GRANDLYON
communauté urbaine

Délégation Générale au Développement Urbain
Territoires et Planification

PLAN LOCAL D'URBANISME

DOCUMENTS GÉNÉRAUX

Règlement

MISE EN COMPATIBILITE
du 25/07/2017

Agence d'urbanisme
pour le développement
de l'agglomération lyonnaise

SOMMAIRE

Chapitre 1 - Règles générales *5*

Section 1 – Champ d'application territorial du règlement du plan local d'urbanisme *7*
Section 2 – Présentation de la composition du plan local d'urbanisme *7*
Section 3 – Articulation des règles du plan local d'urbanisme avec d'autres dispositions relatives à l'occupation ou à l'utilisation du sol *8*
Section 4 – Les périmètres particuliers ayant une incidence sur les occupations et utilisations du sol *10*

Chapitre 2 - Dispositions communes à l'ensemble des zones 12

Section 1 – Champ d'application de la règle d'urbanisme *14*
Section 2 – Les différentes zones du plan local d'urbanisme *15*
Section 3 – Les prescriptions graphiques du règlement *16*
Section 4 – Les dispositions applicables à l'ensemble des zones *21*
Sous section 1 – Périmètres de risques et nuisances 21
Sous section 2 – Accès, voirie et réseaux 24
Sous section 3 – Droit à la ville pour les personnes handicapées 27
Sous section 4 – Lexique du règlement *28*

Chapitre 3 – Règlement de zones 35

Grand Lyon *(applicable à tout le territoire communautaire)* *37*

Tableau récapitulatif des zones *39*
Zone UIL *39-1*
Zone UIP *40*
Zone UL *50*
Zone USP *61*
Zone A *75*
Zone AUs.co *88*
Zone AUdif *95*
Zone N *106*

Périphérie *123*

Tableau récapitulatif des zones *125*
Zone UA *126*
Zone UB *147*
Zone UC *165*
Zone UD *185*
Zone UE *206*
Zone UI *224*
Zone UIX *242*
Zone URP *253*
Zone UV *268*
Zone UX *286*

Lyon-Villeurbanne *302*

Tableau récapitulatif des zones *304*
Zone UA *306*
Zone UAC *324*
Zone UB *344*
Zone UC *364*
Zone UCA *383*
Zone UCV *394*
Zone UCZ *411-1*
Zone UI *412*
Zone ULC *428*
Zone UP *446*
Zone UR *459*
Zone URD *476*
Zone URM *491*
Zone URMA *514*
Zone URMV *536*
Zone URP *552*

Chapitre 1
RÈGLES GÉNÉRALES

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

Le présent règlement s'applique sur le territoire de la Communauté urbaine de Lyon, à l'exception des parties couvertes par un plan de sauvegarde et de mise en valeur.

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

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

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

Conformément aux articles L.123-1 et R.123-1 à R.123-9 du Code de l'urbanisme, le dossier du plan local d'urbanisme se décompose comme suit :

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

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

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

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

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

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

§ 1. Les dispositions impératives des règles générales d'urbanisme (Code de l'urbanisme) :

- **L'article R.111-2** qui prévoit que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, ou sont situées à proximité de telles constructions (principe de réciprocité).

- **L'article R.111-3-2** qui prévoit que : « Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ».

- **L'article R.111-4** selon lequel le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

  Il peut être également refusé si les accès présentent un **risque pour la sécurité des usagers** des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

  La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

a. à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;

b. à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

  Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

- **L'article R.111-14-2** dispose que « le permis de construire est délivré dans le respect des prescriptions d'environnement définies à l'article 1er de la loi n°76.629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature, il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement ».

- **L'article R.111-15** d'après lequel « Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation, et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvées avant le 1er octobre 1983 ou, postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b) du deuxième alinéa de l'article R.122-22 ».

- **L'article R.111-21** en vertu duquel « Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

§ 2. Sursis à statuer :

a. **Articles L.111-9 et L.421-4 du Code de l'urbanisme** (relatifs à l'enquête publique et à la déclaration d'utilité publique) :

- « L'autorité compétente peut surseoir à statuer dans les conditions définies à l'article L.111-8 dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération ».
- « Dès la publication de l'acte déclarant d'utilité publique une opération, le permis de construire peut être refusé pour les travaux ou les constructions à réaliser sur les terrains devant être compris dans l'opération ».

b. **Article L.123-6 du Code de l'urbanisme (relatif à la prescription d'élaboration ou de révision d'un plan local d'urbanisme, combiné avec l'article L.123-13 du Code de l'urbanisme) :**

« A compter de la publication de la délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme, l'autorité compétente peut décider de surseoir à statuer, dans les conditions et délais prévus à l'article L.123-8, sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan ».

En outre, les dispositions de l'article L.123-13 du Code de l'urbanisme précisent : « le plan local d'urbanisme peut faire l'objet d'une révision selon les modalités définies aux articles L.123-6 à L.123-12 ».

c. **Article L.111-10 du Code de l'urbanisme (relatif aux « périmètres d'études ») :**

« Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L.111-8, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente, et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

L'autorité compétente peut surseoir à statuer, dans les mêmes conditions, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement qui a été prise en considération par le conseil municipal ou par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, ou, dans le périmètre des opérations d'intérêt national, par le représentant de l'Etat dans le département. La délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou l'arrêté de l'autorité administrative qui prend en considération le projet d'aménagement délimite les terrains concernés.

Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si l'acte décidant la prise en considération a été publié avant le dépôt de la demande d'autorisation.

La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, l'exécution des travaux publics ou la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée ».

§ 3. Les servitudes d'utilité publique :

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

Les zones de protection patrimoniale, architecturale, urbaine et paysagère (ZPPAUP) et les plans de protection des risques d'inondation constituent notamment des servitudes d'utilité publique.

La liste des ouvrages non soumis à servitude, mais répertoriés graphiquement, est jointe en annexe du plan local d'urbanisme à titre d'information.

§ 4. Plan d'exposition au bruit des aérodromes :

Au titre de l'article L.147-1 du Code de l'urbanisme et conformément à l'article L.147-3 du même Code, les plans d'exposition au bruit des aérodromes sont annexés au plan local d'urbanisme ; ils concernent les aérodromes de Lyon – Bron et de Lyon – Corbas et l'aéroport de Lyon – Saint Exupéry.

Dans les zones concernées par le plan d'exposition au bruit, les constructions, travaux ou ouvrages peuvent être interdits ou soumis à des dispositions particulières en fonction de leur destination et de la zone de bruit (zones A, B, C, D variant selon l'intensité du bruit) dans lesquelles elles se situent (article L.147-5 du Code de l'urbanisme).

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

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

§ 6. Raccordement des constructions aux réseaux :

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

a. aux **règles de salubrité et de sécurité publique** spécifiées notamment dans le Code civil, le Code de la santé publique, le Code de la construction et de l'habitation, le Code général des collectivités territoriales ;

b. au règlement sanitaire départemental ;

c. aux règlements :

- ♦ du service public d'assainissement collectif ;
- ♦ du service public d'assainissement non collectif dès lors qu'il existe ;
- ♦ et au règlement du service public de l'eau.

d. aux dispositions de **l'article L.421-5 du Code de l'urbanisme** relatif à l'insuffisance des réseaux en zone constructible rappelé ci-après :

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

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

Il s'agit des périmètres visés aux articles R.123-13 et R.123-14 du Code de l'urbanisme et qui sont reportés en annexe du plan local d'urbanisme.

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

§ 1. Les outils du projet urbain :

a. Lotissements ayant conservé leurs règles d'urbanisme :

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

b. Programme d'aménagement d'ensemble (PAE) :

Périmètres destinés à financer des équipements publics pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers du secteur couvert par le P.A.E.

c. Zone d'aménagement concerté (ZAC) :

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

§ 2. Gestion de l'habitat ancien :

a. Secteur sauvegardé :

Secteur présentant un caractère historique, esthétique ou de nature à justifier la conservation, la restauration et la mise en valeur de tout ou partie d'un ensemble d'immeubles bâtis ou non.

b. Résorption de l'habitat insalubre :

Périmètre destiné à une opération publique, sous maîtrise d'ouvrage locale, permettant le traitement de l'insalubrité irrémédiable par acquisition publique de terrains ou d'immeubles impropres à l'habitation dans une optique de protection, de relogement et d'amélioration des conditions de vie des occupants.

c. Périmètres de restauration immobilière :

Au sein de ces périmètres, des opérations de restauration immobilière peuvent intervenir. Elles ont comme objectif la réalisation de travaux de remise en état, de modernisation ou de démolition, ayant pour conséquence la transformation des conditions d'habitabilité d'un immeuble ou d'un ensemble d'immeubles.

§ 3. Périmètres de protection :

a. Périmètres de zones spéciales de recherche, d'exploitation et d'aménagement coordonnées de carrières :

Ils sont établis dans une zone déterminée lorsqu'une coordination d'ensemble de l'exploitation des carrières et de la remise en état du sol est nécessaire, afin d'éviter la dégradation du milieu environnant et de permettre le réaménagement des terrains après exploitation.

b. Périmètres des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transport terrestre :

En application de l'article L.571-10 du Code de l'environnement, les infrastructures de transport terrestre ont été identifiées et classées en cinq catégories par arrêtés préfectoraux qui déterminent ainsi les secteurs exposés à des nuisances sonores. Dans ces secteurs, les constructions nouvelles à destination d'habitation et d'enseignement sont soumises à des prescriptions particulières de protection acoustique. Les arrêtés préfectoraux figurent en annexe du plan local d'urbanisme.

§ 4. Périmètres de préemption :

a. **Le droit de préemption urbain** est institué sur l'ensemble des zones U et AU du territoire communautaire ; en outre sont institués des périmètres de préemption urbain renforcés en application de l'article L.211-1er du Code de l'urbanisme dont la liste figure en annexe du plan local d'urbanisme.

b. En application de l'article L.142-1 du code de l'urbanisme, il est institué des zones de préemption dans les **espaces naturels sensibles du département** ; la liste des zones de préemption dans ces espaces figure en annexe du plan local d'urbanisme.

Chapitre 2
DISPOSITIONS COMMUNES Á L'ENSEMBLE DES ZONES

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

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

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

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

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

a. Règle :

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

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

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

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

b. Prescriptions particulières (article L.123-5 du Code de l'urbanisme) :

« L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructions en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles.

L'autorité compétente recueille l'accord du Préfet et du Maire ou du Président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire ».

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

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

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

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

- **l'édification des clôtures**, conformément aux articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du Code de l'urbanisme ;
- **les installations et travaux divers**, conformément aux articles L.442-1 et R.442-1 et suivants du Code de l'urbanisme ;
- **les démolitions**, conformément à l'article L.430-1 du Code de l'urbanisme ; toute destruction partielle ou totale d'un élément bâti, ou ensemble bâti, identifié aux documents graphiques comme devant être protégé au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'urbanisme, doit préalablement faire l'objet d'une demande de permis de démolir, conformément au d) de l'article L.430-1 ;
- **les coupes et abattages d'arbres** dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme et figurant comme tel aux documents graphiques. Les demandes d'autorisation de défrichement ne sont pas recevables dans ces espaces boisés classés ;
- toute **destruction partielle ou totale d'un élément de paysage ou ensemble paysager localisé aux documents graphiques comme devant être protégé au titre de l'article L.123-1-7°** du Code de l'urbanisme.

Section 2 LES DIFFÉRENTES ZONES DU PLAN LOCAL D'URBANISME

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

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

Le règlement distingue les zones banalisées des zones spécialisées :

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

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

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

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

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

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

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

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

Les **règles particulières** applicables à chacune de ces zones sont regroupées dans le chapitre 3 du présent règlement, ainsi subdivisé :

- Règlement de zones applicable à l'ensemble du territoire communautaire ;
- Règlement de zones applicable aux communes périphériques ;
- Règlement de zones applicable à Lyon et Villeurbanne.

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

Section 3 LES PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES DU RÈGLEMENT

- **Définition, valeur juridique et champ d'application :**

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

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

§ 1. Ensembles végétaux arborés ou bâtis :

- **Les éléments ou ensembles végétaux :**
  - **Ensemble à protéger :**

- **Espace boisé classé :**

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

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

- **Espace boisé classé ponctuel – arbre remarquable :**

La protection instituée au titre de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme se limite dans ce cas à la surface couverte par le houppier.

- **Espaces végétalisés à créer :**

Les espaces végétalisés à créer dès lors qu'ils figurent aux documents graphiques doivent faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale sur la totalité de leur emprise.

- **Espace végétalisé à mettre en valeur :**

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

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

- **Plantation sur domaine public :**

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

a. de poursuivre un objectif d'intérêt général ;

b. de compenser quantitativement les sujets abattus, dès lors que cette compensation est compatible avec les travaux projetés.

- **Terrains urbains cultivés :**

Il s'agit d'espaces situés en zone urbaine et faisant l'objet d'une protection particulière prévue à l'article L.123.1.9° du Code de l'urbanisme ; il peut s'agir par exemple de vergers ou de jardins familiaux.

Sur les terrains urbains cultivés inscrits aux documents graphiques seuls les travaux et constructions légères destinés à leur gestion, à leur mise en valeur sont autorisés.

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

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

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

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

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

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

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

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

a. des caractéristiques esthétiques ou historiques desdits bâtiments ;

b. de l'ordonnancement et de l'équilibre des éléments bâtis et des espaces végétalisés et arborés organisant l'unité foncière.

§ 2. Gestion des formes urbaines :

- **Espace non aedificandi :**

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

- **Marge de recul :**

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

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

- **Polygone d'implantation :**

Il s'agit d'une emprise graphique à l'intérieur de laquelle les constructions doivent être implantées.

Dans les zones ou secteurs de zone pour lesquelles les polygones d'implantation sont délimités aux documents graphiques et sauf dispositions contraires du règlement de zone, les constructions, travaux ou ouvrages dépassant de plus de 0,60 mètre le sol naturel ne sont autorisés qu'à l'intérieur de la délimitation de leur emprise. Pour les constructions existantes à la date d'approbation du plan local d'urbanisme situées à l'extérieur de ceux-ci, seuls sont autorisés les travaux d'aménagement, les extensions mesurées dès lors qu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter leur emprise au sol existante de plus de 5 %.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions, travaux, ouvrages, relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, à la voirie et au stationnement et aux clôtures.

