ajouré, en treillis soudé ou barreaudage métallique, ou d'autre nature présentant une qualité au moins équivalente. L'ensemble de la *clôture* ne pourra excéder une hauteur de 2 m décomptée à partir du niveau du sol de la *voie*.

Les treillis soudés devront avoir une rigidité (section minimale des fils métalliques) suffisante pour garantir la pérennité de leur aspect et prévenir tout danger pouvant résulter de leur fragilité et des dégradations pouvant en résulter.

Les *clôtures* seront doublées intérieurement par une haie vive végétale ou par des massifs arbustifs éventuellement discontinus implantés dans le cadre d'un aménagement paysager d'ensemble de la parcelle, explicité dans la demande d'autorisation d'urbanisme.

Les haies plantées en doublement ou en place des *clôtures*, devront être de manière préférentielle composée d'essences tel qu'indiqué en annexe du présent règlement. Elles devront être régulièrement entretenues et n'avoir aucun débord sur la *voie*.

En limite Est de la zone avec la forêt du Madrillet, les *clôtures* devront présenter un aspect homogène et être compatibles avec l'environnement forestier.

Éclairage extérieur

Les *voies* et espaces collectifs créés ou aménagés devront être pourvus d'un éclairage notamment destiné à assurer la sécurité des usagers. Le matériel utilisé devra s'intégrer à l'environnement et présenter les garanties nécessaires à sa pérennité et à un entretien normal.

L'éclairage des *voies* privées, parkings, cheminements piétonniers et espaces privés sera effectué par un éclairage homogène sur chaque lot.

ARTICLE 5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

5.1. Traitement des espaces libres

Les *espaces libres* de toute utilisation ou occupation du sol (*constructions*, circulations, aires de stationnement) doivent être traités en *espaces verts* paysagers.

Dans le secteur URX2-1 :

Le maintien des arbres existants et notamment des sujets remarquables, devra être strictement assuré dans les *espaces libres* de chaque parcelle. Toutes dispositions devront être prises pour la préservation de ces arbres, notamment durant les phases chantier. A défaut, la replantation (transplantation) de sujets adultes pourra être imposée en remplacement.

Une bande de 4 m par rapport à la limite du domaine public en bordure de *voie* devra être aménagée en *espace vert* et/ou minéral, paysager.

Des aménagements spécifiques en *espace vert* et/ou minéral pourront être imposés autour du carrefour des avenues mare aux Daims, Université et Galilée, afin de contribuer à structurer et identifier le site comme pôle principal de vie et d'animation du technopôle.

L'implantation des *constructions* doit être définie de manière à préserver la plus grande partie possible des plantations de qualité existantes. Lorsque l'abattage d'arbres sera indispensable, le remplacement par des plantations d'importance au moins équivalente pourra être imposé.

Les *espaces libres* devront être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du *terrain* et aux lieux environnants.

Les aménagements de surface nécessaires à recueillir et à infiltrer les eaux pluviales (noues notamment) devront être conçus comme des *espaces verts*, partie intégrante de l'aménagement paysager du site. Leurs caractéristiques (dessin, modelé, profondeur, plantations …) devront être précisées dans la demande d'autorisation urbanisme. Les bassins extérieurs de stockage des eaux pluviales n'entrant pas dans cette approche paysagère sont interdits.

Les parkings de plus de 20 places devront faire l'objet d'un traitement paysager spécifique permettant de les intégrer à leur environnement. Notamment, des écrans boisés devront être aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 1000 m².

Les *espaces libres* des aires de stationnement devront être traités soit en minéral avec plantation d'arbres ou arbustes, soit en *espaces verts* plantés.

Les aires de livraison et de stockage, les espaces de service et les *bâtiments annexes* seront dissimulés par des haies ou des arbres à croissance rapide formant rideau.

Les plantations d'arbres et de végétaux seront de préférence constituées d'essences et d'espèces locales, tel qu'indiqué en annexe du présent règlement. Les arbres et les végétaux devront avoir une force suffisante à leur plantation, de manière à garantir leur croissance et assurer le paysagement des lieux dans des délais raisonnables.

Les *terrains* et *alignement*s classés en EBC, figurant au plan, seront soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.

Toutes dispositions doivent être prises pour que les plantations et *espaces verts* puissent être et soient entretenus régulièrement, afin de garantir leur pérennité et la qualité du paysage.

5.2. Part minimale de surfaces non imperméabilisées

La surface traitée en *espaces verts* de chaque parcelle ne pourra être inférieure à 30% de la superficie totale de la parcelle considérée.

ARTICLE 6 – Stationnement

Les dispositions communes du Livre 1 ne s'appliquent pas. Seules les dispositions réglementaires qui suivent s'appliquent.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des services doit être assuré en nombre suffisant en dehors des *voies* publiques.

Il sera exigé en principe au minimum :

- 3 places de stationnement pour 100 m² de *bureaux*
- 2 places de stationnement pour 100 m² de locaux d'artisanat et de commerce de détail et les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle

- 1 place de stationnement pour 3 étudiants pour les *établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale*.
- 1 place de stationnement pour 2 postes d'enseignant, de personnel administratif et de service, pour les établissements d'enseignement de santé et d'action sociale.
- 1 place de stationnement pour 2 *logements* pour les *constructions* d'*hébergement*
- 1 place de stationnement pour 30 m² la construction d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

Un nombre différent de places de stationnement pourra être autorisé ou imposé, en fonction de la nature précise de l'activité ou de l'établissement considéré et des besoins effectifs induits.

A défaut d'être intégrés en sous-sol ou en rez-de-chaussée des *bâtiments*, le stationnement se fera principalement sur des parkings réalisés à l'arrière des *bâtiments*.

Il ne pourra être créé d'unités continues de places de stationnement supérieures à 40 places. Une bande paysagère et plantée d'arbres devra être réalisée entre ces unités.

De manière générale, les aires de stationnement devront être paysagées et plantées pour assurer leur bonne intégration au paysage et à l'environnement de la zone, conformément à l'article 5 pour le secteur URX2-1.

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 7 – Desserte par les voies publiques ou privées

Les *constructions* doivent respecter les conditions prévues au sein du Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones. Ces conditions sont complétées par les dispositions suivantes :

Pour être constructible, un *terrain* doit avoir un *accès* direct à une *voie* publique ou à une *voie* privée aménagée.

Le permis de construire peut être refusé si les *accès* présentent un risque pour la sécurité des usagers des *voies* publiques ou pour celles des personnes utilisant ces *accès*.

Les caractéristiques des *accès* doivent permettre de satisfaire aux règles minimales : défense contre l'incendie, protection civile, visibilité et sécurité, collecte des déchets ménagers … et soumises à l'avis du gestionnaire de la *voie* concernée. Ils devront avoir une largeur minimum de 4 m. Leur aménagement pourra faire l'objet de prescriptions particulières en vue d'assurer leur sécurisation et leur bonne intégration aux voiries principales et à l'environnement général de la zone.

Les *accès* sur les *voies* publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance de la circulation générale et du trafic y accédant, de façon à éviter toute réduction de sa fluidité et tout danger pour la circulation générale. Toutes dispositions doivent être prises pour assurer la visibilité des véhicules sortant des propriétés.

Les *voies* ou rampes d'*accès* aux futures *constructions* et notamment aux éventuels sous- sols doivent être conçues de façon à éviter que les eaux pluviales des voiries ne les inondent.

Le nombre et le positionnement des *accès* véhicules à la *voie* publique pourront être limité ou imposé en fonction des contraintes liées aux circulations piétonnes, deux roues et automobiles, à la sécurité publique ou au stationnement sur la *voie* publique considérée.

En outre, lorsqu'un *terrain* est riverain d'une ou plusieurs *voies*, l'*accès* sur celle des *voies* qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

La *destination* et l'importance des *constructions* ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la *voie* publique qui les dessert directement ou par laquelle elles ont *accès*.

Les *accès* directs de véhicules sur l'Avenue de l'Université et sur l'Avenue de la Mare aux Daims sont interdits, sauf en cas d'impossibilité d'autre autre mode de desserte, et sous réserve d'être compatibles avec le bon fonctionnement de la circulation générale sur ces *voies*.

Les voiries et équipements de desserte de la zone seront réalisés par l'aménageur conformément au dossier de réalisation approuvé de la ZAC du Madrillet.

Les caractéristiques techniques des *voies* privatives (structures, revêtements…) devront avoir une qualité suffisante pour assurer la pérennité des ouvrages et ne pas nuire à la qualité paysagère de la zone.

Les *voies en impasse* devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, notamment les services publics (ramassage des ordures conformément aux prescriptions réglementaires de la Métropole Rouen Normandie, véhicules de lutte contre l'incendie).

Les *voies* et espaces collectifs créés ou aménagés devront être pourvus d'un éclairage notamment destiné à assurer la sécurité des usagers. Le matériel utilisé devra s'intégrer à l'environnement et présenter les garanties nécessaires à sa pérennité et à un entretien normal.

ARTICLE 8 – Desserte par les réseaux

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones.

ZONE URX3

CHAPITRE 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE 1 - Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités

1.1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les entreprises de transport ainsi que les sociétés de négoce, réparation et location de véhicules.
- Les stockages extérieurs de matériaux.
- Les exhaussements ou affouillements de sols, non liés à une opération de construction ou d'aménagement paysager et hydraulique, ainsi que l'exploitation de carrières.
- Les *terrains* de camping ou de parcage de caravanes et les parcs résidentiels de loisirs.
- Les *habitations légères de loisirs*, les abris et ensembles de garages.
- Les décharges, dépôts de vieilles ferrailles ou de véhicules désaffectés.
- Les *constructions* à usage d'*habitation*.
- Les *constructions* à usage de commerce, sauf d'équipements *industriel*s.
- De manière générale, toutes les *constructions* et activités qui seraient susceptibles de nuire à la vocation, au fonctionnement et à l'environnement de la zone d'activités.

1.2. Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

Peuvent être autorisés sous conditions :

- Les *constructions* à usage d'*habitation*s, sous réserve qu'elles soient liées directement au fonctionnement de la zone et des équipements et établissements qui y sont implantés (*logement*s de services et de gardiennage).
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, sous réserve d'une bonne intégration à leur environnement naturel et bâti.
- Les établissements et activités comportant des installations classées, sous réserve qu'elles ne créent pas de nuisances incompatibles avec le bon fonctionnement de la zone d'activités et la qualité de son environnement.

ARTICLE 2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Article non réglementé.

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE 3 - Volumétrie et implantation des constructions

3.1. Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies

Pour l'implantation le long des *voies*, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation publique et le long des *emprises publiques*, toute *construction*, installation ou aménagement nouveau doit respecter les indications graphiques figurant au règlement graphique – Planche 2.