- **Ligne d'implantation :**

Lorsqu'une ligne d'implantation est inscrite aux documents graphiques, les parties de constructions non enterrées, à l'exception des clôtures, doivent être implantées à l'aplomb de cette ligne.

- **Prescriptions de continuité ou de discontinuité obligatoire :**

Dès lors qu'est inscrit aux documents graphiques :

- une **prescription de continuité obligatoire**, les constructions doivent être implantées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre ; toutefois, dans les opérations d'ensemble, l'ordre continu des constructions peut être interrompu dès lors que ladite interruption autorise le débouché sur une voie publique ou privée de la desserte interne à l'opération projetée ;
- une **prescription de discontinuité obligatoire**, les constructions doivent être implantées en ordre discontinu.

§ 3. Organisation et mise en valeur de la trame viaire :

- **Cheminement à préserver :**

Les cheminements à préserver doivent être maintenus dans leur fonction tout en admettant une adaptation de leur tracé.

- **Débouché piétonnier ou débouché de voirie :**

Dès lors que figurent aux documents graphiques des débouchés piétonniers ou des débouchés de voirie, la conception des voies et cheminements doit prendre en compte ces prescriptions quant à leur tenant et aboutissant, avec une tolérance de plus ou moins 5 mètres par rapport au positionnement prévu dans les documents graphiques.

§ 4. Gestion de certaines destinations :

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

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

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

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

- **« linéaire toutes activités » :** doit être obligatoirement affecté à des commerces, bureaux ou services, activités artisanales ou à des équipements publics ou d'intérêt collectif.

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

- **Axe tertiaire :**

Les constructions, travaux, ouvrages édifiés le long des voies visées par un axe tertiaire peuvent être affectés à des bureaux, nonobstant le seuil indiqué dans le règlement de la zone concernée.

- **Alignement de bureaux :**

Les constructions, travaux, ouvrages édifiés le long des voies visées par un alignement de bureaux peuvent être affectés à des bureaux, dès lors que ceux-ci sont liés à une activité économique.

- **Richesse du sol et du sous-sol :**

Dans ce périmètre sont autorisés les constructions, travaux, ouvrages ou outillages à destination de carrières.

§ 5. Servitudes d'urbanisme particulières :

La liste des servitudes d'urbanisme particulières, identifiées ci-après, figure dans les dossiers communaux :

a. Les éléments bâtis à préserver (article L.123-1 7° du Code de l'urbanisme) ;

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

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

c. Les secteurs de mixité sociale (article L.123-1 16e du Code de l'urbanisme) :

c.1. Règle générale

Dans les secteurs identifiés dans le document graphique du règlement de PLU, au titre de l'article L.123-1 16° du code de l'urbanisme comme « secteurs de mixité sociale », un pourcentage minimum de la surface hors-œuvre nette (SHON) totale des programmes de construction ou d'aménagement (lotissement, AFU…), à destination d'habitation, doit être affecté à des logements à usage locatif financés par des prêts aidés (ou conventionnés) par l'État ci-après : PLAI, PLUS, PLS ou dispositif équivalent à intervenir.

Ce pourcentage et les catégories de logements à usage locatif sociaux à réaliser, établies en fonction de leurs modalités de financement (PLAI, …), varient en fonction de la taille du programme de construction ou d'aménagement, déterminée par la SHON totale de celui-ci affectée à l'habitation, dans les conditions définies par le tableau figurant dans l'annexe « servitudes d'urbanisme particulières » sous la rubrique « secteurs de mixité sociale article L.123-1 16°) ».

c.2. Champ d'application de la règle et définitions

Ces dispositions sont opposables aux programmes de construction ou d'aménagement, à destination d'habitation, ou à destination mixte pour la valeur de la SHON affectée à l'habitat, autorisés à compter de la date d'approbation de la modification nº 6 du plan local d'urbanisme.[1]

Les catégories de logements auxquelles l'obligation s'applique sont les logements définis par l'article R.111-1-1 du code de la construction et de l'habitation, qui dispose en son deuxième alinéa, que *« constituent des bâtiments d'habitation au sens du présent chapitre les bâtiments ou partie de bâtiments abritant un ou plusieurs logements, y compris les foyers, tels que les foyers de jeunes travailleurs et les foyers pour personnes âgées, à l'exclusion des locaux destinés à la vie professionnelle lorsque celle-ci ne s'exerce pas au moins partiellement dans le même ensemble de pièces que la vie familiale et des locaux auxquels s'appliquent les articles R.123-1 à R.123-55, R.152-4 et R.152-5 ».*

La servitude définie au présent article s'applique :

- aux constructions nouvelles,
- aux travaux d'aménagement, d'extension, de surélévation des constructions existantes,

développant par création et/ou changement de destination de surfaces bâties, une SHON affectée à l'habitation égale ou supérieure aux seuils édictés dans le tableau figurant dans l'annexe « Servitudes d'urbanisme particulières », sous la rubrique « Secteur de mixité sociale, article L.123-1 16e ».

[1] Rappel : elles s'appliquent pour toutes les autorisations successives liées au projet (permis de construire initial et permis de construire modificatif délivrés à compter de l'opposabilité de la modification n° 6)

c.3. Modalités de réalisation de la servitude

La servitude de mixité sociale est mise en œuvre :

- soit par la réalisation directe du programme de logements locatifs aidés ;
- soit par la cession du terrain d'assiette sur lequel sera construit ledit programme de logements locatifs aidés à un des organismes énumérés à l'article L.411-2 du code de la construction et de l'habitation.

d. Les servitudes de constructibilité restreinte (article L.123-2 a) du Code de l'urbanisme) repérées aux documents graphiques sous la légende « périmètres d'attente de projet » ;

e. Les emplacements réservés pour programme de logements (article L.123-2 b) du Code de l'urbanisme) ;

f. La localisation préférentielle pour équipements (article L.123-2 c) du Code de l'urbanisme) ;

g. Les espaces boisés ponctuels (arbres remarquables) (article L.130-1 du Code de l'urbanisme).

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

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

Sous section 1 Périmètres de risques et nuisances

1.1 Périmètres de risques

1.1.1 Risques technologiques

Les secteurs faisant l'objet de protections particulières concernant les risques technologiques sont repérés dans les documents graphiques du plan local d'urbanisme par les périmètres :

- ZPR : périmètre de protection rapprochée ;
- ZPE : périmètre de protection éloignée ;
- ZPE1 : périmètre de protection éloignée spécifique ;
- ZP : périmètre de protection.

Dans chacun de ces périmètres, une réglementation particulière vient limiter restrictivement les dispositions courantes applicables dans chaque zone du plan local d'urbanisme.

Rappel :
L'article R111-2 du code de l'urbanisme est cumulativement applicable aux occupations et utilisations des sols (OUS) soumises aux prescriptions édictées ci-après, dans les périmètres des risques technologiques. Il dispose que « *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* ».

a. dans les périmètres ZPR (protection rapprochée) :

Sont interdits :

- la construction d'immeubles de grande hauteur (au sens de l'article R.122-2 du Code de la construction et de l'habitation) ;
- les nouveaux établissements recevant du public ainsi que les nouvelles installations ouvertes au public ;
- les constructions nouvelles à destination de commerces, d'habitation ou de services ;
- les constructions nouvelles à destination de bureaux, à l'exception de celles directement liées et nécessaires aux activités industrielles existantes ;
- les constructions nouvelles à destination industrielle dont l'activité apporte un risque technologique susceptible d'étendre le périmètre de la zone ;
- l'extension des constructions existantes si leur destination ou leur affectation correspond à l'une de celles interdites, sauf s'il s'agit d'une extension très mesurée et qui ne change pas la destination des constructions ;
- la reconstruction des constructions existantes si leur destination ou leur affectation correspond à l'une de celles interdites ;
- la création de nouveaux axes de communication ferroviaire ou routière, non confinés et non protégés, sauf lorsqu'une étude particulière montre qu'il existe d'autres solutions apportant une protection au moins équivalente et à l'exception des voies de desserte permettant l'intervention des secours en cas de sinistre.

Toutefois, à l'intérieur de la délimitation de l'emprise de l'OPAH - RU, conformément à la délibération de la commune de Pierre Bénite du 2 octobre 2012, sont admis nonobstant toute disposition contraire des alinéas ci-dessus :

- la reconstruction des constructions détruites volontairement, existantes à la date d'approbation de la modification numéro 10 du plan local d'urbanisme du Grand Lyon, dès lors :

  ◊ Qu'elles sont situées à l'intérieur de la délimitation de l'emprise du périmètre précité.

  ◊ Que la surface de plancher ainsi engendrée n'excède pas la surface de plancher détruite ;

  ◊ Qu'elle ne s'accompagne d'aucun changement de destination à l'exception de la destination commerciale ou de services rentrant dans les ERP de 5ème catégorie, pour les constructions ou parties de construction existantes et non affectées à la date d'approbation de la modification numéro10.

  ◊ Qu'elle contribue à améliorer la sécurité des occupants et à réduire la vulnérabilité des biens ainsi reconstruits relativement à l'état antérieur.

- les travaux d'aménagement, d'extension, de surélévations mesurées des constructions existantes à la date d'approbation de la modification numéro 10, dès lors :

  ◊ Que la surface de plancher engendré n'excède pas la surface de plancher détruite.

  ◊ Qu'ils contribuent à améliorer la sécurité des occupants et à réduire la vulnérabilité des biens ainsi aménagés.

  ◊ Qu'ils ne s'accompagnent d'aucun changement de destination à l'exception de la destination commerciale ou de services rentrant dans les ERP de 5ème catégorie, pour les constructions existantes et non affectées à la date d'approbation de la modification numéro 10.

b. dans les périmètres ZPE (protection éloignée) :

Sont interdits :

- la construction d'immeubles de grande hauteur (au sens de l'article R.122-2 du Code de la construction et de l'habitation) ;
- les nouveaux établissements recevant du public ainsi que les nouvelles installations ouvertes au public, sauf s'il s'agit d'établissements autres que de plein air, relevant de la 5ème catégorie (au sens de l'article R.123-19 du Code de la construction et de l'habitation) ;
- les constructions nouvelles à destination de commerces, d'habitation ou de services, dont le coefficient d'occupation du sol global est supérieur à 0,15 ;
- les constructions nouvelles à destination de bureaux dont le coefficient d'occupation du sol global est supérieur à 0,15 ;
- les constructions nouvelles à destination industrielle dont l'activité apporte un risque technologique susceptible d'étendre le périmètre de la zone ;
- l'extension des constructions existantes si leur destination ou leur affectation correspond à l'une de celles interdites, sauf s'il s'agit d'une extension très mesurée et qui ne change pas la destination des constructions ;
- la reconstruction des constructions existantes si leur destination ou leur affectation correspond à l'une de celles interdites ;
- la création de nouveaux axes de communication ferroviaire ou routière, non confinée et non protégée, sauf lorsqu'une étude particulière montre qu'il existe d'autres solutions apportant une protection au moins équivalente et à l'exception des voies de desserte permettant l'intervention des secours en cas de sinistre.

c. dans le périmètre ZPE1 (protection éloignée spécifique)

Sont interdits :

- la construction d'immeubles de grande hauteur au sens de l'article R.122-2 du code de la construction et de l'habitation ;
- les établissements recevant du public ;
- les constructions nouvelles à destination de commerces, d'habitations, de bureaux ou de services dès lors qu'elles ont pour effet, sur le territoire concerné :
  - d'augmenter la population totale exposée au risque ;
  - d'entraîner une densification de l'occupation dudit territoire ;
- les constructions nouvelles à destination industrielle dont l'activité apporte un risque technologique susceptible d'étendre le périmètre de la zone ;
- l'extension des constructions existantes si leur destination ou leur affectation correspond à l'une de celles interdites, sauf s'il s'agit d'une extension très mesurée et qui ne change pas la destination desdites constructions ;
- la reconstruction des constructions existantes si leur destination ou leur affectation correspond à l'une de celles interdites ;
- la création de nouveaux axes de communication ferroviaire ou routière, non confinés et non protégés sauf lorsqu'une étude particulière démontre la compatibilité du projet au regard des risques affectant la zone, à l'exception des voies de desserte de la zone ou permettant l'intervention des secours en cas de sinistre.

d. dans le périmètre ZP (protection) :

Sont interdits :

Les constructions, travaux ou ouvrages dont la destination ou l'affectation suppose une occupation humaine rendant l'évacuation difficile au regard des phénomènes dangereux redoutés (tels que stade de jeux, complexe de loisirs, établissements recevant du public selon leur affectation, notamment établissements hospitaliers, pénitentiaires, certains établissements d'enseignement…).

1.1.1 Risques d'inondation :

La prévention des risques d'inondation est organisée autour de plusieurs statuts de protection qui comportent :

1.1.1.1 Les Plans de Prévention des Risques (P.P.R.) qui regroupent :

a. le Plan des Surfaces Submersibles (P.S.S.) concernant des cours d'eau domaniaux du Rhône et de la Saône, valant depuis le décret n°95-1089 du 5 octobre 1995, Plans de Prévention des Risques (P.P.R.) ;

b. les Plans de Prévention des Risques concernant des cours d'eau non domaniaux. L'ensemble des dispositions qui s'y rattachent sont répertoriées dans l'annexe « servitudes d'utilité publique » leur correspondant.

1.1.2.2 Les Zones de Prévention des Risques d'Inondation repérées graphiquement sous la légende « inondation : ruisseaux non domaniaux » couvrant l'ensemble des cours d'eau non domaniaux du territoire de la Communauté urbaine de Lyon.

Les zones de prévention des risques d'inondation ont été établies en application de l'article L.123-1 du Code de l'urbanisme afin d'assurer la prise en compte de ces risques dans le Plan Local d'Urbanisme. Les périmètres concernant ces zones de prévention sont repérés aux documents graphiques sous la légende « inondation : ruisseaux non domaniaux », **et les dispositions qui s'y rattachent sont détaillées ci-après :**

1.1.2.2.1 Règle générale :

Dans les zones de prévention des risques d'inondation les occupations et utilisations du sol suivantes sont limitativement admises :

Les règles édictées ci-après viennent compléter ou se substituer notamment aux dispositions des articles 1, 2, 9 et 10 des règlements de zone :

- **La reconstruction après sinistre (à l'exception des sinistres ayant pour fait générateur une inondation) des constructions détruites accidentellement ou dans le cadre d'une procédure de péril d'immeubles** ; toutefois, le permis de construire doit être déposé dans un délai de 4 ans à compter de la date du sinistre.
  Ce délai n'est pas opposable en présence de cas fortuit, de force majeure ou de fait d'un tiers.
  En outre la sécurité des personnes doit être assurée et la vulnérabilité des biens (rehaussement du plancher habitable, adaptation des matériaux et équipements) réduite.
- **Les travaux confortatifs sur les constructions ou ouvrages existants** à la condition de ne pas aggraver les conditions d'écoulement des eaux.
- **Les changements de destination ou d'affectation des constructions existantes** s'ils s'accompagnent d'une diminution du nombre des personnes présentes de façon permanente dans la construction.
- **L'extension mesurée des constructions existantes** sans augmentation de l'emprise au sol des bâtiments. Dans ce cas, la hauteur des constructions édictée à l'article 10 peut être majorée de 2 mètres par rapport à la hauteur de la construction existante, nonobstant les dispositions dudit article.
- **La reconstruction des clôtures existantes** sous réserve de la prise en compte des impératifs d'écoulement des eaux.
- **Les constructions, travaux ou ouvrages relatifs aux équipements techniques ou de sécurité** nécessaires à la prévention des crues et à la gestion des cours d'eau.
- **Les affouillements ou exhaussements de sol** liés à des travaux, constructions ou ouvrages autorisés sur le site sous réserve de la prise en compte du risque et de l'amélioration des conditions de l'écoulement des eaux.
- **Les voiries ou accès publics ou privés**, ainsi que les cheminements piétons sous réserve de la gestion adaptée des conditions d'écoulement des eaux.
- **Les travaux d'entretien courants ou confortatifs des berges** (curage, nettoyage) à condition de ne pas entraîner une aggravation du risque.

1.1.2.2.2 Règles particulières : dispositions relatives à l'ensemble des cours d'eau non domaniaux :

Les constructions doivent respecter **un recul minimum de 10 mètres par rapport à l'axe des cours d'eau.** Cette règle peut ne pas être appliquée ou des prescriptions différentes peuvent être imposées :

- pour les constructions travaux ou ouvrages constituant des équipements publics ou d'intérêt collectif liés à la présence des cours d'eau ;
- dès lors qu'une implantation différente n'est manifestement pas susceptible de porter atteinte à la sécurité des personnes et à la pérennité des constructions ainsi édifiées ;
- dès lors que les cours d'eau sont canalisés.

1.1.3 Risques liés aux mouvements de terrain :

1.1.3.1 Zones de prévention

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

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

Sur les terrains compris dans ces zones, les occupations et utilisations du sol doivent garantir la stabilité géotechnique des constructions projetées et de leur environnement (constructions, terrains…), et ne doivent pas constituer un obstacle aux régimes hydrauliques superficiels et souterrains.

Le pétitionnaire expose dans le dossier de demande de permis de construire, les moyens mis en œuvre pour que la construction, le travail ou l'ouvrage objet de la demande respecte les prescriptions édictées à l'alinéa précédent.

Règlements municipaux pris en application du pouvoir de police du Maire : par ailleurs les occupations ou utilisations du sol doivent respecter les prescriptions des règlements municipaux pris en application du pouvoir de police du Maire.

1.1.3.2 Zone de vigilance : information des pétitionnaires

Avertissement : les dispositions ci-après du présent paragraphe sont communiqués à titre de simple information en direction des maître d'ouvrage et des maîtres d'œuvre : ainsi une étude géotechnique n'est pas requise du seul fait du classement en zone de vigilance.

Il s'agit de terrains dont la pente est généralement supérieure ou égale à 15 %. Ces zones sont indiquées aux documents graphiques sous la légende « mouvements terrain – zones de vigilance ».

Il est rappelé aux pétitionnaires que **toute construction doit y être édifiée dans les règles de l'art**, conformément au Code de la construction et de l'habitation.

1.2 Nuisances liées aux activités industrielles, artisanales, scientifiques et techniques :

Les constructions à destination industrielle, technique, scientifique ou artisanale doivent être conçues (qu'elles fassent ou non l'objet d'un classement au titre de la loi de 1976 relative aux installations classées pour la protection de l'environnement), afin de prévenir toute incommodité pour le voisinage et d'éviter, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, tout risque d'insalubrité ou de dommages graves ou irréparables aux personnes, aux biens et à l'environnement conformément à l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme. Les moyens techniques à mettre en œuvre doivent être définis en fonction d'une part, de la nature et de l'importance de la nuisance et d'autre part, des composantes de l'environnement urbain dans lequel la construction est implantée.

Sous section 2 Accès, voirie et réseaux

Les dispositions des articles ci-dessous s'appliquent à l'ensemble des zones du règlement communautaire (Lyon, Villeurbanne et les communes de la périphérie).

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

2.1 Article 3 – Accès et voirie

3.1 Accès

3.1.1 Définition

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

3.1.2 Règle générale

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

a. la topographie et morphologie des lieux dans lesquels s'insère l'opération ;

b. la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic…) ;

c. le type de trafic généré par l'opération (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés…) ;

d. les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

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

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

3.2 La voirie

3.2.1 Définition

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

3.2.2 Règle générale

3.2.2.1 Les voiries existantes

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

3.2.2.2 Les voiries nouvelles

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

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

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

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

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

a. bénéficier d'au moins deux accès sur la voirie existante, dont la localisation est déterminée sur le fondement du fonctionnement et de la composition de la trame viaire environnante ;

b. contribuer à assurer la cohérence du réseau viaire du secteur considéré, même dans le cas d'un aménagement par tranches successives.

- **Voirie en impasse :**

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

a. pour les voies représentées en impasse aux documents graphiques ;

b. pour les opérations de 5 lots ou de 5 constructions au plus, dès lors qu'elles n'excèdent pas 10 logements[1],

c. pour les opérations réalisées successivement dès lors que les conditions juridiques et techniques de leur raccordement ultérieur sont réunies ;

d. en cas d'impossibilité technique démontrée, ou liée à la configuration des lieux, ou en présence d'une servitude d'urbanisme édictée par le règlement.

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

Les voies en impasse ne disposant pas d'une aire de retournement, doivent présenter un aménagement adapté (3 m² minimum) au stockage des ordures ménagères. Dans tous les cas, les caractéristiques de la voie et de ses aménagements doivent satisfaire aux exigences techniques de l'annexe sanitaire « propreté » du PLU.

- **Pans coupés :**

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

3.2.3 Règles particulières

3.2.3.1 Cheminement à préserver

Les cheminements à préserver repérés aux documents graphiques doivent être maintenus dans leur fonction, une adaptation de leur tracé étant toutefois admise.

3.2.3.2 Débouché de voirie et piétonnier

Dès lors que figurent aux documents graphiques des débouchés piétonniers et des débouchés de voirie, la conception des voies et cheminements doit prendre en compte ces prescriptions, quant à leur tenant et aboutissant, avec une tolérance de plus ou moins 5 mètres par rapport à l'implantation prévue dans les documents graphiques.

3.2.3.3 Plan masse

Dans les secteurs de plan masse, les voiries nouvelles, les cheminements piétonniers et cyclables doivent être conçus dans leur tracé et leurs débouchés en compatibilité avec les indications ou dans le respect des prescriptions inscrites au plan masse. Dans le cas où de telles indications ne sont pas inscrites au plan masse, il y a lieu d'appliquer les dispositions définies aux paragraphes ci-dessus.

2.2 Article 4 – Desserte par les réseaux

4.1 Eau potable

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

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

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

4.2 Assainissement

4.2.1 Eaux domestiques

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

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

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

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

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

4.3 Eaux de drainage des terrains

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

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

4.4 Eaux pluviales

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

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

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

Dans **les zones de limitation de l'imperméabilisation et de maîtrise des eaux de ruissellement**, délimitées dans les annexes sanitaires, toute opération doit faire l'objet d'aménagement visant à limiter l'imperméabilisation des sols et à assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

4.5 Sécurité incendie

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

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

4.6 Réseaux de télécommunication et de télédiffusion

Tout immeuble collectif doit être équipé :

a. soit d'une antenne collective et d'un réseau de vidéo communication conforme aux réglementations techniques en vigueur ;

b. soit d'un branchement au réseau câblé.

Sous section 3 Droit à la ville pour les personnes handicapées

Toute construction doit prendre en compte l'accès à la ville par les personnes handicapées (mobilité réduite, déficience visuelle, etc.), qu'il s'agisse de l'aménagement ou de la construction de nouveaux logements, de réalisation d'accès, de circulation piéton ou de stationnement, dans le respect des lois et règlements afférents à ce domaine.

Les constructions neuves ou réhabilitations lourdes de logements collectifs, d'établissements recevant du public, ou de programmes de bureaux, ainsi que la voirie et les cheminements desservant ces immeubles, doivent être conformes aux normes d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite. Les voies doivent notamment répondre aux normes minimales en vigueur concernant la circulation des handicapés moteurs (article R.111-18 du Code de la construction et de l'habitation).

Des dispositions différentes du règlement de la zone concernée, relatives à la densité des constructions (article 9 et 14), à leur implantation (articles 6, 7, 8), à leur hauteur (article 10), ou aux linéaires commerciaux et artisanaux ou toutes activités (article 2), peuvent être admises pour la construction, l'aménagement, l'extension ou la surélévation de logements effectivement destinés à être occupés par des personnes handicapées.

Tous les logements accessibles par ascenseur ou en rez-de-chaussée doivent être adaptables, conformément aux dispositions légales.

En outre, dans les programmes d'au moins 35 logements, réalisés en une ou plusieurs tranches, un logement et une place de stationnement au moins sur 35 devront être adaptés aux personnes handicapées et être susceptibles de répondre à toutes les pathologies.

Dans le cas de réhabilitation de locaux commerciaux, l'adaptation des accès à l'intention des personnes à mobilité réduite, en fonction de la dimension, des capacités d'accueil et de la configuration des locaux peut être exigée.

Sous section 4 Lexique du règlement

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

Assainissement individuel ou autonome :

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

Acrotère :

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

Baie :

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

Clôture :

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

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

Coefficient d'emprise au sol :

Il s'agit du rapport de la surface d'emprise au sol[2] de l'ensemble des constructions (existantes + projetées) à la surface du terrain d'assiette du projet.

Constructions :

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

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

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

Constructions à destination agricole :

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

Constructions annexes :

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

[2] Voir la rubrique « emprise au sol ».

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

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

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

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

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

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

Cour commune :

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

Destinations :

La liste par destination n'est pas exhaustive.

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

- locaux associatifs, activités sportives et culturelles, cinémas ;
- cafés et restaurants ;

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

- galerie d'art ;
- animalerie ;

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

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

a. caractéristiques de l'exploitation (l'étendue d'exploitation s'apprécie par rapport aux surfaces minimum d'installation (SMI) ou autre unité de référence définie par les lois d'orientation agricole : on admettra dans le cas général que, dans l'hypothèse d'une association d'exploitants, la surface mise en valeur est au moins égale à la SMI (ou unité de référence) multipliée par le nombre d'associés) ;

b. configuration et localisation des bâtiments ;

c. l'exercice effectif de l'activité agricole : elle doit être exercée à titre principal.

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

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

a. d'aménagement de gîtes ruraux qui doit toutefois être étroitement lié aux bâtiments actuels dont il doit constituer soit une extension mesurée, soit un changement limité de destination ;

b. les installations ou constructions légères, permettant à titre accessoire, l'utilisation par les exploitants agricoles, de leurs animaux à des fins éducatives, sportives ou touristiques ;

c. les terrains de camping soumis aux dispositions de l'article R.443-6-4° du Code de l'urbanisme (camping dit « camping à la ferme ») ;

- **Exploitation forestière** ;
- **Habitation** (y compris les foyers logements, les résidences de tourisme, les meublés…) ;
- **Hébergement hôtelier** :

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

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

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

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

Egout du toit :

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

Emprise au sol d'une construction :

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

Façade :

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

Faîtage :

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

Houppier :

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

Installations classées pour la protection de l'environnement :

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

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

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

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

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

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

Limite séparative de terrain marquée par un talus :

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

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

Pignon :

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

Niveau de construction :

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

Opération d'ensemble :

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

Oriel :

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

Pièces principales :

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

Prospects ou retraits :

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

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

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

b. comme face large, toute face supérieure à 15 mètres.

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

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

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

Réseau des lignes ou axes forts de surface :

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

Surface de vente :

Il s'agit des espaces affectés :

a. à la circulation de la clientèle pour effectuer ses achats ;

b. à l'exposition des marchandises proposées à la vente ;

c. au paiement des marchandises ;

d. à la circulation du personnel pour présenter les marchandises à la vente.

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

a. les locaux techniques ;

b. les réserves ;

c. les allées de circulation desservant les commerces indépendants d'un centre commercial ;

d. les aires de stationnement des véhicules des clients ;

e. les mails des centres commerciaux desservant plusieurs commerces, sous réserve que n'y soit exposée aucune marchandise proposée à la vente ;

f. les sas d'entrée des magasins, s'ils n'accueillent pas de marchandises proposées à la vente ;

g. les ateliers d'entretien, de réparation, de fabrication, de préparation des marchandises proposées à la vente si leur accès est interdit au public.