En l'absence de celles-ci, et en dehors des ouvrages et équipements publics, aucune *construction* ou installation ne peut être implantée à moins de 5 m de l'*alignement* du domaine public. En outre, elles doivent se conformer aux règles suivantes.

Les *constructions* implantées en bordure de la rue du pré de la roquette doivent respecter un recul de 20 m par rapport à l'axe de chaussée. Leur implantation devra permettre la constitution de fronts bâtis homogènes sur la rue et notamment autour du carrefour avec la rue du noyer des bouttières.

Aux abords de la RD 18E et de la rocade Sud, le recul minimum impératif de constructibilité des *bâtiments* sera de 45 m par rapport à l'axe de la chaussée principale (à l'exclusion des bretelles d'échangeurs) des *voies* concernées.

Les *constructions* implantées le long des autres *voies* devront respecter un recul de minimum de 10 m par rapport à l'*alignement* du domaine public de cette *voie*. Dans certains cas justifiés par la recherche de variété dans les volumes, ou pas la nature des activités, les *constructions* à une distance comprise entre 5 m et 10 m pourront être ponctuellement autorisées.

Des implantations à une distance inférieure pourront être ponctuellement autorisées en cas d'*extension* de *bâtiment* existant ou pour les besoins fonctionnels des équipements publics implantés sur la zone.

3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les *constructions* devront respecter, par rapport aux limites de propriété, un éloignement au moins égal à la moitié de la hauteur du *bâtiment* mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 5 m.

L'implantation à une distance inférieure à celle fixée au précédent alinéa pourra être ponctuellement autorisée, en l'absence d'autres implantations possibles ou dans le cadre d'un parti architectural et fonctionnel d'ensemble.

Des implantations à une distance inférieure pourront être également ponctuellement autorisées en cas d'*extension* de *bâtiment* existant ou pour les besoins fonctionnels des équipements publics implantés sur la zone.

3.3. Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Les *constructions* devront respecter un éloignement suffisant pour assurer la sécurité vis-à-vis des risques incendie, permettre les circulations sur le *terrain* dans de bonnes conditions et ménager l'éclairement des locaux de travail.

Les *constructions* non jointives doivent être édifiées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point d'un *bâtiment* au point le plus proche des *bâtiments* voisins soit au moins égale à la hauteur du *bâtiment* le plus haut et jamais inférieure à 4 m.

Des implantations différentes de celles prévues à l'alinéa 3.3 pourront être autorisées dans le cadre d'un parti architectural spécifique et sous réserve de leur compatibilité avec l'harmonie et la qualité paysagère de la zone.

3.4. Emprise au sol

L'*emprise au sol* résultera de l'application des règles définies pour les emprises réservées au stationnement des véhicules et aux *espaces verts*. L'*emprise au sol* maximale des *constructions* est fixée à 50 % de la surface du *terrain*.

3.5. Hauteur des constructions

Dans le cas d'une inscription indiquée au règlement graphique – Planche 2, les *constructions* doivent s'y conformer.

En l'absence d'inscription graphique, la *hauteur maximale* des *constructions* ne doit pas excéder 13 m. Des dépassements ponctuels pourront être autorisés en cas de contrainte technique ou fonctionnelle sous réserve de leur intégration à l'environnement.

ARTICLE 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1. Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

4.1.1. Principes généraux

De manière générale, l'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les *constructions* par leur situation, leurs dimensions, leur conception ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants ou à ne pas s'intégrer dans le cadre bâti existant.

Les *extensions* et modifications de *constructions existantes* doivent, au niveau de leur volume, de leur architecture et de leur aspect extérieur, être en harmonie avec la *construction* existante.

Les *constructions* doivent présenter une unité de matériaux, de formes, de couleurs et de percements.

4.1.2. Éléments techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes à lettres, doivent être intégrés dans les murs des *constructions* ou dans les *clôtures*.

Les ouvrages et locaux techniques tels que cheminées, machineries d'ascenseurs, de réfrigération, de ventilation, sorties de secours doivent faire partie de la composition volumétrique d'ensemble et sauf impossibilité matérielle ne pas être laissés visibles.

Sauf impossibilité technique les antennes collectives, les antennes paraboliques et les antennes relais seront implantées dans les combles des *constructions* et à défaut sur les toitures ou sur les *façades* de manière à ne pas être visibles depuis les *voies*

publiques. Elles s'attacheront par leur forme et leur couleur à s'intégrer au mieux à leur support.

Les ouvrages techniques liés aux équipements publics sont exclus des présentes dispositions.

Les antennes et paraboles devront avoir un impact visuel limité. Elles seront masquées au maximum.

4.1.3. Aspect général des bâtiments et matériaux

Volumétrie

Dans un souci de composition urbaine, de qualité des projets architecturaux, de leur intégration dans le site, la volumétrie des *bâtiments* le long des *voies* structurantes revêtira une importance majeure.

Les *constructions* devront présenter une unité d'aspect et de matériaux permettant de créer des ensembles bâtis homogènes. Certaines parties des *bâtiments* (entrées, *bureaux*, *accès*, hall d'activités) pourront recevoir un traitement particulier complété par une modénature variée des différentes *façades*.

Les *annexes*, garages et *logements* de service devront former avec le *bâtiment* principal, un ensemble de qualité.

Traitement des façades

Les matériaux et couleurs utilisés en *façade* seront choisis de telles sorte qu'ils conservent un aspect satisfaisant dans le temps. Les matériaux de *façade* obligatoires sont les suivants : enduit lisse aspect taloché ; béton poli ou peint ; bardage cassette laqué ; bardage laqué horizontal.

Dans le cas d'un parti architectural spécifique, d'autres matériaux pourront être utilisés.

Les tons des différents éléments des *façades* (murs, menuiseries, dispositifs d'occultation …) doivent être en harmonie entre eux et avec l'environnement bâti existant. Ils devront être clairement indiqués (si possible avec échantillons et nuanciers) et validés par l'autorité chargée de la délivrance des autorisations d'urbanisme.

Les *façades* des *extensions* de *bâtiments* existants comporteront un parement ou un enduit si possible identique et à défaut compatible, en finition et en teinte, à celui existant sur le *bâtiment* existant.

Les parties vitrées des *constructions* doivent être composées en harmonie avec les rythmes et proportions de la *façade* dans laquelle elles s'intègrent. Dans le cas d'insertion sur plusieurs *façades* contiguës, une composition en séquences devra être opérée.

Enseignes

Les enseignes autres que de type totem, seront obligatoirement fixées sur les *façades* des *bâtiments*, sans dépasser le niveau de la toiture, ou sur des murets localisés à chacun des *accès*. Elles devront être compatibles avec l'architecture et le paysage du parc d'activités de la Vente Olivier. Elles ne pourront être supérieures à deux par *bâtiment*, le projet étant joint à la demande de Permis de Construire.

Les totems seront implantés à l'intérieur de la parcelle au droit du ou des *accès* donnant sur les *voies* de desserte principales de la zone. Elles devront être compatibles avec l'architecture et le paysage du parc d'activités de la Vente Olivier.

Éclairage extérieur

L'éclairage des *voies* privées, aires de stationnement, cheminements piétonniers et espaces privés sera effectué par un éclairage homogène sur chaque parcelle.

La *façade* sur la rocade Sud et la R.D. 18E sera éclairée par projecteur. Les *voies* de circulation seront éclairées par des projecteurs fixés sur *bâtiments* ou par des mâts identiques d'une *hauteur maximale* de 4 m.

Stockage

Le stockage des matériaux devra s'effectuer à l'intérieur des *bâtiments*.

4.1.4. Toitures

Les *bâtiments* n'auront en général pas de toitures visibles depuis le sol sauf dans le cas d'un projet architectural spécifique.

Les panneaux solaires sont autorisés, sous réserve de leur parfaite intégration au *bâtiment*. Ils suivront strictement les pentes de toitures et ne feront aucune saillie par rapport au reste de la couverture. Leur nombre et leur surface pourront être limités pour assurer une bonne intégration à l'environnement bâti et paysager du quartier.

4.1.5. Façades des constructions composées de matériaux anciens

Article non réglementé.

4.1.6. Clôtures

Les *clôtures*, y compris les portillons et portails, doivent avoir une conception d'ensemble et être en harmonie avec les *constructions* et l'unité paysagère de la rue et du quartier. Les portails et portillons doivent impérativement être coulissants ou ouvrir vers l'intérieur de la parcelle. Leur implantation en *retrait* du domaine public pourra être prescrite afin de permettre le stationnement d'un véhicule en dehors de la rue, durant leur ouverture.

Les *clôtures* seront réalisées en treillis soudé ou en barreaudage métallique, de coloris vert oxyde, d'une *hauteur maximale* de 2 m. Elles seront obligatoirement doublées d'une haie intérieure d'essence rustique ou forestière en limite du domaine public.

Les *clôtures* en limite du domaine public devront être munies d'une plaque de soubassement d'au moins 10 cm de hauteur.

ARTICLE 5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

5.1. Traitement des espaces libres

Le maintien des arbres existants, et plus particulièrement des sujets remarquables, devra être strictement assuré dans les *espaces libres* de chaque parcelle. Toutes dispositions doivent être prises pour la préservation de ces arbres, notamment durant les phases chantier. A défaut, la replantation (transplantation) de sujets adultes pourra être imposée en remplacement.

Les principes de boisement définis dans le dossier de réalisation de la ZAC de la Vente Olivier devront être respectées et extrapolées pour les parties de la zone hors ZAC.

Dans la zone de boisement strict, les arbres existants devront être obligatoirement conservés et en tant que de besoin complétés par de nouvelles plantations d'espèces similaires et de force suffisante.

Dans la zone de boisement variable, les arbres existants pourront toutefois être ponctuellement supprimés, pour la réalisation d'aires de stationnement et de circulation, à défaut d'autres possibilités sur la parcelle.

Les *espaces libres* de toute *construction* et non utilisés pour la circulation et le stationnement, devront être aménagés en *espaces verts* et soigneusement entretenus. La conception de ces *espaces verts* devra contribuer à l'harmonie et à la qualité paysagère de l'ensemble de la zone.

Les aménagements de surface nécessaires à recueillir et à infiltrer les eaux pluviales seront exclusivement réalisés sous forme de noues paysagées et devront être conçus comme des *espaces verts*, partie intégrante de l'aménagement paysager de la parcelle et du parc d'activités de la Vente Olivier. Les caractéristiques de ces noues (dessin, modelé, profondeur, plantations …) devront être précisées dans la demande d'autorisation urbanisme. Les fossés et bassins extérieurs de stockage des eaux pluviales n'entrant pas dans cette approche paysagère sont interdits.