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

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

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

Voie publique ou privée ouverte à la circulation générale

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

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

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

Chapitre 3
RÈGLEMENT DE ZONES

Règlement des zones
GRAND LYON

Zones	Caractéristiques de la zone et des secteurs	Page
UIL	Zone spécialisée destinée à recevoir les grands équipements sportifs, de loisirs ou culturels de niveau d'agglomération, permettant, en outre, des activités économiques, liées à ces équipements.	39-1
UIP	Zone spécialisée réservée aux activités, occupations des sols liés au trafic fluvial des marchandises.	40
UL	Zone spécialisée destinée à recevoir des équipements sportifs, de loisirs, culturels, de superstructure ou de plein air localisés dans un environnement urbain. Gestion de la constructibilité le long des berges des fleuves et dans certains parcs urbains.	50
USP	Zone spécialisée destinée à couvrir les sites d'implantation des principaux services publics quel que soit leur mode de gestion, publique ou privée, assurant une fonction collective (administration, sécurité, défense, éducation, transport public, santé, hospitalier, sportif, culturel, sociaux, recherche, poste et télécommunication…).	61
A	Zone spécialisée recouvrant des secteurs à protéger en raison de la richesse des terrains agricoles dans laquelle les destinations portant atteinte à sa vocation sont interdites. Présence de deux secteurs de zone : - un secteur Ap, protégé au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'urbanisme, - un secteur As, constituant un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL), défini au titre de l'article L.123-1-5 II-6° du Code de l'urbanisme, dans lequel d'autres affectations sont limitativement admises sous conditions de hauteur et de densité, en lien avec l'objet de ce secteur.	75
AUs.co	Zone spécialisée regroupant des espaces peu ou non bâtis ou équipés, destinée à recevoir des extensions urbaines de l'agglomération, dans le respect des conditions d'aménagement et d'équipements définies par le projet de développement durable, le règlement et les orientations d'aménagement par quartier ou secteur. A compter de l'ouverture à l'urbanisation, le règlement de la zone U correspondante s'applique (AUA devient UA…). Dans l'attente de l'ouverture à l'urbanisation seule la gestion du bâti existant est admise.	88
AUdif	Zone spécialisée destinée à l'urbanisation et insuffisamment équipée. Ouverture à la constructibilité de ces espaces reportée à une étape ultérieure, supposant outre la réalisation des équipements, une procédure de modification du plan local d'urbanisme. Trois secteurs de zone (AU1 : mixte ; AU2 : à dominante habitat ; AU3 : à dominante activité économique) variant en fonction de la vocation future de ces territoires, dans l'attente de l'ouverture à l'urbanisation, gestion du bâti existant seulement.	95
N	Zone spécialisée couvrant des espaces naturels à protéger ou à mettre en valeur en raison de leur qualité et de leur intérêt historique ou écologique ou de leur caractère d'espace naturel. Deux secteurs de zone : - Secteur N1 : éco-pédagogique de protection forte (constructibilité très exceptionnelle) - Secteur N2 : activités de plein air et occupations et utilisations du sol compatibles avec l'objectif de préservation. Plusieurs sous-secteurs de zone : - N2a : parc public ou privé à protéger et à mettre en valeur ; - N2b : gestion d'une urbanisation préexistante ou résiduelle en zone naturelle ; - N2h : gestion des hameaux ruraux ; - N2m : équipements publics ou d'intérêt collectif liés à la Défense Nationale ; - Nj : jardins familiaux ou collectifs ; - N2v : zonage spécifique au Parc de la Tête d'Or.	106

ZONE UIL

AVERTISSEMENT :

Les dispositions du règlement de zone s'appliquent sans préjudice de dispositions différentes pouvant être édictées par les chapitres 1 et 2 du présent règlement et, le cas échéant, par les orientations d'aménagement par quartier ou par secteur (avec lesquelles les occupations et utilisations du sol doivent être compatibles).

Article 1 UIL : Occupations et Utilisations du Sol interdites

Sont interdits les constructions, travaux, ouvrages, installations ou utilisations du sol autres que ceux prévus à l'article 2 et notamment :

1.1 Dès lors qu'ils ne sont pas liés aux travaux de constructions, d'aménagement admis dans la zone ou ne constituent pas des équipements publics ou d'intérêt collectif :

- les affouillements ou exhaussements de sol non liés aux constructions, travaux, ouvrages admis dans la zone ;
- les dépôts de matériaux sous réserve des dispositions de l'article 2 du présent règlement ;
- le stationnement des caravanes isolées ;
- le camping hors des terrains aménagés ;
- l'aménagement de terrains pour l'accueil de campeurs et de caravanes.

1.2 Les constructions, travaux, ouvrages ou installations à destination agricole, horticole, maraîchère ou forestière.

1.3 Les constructions, travaux, ouvrages ou installations à destination d'habitation sous réserve des dispositions de l'article 2.

1.4 Les constructions, travaux, ouvrages ou installations à destination d'entrepôts et de commerces de gros.

1.5 Les constructions, travaux, ouvrages ou installations à destination de carrières.

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

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

2.1 Règle générale

Sont limitativement admises sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

2.1.1 Les constructions, travaux, ouvrages ou installations **à destination sportive, de loisirs ou culturelle.**

2.1.2 Les constructions, travaux, ouvrages ou installations **à destination industrielle, artisanale, scientifique et technique**, dès lors qu'elles sont liées à la vocation principale de la zone (telle qu'elle ressort notamment des autres documents du PLU : PADD, OAQS…) et aux grands équipements qui y sont développés, **et sous réserve des dispositions du chapitre 2 du présent règlement**.

2.1.3 Les constructions, travaux, ouvrages ou installations à destination de **commerce de détail**, dès lors :

- qu'elles sont liées à la vocation principale de la zone (telle qu'elle ressort notamment des autres documents du PLU : PADD, OAQS…) et aux grands équipements qui y sont développés, **et sous réserve des dispositions du chapitre 2 du présent règlement** ;

- que leur surface de vente, par unité de commerce, est au plus égale soit à 100 m², soit au seuil indiqué par les périmètres de polarité commerciale figurant au document graphique.

2.1.4 Les constructions, travaux, ouvrages ou installations à destination **de bureaux, de services, d'hébergement hôtelier et de restauration** sous réserve des dispositions du chapitre 2.

2.1.5 Les constructions, travaux, ouvrages ou installations à destination **d'équipements publics ou d'intérêt collectif** compatibles avec la vocation dominante de la zone.

2.1.6 Les constructions, travaux, ouvrages ou installations liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie, aux voies ferrées de transport public, au stationnement et à la distribution d'énergie tels que pylônes transformateurs, dès lors que leur implantation est en harmonie avec l'organisation générale de la zone et notamment la trame bâtie.

2.1.7 Les constructions, travaux, ouvrages ou installations à **destination d'habitation et leurs annexes** (tels que garages, abris de jardin…), à condition qu'ils soient destinés au logement des personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des activités autorisées.

2.2 Règles particulières

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

2.2.1 Dans les secteurs pour lesquels des **polygones d'implantation** sont délimités aux documents graphiques, les constructions doivent être implantées à l'intérieur de la délimitation de leur emprise.

Toutefois :

- Cette règle n'est pas applicable :
  a. aux constructions, travaux, ouvrages ou installations ne dépassant pas de plus de 0,60 mètre le sol naturel ;
  b. aux constructions, travaux, ouvrages ou installations relatifs aux équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie, aux voies ferrées de transport public et au stationnement des véhicules ;
  c. aux clôtures ;
- En outre, pour les constructions existantes à la date d'approbation du plan local d'urbanisme et situées à l'extérieur de ceux-ci, seuls sont autorisés les travaux d'aménagement, les extensions mesurées des constructions dans le respect des dispositions de l'article 9 du présent règlement.

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

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

Article 3 UIL : Accès et voirie

(Cf. Dispositions communes).

Article 4 UIL : Desserte par les réseaux

(Cf. Dispositions communes).

Article 5 UIL : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

6.1 Définition

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

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

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

6.2 Champ d'application

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

6.3 Modalités de calcul du retrait

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

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

6.4 Règles d'implantation

6.4.1 Règle générale

Les constructions peuvent êtres implantées en limite de référence ou en retrait.

6.4.2 Règles particulières

6.4.2.1 Prescriptions graphiques

a. ligne d'implantation

Dès lors qu'une **ligne d'implantation** est inscrite aux documents graphiques, les parties non enterrées des constructions, à l'exception des clôtures, doivent être implantées à l'aplomb de cette ligne.

b. polygones d'implantation

Dans les **polygones d'implantation** inscrits aux documents graphiques, les constructions ou parties de construction, travaux ou ouvrages dont la hauteur excède 0,60 mètre à compter du sol naturel, à l'exception des clôtures, doivent être implantées à l'intérieur de la délimitation de leur emprise.

c. espaces non aedificandi

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

d. plan masse

En présence d'un plan masse, les constructions doivent être implantées à l'intérieur de la délimitation de leur emprise ou dans le respect des emprises des constructions inscrites dans le plan masse.

6.4.2.2 Autres prescriptions

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

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

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

7.1 Définitions

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

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

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

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

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

7.2 Modalités de calcul du retrait

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

a. **Sont compris dans le calcul du retrait**, les balcons et oriels, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0,40 mètre.

b. Ne sont pas compris dans le calcul du retrait :

- les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,60 mètre ;
- les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les balcons et oriels, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,40 mètre ;
- les parties enterrées de la construction.

7.3 Règles d'implantation

Les règles d'implantation des constructions sont différentes selon qu'elles se situent :

a. sur les limites séparatives latérales ;

b. sur la limite de fond de parcelle ;

c. sur une limite séparative correspondant à une limite de zone.

7.3.1 Règle générale

a. limites de fond de parcelle

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites de fond de parcelle avec un minimum de 4 mètres ($D \geq 4$ mètres).

b. limites latérales

Les constructions peuvent être implantées sur les limites latérales ou en retrait.

Dans le cas d'une implantation des constructions en retrait, ce dernier doit être au moins égal à 4 mètres ($D \geq 4$ mètres).

7.3.2 Règles particulières

7.3.2.1 Prescriptions graphiques

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

a. ligne d'implantation

Dès lors qu'une **ligne d'implantation** est inscrite aux documents graphiques, les parties non enterrées des constructions, à l'exception des clôtures, doivent être implantées à l'aplomb de cette ligne.

b. polygones d'implantation

Dans les **polygones d'implantation** inscrits aux documents graphiques, les constructions ou parties de construction, travaux ou ouvrages dont la hauteur excède 0,60 mètre à compter du sol naturel, à l'exception des clôtures, doivent être implantées à l'intérieur de la délimitation de leur emprise, dans le respect des dispositions de l'article 7.3.1 pour les limites séparatives situées à l'intérieur du polygone.

c. espaces non aedificandi

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

d. plan masse

En présence d'un plan masse, les constructions doivent être implantées à l'intérieur de la délimitation de leur emprise ou dans le respect des emprises des constructions inscrites dans le plan masse.

7.3.2.2 Autres prescriptions

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

- **servitude de cour commune** établie en application de l'article L.451-1 du Code de l'urbanisme ;
- **servitude d'utilité publique ou servitude privée** ne permettant pas une implantation en limite séparative ;
- **aménagement, surélévation ou extension d'une construction existante** implantée différemment de la règle définie aux articles 7.3.1 et 7.3.2.1 ci-dessus, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;

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

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

8.1 Définitions et modalités de calcul

La distance (D) séparant les constructions non accolées implantées sur un même terrain, est comptée horizontalement de tout point de la construction projetée, au point le plus proche de la construction en vis-à-vis.

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

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

8.2 Règles d'implantation

8.2.1 Règle générale

La distance (D) séparant deux constructions ou parties de construction non accolées ne peut être inférieure à 4 mètres ($D \geq 4$ mètres).

8.2.2 Règles particulières

8.2.2.1 Prescriptions graphiques

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

a. ligne d'implantation

Dès lors qu'une **ligne d'implantation** est inscrite aux documents graphiques, les parties non enterrées des constructions, à l'exception des clôtures, doivent être implantées à l'aplomb de cette ligne.

b. polygones d'implantation

Dans les **polygones d'implantation** inscrits aux documents graphiques, les constructions ou parties de construction, travaux ou ouvrages dont la hauteur excède 0,60 mètre à compter du sol naturel, à l'exception des clôtures, doivent être implantées à l'intérieur de la délimitation de leur emprise, dans le respect des dispositions imposées à l'article 8.2.1 qui ne lui sont pas contraires.

c. espaces non aedificandi

Dès lors que **des espaces non aedificandi** sont inscrits aux documents graphiques, les constructions, y compris les parties enterrées, mais non compris les clôtures, doivent être implantées au-delà de ces espaces, dans le respect des dispositions imposées à l'article 8.2.1 qui ne lui sont pas contraires.

d. plan masse

En présence d'un plan masse, les constructions doivent être implantées à l'intérieur de la délimitation de leur emprise ou dans le respect des emprises des constructions inscrites dans le plan masse.

8.2.2.2 Autres prescriptions

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

- **aménagement, surélévation ou extension d'une construction existante** implantée différemment de la règle définie aux articles 8.2.1 et 8.2.2.1 ci-dessus, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;
- **prise en compte de l'implantation, de la volumétrie des constructions et de la morphologie urbaine environnante** afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué, d'une organisation urbaine particulière ;
- **prise en compte des caractéristiques particulières du terrain d'assiette** telle qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs voies ou limites de référence (terrain d'angle notamment…), afin d'adapter le projet en vue de son insertion dans le site ;
- **construction réalisée dans des secteurs ou des sous-secteurs affectés d'un indice « p » ou protégée au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'urbanisme** : toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver l'ordonnancement architectural du bâti existant ou du secteur ainsi que l'équilibre de la composition entre le bâti et l'espace végétalisé du terrain ;
- **préservation ou mise en valeur d'un élément ou d'un espace végétal de qualité** et notamment ceux repérés aux documents graphiques sous la légende « espaces boisés classés », « espaces boisés classés ponctuels – arbre remarquable » ou sous la légende « espaces végétalisés à mettre en valeur » ;
- **préservation des vues et des dégagements visuels** dès lors, compte tenu de la topographie des lieux, des vues intéressantes peuvent être préservées depuis des lieux publics ;
- **dans le cas où l'une des constructions constitue une annexe** tels que garages, abris de jardin ;
- **réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif** dont la nature ou le fonctionnement nécessite une implantation particulière ;
- **réalisation d'équipements techniques** liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie, aux voies ferrées de transport public et au stationnement.

Article 9 UIL : Emprise au sol des constructions

9.1 Définition

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

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

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

- les constructions ou parties de construction ayant une hauteur maximale de 0,60 mètre à compter du sol naturel[1].

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

9.2 Champ d'application

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

a. aux travaux d'aménagement, de surélévation ou d'extension réalisés :
   - sur des constructions existantes à la date d'approbation du plan local d'urbanisme ayant une emprise au sol supérieure ou égale à celle définie à l'article 9.3 ci-après :
   - ou sur des constructions situées à l'extérieur des polygones d'implantation,

     dès lors qu'ils ont pour effet d'augmenter l'emprise au sol existante à la date du plan local d'urbanisme de 5 % au plus ;

b. aux constructions travaux ou ouvrages à destination commerciale, dès lors qu'ils sont situés en rez-de-chaussée des constructions et dans un périmètre de polarité commerciale ou le long des linéaires commerciaux ou toutes activités repérés aux documents graphiques ;

c. aux équipements publics ou d'intérêt collectif ;

d. aux équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie, aux voies ferrées de transport public, au stationnement et à la distribution d'énergie tels que pylône, transformateurs.

9.3 Règle

9.3.1 Règle générale

Le coefficient de l'emprise au sol est limité à 60 %.

9.3.2 Prescriptions graphiques

9.3.2.1 Prescriptions graphiques

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

a. coefficient d'emprise au sol graphique

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

b. polygones d'implantation

Dans les polygones d'implantation inscrits aux documents graphiques, l'emprise au sol maximale des constructions, à l'exception des clôtures, correspond à celle du polygone, dans le respect des lignes d'implantation.

c. espaces non aedificandi

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

9.3.2.2 Plan masse

En présence d'un plan masse, l'emprise au sol des constructions lorsqu'elle est imposée, doit correspondre à celle délimitée au plan masse ; lorsqu'elle est maximale elle doit s'inscrire à l'intérieur de celle délimitée au plan masse.

Article 10 UIL : Hauteur maximale des constructions

10.1 Hauteur maximale

10.1.1 Définition

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

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

10.1.2 Champ d'application

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

10.1.3 Règle

10.1.3.1 Règle générale

La hauteur maximale des constructions est limitée par un gabarit de hauteur applicable à compter des limites de la zone UIL dès lors qu'elles sont contiguës à une zone urbaine ou à urbaniser dont la vocation dominante est l'habitat, et déterminé par le schéma ci-après :

Vue en coupe

Nota bene : l'implantation des constructions doit respecter les dispositions de l'article 7 du présent règlement.

10.1.3.2 Règles particulières

10.1.3.2.1 Prescriptions graphiques

Dès lors que figurent aux documents graphiques des prescriptions relatives à la hauteur maximale des constructions, ces dernières se substituent aux normes fixées ci-dessus.

10.1.3.2.2 Autres prescriptions

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

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

10.1.4 Plan masse

En présence d'un plan masse, la hauteur imposée ou maximale des constructions est indiquée au plan masse.

Article 11 UIL : Aspect extérieur des constructions

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

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

11.1 Principes généraux

La zone UIL accueillant des grands équipements sportifs ou de loisirs d'agglomération, ainsi que les programmes d'activités économiques qui lui sont liés, se caractérise de part sa nature, par une grande variété morphologique ; dans cette zone, l'objectif principal vise l'articulation du projet à son environnement naturel et bâti au moyen d'une mise en œuvre qualitative.

Les constructions, par le traitement de leur aspect, doivent s'adapter à la composition et à la structure de la zone dans laquelle elles sont implantées

11.2 Plan masse

En présence d'un plan masse, dès lors qu'il existe, en complément des dispositions ci-dessus les constructions et travaux doivent respecter les prescriptions particulières précisées graphiquement par le plan masse.

Article 12 UIL : Stationnement

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

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

12.1 Modalités de calcul

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

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

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

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

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

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

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

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

12.2 Règle relative au stationnement de véhicules automobiles

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

En outre :

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

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

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

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

12.3 Règle relative au stationnement des deux roues

Un local collectif ou des emplacements couverts affectés aux deux roues doivent être prévus ; leur dimension minimale doit correspondre au besoin des constructions, selon leur affectation dominante.

12.4 Livraison et enlèvement des marchandises

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

12.5 Modalités de réalisation

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

Leur paysagement doit faire l'objet d'une attention particulière afin de garantir une qualité végétale de l'ensemble.

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

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

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

12.6 Impossibilité de réaliser des aires de stationnement

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

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

13.1 Objectifs

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

Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :

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

13.2 Paysagement des espaces libres

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

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

13.3 Dispositions particulières

13.3.1 Espaces non aedificandi et préservation des vues

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

13.3.2 Ouvrages techniques de gestion de l'eau

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

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

13.3.3 Plan masse

En présence d'un plan masse, les aménagements paysagers et les plantations doivent être réalisés dans le respect ou en compatibilité avec les indications figurant au plan masse. Dans le cas où de telles indications ne figurent pas au plan masse, il y a lieu d'appliquer les dispositions du paragraphe relatif au paysagement des espaces libres.

13.4 Ensembles à protéger

13.4.1 Espaces boisés classés

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

13.4.2 Les plantations sur le domaine public

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

a. de poursuivre un objectif d'intérêt général ;

b. de compenser quantitativement dans la mesure du possible, les sujets abattus, dès lors que cette compensation est compatible avec les travaux projetés.

13.4.3 Les espaces végétalisés à mettre en valeur

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

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

13.4.4 Espaces végétalisés communs des opérations d'ensemble

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

Article 14 UIL : Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé.

ZONE UIP

AVERTISSEMENT :

Les dispositions du règlement de zone s'appliquent sans préjudice de dispositions différentes pouvant être édictées par les chapitres 1 et 2 du présent règlement et, le cas échéant, par les orientations d'aménagement par quartier ou par secteur (avec lesquelles les occupations et utilisations du sol doivent être compatibles).

Article 1 UIP : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

a. les affouillements et exhaussements de sols non liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone ;
b. toute extension des installations liées aux hydrocarbures, au gaz ou à leurs dérivés, et ayant pour effet d'augmenter les capacités de stockage.

Il est rappelé également que certaines occupations et utilisations du sol peuvent être interdites ou limitées au regard des dispositions des autres chapitres du présent règlement.

Article 2 UIP : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont limitativement admises les occupations et utilisations du sol ci-dessous énoncées, sous réserve d'être directement liées au trafic fluvial et fluvio-maritime :

2.1 Les constructions et les installations de logistique et d'exploitation nécessaires au trafic fluvial et fluvio-maritime.

2.2 Les équipements d'accompagnement (restauration, équipements sanitaires, etc.).

2.3 Les travaux de modernisation des installations liées aux hydrocarbures, au gaz et à ses dérivés , sans augmentation des capacités de stockage.

2.4 Les constructions, travaux, ouvrages liés aux différents réseaux (notamment ferroviaire, fluvial et transports en commun), voiries et stationnement.

2.5 Les équipements publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'ils sont compatibles avec la vocation de la zone.

2.6 Dans les secteurs pour lesquels des polygones d'implantation sont délimités aux documents graphiques, les constructions doivent être implantées à l'intérieur de la délimitation de leur emprise.

Toutefois :

- Cette règle n'est pas applicable :
  a. aux constructions, travaux, ouvrages ou installations ne dépassant pas de plus de 0,60 mètre du sol naturel ;
  b. aux constructions, travaux, ouvrages ou installations relatifs aux équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie, aux voies ferrées de transport public et au stationnement des véhicules ;
  c. aux clôtures.
- En outre, pour les constructions existantes à la date d'approbation du plan local d'urbanisme et situées à l'extérieur de ceux-ci, seuls sont autorisés les travaux d'aménagement, les extensions mesurées des constructions dans le respect des dispositions de l'article 9 du présent règlement.

Il est rappelé également que certaines occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à des conditions particulières au regard des dispositions des autres chapitres du présent règlement.

Article 3 UIP : Accès et voirie

(Cf. chapitre 2)

Article 4 UIP : Desserte par les réseaux

(Cf. chapitre 2)

Article 5 UIP : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

Le terme **« limite de référence »** désigne les limites :

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

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

Ne sont pas pris en compte dans le calcul du retrait :

a. les parties de construction constituant des dépassements ponctuels de la toiture dus à des exigences techniques telles que les cheminées ;
b. les débords de toiture n'excédant pas 0 ,60 mètre de porte-à-faux par rapport à la façade ;
c. les clôtures.

6.1 Règle générale

Lorsqu'elles se situent dans un tissu urbain bâti en bordure de voie, les constructions projetées ayant une façade donnant sur la voie doivent s'implanter à l'alignement des fronts bâtis et des murs existants.

6.2 Dispositions particulières

6.2.1 Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées :

a. lorsque les constructions projetées ne s'inscrivent pas dans un tissu urbain dense, constitué et ordonné ;
b. lorsque, pour des raisons liées à la nature des activités, les constructions ne peuvent comporter des volumes ou des façades en harmonie avec l'ordonnancement de la rue. Les constructions doivent alors s'implanter en retrait. Ce retrait doit faire l'objet d'un traitement paysager en vue de diminuer l'impact visuel des constructions projetées dans le tissu urbain ;
c. pour préserver un espace boisé ou un arbre isolé. Cette disposition s'applique aussi au sous-sol des constructions ;
d. pour les travaux d'aménagement, surélévation ou extension d'une construction existante, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;
e. pour les installations et ouvrages techniques ;
f. pour les équipements publics ou d'intérêt collectif en raison de leur nature, de leur fonctionnement ou pour des raisons liées à la sécurité du public.

6.2.2 Le traitement des retraits par rapport à la voie

Lorsqu'une construction peut s'implanter en retrait, aucune partie du sous-sol de cette construction, dépassant du sol naturel (notamment les gaines de ventilation), n'est autorisée dans la bande de retrait.

6.2.3 Les polygones d'implantation

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions implantées à l'intérieur des polygones d'implantation repérés graphiquement.

Dès lors que figurent, dans une zone ou un secteur de zone, des polygones d'implantation, les constructions en superstructure doivent être implantées à l'intérieur de l'emprise définie graphiquement. Cette disposition ne s'applique ni aux clôtures ni aux constructions, travaux, ouvrages relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux (notamment ferroviaire, fluvial et de transports en commun), voirie et stationnement.

6.2.4 Les lignes d'implantation

Dès lors qu'une ligne d'implantation est inscrite aux documents graphiques, les parties non enterrées des constructions doivent être implantées à l'aplomb de cette ligne.

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

Ne sont pas pris en compte dans le calcul du retrait :

a. les parties de construction constituant des dépassements ponctuels de la toiture dus à des exigences techniques telles que les cheminées ;
b. débords de toiture n'excédant pas 0 ,60 mètre de porte-à-faux par rapport à la façade ;
c. les ouvrages ou terrasses extérieurs dont aucun point ne dépasse du sol naturel de plus de 0,60 mètre ;
d. les clôtures.

7.1 Règle générale

Les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative, soit en retrait. Dans ce cas, le retrait ne peut être inférieur à 4 mètres.

7.2 Dispositions particulières

7.2.1 Les prescriptions d'implantation en ordre continu

- **En cas d'implantation en ordre continu :**

a. le prospect de 4 mètres doit être respecté par rapport à la limite séparative opposée à l'alignement ;
b. les constructions ou parties de constructions réalisées au-delà de la bande constructible principale doivent respecter la règle générale (paragraphe 7.1).

- **Les constructions sont implantées en ordre continu :**

Lorsque figure aux documents graphiques une prescription de continuité obligatoire, des constructions ou parties de construction nouvelles édifiées dans la bande constructible principale doivent alors s'implanter en ordre continu aux endroits prévus par les indications graphiques.

Toutefois dans les opérations d'ensemble, l'ordre continu peut être interrompu dès lors que ladite construction autorise le débouché sur une voie publique ou privée de la desserte interne de l'opération.

7.2.2 Des implantations différentes de celles prévues dans le présent article peuvent être autorisées ou imposées :

a. en présence d'une servitude d'utilité publique, d'une servitude privée ou d'une servitude de cour commune établie en application de l'article L.451-1 du Code de l'urbanisme ;
b. pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, en raison de leur nature, de leur fonctionnement, ou pour des raisons liées à la sécurité du public ;
c. pour prendre en compte l'implantation, la volumétrie des constructions, de la morphologie urbaine environnante, afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué, d'une organisation urbaine particulière.

7.2.3 Les polygones d'implantation

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions implantées à l'intérieur des polygones d'implantation repérés graphiquement.

Dès lors que figurent, dans une zone ou un secteur de zone, des polygones d'implantation, les constructions en superstructure doivent être implantées à l'intérieur de l'emprise définie graphiquement. Cette disposition ne s'applique ni aux clôtures ni aux constructions, travaux, ouvrages relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux (notamment ferroviaire, fluvial et de transport en commun), voirie et stationnement.

7.2.4 Les lignes d'implantation

Dès lors qu'une ligne d'implantation est inscrite aux documents graphiques, les parties non enterrées des constructions doivent être implantées à l'aplomb de cette ligne.

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

Ne sont pas pris en compte dans le calcul du retrait :

a. les parties de construction constituant des dépassements ponctuels de la toiture dus à des exigences techniques telles que les cheminées ;
b. les débords de toiture n'excédant pas 0 ,60 mètre de porte-à-faux par rapport à la façade ;
c. les ouvrages ou terrasses extérieurs dont aucun point ne dépasse du sol naturel de plus de 0,60 mètre ;
d. les clôtures.

8.1 Règle générale

La distance séparant deux constructions non accolées ne peut être inférieure à 4 mètres.

8.2 Dispositions particulières

8.2.1 Des prospects supérieurs peuvent être imposés pour préserver un espace boisé ou un arbre isolé. Cette disposition s'applique aussi au sous-sol des constructions.

8.2.2 Des implantations différentes de celles prévues dans le présent article peuvent être autorisées :

a. pour les installations et ouvrages techniques ;
b. pour les équipements publics ou d'intérêt collectif en raison de leur nature, de leur fonctionnement, ou pour des raisons liées à la sécurité du public ;
c. pour prendre en compte l'implantation, la volumétrie des constructions, de la morphologie urbaine environnante, afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué, d'une organisation urbaine particulière.

8.2.3 Les polygones d'implantation

Dès lors que figurent, dans une zone ou un secteur de zone, des polygones d'implantation, les constructions en superstructure doivent être implantées à l'intérieur de l'emprise définie graphiquement, dans le respect de la règle définie au 8 .1. Cette disposition ne s'applique ni aux clôtures ni aux constructions, travaux, ouvrages relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux (notamment ferroviaire, fluvial et de transport en commun), voirie et stationnement.

8.2.4 Les lignes d'implantation

Dès lors qu'une ligne d'implantation est inscrite aux documents graphiques, les parties non enterrées des constructions doivent être implantées à l'aplomb de cette ligne.

Article 9 UIP : Emprise au sol

Ne sont pas pris compte pour le calcul de l'emprise au sol :

a. les ouvrages extérieurs et les terrasses inférieurs à 0,60 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel. Cette hauteur correspond au niveau fini sur dalle, non compris la terre végétale et les clôtures ;
b. les couvertures des rampes d'accès des parkings lorsque celles-ci ne sont pas incluses dans le bâtiment ;

c. les débords de toiture n'excédant pas 0,60 mètre de porte-à-faux par rapport à la façade.

9.1 Règle générale

En l'absence d'indication graphique, l'emprise au sol n'est pas réglementée.