Le traitement des espaces paysagers devra se conformer aux indications suivantes :

Limite entre parcelle privative et voirie

- Cas sans *clôture* : Réalisation d'un mélange à 50/50 de couvre-sols et arbustes, planté sur une largeur minimale de 2.50 m avec des variétés « rustiques » (densité suivant essence). (cf annexe recommandation pour le choix des végétaux)
- Cas avec *clôture* : Réalisation d'une haie arbustive (1 unité / 1.20 ml minimum), plantée sur une largeur minimale de 1.00 m avec des variétés « rustiques ». (cf recommandation en annexe au présent règlement)

Limite entre parcelles privatives

- Cas avec boisement existant conservé : Conservation des arbres existants.
- Cas sans boisement conservé : Sur une largeur minimale de 2.50 m, plantation d'une bande arbustive (densité suivant variété).

Parcelle privative

Pour les zones internes aux parcelles privatives, les plantations seront réalisées avec un mélange des trois strates (arbre, arbuste et couvre-sol/graminée). La surface arbustive ne doit pas être inférieure à 50 % de la surface totale d'*espace vert* et un *arbre de haute tige* pour 100 m² d'espace végétal.

Toutes dispositions doivent être prises pour que les plantations et *espaces verts* puissent être et soient entretenus régulièrement, afin de garantir leur pérennité et la qualité du paysage.

5.2. Part minimale de surfaces non imperméabilisées

La surface traitée en *espaces verts* de chaque parcelle ne pourra être inférieure à 30 % de la superficie totale de la parcelle considérée.

ARTICLE 6 – Stationnement

Les dispositions communes du Livre 1 ne s'appliquent pas. Seules les dispositions réglementaires qui suivent s'appliquent.

Le stationnement et la manœuvre des véhicules correspondant aux besoins des *constructions* et installations devront être assurés en dehors des *voies* publiques affectées à la circulation générale.

Lors de la délivrance du Permis de Construire, le nombre de places nécessaires à l'opération sera apprécié cas par cas en fonction de la nature de l'activité, du nombre d'emplois créés sur place et des besoins liés aux personnes extérieures à l'entreprise.

Il ne pourra être créé d'unités continues de places de stationnement supérieures à 30 places. Une bande de plantations devra être réalisée entre ces unités. De manière générale les aires de stationnement devront être paysagées et plantées pour assurer leur bonne intégration au paysage et à l'environnement de la zone.

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 7 – Desserte par les voies publiques ou privées

Les *constructions* doivent respecter les conditions prévues au sein du Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones. Ces conditions sont complétées par les dispositions suivantes :

Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

Pour être constructible, un *terrain* doit avoir un *accès* direct et en pleine propriété à une *voie* publique ou à une *voie* privée aménagée.

Le permis de construire peut être refusé si les *accès* présentent un risque pour la sécurité des usagers des *voie*s publiques ou pour celles des personnes utilisant ces *accès*.

Les caractéristiques des *accès* doivent permettre de satisfaire aux règles minimales : défense contre l'incendie, protection civile, visibilité et sécurité, collecte des déchets ménagers. Ils devront avoir une largeur minimum de 5 m. Leur aménagement pourra faire l'objet de prescriptions particulières en vue d'assurer leur sécurisation et leur bonne intégration aux *voies* principales et à l'environnement général de la zone.

Le nombre et le positionnement des *accès* véhicules à la *voie* publique pourra être limité ou imposé en fonction des contraintes liées aux circulations piétonnes, deux roues et automobiles, à la sécurité publique ou au stationnement sur la *voie* publique considérée.

Les *voies* ou rampes d'*accès* aux futures *constructions* et notamment aux éventuels sous-sols doivent être conçues de façon à éviter que les eaux pluviales des voiries ne les inondent.

La *destination* et l'importance des *constructions* ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la *voie* publique qui les dessert directement ou par laquelle elles ont *accès*.

Les *accès* privatifs à la rocade Sud, au R.D.18E et à la forêt du Madrillet sont interdits.

Caractéristiques des voiries

Les *voies en impasse* devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, notamment les services publics (ramassage des ordures conformément aux prescriptions réglementaires de la Métropole Rouen Normandie ; véhicules de lutte contre l'incendie). Leur longueur ne doit pas excéder 50 m.

Les caractéristiques techniques des *voies* privatives (structures, revêtements…) devront avoir une qualité suffisante pour assurer la pérennité des ouvrages et ne pas nuire à la qualité paysagère de la zone.

Les *voies* et cheminements piétonniers devront être traités de manière à assurer leur utilisation normale et revêtus en enrobé rouge, en béton balayé ou avec des matériaux de qualité au moins équivalente.

Les *voies* et espaces collectifs créés ou aménagés devront être pourvus d'un éclairage notamment destiné à assurer la sécurité des usagers. Le matériel utilisé devra s'intégrer à l'environnement et présenter les garanties nécessaires à sa pérennité et à un entretien normal.

ARTICLE 8 – Desserte par les réseaux

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones.

ZONE URX4

CHAPITRE 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE 1 - Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités

1.1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les activités logistiques.
- les utilisations du sol de nature à générer des nuisances importantes d'ordre acoustique, esthétique, olfactif ou autres et/ou des risques importants pour la sécurité et la santé des personnes et/ou l'intégrité des biens autres que celles mentionnées à l'article 1.2.
- les *constructions* à vocation d'activité agricole.
- les *constructions* et *extensions* destinées à abriter des activités *industrie*lles ou commerciales autres que celles mentionnées à l'article 1.2.
- les *constructions* à usage d'*habitation* et leurs *annexes*.
- les activités de concassage ou de production de béton.
- les carrières.
- les installations classées autres que celles prévues à l'article 1.2 notamment, les installations soumises à la directive SEVESO et toutes installations potentiellement dangereuses.
- la création ou l'aménagement de *terrains* de camping, ou d'accueil de caravanes de *résidences démontables* ou de résidences mobiles de loisirs
- le stationnement des caravanes, des *résidences démontables*, des résidences mobiles de loisirs
- le stationnement ou la pose de résidences mobiles démontables, de résidences mobiles de loisirs ou d'*habitations légères de loisirs*, hors de zones d'accueil dédiées à cet effet.
- Les *constructions* uniquement à usage de *bureau*x

1.2. Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés et autorisés sous conditions

Peuvent être autorisés sous condition :

- les unités *industrie*lles à condition qu'elles soient de petite taille et soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire, dans la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.
- les activités commerciales à condition qu'elles soient accessoires aux activités principales d'artisanat ainsi que l'implantation de *constructions* de commerces dédiées aux professionnels y compris *showrooms* voire aux établissements de *restauration* de moins de 150 m² de *surface de plancher*.
- les installations non classées et les installations classées quel que soit le régime auquel elles appartiennent, à condition qu'elles aient fait l'objet d'une déclaration d'utilité publique ou d'une déclaration de projet, et qu'elles n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec les autres occupations des sols à proximité, en particulier les zones d'habitat.
- les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation d'une *construction*, d'un ouvrage technique ou d'un aménagement routier et paysager.
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics en dehors de l'implantation de panneaux photovoltaïques au sol qui reste proscrite.

Peuvent également être autorisés :

- les équipements et ouvrages techniques d'intérêt général.

ARTICLE 2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Article non réglementé.

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE 3 - Volumétrie et implantation des constructions

3.1. Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies

Pour l'implantation le long des *voies*, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation publique et le long des *emprises publiques*, toute *construction*, installation ou aménagement nouveau doit respecter les indications graphiques figurant au règlement graphique – Planche 2.

En l'absence de celles-ci, les *constructions* doivent être implantées à 10 m des *emprises publiques* et *voies*. Lorsque le *terrain* est limitrophe de 2 *voies*, le recul observé sur l'une des *voies* pourra être ramené à 5 m. On tiendra alors compte des implantations des *constructions* voisines pour respecter l'*alignement* s'il existe.

Pour les *constructions* telles que guérites, *bureaux* de gardiens, édicules de faible importance nécessaires à l'alimentation des sites par les réseaux des concessionnaires publics, aucun recul n'est imposé sous réserve de présenter un aspect architectural soigné.

3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les *constructions* doivent être implantées à une distance au moins égale à la moitié de la *hauteur maximale* au *faîtage* ou à l'*acrotère*, avec un minimum de 5 m.

N'entrent pas en ligne de compte dans la limite d'un plafond de 1 m dans le calcul de la marge de *retrait*, les ouvrages de faible emprise tels que souches de cheminées, garde-corps à *claire-voie*, *acrotères*, éléments décoratifs.

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Des implantations différentes peuvent être admises :

- en cas de surélévation ou en cas d'*extension* d'une *construction* existante implantée avec des *retrait*s différents (inférieurs à 5 m), à condition de :
  - ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique,
  - de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain,
  - que le *retrait* ne soit pas inférieur à celui existant,
- pour les *constructions* telles que guérites, *bureaux* de gardiens, édicules de faible importance nécessaires à l'alimentation des sites par les réseaux de concessionnaires publics sous réserve de présenter un aspect architectural soigné. Dans ce cas les *constructions* pourront être implantées à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans minimum.

3.3. Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Article non réglementé.

3.4. Emprise au sol

Les *emprises au sol* maximales des *constructions* n'excéderont pas 60% de la surface du *terrain*.

3.5. Hauteur des constructions

Dans le cas d'une inscription indiquée au règlement graphique – Planche 2, les *constructions* doivent s'y conformer.

En l'absence d'inscription graphique, la *hauteur maximale* des *constructions* ne peut excéder 23 m.

Des éléments techniques de faible emprise peuvent toutefois dépasser cette *hauteur maximale*.

ARTICLE 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1. Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

4.1.1. Principes généraux

De manière générale, l'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les *constructions* par leur situation, leurs dimensions, leur conception ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants ou à ne pas s'intégrer dans le cadre bâti existant.

Les *extensions* et modifications de *constructions existantes* doivent, au niveau de leur volume, de leur architecture et de leur aspect extérieur, être en harmonie avec la *construction* existante.

Les *constructions* doivent présenter une unité de matériaux, de formes, de couleurs et de percements.

Le choix du lieu d'implantation et de la disposition des *constructions* sur le *terrain* se fera de manière à privilégier une bonne insertion paysagère. Les déblais/remblais devront être réduits au minimum. Ils devront être figurés sur les coupes et plans des *façades* du permis de construire.

4.1.2. Éléments techniques

Les ouvrages et locaux techniques tels que machineries d'ascenseurs, de réfrigération, de ventilation, sorties de secours doivent faire partie de la composition volumétrique d'ensemble.