9.2 Dispositions particulières aux polygones d'implantation

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions implantées à l'intérieur des polygones d'implantation repérés graphiquement.

Dans les zones ou secteurs de zones pour lesquels des polygones d'implantation sont délimités aux documents graphiques, les constructions en superstructure ne sont autorisées qu'à l'intérieur de ces polygones. Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU situées à l'extérieur de ceux-ci, seuls sont autorisés les travaux d'aménagement, les extensions mesurées, dès lors qu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter de plus de 5% leur emprise au sol existant à la date d'approbation du PLU.

Ces dispositions ne s'appliquent ni aux clôtures ni aux constructions, travaux, ouvrages relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux (notamment ferroviaire, fluvial et de transport en commun), voirie et stationnement.

Article 10 UIP : Hauteur maximale des constructions

10.1 Modalités de calcul de la hauteur de façade

La hauteur maximale de façade est la différence d'altitude mesurée verticalement entre leur point le plus haut et le niveau altimétrique de la limite de référence.

10.2 Prescription de la hauteur maximale des façades

La hauteur maximale des façades des constructions est limitée à 22 mètres, sauf en cas de prescriptions graphiques contraires. Les cheminées et équipements techniques ne créant pas de SHON ne sont pas pris en compte.

10.3 Dispositions particulières

10.3.1 Les dispositions ci-dessus peuvent ne pas être appliquées

a. aux installations et ouvrages techniques ;

b. aux équipements publics ou d'intérêt collectif, dont la nature et le fonctionnement supposent une hauteur différente.

10.3.2 Les extensions

Lorsque la hauteur d'une construction existante excède la hauteur autorisée, les extensions de cette construction sont autorisées sous réserve que leur hauteur ne dépasse pas celle de la construction existante.

10.3.3 Les polygones d'implantation

Dès lors qu'une valeur chiffrée est inscrite à l'intérieur de la délimitation de l'emprise d'un polygone d'implantation, la hauteur maximale des façades des constructions est déterminée par cette valeur ; elle se substitue à la hauteur édictée au paragraphe au 10.1 ci-dessus.

Article 11 UIP : Aspect extérieur

Les stockages de matériaux ou de véhicules et les installations techniques en plein air doivent faire l'objet d'un traitement en vue d'assurer leur insertion dans le paysage (clôtures, écrans boisés, etc.).

Les façades des terrains situés sur la presqu'île de l'archevêque doivent prendre en compte la composition des perspectives des quais et des berges du site fluvial.

Les débords de façade en saillie sur le domaine public ou sur la marge de recul indiquée aux documents graphiques sont prohibés. Cette disposition ne concerne pas les débords de toiture.

Lorsque des constructions neuves donnant en façade sur rue s'implantent en retrait par rapport à la voie, la conception de la clôture doit être réalisée dans le souci d'assurer le marquage de la continuité de la rue et de la limite du domaine public. En outre, les matériaux doivent conserver une tenue correcte dans le temps.

Les différentes parties en serrurerie (clôtures, balcons, garde-corps) doivent être conçues dans un souci de cohérence. La conception des enseignes doit être intégrée dans la composition générale des façades et des clôtures.

Article 12 UIP : Stationnement

12.1 Modalités de calcul du nombre de places de stationnement

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations ou affectations, le calcul des besoins en stationnement s'effectue au prorata des destinations ou affectations respectives. En fin de calcul, lorsque le nombre de stationnement a :

a. une partie décimale inférieure ou égale à 0,5, il est arrondi au chiffre inférieur ;
b. une partie décimale supérieure à 0,5, il est arrondi au chiffre supérieur.

En cas de parkings mécanisés, chaque emplacement en superposition ou juxtaposition est comptabilisé comme un emplacement indépendant, avec un accès direct.

12.2 Nombre de places de stationnement requises

12.2.1 Pour les constructions nouvelles et les extensions de constructions existantes

12.2.1.1 Pour les constructions à destination industrielle ou artisanale ou d'entrepôt et de service

Il est exigé au minimum une place pour 100 m² de surface hors œuvre nette.

Cette norme ne s'applique pas à l'extension des activités existantes.

12.2.1.2 Pour les constructions à destination de bureaux

a. Le nombre minimum ou maximum de places de stationnement requis est prescrit par le document graphique intitulé « stationnement bureaux périmètre d'influence lignes fortes transport collectif » ;
b. Dans les autres cas, il est exigé :
   - au maximum une place pour 50 m² de la surface hors d'œuvre nette,
   - au minimum une place pour 100 m² de la surface hors d'œuvre nette.

12.2.1.3 Pour les constructions à destination commerciale

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

Il est exigé une place pour 75 m² de surface de vente, avec au minimum une place par commerce.

12.2.1.4 Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif et autres cas non prévus ci-dessus

Le nombre de places de stationnement doit répondre à leur nature, leur fonction et leur localisation.

12.2.2 Pour les changements de destination

Le nombre d'emplacements exigible est obtenu en déduisant le nombre d'emplacements liés au précédent mode d'occupation (qu'ils aient été ou non réalisés) du nombre résultant de la nouvelle destination.

12.3 Modalités de réalisation des aires de stationnement

La totalité du stationnement devra être réalisée en sous-sol dans le cas où la surface hors œuvre nette de la construction projetée atteint ou dépasse 1,5 fois la superficie du terrain.

Cette disposition ne s'applique pas :

a. aux places existantes en surface et conservées dans le cas d'un changement de destination des constructions ;
b. aux places destinées au déchargement des camions, livraisons, ambulances ;
c. aux places de stationnement destinées aux personnes à mobilité réduite.

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

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

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

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

12.4 Dispositions relatives aux livraisons et enlèvements de marchandises

Pour les constructions nouvelles à destination artisanale, commerciale, industrielle et d'entrepôts, le pétitionnaire doit prendre en compte l'impact des livraisons et des enlèvements de marchandises sur le domaine public, notamment en matière d'écoulement du trafic sur la voirie.

Si cela est nécessaire, des mesures doivent être prévues pour limiter ces nuisances (ex : réalisation d'aires de stationnement par le pétitionnaire sur un espace privé, etc.).

12.5 Dispositions relatives aux deux roues

Au moins un local ou emplacement couvert affecté aux deux roues et spécialement aménagé à cet effet doit être prévu pour les constructions nouvelles de bureaux et équipements recevant du public de plus de 500 m² de SHON.

Ce local ou cet emplacement est :

a. situé de manière préférentielle en rez-de-chaussée de la construction, ou à défaut en 1er niveau de sous-sol ;
b. en cas de localisation en 1er niveau de sous-sol, situé dans la volume imparti au stationnement des véhicules ;
c. accessible facilement depuis la voie publique et, dans la mesure du possible, directement ;
d. clos et ce, dans la mesure du possible, par des dispositifs ajourés.

Article 13 UIP : Espaces libres et plantations

10% de la surface totale du terrain doivent être aménagés en espaces verts. Ne sont pas pris en compte les espaces verts situés dans l'emprise au sol des constructions.

Dans la mesure du possible, l'espace vert sera d'un seul tenant et localisé dans la bande de retrait des constructions par rapport à la voie ou par rapport au fleuve s'il s'agit de tènements situés le long du fleuve.

Les dispositions précédentes de cet article ne s'appliquent pas :

a. aux extensions d'activités industrielles ;
b. aux créations ou aux extensions d'équipements publics ou d'intérêt collectif ;
c. dans le cas de terrains faisant l'objet d'un polygone d'implantation, délimité aux documents graphiques.

Toutefois, la partie de terrain non utilisée par les constructions, circulations, stationnement, doit être aménagée en espaces verts.

Sur les aires de stationnement en surface, il est exigé la plantation d'au moins un arbre pour quatre places de stationnement.

Toute surface restant en pleine terre est plantée d'arbres à haute tige, à raison d'au moins un arbre pour 40 m².

Les boisements doivent faire l'objet d'une composition paysagère.

Les marges de recul et retraits des constructions par rapport à la voie doivent faire l'objet d'un traitement paysager cohérent sur l'ensemble du tènement et en harmonie avec le paysage de la rue ou de la berge.

Article 14 UIP : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

ZONE UL

AVERTISSEMENT :

Les dispositions du règlement de zone s'appliquent sans préjudice de dispositions différentes pouvant être édictées par les chapitres 1 et 2 du présent règlement et, le cas échéant, par les orientations d'aménagement par quartier ou par secteur (avec lesquelles les occupations et utilisations du sol doivent être compatibles).

Article 1 UL : Occupations et Utilisations du Sol interdites

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

Il est rappelé également que certaines occupations et utilisations du sol peuvent être interdites ou limitées au regard des dispositions des autres chapitres du présent règlement.

Article 2 UL : Occupations et Utilisations du Sol admises sous conditions

2.1 Règle générale

Sont autorisées aux conditions ci-après, les occupations et utilisations du sol suivantes :

2.1.1 Les **constructions, travaux, ouvrages ou installations à destination sportive**, récréative, de loisirs, culturelle, sociale, environnementale ainsi que tous les équipements publics ou d'intérêt collectif compatibles avec la vocation du site.

2.1.2 Les **constructions, travaux, ouvrages ou installations nécessaires à l'accueil**, à la direction, à la gestion, à la surveillance et à l'entretien du site ou des installations.

2.1.3 Les constructions, travaux, ouvrages ou installations à destination d'hébergement hôtelier et de restauration liés à la vocation du site.

2.1.4 Les **constructions, travaux, ouvrages ou installations à destination d'équipements techniques** liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie, aux voies ferrées de transport public et au stationnement sous réserve d'une intégration paysagère qualitative.

2.1.5 Les constructions, travaux, ouvrages ou installations nécessaires à l'aménagement de terrain de camping et de caravaning sous réserve de leur intégration paysagère.

2.1.6 Les aires de stationnement liées aux constructions, installations et aménagements autorisés sous condition d'intégration paysagère.

2.1.7 Dès lors qu'ils sont nécessaires ou utiles au développement d'activités liées à l'animation du site fluvial :

- les constructions, travaux ou ouvrages à destination de commerces de détail dès lors que leur surface de vente n'excède pas 100 m² par unité commerciale et qu'ils s'intègrent harmonieusement au site environnant ;
- les constructions, travaux ou ouvrages à destination de bureaux et services ou d'artisanat dès lors que leur surface hors œuvre nette n'excède pas 100 m² et qu'ils s'intègrent harmonieusement au site environnant ;
- les constructions à destination d'habitation dès lors qu'il s'agit d'installation flottante et que par leur caractéristique, leur nombre, leur localisation celle-ci ne porte pas atteinte à la qualité du site dans lequel elle s'insère.

2.1.8 Pour les **constructions existantes à la date d'approbation du plan local d'urbanisme**, ayant une destination autre que celle admise dans la zone, seuls les travaux d'aménagement dans le volume existant sont autorisés.

2.2 Règles particulières

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

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

2.2.2 Dans les secteurs pour lesquels **des polygones d'implantation** sont délimités aux documents graphiques, les constructions doivent être implantées à l'intérieur de la délimitation de leur emprise.

Toutefois :

- Cette règle n'est pas applicable :
  a. aux constructions, travaux, ouvrages ou installations ne dépassant pas de plus de 0,60 mètre le sol naturel ;
  b. aux constructions, travaux, ouvrages ou installations relatifs aux équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie, aux voies ferrées de transport public et au stationnement des véhicules ;
  c. aux clôtures ;
- En outre, pour les constructions existantes à la date d'approbation du plan local d'urbanisme et situées à l'extérieur de ceux-ci, seuls sont autorisés les travaux d'aménagement, les extensions mesurées des constructions dans le respect des dispositions de l'article 9 du présent règlement.

2.2.3 Sur les **terrains urbains cultivés** inscrits aux documents graphiques, les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent être destinés à leur gestion et à leur mise en valeur.

Il est rappelé également que certaines occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à des conditions particulières au regard des dispositions des autres chapitres du présent règlement.

Article 3 UL : Accès et voirie

(Cf. chapitre 2).

Article 4 UL : Desserte par les réseaux

(Cf. chapitre 2).

Article 5 UL : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

6.1 Définition

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

a. des voies publiques ou privées ouvertes ou non à la circulation générale ;
b. des places ;

c. des emplacements réservés destinés à la création, l'élargissement ou l'extension desdites voies et places ;

d. des marges de recul dès lors qu'elles sont inscrites aux documents graphiques ;

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

6.2 Champ d'application

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions situées sur le domaine public fluvial ou sur le domaine public routier jouxtant le domaine public fluvial dans le respect de son affectation.

6.3 Modalités de calcul du retrait

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

a. **Sont compris dans le calcul du retrait**, les balcons et oriels, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0,40 mètre, ainsi que les parties enterrées de la construction.

b. Ne sont pas compris dans le calcul du retrait :

- les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,60 mètre ;
- les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, ainsi que les balcons et oriels, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,40 mètre.

6.4 Règles d'implantation

6.4.1 Règle générale

Les constructions peuvent être implantées en limites de référence ou en retrait de cette dernière.

6.4.2 Règles particulières

6.4.2.1 Prescriptions graphiques

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

a. ligne d'implantation

Dès lors qu'une **ligne d'implantation** est inscrite aux documents graphiques, les parties non enterrées des constructions doivent être implantées à l'aplomb de cette ligne.

b. polygones d'implantation

Dans les **polygones d'implantation** inscrits aux documents graphiques, les parties non enterrées des constructions en superstructure doivent être implantées à l'intérieur de la délimitation de leur emprise.

c. espaces non aedificandi

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

6.4.2.2 Autres prescriptions

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

- **aménagement, surélévation ou extension d'une construction existante** implantée différemment de la règle définie aux articles 6.4.1 et 6.4.2.1 ci-dessus, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;
- **prise en compte de l'implantation, de la volumétrie des constructions et de la morphologie urbaine environnante** afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué, d'une organisation urbaine particulière ;
- **construction protégée au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'urbanisme** : toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver l'ordonnancement architectural du bâti existant ainsi que l'équilibre de la composition entre le bâti et l'espace végétalisé du terrain ;
- **préservation ou mise en valeur d'un élément ou d'un espace végétal de qualité** et notamment ceux repérés aux documents graphiques sous la légende « espaces boisés classés », « espaces boisés classés ponctuels – arbre remarquable » ou sous la légende « espaces végétalisés à mettre en valeur » ;

- **préservation des vues et des dégagements visuels** dès lors, que, compte tenu de la topographie des lieux, des vues intéressantes peuvent être préservées depuis des lieux publics ;
- **prise en compte des caractéristiques particulières du terrain d'assiette** telle qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation à l'angle de plusieurs voies ou limites de référence, afin d'adapter le projet en vue de son insertion dans le site ;
- **réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif** dont la nature ou le fonctionnement nécessite d'être implantés différemment ;
- **réalisation d'équipements techniques** liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie et au stationnement.

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

7.1 Définitions

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

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

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

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

7.2 Champ d'application

Ne sont pas considérées comme des limites séparatives les limites de domaines publics appartenant à des personnes publiques différentes.

7.3 Modalités de calcul du retrait

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

a. **Sont compris dans le calcul du retrait**, les balcons et oriels, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0,40 mètre.

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

7.4 Règles d'implantation

7.4.1 Règle générale

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

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

En outre, le choix d'implantation doit prendre en compte notamment la constitution de la trame urbaine environnante afin que les constructions s'intègrent en harmonie avec le tissu existant.

7.4.2 Règles particulières

7.4.2.1 Prescriptions graphiques

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

a. ligne d'implantation

Dès lors qu'une **ligne d'implantation** est inscrite aux documents graphiques, les parties non enterrées des constructions doivent être implantées à l'aplomb de cette ligne.

b. polygones d'implantation

Dans les polygones d'implantation figurant aux documents graphiques, les parties non enterrées des constructions doivent être implantées à l'intérieur de la délimitation de leur emprise, dans le respect des dispositions du chapitre 7.4.1 pour les limites séparatives situées à l'intérieur du polygone.

c. espaces non aedificandi

Dès lors que **des espaces non aedificandi** sont inscrits aux documents graphiques, les constructions, y compris les parties enterrées, doivent être implantées au-delà de ces espaces, dans le respect des retraits imposés à l'article 7.4.1.

7.4.2.2 Autres prescriptions

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

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

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

8.1 Modalités de calcul

La distance (D) séparant les constructions non accolées implantées sur un même terrain, est comptée horizontalement de tout point de la construction projetée, au point le plus proche de la construction en vis-à-vis.

a. Sont compris dans le calcul du retrait, les balcons et oriels, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0,40 mètre.

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

- les parties enterrées de la construction ainsi que les constructions ou parties de construction dont la hauteur n'excède pas 0,60 mètre à compter du sol naturel.

8.2 Règles d'implantation

8.2.1 Règle générale

Les constructions ou parties de construction en vis-à-vis non accolées doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres (D ≥ 4 mètres).

8.2.2 Règles particulières

8.2.2.1 Prescriptions graphiques

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

a. ligne d'implantation

Dès lors qu'une **ligne d'implantation** est inscrite aux documents graphiques, les parties non enterrées des constructions doivent être implantées à l'aplomb de cette ligne.

b. polygones d'implantation

Dans les **polygones d'implantation** inscrits aux documents graphiques, les parties non enterrées des constructions doivent être implantées à l'intérieur de la délimitation de leur emprise, dans le respect des dispositions imposées à l'article 8.2.1 qui ne lui sont pas contraires.

c. espaces non aedificandi

Dès lors que **des espaces non aedificandi** sont inscrits aux documents graphiques, les constructions, y compris les parties enterrées, doivent être implantées au-delà de ces espaces, dans le respect des dispositions imposées à l'article 8.2.1 qui ne lui sont pas contraires.

8.2.2.2 Autres prescriptions

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

- **aménagement, surélévation ou extension d'une construction existante** implantée différemment de la règle définie aux articles 8.2.1 et 8.2.2.1 ci-dessus, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;
- **prise en compte de l'implantation, de la volumétrie des constructions et de la morphologie urbaine environnante** afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué, d'une organisation urbaine particulière ;
- **construction protégée au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'urbanisme** : toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver l'ordonnancement architectural du bâti existant ainsi que l'équilibre de la composition entre le bâti et l'espace végétalisé du terrain ;
- **préservation ou mise en valeur d'un élément ou d'un espace végétal de qualité** et notamment ceux repérés aux documents graphiques sous la légende « espaces boisés classés », « espaces boisés classés ponctuels – arbre remarquable » ou sous la légende « espaces végétalisés à mettre en valeur » ;
- **préservation des vues et des dégagements visuels** dès lors, que, compte tenu de la topographie des lieux, des vues intéressantes peuvent être préservées depuis des lieux publics ;
- **prise en compte des caractéristiques particulières du terrain d'assiette** telle qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation à l'angle de plusieurs voies ou limites de référence, afin d'adapter le projet en vue de son insertion dans le site ;
- **réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif** dont la nature ou le fonctionnement nécessite d'être implantés différemment ;
- **réalisation d'équipements techniques** liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie et au stationnement.

Article 9 UL : Emprise au sol des constructions

9.1 Définitions

a. **Sont compris dans l'emprise au sol des constructions**, les balcons, les oriels, et les constructions annexes dès lors que leur surface hors œuvre brute totale est supérieure à 20 m² et que leur hauteur mesurée selon les modalités prévues à l'article 10 est égale ou supérieure à 3,50 mètres.

b. Ne sont pas compris dans l'emprise au sol des constructions :
   - les clôtures, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, dont la profondeur est inférieure à 0,60 mètre ;
   - les constructions annexes dès lors que leur surface hors œuvre brute totale est inférieure à 20 m² et dont la hauteur est supérieure à 3,50 mètres ;
   - les sous-sols et les parties de la construction ayant une hauteur maximale de 0,60 mètre à compter du sol naturel.

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

9.2 Règle

En l'absence d'indication graphique, l'emprise au sol n'est pas réglementée.

Les constructions ne peuvent pas être implantées sur **les espaces non aedificandi** délimités aux documents graphiques, à l'exception des clôtures.

Dans les polygones d'implantation délimités aux documents graphiques, l'emprise au sol maximale des constructions correspond à celle des polygones.

Article 10 UL : Hauteur maximale des constructions

10.1 Définition

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

10.2 Modalités de calcul

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

10.3 Règle

10.3.1 Règle générale

10.3.1.1 Pour les communes de Lyon et Villeurbanne

La hauteur maximale des constructions n'est pas réglementée.

10.3.1.2 Pour les communes sauf Lyon et Villeurbanne

La hauteur maximale des constructions est limitée à 10 mètres.

10.3.1.3 Règles particulières

10.3.1.3.1 Prescriptions graphiques

Dès lors que figurent aux documents graphiques des prescriptions relatives à la hauteur maximale des constructions, ces dernières se substituent aux normes fixées ci-dessus.

10.3.1.3.2 Autres prescriptions

Des hauteurs plus importantes peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- **travaux d'aménagement et d'extension de constructions existantes** ayant une hauteur supérieure à celle fixée ci-dessus afin de préserver une harmonie d'ensemble ;

- **constructions, travaux ou ouvrages qui, compte tenu de leur nature et de raisons techniques justifiées,** réclament des hauteurs plus importantes ;
- **constructions insérées au sein de constructions d'une hauteur différente** de celle fixée ci-dessus afin de garantir un épannelage harmonieux ;
- **réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif** nécessitant des hauteurs différentes pour des raisons fonctionnelles ou techniques ;
- **réalisation d'équipements techniques** liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie et au stationnement.

Article 11 UL : Aspect extérieur des constructions

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

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

Article 12 UL : Stationnement

Le stationnement correspondant aux besoins des constructions, travaux ou ouvrages à réaliser et nécessaire à la gestion de la fréquentation du public doit être assuré en dehors des voies publiques.

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

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

13.1 Objectifs

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

Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :

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

13.2 Paysagement des espaces libres

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

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

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

13.3 Dispositions particulières

13.3.1 Espaces non aedificandi et préservation des vues

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

13.3.2 Espaces végétalisés à créer

Les espaces végétalisés à créer dès lors qu'ils figurent aux documents graphiques, doivent faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale sur la totalité de leur emprise.

13.4 Ensembles à protéger

13.4.1 Espaces boisés classés

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

13.4.2 Les plantations sur le domaine public

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

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

13.4.3 Les espaces végétalisés à mettre en valeur

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

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

Article 14 UL : Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé.

ZONE USP

AVERTISSEMENT :

Les dispositions du règlement de zone s'appliquent sans préjudice de dispositions différentes pouvant être édictées par les chapitres 1 et 2 du présent règlement et, le cas échéant, par les orientations d'aménagement par quartier ou par secteur (avec lesquelles les occupations et utilisations du sol doivent être compatibles).

Article 1 USP : Occupations et Utilisations du Sol interdites

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

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

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

2.1 Règle générale

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.2 Règles particulières

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

2.2.1 Dans les secteurs pour lesquels des **polygones d'implantation** sont délimités aux documents graphiques, les constructions, travaux ou ouvrages doivent être implantés à l'intérieur de la délimitation de leur emprise.

Toutefois :

- Cette règle n'est pas applicable :
  a. aux constructions, travaux, ouvrages ou installations ne dépassant pas de plus de 0,60 mètre le sol naturel ;
  b. aux constructions, travaux, ouvrages ou installations relatifs aux équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie, aux voies ferrées de transport public et au stationnement des véhicules ;
  c. aux clôtures ;
- En outre, pour les constructions existantes à la date d'approbation du plan local d'urbanisme et situées à l'extérieur de ceux-ci, seuls sont autorisés les travaux d'aménagement, les extensions mesurées des constructions dans le respect des dispositions de l'article 9 du présent règlement.

2.2.2 Sur les **terrains urbains cultivés** inscrits aux documents graphiques, les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent être destinés à leur gestion et à leur mise en valeur.

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

Article 3 USP : Accès et voirie

(Cf. chapitre 2).

Article 4 USP : Desserte par les réseaux

(Cf. Chapitre 2).

Article 5 USP : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

6.1 Définition

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

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

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

6.2 Champ d'application

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

6.3 Modalités de calcul de retrait

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

a. Sont compris dans le calcul du retrait, les balcons et oriels, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0,40 mètre, ainsi que les parties enterrées de la construction.

b. Ne sont pas compris dans le calcul du retrait :

- les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,60 mètre ;
- les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, ainsi que les balcons et oriels, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,40 mètre.

6.4 Règles d'implantation

6.4.1 Règle générale

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

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

6.4.2 Règles particulières

6.4.2.1 Prescriptions graphiques

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

a. ligne d'implantation

Dès lors qu'une **ligne d'implantation** est inscrite aux documents graphiques, les parties non enterrées des constructions, à l'exception des clôtures, doivent être implantées à l'aplomb de cette ligne.

b. polygones d'implantation

Dans les **polygones d'implantation** inscrits aux documents graphiques, les constructions ou parties de construction, travaux ou ouvrages dont la hauteur excède 0,60 mètre à compter du sol naturel, à l'exception des clôtures, doivent être implantées à l'intérieur de la délimitation de leur emprise.

c. espaces non aedificandi

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

d. plan masse

En présence d'un plan masse, les constructions doivent être implantées à l'intérieur de la délimitation de leur emprise ou dans le respect des emprises des constructions inscrites dans le plan masse.

6.4.2.2 Autres prescriptions

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

- **aménagement, surélévation ou extension d'une construction existante** implantée différemment de la règle définie aux articles 6.4.1 et 6.4.2.1 ci-dessus, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;
- **construction réalisée en contiguïté d'une autre construction implantée sur un terrain voisin**. Elle doit toutefois être implantée en continuité de la construction existante, en prenant en compte son implantation et sa volumétrie ;
- **prise en compte de l'implantation, de la volumétrie des constructions et de la morphologie urbaine environnante** afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué, d'une organisation urbaine particulière ;
- **construction réalisée dans des secteurs ou des sous-secteurs affectés d'un indice « p » ou protégée au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'urbanisme** : toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver l'ordonnancement architectural du bâti existant ou du secteur, ainsi que l'équilibre de la composition entre le bâti et l'espace végétalisé du terrain ;
- **préservation ou mise en valeur d'un élément ou d'un espace végétal de qualité** et notamment ceux repérés aux documents graphiques sous la légende « espaces boisés classés », « espaces boisés classés ponctuels – arbre remarquable » ou sous la légende « espaces végétalisés à mettre en valeur » ;
- **préservation des vues et des dégagements visuels** dès lors, compte tenu de la topographie des lieux, des vues intéressantes peuvent être préservées depuis des lieux publics ;

- **prise en compte des caractéristiques particulières du terrain d'assiette** telle qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs voies ou limites de référence (terrain d'angle notamment…), afin d'adapter le projet en vue de son insertion dans le site ;
- **réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif** dont la nature ou le fonctionnement nécessite d'être implantés différemment ;
- **réalisation d'équipements techniques** liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie, aux voies ferrées de transport public et au stationnement.

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

7.1 Définitions

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

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

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

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

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

7.2 Modalités de calcul du retrait

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

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

7.3 Règles d'implantation

7.3.1 Règle générale

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

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

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

7.3.2 Règles particulières

7.3.2.1 Prescriptions graphiques

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

a. ligne d'implantation

Dès lors qu'une **ligne d'implantation** est inscrite aux documents graphiques, les parties non enterrées des constructions, à l'exception des clôtures, doivent être implantées à l'aplomb de cette ligne.

b. polygones d'implantation

Dans les **polygones d'implantation** inscrits aux documents graphiques, les constructions ou parties de construction, travaux ou ouvrages dont la hauteur excède 0,60 mètre à compter du sol naturel, à l'exception des clôtures, doivent être implantées à l'intérieur de la délimitation de leur emprise, dans le respect des dispositions de l'article 7.3.1 pour les limites séparatives situées à l'intérieur du polygone.

c. espaces non aedificandi

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

d. prescriptions de continuité ou de discontinuité obligatoire

Dès lors que figure aux documents graphiques :

- une prescription de continuité obligatoire, les constructions doivent être implantées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre ; toutefois, dans les opérations d'ensemble, l'ordre continu des constructions peut être interrompu dès lors que ladite interruption autorise le débouché sur une voie publique ou privée de la desserte interne à l'opération projetée ;
- une prescription de discontinuité obligatoire, les constructions doivent être implantées en ordre discontinu dans le respect des dispositions de l'article 7.3.1 qui ne lui sont pas contraires.

e. plan masse

En présence d'un plan masse, les constructions doivent être implantées à l'intérieur de la délimitation de leur emprise ou dans le respect des emprises des constructions inscrites dans le plan masse.