L'implantation d'une antenne, parabolique ou autre, dont le diamètre excède 1 m, ainsi que celle d'appareillages électriques externes (climatisation par exemple) est soumise à autorisation d'urbanisme.

Les citernes de gaz ou de fioul (lorsqu'elles seront justifiées par un process de fabrication ne permettent pas d'utiliser le gaz naturel), ainsi que les installations similaires doivent, sous réserve du respect de la législation en vigueur, être ceinturées de plantations denses et persistantes afin de les rendre non visibles des *voies* publiques.

4.1.3. Aspect général des bâtiments et matériaux

L'usage en *façades* de bardages métalliques bruts (tôle galvanisée, bardages non laqués) et généralement de tous matériaux de parement d'aspect médiocre est interdit.

Les tons des différents éléments des *façades* (murs, menuiseries, dispositifs d'occultation…) doivent être en harmonie entre eux et avec l'environnement bâti existant. Ils devront être clairement indiqués avec échantillons et nuanciers et validés par l'autorité chargée de la délivrance des autorisations d'urbanisme.

La polychromie utilisée sera d'au maximum de trois teintes.

Les *façades* des *extensions* de *bâtiments* existants comporteront un parement ou un enduit si possible identique et à défaut compatible, en finition et en teinte, à celui existant sur le *bâtiment* existant.

L'usage de bardage bois sera possible dès lors que le matériau sera teinté dans la masse. Les matériaux composites sont autorisés, s'ils sont en harmonie avec les différents éléments des *façades*.

Les enseignes doivent être composées en harmonie avec les rythmes et proportions de la *façade* dans laquelle elles s'intègrent et conformément au règlement local de publicité en vigueur sur le territoire communal. Dans le cas d'insertion sur plusieurs *façades* contiguës, une composition en séquences devra être opérée.

4.1.4. Toitures

Les toitures constituent une composante à part entière du projet architectural et doivent assurer un bon couronnement de la *construction*. Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les lignes de vie sur les toits doivent être rabattables ou être sous l'*acrotère*.

Les couvertures en matériaux ondulés opaques ou translucides, en tôles sidérurgiques brutes, fibrociment, tôles plastiques ne sont pas autorisées. L'emploi du bac acier est possible, sous réserve qu'il soit laqué en usine.

Les panneaux solaires sont autorisés, sous réserve de leur parfaite intégration au *bâtiment*.

Ils ne feront aucune saillie par rapport au reste de la couverture. Leur nombre et leur surface pourront être limités pour assurer une bonne intégration à l'environnement bâti et paysager du quartier.

Sauf impossibilité technique les antennes collectives, les antennes paraboliques et les antennes relais seront implantées sur les toitures ou sur les *façades* de manière à ne pas être visibles depuis les *voies* publiques.

Elles s'attacheront par leur forme et leur couleur à s'intégrer au mieux à leur support.

Les ouvrages techniques liés aux équipements publics sont exclus des présentes dispositions.

4.1.5. Façades des constructions composées de matériaux anciens

Article non réglementé.

4.1.6. Clôtures

L'édification des *clôtures* doit être conforme aux prescriptions des cahiers des charges de la ZAC de la Sablonnière.

Les *clôtures* doivent avoir une conception d'ensemble et être constituées de matériaux de nature et de teinte en harmonie avec les *constructions*. Elles ne doivent pas compromettre l'unité paysagère du projet.

Les *clôtures* en plaques *pleines* de béton sont interdites.

Par principe, les *clôtures* seront réalisées en panneaux métalliques rigides et galvanisés (mailles rectangulaires verticales, de couleur gris), avec une hauteur de 1,8 m à l'exception des prescriptions particulières règlementées par arrêtés applicables aux Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) qui imposent, pour mieux sécuriser les sites, des *clôtures* d'une hauteur supérieure à 1,8 m.

Les *clôtures* seront doublées par une haie vive végétale ou par des plantes grimpantes ou par des massifs arbustifs éventuellement discontinus implantés dans le cadre d'un aménagement paysager d'ensemble. Elles devront être régulièrement entretenues.

Les haies plantées en doublement seront composées d'essences locales.

4.2. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Les nouvelles *constructions* devront être conformes à la réglementation thermique en vigueur.

L'emploi des dispositifs économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.), limitant les rejets (eau, déchets, pollutions), et employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes sont privilégiés.

ARTICLE 5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

5.1. Traitement des espaces libres

En dehors des espaces à vocation spécifique (voiries, aires de stationnement, …) les *espaces libres* entre les *constructions*, seront aménagés de manière à ne pas présenter un caractère résiduel de remplissage des vides entre les éléments et favoriser les déplacements en modes doux.

Les aires de stationnement automobile en surface doivent être plantées et de préférence traitées en matériaux perméables (stabilisé, pavage non-joint…).

L'implantation d'un abri à deux-roues non motorisés devra s'accompagner d'un traitement paysager de qualité (arbustes, plantations…).

5.2. Part minimale de surfaces non imperméabilisées

Les *espaces libres* de toute utilisation ou occupation du sol (*constructions*, circulations, aires de stationnement) doivent être traités en *espaces verts*. Les espaces perméables doivent représenter au moins 30% d'une parcelle dont au moins 20% traités en *espaces verts*.

ARTICLE 6 – Stationnement

Les dispositions communes du Livre 1 ne s'appliquent pas. Seules les dispositions réglementaires qui suivent s'appliquent.

Le stationnement des véhicules, qu'il s'agisse des véhicules légers ou poids lourds, propres à l'entreprise ou de ceux utilisés par le personnel ou les visiteurs, doit obligatoirement être assuré en dehors des *emprises publiques*. Les manœuvres des véhicules doivent se faire à l'intérieur des parcelles.

Il est demandé un minimum de 12,50 m² par place de stationnement pour les véhicules hors place handicapée (soit 2,50m X 5,00m).

Normes de stationnement

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère de l'établissement, un nombre de places différent pourra être autorisé ou imposé par décision motivée, (notamment en cas de reconversion d'un *bâtiment*) tenant compte de la nature et de la situation de la *construction* et d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

Livraisons

Les nouvelles *constructions* recevant ou générant des livraisons, doivent réserver, sur leur *terrain*, les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargements, déchargements, et manutentions.

Stationnement des vélos

L'espace de stationnement sécurisé destiné aux vélos devra se situer de préférence au rez-de-chaussée du *bâtiment* ou à défaut, au premier sous-sol, ou au premier étage, et accessible facilement depuis le ou les points d'entrée du *bâtiment*. Si ce dernier est réalisé à l'extérieur du *bâtiment*, il devra être clos, couvert et éclairé.

Les *bâtiments* à usage principal de *bureaux* devront prévoir un espace d'une superficie représentant 1,5 % de la *surface de plancher*.

Stationnement des véhicules électriques

Tout projet de construction qu'il soit à usage d'*habitation*, commercial, *industrie*l, tertiaire ou accueillant un service public doit être doté des équipements techniques (gaines, câblages et dispositifs de sécurité) nécessaire à l'alimentation de prises de recharge de véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 7 – Desserte par les voies publiques ou privées

Accès

Les *constructions* doivent respecter les conditions prévues au sein du Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones. Ces conditions sont complétées par les dispositions suivantes :

Pour être constructible, un *terrain* doit avoir *accès* à une *voie* publique ou privée.

Les parcelles qui ne possèdent pas d'*accès* direct sur une *voie* publique doivent être desservies par une ou des *voies* privées dont la largeur minimale de plate-forme sera de 9 m.

La constructibilité des *terrains* enclavés est subordonnée à l'existence d'une servitude de passage instituée juridiquement.

Les caractéristiques des *accès* doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment : trafic poids lourds, défense contre l'incendie, protection civile et ramassage des ordures.

Le nombre d'*accès* à la parcelle peut être limité pour des motifs de sécurité. Lorsque la parcelle est desservie par plusieurs *voies*, l'*accès* peut être autorisée que sur la *voie* où la gêne pour la circulation est la moindre.

Afin d'assurer la sécurité et la visibilité des véhicules entrants ou sortants, des pans coupés suffisamment dimensionnés devront être aménagés.

Selon le(s) type(s) d'activité(s) présent(s) sur la parcelle, les portails et portiques devront respecter un *retrait* minimum qui sera défini après avis des services gestionnaires de la voirie.

Voies nouvelles

Les *voies* nouvelles doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction des caractéristiques du projet. Ces *voies* doivent par ailleurs permettre notamment d'assurer la circulation et l'utilisation des engins et matériels de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères (conformément aux normes fixées par les services de la métropole).

Les *voies* doivent être conçues pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte de la zone.

Les *voies* nouvelles doivent prévoir des dispositions pour favoriser les modes doux de déplacements.

ARTICLE 8 – Desserte par les réseaux

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones.

ZONE URX5

CHAPITRE 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE 1 - Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités

1.1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Sont interdites les occupations et utilisations du sol de nature à générer :

- des nuisances importantes d'ordre acoustique, esthétique, olfactif ou autre ;
- des risques importants pour la sécurité et la santé des personnes ou pour l'intégrité des biens ;
- les commerces et services de proximité d'une surface unitaire supérieure ou égale à 500 m² de *surface de plancher* ;

1.2. Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

Peuvent être autorisés sous conditions :

- Les travaux sur *constructions existantes* : lorsqu'une *construction* existante régulièrement réalisée avant l'entrée en vigueur du présent règlement n'est pas conforme à une ou plusieurs dispositions de ce règlement, ne sont admis que les adaptations, réfections, *extensions* et changements de *destination* :
  - qui doivent rendre la *construction* existante plus conforme à ces dispositions,
  - ou qui sont étrangers à ces dispositions.

ARTICLE 2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Article non réglementé.

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE 3 - Volumétrie et implantation des constructions

3.1. Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies

L'implantation d'un *bâtiment* par rapport à une *voie* publique ou une *voie* privée ouverte à la circulation publique doit tenir compte des caractères dominants du bâti environnant, afin d'assurer la continuité ou le rythme du front bâti.

En l'absence d'une telle continuité ou d'un tel rythme, l'implantation d'un *bâtiment* peut être réalisée soit en limite de ces *voies*, soit en *retrait*. En cas d'implantation en *retrait*, les *bâtiments* doivent être implantés à au moins 5 m des *voies* publiques ou des *voies* privées ouvertes à la circulation publique.

Toutefois, lorsqu'un emplacement réservé pour élargissement d'une *voie* publique ou une marge de recul figure sur le document graphique – Planche 2, ou dans les orientations d'aménagement et de programmation, l'implantation des *bâtiments* doit respecter le *retrait* correspondant.

Même en l'absence d'emplacement réservé ou de marge de recul, l'autorisation d'urbanisme peut prescrire le *retrait* des *bâtiments* :

- pour améliorer la visibilité à l'angle de deux *voies* publiques ;
- pour éviter que des arbres alignés, existant sur la *voie* publique à moins de 2 m de l'*alignement* actuel, ne portent gravement atteinte aux conditions d'habitabilité ou d'utilisation des *bâtiments* à réaliser.

Les éléments de structure ou aménagements extérieurs d'une *construction* en saillie sur le domaine publique peuvent être refusés si par leur aspect, leur couleur, leur volume ou la configuration de la *voie*, ceux-ci sont de nature à ne pas respecter les caractères dominants du bâti environnant ou constituent une entrave à la circulation des véhicules affectés notamment à l'entretien des *voies* ou aux services d'intervention et de secours.

Des éléments de structure ou aménagements extérieurs d'une *construction* peuvent comporter des saillies sur le domaine public d'une profondeur maximale, par rapport à l'*alignement* de la *voie* publique ou de la limite de la *voie* privée ouverte à la circulation publique, équivalente à un dixième de leur hauteur en tout point de la

façade, sans jamais dépasser 2 m de profondeur. Aucune saillie ne pourra être réalisée à moins de 3 m de hauteur.

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Les grands équipements ne sont pas soumis aux dispositions ci-dessus.

3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les *bâtiments* doivent être implantés à au moins 5 m des *limites séparatives*. *terrains*

Il est possible de déroger aux dispositions qui précèdent par l'établissement conventionnel ou judiciaire d'une servitude de « cour commune ». Lorsqu'existe une telle servitude, le *retrait* du *bâtiment* ne se calcule plus par rapport à la *limite séparative* mais par rapport à la limite opposée de la « cour commune ».

Lorsqu'un *terrain* occupé par un poste de transformation de courant électrique ou de détente de gaz borde une *voie* publique ou une *voie* privée ouverte à la circulation publique, l'implantation de *bâtiments* sur les *terrains* contigus n'est – nonobstant les dispositions ci-dessus – assujettie à aucun *retrait*. Les dispositions de l'article UC6 sont applicables abstraction faite du *terrain* occupé par ce poste.

L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou subordonnée au respect de prescriptions spéciales si l'implantation d'un *bâtiment* par rapport aux *limites séparatives*, quand bien même serait respecté le *retrait* indiqué ci-dessus, risque de porter gravement atteinte aux conditions d'habitabilité ou d'utilisation des *bâtiments* en bon état existant sur les *terrains* voisins.

3.3. Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Article non réglementé.

3.4. Emprise au sol

En cas d'*extension* limitée d'un *bâtiment*, l'augmentation de la *surface de plancher* ne doit pas dépasser de plus de 20 % de la *surface de plancher* initiale à la date de l'approbation du PLU, ni être supérieure à 200 m² de *surface de plancher*.

3.5. Hauteur des constructions

L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou subordonnée au respect de prescriptions spéciales si la hauteur d'un *bâtiment*, quand bien même est respectée la *hauteur maximale* indiquée ci-dessous, risque de porter gravement atteinte aux conditions d'habitabilité ou d'utilisation des *bâtiments* en bon état existant sur les *terrains* voisins.

Dans le cas d'une inscription indiquée au règlement graphique – Planche 2, les *constructions* doivent s'y conformer.

En l'absence d'inscription graphique, la *hauteur maximale* des *bâtiments* à l'égout de toiture ou à l'*acrotère* est de 20 m.

Des éléments techniques de faible emprise (souches de cheminée…) peuvent toutefois dépasser cette *hauteur maximale*.

Une oblique ascendante à 45° (par rapport à l'horizontale), prenant appui sur l'égout de toiture ou l'*acrotère*, détermine un volume dans lequel peut être réalisé :

- soit une toiture à deux ou quatre versants comportant un niveau de comble ; une pente supérieure à 45° est admise afin d'assurer une meilleure intégration parmi les toitures environnantes ;
- soit un étage en retiré.

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis aux dispositions ci-dessus.

ARTICLE 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1. Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

4.1.1. Principes généraux

L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou subordonnée au respect de prescriptions spéciales s'il apparaît que les *bâtiments*, par leur implantation, leur hauteur ou le traitement de leurs *façades* et toitures, ne s'insèrent pas harmonieusement dans le bâti environnant compte tenu de ses caractères dominants, ou portent atteinte à une perspective monumentale.

4.1.2. Éléments techniques

Les câbles de toute nature (électricité, téléphone, télévision...) et les éléments techniques divers (descentes d'eau, caissons de volets roulants, climatiseurs...), lorsqu'ils sont installés sur les *façades*, doivent être masqués ou intégrés à celles-ci de façon discrète et harmonieuse.

4.1.3. Aspect général des bâtiments et matériaux

L'autorisation d'urbanisme peut aussi être refusée ou subordonnée au respect de prescriptions spéciales si :

- Les matériaux extérieurs, par leur nature ou leurs procédés de mise en œuvre, n'assurent pas aux *bâtiments* un aspect soigné ou n'offrent pas de garanties de solidité et de bonne conservation ;
- L'action des eaux de pluie est de nature à provoquer la dégradation prématurée de l'aspect des *bâtiments*.

Les *extensions* verticales ou horizontales des *bâtiments* existants et les locaux *annexes* doivent être conçus en harmonie avec ces *bâtiments* et avec le même soin.

L'emploi de matériaux de bardage (de type clin en bois naturel) de mauvaise qualité, ou la mise en œuvre de procédés d'enduction et de recouvrement des *façades* ne permettant pas d'assurer un aspect soigné ou n'offrant pas de garanties de bonne conservation (de type enduit gratté ou pierre collé) sont proscrits.

La réalisation de *bâtiments* nouveaux à usage d'*habitation* ou de *bureaux* doit prévoir les dispositifs constructifs permettant de réaliser des économies d'énergie, soit par le choix de matériaux performants (de type « brique monomur », structure bois, …), soit par des procédés d'isolation par l'extérieur.

4.1.4. Toitures

Les toitures doivent s'insérer harmonieusement dans le bâti environnant en tenant compte de ses caractères dominants.

Les installations techniques établies en toiture (gaines, canalisations, caissons, antennes, machineries, locaux techniques, panneaux solaires...), si elles ne peuvent être dissimulées, doivent être regroupées et faire l'objet d'un traitement soigné.

Lorsqu'elles présentent une surface totale de plus de 200 m², les toitures terrasses non accessibles des *bâtiments* nouveaux doivent comporter un système de végétalisation permanente, sauf incompatibilité technique avec l'usage du *bâtiment*. Les *bâtiments* comportant des dispositifs de production d'énergie renouvelable (panneaux solaires, …) ou de récupération et de stockage des eaux pluviales ne sont pas soumis à cette disposition.

4.1.5. Façades des constructions composées de matériaux anciens

Article non réglementé.

4.1.6. Clôtures

Des *clôtures* végétales doivent être réalisées en bordure des *voies* publiques ou des *voies* privées ouvertes à la circulation publique. Elles peuvent être doublées de *clôtures* non végétales qui ne peuvent comporter de parties *pleines* de plus de 1,5 m de hauteur.

Les *clôtures* non végétales et murs de soutènement réalisés en *limite séparative* ne peuvent dépasser en parties *pleines* 3,5 m de hauteur à compter du sol naturel.

L'autorisation d'urbanisme peut cependant être refusée ou subordonnée au respect de prescriptions spéciales si la nature et/ou la hauteur de la *clôture* risquent de porter gravement atteinte aux conditions d'habitabilité ou d'utilisation des *bâtiments* en bon état existant sur les *terrains* voisins.

4.2 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Les *bâtiments* nouveaux à *destination* de *logements*, de *bureaux*, ainsi que les équipements d'intérêt collectif et services publics recevant du public doivent respecter les performances énergétiques de la classe A de la classification officielle des niveaux de consommation annuelle d'énergie primaire des *bâtiments*, correspondant à une consommation moyenne maximale d'énergie définie par le label Bâtiment Basse Consommation (BBC) modulé de 65 Kwh/m² de plancher/an.

ARTICLE 5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

5.1. Traitement des espaces libres

Lors de la réalisation de *bâtiments* sur un *terrain* (sauf locaux *annexes*), les *espaces libres* non nécessaires à la circulation des piétons et des véhicules, au stationnement ou à la manutention doivent être traités en *espaces verts*.

Lors de la réalisation de *bâtiments* sur un *terrain* (sauf locaux *annexes*), il doit être planté un arbre tige ou de haute tige pour 100 m² d'*espaces libres*. L'autorisation d'urbanisme peut restreindre ou supprimer cette obligation si, compte tenu de l'exiguïté du *terrain*, il en résulterait une atteinte grave à l'éclairement des *bâtiments* à réaliser sur le *terrain* ou des *bâtiments* en bon état existant sur les *terrains* voisins.

La coupe d'un arbre à haute tige n'est admise que :

- Lorsqu'elle est rendue nécessaire par la réalisation de travaux immobiliers ayant fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme.
- Lorsqu'elle est rendue nécessaire pour des raisons sanitaires (arbre malade) et/ou de sécurité (arbre instable). Dans ce cas, l'arbre doit être remplacé, au même endroit ou à proximité, par un autre arbre de haute tige.

Dans les secteurs de biotope, les *constructions* exonérées de la part d'*espace vert* n'ont pas l'obligation de planter des arbres.

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

L'obligation de plantation d'arbres n'est pas applicable au domaine public portuaire ou ferroviaire.

5.2. Part minimale de surfaces non imperméabilisées

Voir dispositions réglementaires des secteurs de biotope (Planche 1) : article 5.1.2 de la section 4 du livre 1).

ARTICLE 6 – Stationnement

Les dispositions communes du Livre 1 ne s'appliquent pas. Seules les dispositions réglementaires qui suivent s'appliquent.

6.1. Stationnement des véhicules à moteur

Les places de stationnement afférentes aux diverses utilisations du sol doivent en principe être réalisées sur le *terrain*.

En cas d'impossibilité technique de réaliser sur le *terrain* les places de stationnement requises, cette obligation sera considérée comme remplie si est justifiée l'obtention d'une concession à long terme (15 ans minimum) de places dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation ou l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation, ces parcs publics ou privés devant être situés à une distance de 400 m maximum (parcours piéton). À défaut, lorsqu'une autorisation d'urbanisme est nécessaire, celle-ci pourra malgré tout être délivrée mais prescrira le versement de la participation pour non réalisation d'aires de stationnement prévue par l'article L. 123-1-2 du code de l'urbanisme.

*Logement*s, commerces et *bureau*x

1/ En cas de réalisation de *bâtiments* nouveaux, le nombre (minimum ou maximum) de places de stationnement (arrondi au nombre entier supérieur pour les *logement*s et au nombre entier inférieur pour les commerces et *bureau*x) doit correspondre aux normes chiffrées définies ci-après :

- *Logement*s : 0,8 place minimum par *logement*.
- *Hébergement hôtelier et touristique* : 0,5 place minimum par chambre dans le périmètre d'attractivité des transports collectifs structurants et 0,8 place minimum par chambre en-dehors de ce périmètre.
- *Artisanat et commerce de détail* : 1 place maximum pour 40 m² de *surface de plancher* dans le périmètre d'attractivité des transports collectifs structurants, et 1 place minimum pour 40 m² de *surface de plancher* en-dehors de ce périmètre.
- Dans les secteurs d'animation commerciale représentés sur le document graphique (ou le schéma d'aménagement des Quartiers ouest), aucune place n'est exigée.
- *Bureau*x : 1 place maximum pour 100 m² de *surface de plancher* dans le périmètre d'attractivité des transports collectifs structurants, et 1 place minimum pour 100 m² de *surface de plancher* en-dehors de ce périmètre.

2/ En cas d'adaptation ou de réfection sans changement de *destination* de tout ou partie d'un *bâtiment* existant, il n'est pas fixé de nombre minimum de places de stationnement à réaliser. Toutefois, en cas de division de *logement*s, doivent être créées les places afférentes au nombre supplémentaire de *logement*s en application des normes chiffrées définies ci-dessus.

3/ En cas de changement de *destination* de tout ou partie d'un *bâtiment* existant, le nombre minimum de places afférentes à la nouvelle *destination* doit correspondre aux normes chiffrées définies ci-dessus. A ce nombre est déduite une franchise d'une place de stationnement pour toute *destination*, applicable une seule fois par *bâtiment*.

Nonobstant les 2/ et 3/ ci-dessus, il n'est pas fixé de nombre minimum de places de stationnement à réaliser pour les travaux d'adaptation, de réfection ou de changement de *destination* de tout ou partie d'un *bâtiment* d'intérêt patrimonial ou d'un ensemble bâti d'intérêt patrimonial, y compris en cas de division de *logement*s.

4/ En cas d'*extension* de tout ou partie d'un *bâtiment* existant, le nombre minimum de places à créer doit correspondre, pour chaque *destination*, au nombre de places afférentes à la totalité du *bâtiment* en application des normes chiffrées définies ci-dessus, sous déduction du nombre de places afférentes au *bâtiment* avant *extension* ou, s'il est supérieur, au nombre de places existantes.

Autres utilisations du sol

Pour toutes les utilisations du sol non soumises aux normes chiffrées ci-dessus (notamment les locaux d'activités et les équipements d'intérêt collectif et services publics), le nombre de places de stationnement est déterminé en considération de leurs caractéristiques (notamment, s'agissant des *bâtiments*, de leur *destination* et de leur importance) et de la localisation du *terrain* à l'intérieur ou hors du périmètre d'attractivité des transports collectifs structurants. L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou subordonnée au respect de prescriptions spéciales si le nombre de places prévu apparaît insuffisant ou excessif au regard de ces considérations.

Caractéristiques des places de stationnement

L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou subordonnée au respect de prescriptions spéciales si les dimensions des places de stationnement ainsi que le tracé en plan et en profil de leurs *accès* ne garantissent pas leur fonctionnalité ou la sécurité de leurs usagers. En particulier, les places de stationnement doivent présenter des dimensions minimales de 4,5 m de longueur et de 2,4 m de largeur. Les places de stationnement enclavées, ou accessibles par une autre place, ne sont pas prises en compte dans l'application des normes chiffrées définies ci-dessus.

En cas de réalisation d'un *bâtiment* nouveau, ou en cas d'*extension* de tout ou partie d'un *bâtiment* existant, au moins la moitié des places de stationnement à créer doivent être intégrées au *bâtiment*.

6.2. Stationnement des bicyclettes

Les *logements*, les *bureaux* et les équipements d'intérêt collectif et services publics doivent disposer de places de stationnement pour bicyclettes.

Le nombre de places requis (arrondi au nombre entier supérieur) est fixé comme suit :

- Pour les *bâtiments* abritant au moins 2 *logements* : 1,5 place minimum par *logement* ;
- Pour les *bureaux* : 1 place minimum pour 60 m² de *surface de plancher*.
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics : le nombre de places de stationnement est déterminé en considération de leur nature et de leur *destination*.

Les places de stationnement pour bicyclettes doivent être abritées, équipées d'un système d'attache (arceaux…) et facilement accessibles. Ainsi, l'emplacement destiné au stationnement des bicyclettes doit prévoir une surface équivalente à 1 m² par place requise. L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou subordonnée au respect de prescriptions spéciales si les caractéristiques des places de stationnement prévues ne garantissent pas leur fonctionnalité.

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 7 – Desserte par les voies publiques ou privées

Les *constructions* doivent respecter les conditions prévues au sein du Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones. Ces conditions sont complétées par les dispositions suivantes :

Voies de desserte des terrains

L'autorisation d'urbanisme peut être refusée si les *voies* de desserte du *terrain* apparaissent inadaptées :

- aux déplacements de personnes ainsi qu'aux transports, chargements et déchargements de marchandises générés par l'utilisation du sol envisagée (compte tenu notamment, pour les *bâtiments*, de leur *destination*, de leur importance et des aménagements prévus sur le *terrain*),
- à l'intervention des engins de secours et de lutte contre l'incendie.

Accès à l'intérieur des terrains

L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou subordonnée au respect de prescriptions spéciales si :

- les débouchés du *terrain* sur les *voies* de desserte sont susceptibles de présenter une gêne importante pour la circulation publique ou de présenter un risque important pour les utilisateurs de ces débouchés ou pour les usagers des *voies* de desserte ;

- le nombre et la largeur des débouchés paraissent excessifs compte tenu de l'utilisation du sol envisagée (notamment, s'agissant des *bâtiments*, de leur *destination* et de leur importance) et des exigences de fluidité et de sécurité de la circulation sur les *voies* de desserte ;
- le nombre et la localisation des débouchés paraissent inadaptés compte tenu des éléments de mobiliers urbains et des places de stationnement matérialisées ou susceptibles d'être matérialisées sur les *voies* de desserte ;
- les *voies* internes apparaissent inadaptées à l'intervention des engins de secours et de lutte contre l'incendie.

ARTICLE 8 – Desserte par les réseaux

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones.

ZONE URX6

CHAPITRE 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE 1 – Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités

1.1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les *commerces et activités de service*, à l'exception de celles visées à l'article 1.2.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) susceptibles de générer des nuisances importantes ou potentiellement dangereuses soumises à la directive SEVESO.
- Les *constructions* à usage d'*habitation* autres que celles visées à l'article 1.2.
- Les affouillements, exhaussements de sols, non liés à une opération de construction ou d'aménagement paysager ou à des travaux d'infrastructures routières, les exploitations de carrière.
- La création de tout stockage de déchets ménagers, autres résidus urbains ou déchets *industriel*s, à l'exception des centres de transit ou déchetteries lorsqu'ils constituent l'accessoire nécessaire d'un établissement *industriel* existant ou un équipement public et qu'ils ne nuisent pas à l'environnement ni au paysage urbain.
- Le camping et le stationnement des caravanes.
- L'implantation des *constructions* d'*habitation* légères (mobil home…) et en général de toutes *constructions* à caractère précaire ou provisoire, sauf celles nécessitées transitoirement pour le bon fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Les dépôts de toute nature (ferrailles, matériaux, déchets ou véhicules désaffectés) et notamment ceux susceptibles d'apporter des pollutions ou nuisances.

1.2. Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

Dans la mesure où les conditions de réalisation de tous les équipements nécessaires sont assurées, et sous réserve d'assurer un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone, sont autorisés les types d'activités, *destinations* et *sous-destinations* suivants, sous forme d'une *opération d'aménagement d'ensemble* :

- Les activités de transport, de logistique et de stockage, lorsqu'elles sont accessoires et directement liées aux activités visées ci-après ;
- Les activités industrielles, de production et de service à *l'industrie ;*
- Les *constructions* à usage d'*habitation* si elles sont liées à la direction, la surveillance, le gardiennage et généralement au fonctionnement des établissements de commerces et activités de services de la zone.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) 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.
- *Les autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire,* lorsqu'elles sont directement liées à l'activité exercée sur le site.
- Les ouvrages techniques s'ils sont nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics.

ARTICLE 2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Article non réglementé.

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE 3 - Volumétrie et implantation des constructions

3.1. Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies

Pour l'implantation le long des *voies*, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation publique et le long des *emprises publiques*, toute *construction*, installation ou aménagement nouveau doit respecter les indications graphiques figurant au règlement graphique – Planche 2.

En l'absence de celles-ci, les nouvelles *constructions* implantées le long des *voies* publiques devront respecter un recul minimum de 10 mètres par rapport à l'*alignement*.

Les *constructions* devront respecter un *retrait* par rapport aux *emprises publiques*, autres que les *voies*, au moins égal à la moitié de la hauteur de la *construction*, avec un minimum de 3 mètres, à l'exception des *constructions* nécessaires à l'alimentation des sites par les réseaux publics, et des ouvrages publics.

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Dans certains cas justifiés par la recherche de variétés dans les volumes, ou par la nature des activités, des *constructions*, les nouvelles *constructions* peuvent s'implanter de manière ponctuelle le long des *voies* publiques à une distance comprises entre 5 et 10 m.

3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les *constructions* devront respecter un *retrait* par rapport aux *limites séparatives*, au moins égal à la moitié de la hauteur de la *construction*, avec un minimum de 3 m.

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants :

- En cas de surélévation ou d'*extension* d'une *construction* existante implantée avec un *retrait* différent, sous réserve de ne pas diminuer ce *retrait* et d'assurer une bonne intégration au paysage urbain.
- À une distance inférieure, jusqu'en *limite séparative*, pour des *constructions* utilisées en commun par deux entreprises riveraines l'une de l'autre.
- Un éloignement supérieur pourra être imposé en cas d'activité susceptible de causer une gêne importante aux fonds riverains.
- Des implantations autres, jusqu'en *limite séparative*, pourront être autorisées pour les *constructions annexes* de faible surface telles que guérites, *bureau* de gardiens, édicules nécessaires à l'alimentation des sites par les réseaux publics, ainsi que pour les ouvrages publics en général.

3.3. Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Les *constructions* devront respecter un éloignement suffisant pour assurer la sécurité vis-à-vis des risques incendie, permettre les circulations sur la parcelle dans de bonnes conditions, et ménager l'éclairement des locaux de travail.

3.4. Emprise au sol

Article non réglementé.

3.5. Hauteur des constructions

Dans le cas d'une inscription indiquée au règlement graphique – Planche 2, les *constructions* doivent s'y conformer.

En l'absence d'inscription graphique, la *hauteur maximale* des *constructions* ne doit pas excéder 20 mètres.

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Des autorisations, en vue d'un dépassement localisé, pourront être accordées pour des installations de caractère technique.

Les limitations de *hauteurs* ne sont pas applicables aux équipements et ouvrages publics sous réserve de leur intégration à l'environnement bâti du secteur considéré.

ARTICLE 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1. Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

4.1.1. Principes généraux

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les *constructions*, par leur situation, leurs dimensions, leur conception ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants ou ne s'intègrent dans le cadre du bâti existant.

Les *extensions* et modifications de *constructions existantes* doivent, au niveau de leur volume, de leur architecture et de leur aspect extérieur, être en harmonie avec la *construction* existante.

Les *constructions* doivent présenter une unité de matériaux, de formes, de couleurs et de percements.

Le choix du lieu d'implantation et de la disposition des *constructions* sur le *terrain* se fera de manière à privilégier une bonne insertion paysagère.

Les déblais/remblais devront être réduits au minimum.

4.1.2. Éléments techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes à lettres, doivent être intégrés dans les murets techniques réalisés par l'aménageur. Les installations techniques établies en toiture (gaines, canalisations, caissons, antennes, machineries, locaux techniques, panneaux solaires...), si elles ne peuvent être dissimulées, doivent être regroupées et faire l'objet d'un traitement qualitatif.

Les ouvrages et locaux techniques tels que machineries d'ascenseurs, de réfrigération, de ventilation, et sorties de secours doivent faire partie de la composition volumétrique d'ensemble.

Sauf impossibilité technique, les antennes collectives, les antennes paraboliques et les antennes relais seront implantées sur les toitures ou sur les *façades* de manière à ne pas être visibles depuis les *voies* publiques. Elles s'attacheront par leur forme et leur couleur à s'intégrer au mieux à leur support.

Les ouvrages techniques liés aux équipements publics sont exclus des présentes dispositions.

4.1.3. Aspect général des bâtiments et matériaux

L'usage en *façade* de bardages métalliques bruts (tôle galvanisée, bardages non laqués) et généralement de tous matériaux de parement d'aspect médiocre est interdit.

Les tons des différents éléments des *façades* (murs, menuiseries, dispositifs d'occultation…) doivent être en harmonie entre eux et avec l'environnement bâti existant. Ils doivent être clairement indiqués avec échantillons et nuanciers, et validés par l'autorité chargée de la délivrance des autorisations d'urbanisme.

La polychromie utilisée sera d'au maximum de trois teintes.

Les *façades* des *extensions* de *bâtiments* existants comporteront un parement ou un enduit si possible identique, ou à défaut compatible, en finition et en teinte, à celui existant sur le *bâtiment* existant.

L'usage de bardage bois sera possible dès lors que le matériau sera teinté dans la masse. Les matériaux composites sont autorisés, s'ils sont en harmonie avec les différents éléments des *façades*.

4.1.4. Toitures

Les toitures constituent une composante à part entière du projet architectural. Elles doivent assurer un bon couronnement de la *construction* et présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les lignes de vie sur les toits doivent être rabattables ou être sous l'*acrotère*.

Les couvertures en matériaux ondulés opaques ou translucides, en tôles sidérurgiques brutes, fibrociment, tôles plastiques ne sont pas autorisées. L'emploi du bac acier est possible, sous réserve qu'il soit laqué en usine.

Les panneaux solaires sont autorisés, sous réserve de leur parfaite intégration au *bâtiment*. Ils ne feront aucune saillie par rapport au reste de la couverture. Leur nombre et leur surface pourront être limités pour assurer une bonne intégration à l'environnement bâti et paysager du quartier.

4.1.5. Façades des constructions composées de matériaux anciens

Article non réglementé.

4.1.6. Clôtures

Généralités

Les *clôtures* doivent avoir une conception d'ensemble et être constituées de matériaux de nature et de teinte en harmonie avec les *constructions*. Elles ne doivent pas compromettre l'unité paysagère du projet.

Les *clôtures* en plaques *pleines* de béton sont interdites.

Le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées et ouvertes à la circulation

Les *clôtures* seront établies à l'*alignement* et réalisées en panneaux métalliques rigides et galvanisés (mailles rectangulaires verticales, de couleur gris RAL 7012 / 7016), avec une hauteur de 2 m.

Les *clôtures* seront doublées, côté espace public, par une haie vive végétale ou par des massifs arbustifs éventuellement discontinus implantés dans le cadre d'un aménagement paysager d'ensemble.

Les haies plantées en doublement seront composées d'essences locales, et conformes à la liste annexée au PLU.

Les portails d'entrée seront coulissants et bordés de part et d'autre par des blocs béton de 2 m de *hauteur maximale*.

Le long des autres emprises publiques et des limites séparatives

Les *clôtures* seront réalisées en grillage métallique rigide et galvanisé ou en panneaux métalliques rigides et galvanisés (mailles rectangulaires verticales, de couleur gris RAL 7012 / 7016), avec une *hauteur maximale* de 2 m.

Les *clôtures* seront doublées par une haie vive végétale implantée dans le cadre d'un aménagement paysager d'ensemble de la parcelle, explicité dans la demande d'autorisation d'urbanisme. Elles devront être régulièrement entretenues.

Les haies plantées en doublement, devront être composées d'essences locales, et conformes à la liste annexée au PLU.

ARTICLE 5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

5.1. Traitement des espaces libres

De part et d'autre de la voirie, à partir de l'*alignement*, une bande non aedificandi, traitée sous forme paysagère, de 10 m minimum de profondeur sera aménagée.

Dans certains cas justifiés par la recherche de variétés dans les volumes, ou par la nature des activités, les *constructions* à une distance comprises entre 5 et 10 m pourront être ponctuellement autorisées.

Les *espaces libres* de toute utilisation ou occupation du sol devront être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du *terrain* et aux lieux environnants.

Les aménagements de surface nécessaires à recueillir les eaux pluviales devront être conçus comme des *espaces verts*, partie intégrante de l'aménagement paysager du site.

Les aires de livraison et de stockage, les espaces de service et les *bâtiments annexes* seront dissimulés par des haies ou des arbres à croissance rapide formant rideau.

Les plantations d'arbres et de végétaux seront constituées d'essences et d'espèces locales. Les arbres et les végétaux devront avoir une force suffisante à leur plantation, de manière à garantir leur croissance et assurer le paysagement des lieux dans des délais raisonnables.

Part minimale de surfaces non imperméabilisées

Au moins 25 % de la surface du *terrain* doit être traité en *espaces verts*.

ARTICLE 6 – Stationnement

Les dispositions communes du Livre 1 ne s'appliquent pas. Seules les dispositions réglementaires qui suivent s'appliquent.

Modalités d'application des normes

Le stationnement des véhicules, qu'il s'agisse des véhicules légers ou poids lourds, propres à l'entreprise ou ceux utilisés par le personnel ou les visiteurs, doit obligatoirement être assuré en dehors des *emprises publiques*. Les manœuvres des véhicules doivent se faire à l'intérieur des parcelles.

Il est demandé un minimum de 12,50 m² par place de stationnement pour les véhicules hors place handicapée (soit 2,50 m X 5,00 m).

Toute tranche entamée égale ou supérieure à la moitié d'une tranche doit être considérée comme une tranche entière.

Normes de stationnement

Type de construction	Normes de stationnement
commerces et activités de service	1 place pour 80 m² SDP (*surface de plancher*)
Construction à usage d'*industrie*	1 place pour 50 m² SDP
Construction à usage d'entrepôt	1 place pour 200 m² SDP

Livraisons

Les nouvelles *constructions* recevant ou générant des livraisons, doivent réserver, sur leur *terrain*, les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargements, déchargements, et de manutentions.

Qualité paysagère des aires de stationnement

Les aires de stationnement devront faire l'objet d'un traitement paysager spécifique permettant de les intégrer à leur environnement. Des haies ou des arbres à croissance rapide formant rideau devront dissimuler les aires de stationnement, les *bâtiments annexes* ainsi que les aires de livraison.

Les *espaces libres* des aires de stationnement devront être traités, soit en minéral avec plantation d'arbres ou arbustes, soit en *espaces verts* plantés. Les espèces végétales devront être conformes à la liste annexée au PLU.

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 7 – Desserte par les voies publiques ou privées

Les *constructions* doivent respecter les conditions prévues au sein du Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones. Ces conditions sont complétées par les dispositions suivantes :

7.1. Conditions de desserte des terrains par les voies

Les *voies* de circulation, autres que celles intérieures à une même entreprise, devront être conformes aux principes suivants :

La largeur de chaussée devra faire au moins 6 m.

Une *voie* partagée (cycles / piétons) traversante devra être aménagée dans la zone.

Les chaussées devront être bordées par des arbres de haute tige, à l'*alignement*.

Un système de noues paysagères devra être aménagé.

Des caractéristiques différentes, de largeur notamment, pourront être autorisées ou imposées, en fonction de l'importance des circulations automobiles, deux roues et piétonnes, ou pour permettre une meilleure intégration environnementale.

Les caractéristiques de structure des ouvrages des *voies* de circulation devront être adaptées à la nature et à l'importance du trafic qu'ils seront destinés à supporter.

Les chaussées ainsi que les trottoirs seront revêtus en enrobés. Toutefois, l'emploi d'autres matériaux de revêtement de qualité au moins équivalente pourra être autorisé et même demandé, s'ils correspondent à un souci d'assurer l'unité paysagère du quartier considéré, ou à des contraintes techniques particulières.

Les caractéristiques des *voies* de circulation doivent être adaptées à l'importance ou la *destination* des *constructions* projetées, et permettre l'approche de matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité et d'enlèvement des ordures ménagères. Elles doivent également permettre d'assurer la sécurité et le confort des piétons. Par conséquent, la *destination* et l'importance des *constructions* ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.

Les *voies* de circulation et espaces collectifs créés ou aménagés devront être pourvus d'un éclairage destiné à assurer la sécurité des véhicules et des piétons. Le matériel utilisé devra s'intégrer à l'environnement et présenter les garanties nécessaires à sa

pérennité et à un entretien normal. Un éclairage à basse consommation énergétique est préconisé.

7.2. Dispositions relatives aux conditions d'accès

Pour être constructible, un *terrain* doit avoir un *accès* direct et en pleine propriété à une *voie* publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des *accès* doivent correspondre à la *destination* de ceux-ci et permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, notamment quant à la lutte contre l'incendie, la protection civile et la collecte des déchets ménagers.

Les *accès* sur les *voies* publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance de la circulation générale et du trafic y accédant, de façon à éviter toute réduction de sa fluidité et tout danger pour la circulation générale. Toutes dispositions doivent être prises pour assurer la visibilité des véhicules sortant des propriétés.

Le nombre et le positionnement des *accès* véhicules à la *voie* publique pourront être limités ou imposés en fonction des contraintes liées aux circulations piétonnes, deux roues et automobiles, à la sécurité publique ou au stationnement sur la *voie* publique considérée.

En outre, lorsqu'un *terrain* est riverain d'une ou plusieurs *voies*, l'*accès* qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation pourra être interdit.

ARTICLE 8 – Desserte par les réseaux

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones.

4.1.2 ANNEXES DU REGLEMENT ECRIT

4.1.2.2 LISTE DES ESPECES VEGETALES

Type	Nom français	Nom latin	Hauteur(mètre)	Couleur floraison	Date floraison	type de sol (de très sec à très humide)					Luminosité			pH		
						--	-	0	+	++	ombre	mi-ombre	soleil	acide	neutre	calcaire
Arbres	Alisier torminal	*Sorbus torminalis*	15-20		mai											
	Aulne glutineux	*Alnus glutinosa*	15-25		mars-avril											
	Bouleau blanc	*Betula pendula*	20-25		avril-mai											
	Bouleau pubescent	*Betula pubescens*	15-20		avril-mai											
	Charme	*Carpinus betulus*	10-25		avril-mai											
	Châtaignier	*Castanea sativa*	20-25		juin											
	Chêne pédonculé	*Quercus robur*	25-35		avril-mai											
	Chêne sessile	*Quercus petraea*	20-40		mai-juin											
	Cormier	*Sorbus domestica*	15		mai-juin											
	Erable champêtre	*Acer campestre*	12-15		avril-mai											
	Erable plane	*Acer platanoides*	20-30		avril-mai											
	Erable sycomore	*Acer pseudoplatanus*	20-30		mai											
	Frêne commun	*Fraxinus excelsior*	20-30		avril											
	Hêtre	*Fagus sylvatica*	30-40		avril-mai											
	If commun	*Taxus baccata*	15-20		février-mars											
	Marronnier commun	*Aesculus hippocastanum*	30		mai-juin											
	Merisier	*Prunus avium*	15-25		avril-mai											
	Noyer commun	*Juglans regia*	20-25		mai-juin											
	Orme champêtre	*Ulmus minor*	10-25		mars-avril											
	Orme des montagnes	*Ulmus glabra*	20		mars-avril											
	Peuplier noir	*Populus nigra*	30-35		mars-avril											
	Pin noir	*Pinus nigra*	20-55		mai											
	Pin sylvestre	*Pinus sylvestris*	20-30		mai-juin											
	Poirier sauvage	*Pyrus pyraster*	10-15		avril-mai											
	Pommier sauvage	*Malus sylvestris*	5-12		avril-mai											
	Saule blanc	*Salix alba*	2-20		avril-mai											
	Saule marsault	*Salix caprea*	3-10		mars-avril											
	Sorbier des oiseleurs	*Sorbus acuparia*	10-20		mai-juin											
	Tilleul à larges feuilles	*Tilia platyphyllos*	20-35		juin-juillet											
	Tilleul à petites feuilles	*Tilia cordata*	20-30		juin-juillet											
	Tremble	*Populus tremula*	15-20		mars-mai											
Arbustes	Amélanchier commun	*Amelanchier ovalis*	1-3		avril-mai											
	Ajonc d'Europe	*Ulex europaeus*	1-2		février-juin ou août-octobre											
	Argousier	*Hippophae rhamnoides*	2-3		juin-juillet											
	Aubépine à deux styles	*Crataegus laevigata*	1-6		mai-juin											
	Aubépine monogyne	*Crataegus monogyna*	2-10		mai											
	Bois de Sainte-Lucie	*Prunus mahaleb*	1-4		avril-mai											
	Bourdaine	*Rhamnus frangula*	2-5		mai-juin											
	Buis	*Buxus sempervirens*	5-6		mars-avril											
	Camérisier	*Lonicera xylosteum*	1-2		mai-juin											
	Cornouiller mâle	*Cornus mas*	2-5		mars-avril											
	Cornouiller sanguin	*Cornus sanguinea*	2-6		mai-juillet											
	Fusain d'Europe	*Euonymus europaeus*	2-6		avril-mai											
	Genêt à balais	*Cytisus scoparius*	1-3		mai-juillet											
	Genévrier	*Juniperus communis*	0,5-3		avril-juin											
	Groseiller à fruits	*Ribes rubrum*	1,5-2		avril-mai											
	Groseiller à maquereaux	*Ribes uva-crispa*	1,5		avril-mai											
	Houblon	*Humulus lupulus*	2-5		juillet-septembre											
	Houx	*Ilex aquifolium*	2-10		mai-juin											
	Lilas sauvage	*Syringa vulgaris*	2-6		avril-juin											
	Néflier	*Mespilus germanica*	2-4		mai-juin											
	Nerprun purgatif	*Rhamnus cathartica*	2-5		mai-juin											
	Noisetier	*Corylus avellana*	2-4		janvier-mars											
	Prunellier	*Prunus spinosa*	1-4		avril											
	Rosier des chiens	*Rosa canina*	1-4		mai-juillet											
	Saule cendré	*Salix cinerea*	2-6		mars-avril											
	Saule des vanniers	*Salix viminalis*	2-10		mars-avril											
	Sureau noir	*Sambucus nigra*	2-15		juin-juillet											
	Troëne d'Europe	*Ligustrum vulgare*	2-3		mai-juin											
	Viorne aubier	*Viburnum opulus*	2-4		juin-juillet											
	Viorne lantane	*Viburnum lantana*	1-3		juin-juillet											
	Chèvrefeuille des bois	*Lonicera periclymenum*	2-4		mai-octobre											
Couvre-sol	Lierre	*Hedera helix*			septembre-décembre											

Pour vos plantations, pensez au label « végétal local » (pour plus d'informations : http://www.fcbn.fr/vegetal-local-vraies-messicoles)

Liste établie en partenariat :

4.1.2.4 Fiche technique du ministère sur les destinations



Fiche technique 6 : Réforme des destinations de constructions

Le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et portant modernisation du contenu des plans locaux d'urbanisme a conduit à une réécriture de la partie réglementaire relative aux destinations de constructions pouvant être réglementées par le PLU (Partie 1).

Cette évolution résulte de l'application des lois ALUR[1] et ACTPE[2]. La première prévoit une réforme de la liste des destinations de constructions pour répondre à des objectifs de mixité fonctionnelle, la seconde précise que « cette liste permet notamment de distinguer les locaux destinés à des bureaux, ceux destinés à des commerces et ceux destinés à des activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle». En outre, un arrêt du Conseil d'État du 30 décembre 2014[3] a consacré le caractère limitatif des destinations de constructions énumérées par le code de l'urbanisme.

Afin de permettre aux auteurs de PLU de prévoir des règles favorisant la mixité fonctionnelle et sociale, le décret prévoit de regrouper les 9 destinations antérieures en 5 destinations, elles-mêmes divisées en 20 sous-destinations. Cette nouvelle liste conserve son caractère limitatif (point 1.1).

Cette nouvelle division entre destinations et sous-destinations modifie également le régime des changements de destinations au titre des autorisations du droit des sols (Point 1.2)

Le décret clarifie également les possibilités offertes aux auteurs de PLU d'interdire ou autoriser sous conditions certains types d'activité (point 1.3).

Le décret a été complété par un arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu[4](Partie 2).

---

[1] VI de l'article 157. — Un décret en Conseil d'Etat fixe la liste des destinations des constructions que les règles édictées par les plans locaux d'urbanisme peuvent prendre en compte. Cette liste permet de distinguer la destination des bâtiments, dans un objectif de mixité fonctionnelle.

[2] Article 59 Un décret en Conseil d'Etat fixe la liste des destinations des constructions que les règles édictées par les plans locaux d'urbanisme peuvent prendre en compte. Cette liste permet notamment de distinguer les locaux destinés à des bureaux, ceux destinés à des commerces et ceux destinés à des activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.

[3] CE 30 décembre 2014, Groupe Patrice Pichet, req. n° 360850

[4] Publié au JORF n°0274 du 25 novembre 2016, texte n° 51

1. Une nouvelle répartition réglementaire des neuf destinations de constructions en cinq destinations et vingt sous-destinations

L'ancien article **R*123-9** du code de l'urbanisme établissait une liste exhaustive de neuf destinations de constructions qui servaient :

- au contrôle du changement de destinations ;
- aux interdictions et restrictions d'implantation de constructions selon leur destination dans certaines zones du PLU ;
- à la différenciation des règles du PLU par type de constructions.

Cette catégorisation s'est avérée être insuffisamment exhaustive et de moins en moins adaptée à l'évolution de certaines activités au regard des enjeux de développement urbain.

La réforme des catégories de destinations vise donc à élargir les possibilités de différencier les règles selon les sous-destinations définies au niveau national et d'alléger le contrôle des changements de destination n'entraînant pas de travaux. Cette mesure permet de clarifier le contenu de chaque destination et sous-destination de manière à résoudre les ambiguïtés actuelles, source d'insécurité juridique. Elle favorise une gestion plus fine des règles applicables à chaque sous-destination, facilitant la réalisation des objectifs de mixité fonctionnelle.

Les articles **R.151-2, R.151-27 à R.151-29, R.151-30, R.151-33 et R.151-37** redéfinissent donc le champ d'application des prescriptions relatives aux destinations des constructions et types d'activité.

Articles recodifiés	Anciens articles	Contenu des dispositions
Chapitre I : Contenu du plan local d'urbanisme		
Section 3 : Le règlement		
Alinéa 2° de l'article R151-2	Création	**La différenciation des règles dans une même zone est possible selon les destinations et les sous-destinations de constructions, sous réserve de justification dans le rapport de présentation**
R151-27	Modification de l'antépénultième alinéa du R.123-9	**Liste des cinq destinations de constructions**
R151-28	Création	**Liste des vingt sous-destinations de constructions**
R151-29	Création	**Annonce de l'arrêté définissant les sous-destinations**
R151-30 et R151-33	Création	**Réglementation des interdictions et des autorisations sous conditions de constructions possible selon les destinations, sous-destinations ou types d'activités définies par le règlement**
R151-37	Création	**Permet d'imposer une mixité des destinations ou sous-destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière ; et de définir des majorations de volume constructible pour certaines destinations ou sous-destinations**