7.3.2.2 Autres prescriptions

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

- **servitude de cour commune** établie en application de l'article L.451-1 du Code de l'urbanisme ;
- **servitude d'utilité publique ou servitude privée** ne permettant pas une implantation en limite séparative ;
- **aménagement, surélévation ou extension d'une construction existante** implantée différemment de la règle définie aux articles 7.3.1 et 7.3.2.1 ci-dessus, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;
- **construction réalisée en contiguïté d'une autre construction implantée sur un terrain voisin**. Elle doit toutefois être implantée en continuité de la construction existante, en prenant en compte son implantation et sa volumétrie ;
- **prise en compte de l'implantation, de la volumétrie des constructions et de la morphologie urbaine environnante** afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué, d'une organisation urbaine particulière ;
- **construction réalisée dans des secteurs ou des sous-secteurs affectés d'un indice « p » ou protégée au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'urbanisme** : toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver l'ordonnancement architectural du bâti existant ou du secteur, ainsi que l'équilibre de la composition entre le bâti et l'espace végétalisé du terrain ;
- **préservation ou mise en valeur d'un élément ou d'un espace végétal de qualité** et notamment ceux repérés aux documents graphiques sous la légende « espaces boisés classés », « espaces boisés classés ponctuels – arbre remarquable » ou sous la légende « espaces végétalisés à mettre en valeur » ;
- **préservation des vues et des dégagements visuels** dès lors, compte tenu de la topographie des lieux, des vues intéressantes peuvent être préservées depuis des lieux publics ;
- **prise en compte des caractéristiques particulières du terrain d'assiette** telle qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs voies ou limites de référence (terrain d'angle notamment…), afin d'adapter le projet en vue de son insertion dans le site ;
- **réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif** dont la nature ou le fonctionnement nécessite une implantation particulière ;
- **réalisation d'équipements techniques** liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie, aux voies ferrées de transport public et au stationnement.

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

8.1 Modalités de calcul

La distance (D) séparant les constructions non accolées implantées sur un même terrain, est comptée horizontalement de tout point de la construction projetée, au point le plus proche de la construction en vis-à-vis.

a. **Sont compris dans le calcul du retrait**, les balcons et oriels, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0,40 mètre.

b. Ne sont pas compris dans le calcul du retrait :
   - les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,60 mètre ;
   - les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les balcons et oriels, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,40 mètre ;
   - les parties enterrées de la construction ainsi que les constructions ou parties de construction dont la hauteur n'excède pas 0,60 mètre à compter du sol naturel.

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

8.2 Règles d'implantation

8.2.1 Règle générale

Les constructions ou parties de construction en vis-à-vis doivent être implantées à une distance (D) au moins égale à 4 mètres ($D \geq 4$ mètres).

8.2.2 Règles particulières

8.2.2.1 Prescriptions graphiques

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

a. ligne d'implantation

Dès lors qu'une **ligne d'implantation** est inscrite aux documents graphiques, les parties non enterrées des constructions, à l'exception des clôtures, doivent être implantées à l'aplomb de cette ligne.

b. polygones d'implantation

Dans les **polygones d'implantation** inscrits aux documents graphiques, les constructions ou parties de construction, travaux ou ouvrages dont la hauteur excède 0,60 mètre à compter du sol naturel, à l'exception des clôtures, doivent être implantées à l'intérieur de la délimitation de leur emprise, dans le respect des dispositions imposées à l'article 8.2.1 qui ne lui sont pas contraires.

c. espaces non aedificandi

Dès lors que **des espaces non aedificandi** sont inscrits aux documents graphiques, les constructions, y compris les parties enterrées, mais non compris les clôtures, doivent être implantées au-delà de ces espaces, dans le respect des dispositions imposées à l'article 8.2.1 qui ne lui sont pas contraires.

d. plan masse

En présence d'un plan masse, les constructions doivent être implantées à l'intérieur de la délimitation de leur emprise ou dans le respect des emprises des constructions inscrites dans le plan masse.

8.2.2.2 Autres prescriptions

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

- aménagement, surélévation ou extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie aux articles 8.2.1 et 8.2.2.1 ci-dessus, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;
- prise en compte de l'implantation, de la volumétrie des constructions et de la morphologie urbaine environnante afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué, d'une organisation urbaine particulière ;

- prise en compte des caractéristiques particulières du terrain d'assiette telle qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs voies ou limites de référence (terrain d'angle notamment…), afin d'adapter le projet en vue de son insertion dans le site ;
- construction réalisée dans des secteurs ou des sous-secteurs affectés d'un indice « p » ou protégée au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'urbanisme : toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver l'ordonnancement architectural du bâti existant ou du secteur, ainsi que l'équilibre de la composition entre le bâti et l'espace végétalisé du terrain ;
- préservation ou mise en valeur d'un élément ou d'un espace végétal de qualité et notamment ceux repérés aux documents graphiques sous la légende « espaces boisés classés », « espaces boisés classés ponctuels – arbre remarquable » ou sous la légende « espaces végétalisés à mettre en valeur » ;
- préservation des vues et des dégagements visuels dès lors, compte tenu de la topographie des lieux, des vues intéressantes peuvent être préservées depuis des lieux publics ;
- dans le cas où l'une des constructions constitue une annexe tels que garages, abris de jardin ;
- réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif dont la nature ou le fonctionnement nécessite une implantation particulière ;
- réalisation d'équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie, aux voies ferrées de transport public et au stationnement.

Article 9 USP : Emprise au sol des constructions

9.1 Définition

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

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

b. Ne sont pas compris dans l'emprise au sol des constructions :
   - les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,60 mètre ;
   - les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,40 mètre ;
   - les constructions ou parties de construction ayant une hauteur maximale de 0,60 mètre à compter du sol naturel[1].

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

9.2 Règle

9.2.1 Règle générale

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

9.2.2 Prescriptions graphiques

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

a. polygones d'implantation

Dans les polygones d'implantation inscrits aux documents graphiques, l'emprise au sol maximale des constructions correspond à celle du polygone, dans le respect des lignes d'implantation.

b. espaces non aedificandi

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

c. plan masse

En présence d'un plan masse, l'emprise au sol des constructions lorsqu'elle est imposée, doit correspondre à celle délimitée au plan masse ; lorsqu'elle est maximale elle doit s'inscrire à l'intérieur de celle délimitée au plan masse.

[1] Y compris les sous-sols et autres parties enterrées de la construction

Article 10 USP : Hauteur maximale des constructions

10.1 Règle

10.1.1 Règle générale

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

10.2 Prescriptions graphiques

10.2.1 Hauteur des constructions

Dès lors que figurent aux documents graphiques des prescriptions relatives à la hauteur maximale des constructions, y compris à l'intérieur d'un polygone d'implantation, ces dernières se substituent aux dispositions fixées ci-dessus.

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

10.2.2 Hauteur des façades

Dans le cas où les prescriptions graphiques sont indiquées sous forme de hauteur d'îlot ou hauteur sur voie, la hauteur maximale des façades des constructions est la hauteur d'îlot. Toutefois, si une hauteur sur voie est indiquée elle s'applique à toute façade (ou portion de façade) d'une construction implantée dans une bande de 20 mètres calculée à partir de la limite de référence. En présence d'un polygone d'implantation, la hauteur maximale de façade peut être indiquée à l'intérieur de son emprise figurant aux documents graphiques.

- Pour les constructions implantées à une distance inférieure ou égale à 3 mètres de la limite de référence :
- La hauteur maximale des façades est la différence d'altitude mesurée verticalement entre leur point le plus haut et le niveau altimétrique de la limite de référence.
- Toutefois, dans le cas d'une construction implantée sur un terrain en pente, la façade prise en compte pour le calcul de la hauteur est celle donnant sur la limite de référence.
- Pour les constructions implantées à une distance supérieure à 3 mètres de la limite de référence :
- La hauteur maximale des façades est la différence d'altitude, mesurée verticalement entre leur point le plus haut et le sol naturel avant travaux.

10.3 Modalités de calcul

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

10.4 Règles particulières

Lorsque le terrain concerné est en pente, la façade des constructions est divisée en sections n'excédant pas 20 mètres de longueur, et la hauteur est mesurée seulement au milieu de chacune de ces sections.

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

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

Article 11 USP : Aspect extérieur des constructions

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

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

11.1 Objectifs

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

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

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

11.2 Les matériaux

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

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

11.3 Les couleurs

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

11.4 Les toitures

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

11.5 Les façades

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

11.6 Les clôtures

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

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

11.7 Les mouvements de terrain (déblais - remblais)

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

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

11.8 Les protections particulières

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

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

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

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

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

11.9 Plan masse

En présence d'un plan masse, en complément des dispositions ci-dessus, les constructions et travaux doivent respecter les prescriptions particulières précisées graphiquement par le plan masse.

Article 12 USP : Stationnement

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

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

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

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

13.1 Objectifs

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

Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :

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

13.2 Paysagement des espaces libres

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

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

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

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

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

13.3 Dispositions particulières

13.3.1 Opérations d'ensemble

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

13.3.2 Espaces non aedificandi et préservation des vues

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

13.3.3 Espaces végétalisés à créer

Les espaces végétalisés à créer dès lors qu'ils figurent aux documents graphiques, doivent faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale sur la totalité de leur emprise.

13.3.4 Ouvrages techniques de gestion de l'eau

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

13.3.5 Plan masse

En présence d'un plan masse, les aménagements paysagers et les plantations doivent être réalisés dans le respect ou en compatibilité avec les indications figurant au plan masse. Dans le cas où de telles indications ne figurent pas au plan masse, il y a lieu d'appliquer les dispositions du paragraphe relatif au paysagement des espaces libres.

13.4 Ensembles à protéger

13.4.1 Espaces boisés classés

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

13.4.2 Plantations sur le domaine public

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

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

13.4.3 Espaces végétalisés à mettre en valeur

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

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

Article 14 USP : Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé.

ZONE A

AVERTISSEMENT :

Les dispositions du règlement de zone s'appliquent sans préjudice de dispositions différentes pouvant être édictées par les chapitres 1 et 2 du présent règlement et, le cas échéant, par les orientations d'aménagement par quartier ou par secteur (avec lesquelles les occupations et utilisations du sol doivent être compatibles).

Les présents articles du règlement s'appliquent :
- à la zone A ;
- aux secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, As.

Toutefois dès lors que des règles différentes figurent au document « servitudes d'urbanisme particulières », ces dernières peuvent modifier, compléter, ou se substituer en tant que de besoin au présent règlement de zone, notamment pour la question des destinations des constructions, du raccordement aux réseaux publics et des conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité.

Article 1 A : Occupations et Utilisations du Sol interdites

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

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

Article 2 A : Occupations et Utilisations des Sols admises sous condition

2.1 Règle générale

Sont limitativement autorisées sous conditions les occupations et utilisations des sols suivantes :

2.1.1 Les constructions, travaux, ouvrages ou installations nécessaires ou liés à l'activité agricole (forestière, horticole, maraîchère…).

2.1.2 Les constructions, travaux, ouvrages, installations ou outillages à destination de **carrières**, dès lors qu'elles sont inscrites à l'intérieur de l'emprise d'un périmètre de **« richesse du sol et du sous-sol »,** reporté aux documents graphiques ; sont en outre admis les constructions travaux ouvrages ou installations complémentaires ou liés à l'activité principale pendant la durée d'exploitation, sous réserve d'un réaménagement dans le respect de la vocation de la zone, à l'issu de l'exploitation.

2.1.3 Les constructions, travaux, ouvrages ou installations à **destination d'habitation et leurs annexes** (tels que garages, abris de jardin…), dès lors qu'ils sont destinés au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de **l'exploitation** et implantés à proximité immédiate des bâtiments d'exploitation (moins de 30 mètres), sauf impossibilité technique ou liée à la nature de l'exploitation.

2.1.4 Pour **les constructions, travaux, ouvrages ou installations autres ceux admis par le présent règlement**, **les travaux d'aménagement et d'extension mesurée sans changement de destination des constructions existantes** à la date d'approbation du plan local d'urbanisme.

2.1.5 Les constructions, travaux, ouvrages ou installations nécessaires à une **activité de transformation et de vente** de sa production locale exercée à titre accessoire par **l'exploitant**, à condition qu'ils soient localisés à proximité immédiate des bâtiments existants (moins de 30 mètres), sauf impossibilité technique ou liée à la nature de l'exploitation.

2.1.6 Les installations ou constructions légères permettant, à titre accessoire, **l'utilisation par des exploitants de leurs animaux, à des fins éducatives, sportives ou touristiques**.

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

2.1.8 Les **équipements publics ou d'intérêt collectif** dès lors qu'ils ne compromettent pas la vocation agricole de la zone et sous réserve de leur insertion au paysage naturel ou bâti.

2.1.9 L'extension ou la reconstruction des équipements publics ou d'intérêt collectif existants à la date d'approbation du plan local d'urbanisme.

2.1.10 Les aires d'accueil des gens du voyage dès lors qu'elles sont compatibles avec la vocation de la zone et sous réserve d'une insertion qualitative au paysage naturel.

2.1.11 L'aménagement d'ensemble de jardins familiaux ou collectifs, comprenant notamment des abris de jardin et des locaux collectifs nécessaires à leur exploitation et à leur gestion.

2.1.12 Les travaux, constructions, installations, aménagements et rétablissement de voiries, y compris affouillements, exhaussements de sols nécessaires à la réalisation et au fonctionnement des infrastructures de transport.

2.2 Règles particulières

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

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

2.2.2 Les **constructions à destination agricole** identifiées aux documents graphiques au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'urbanisme, et protégées en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent **en application de l'article L.123-3-1 du Code de l'urbanisme faire l'objet de tout changement de destination (à l'exception de destination commerciale, industrielle, ou d'entreposage) à l'intérieur du volume bâti ainsi que d'extensions mesurées** nonobstant les dispositions des articles 1 et 2.1 du présent article, dès lors que ce changement de destination ou ces extensions mesurées ne compromettent pas l'exploitation agricole.

2.2.3 Dans les secteurs pour lesquels des **polygones d'implantation** sont délimités aux documents graphiques, les constructions doivent être implantées à l'intérieur de la délimitation de leur emprise.

Toutefois :

- Cette règle n'est pas applicable :
    a. aux constructions, travaux, ouvrages ou installations ne dépassant pas de plus de 0,60 mètre le sol naturel ;
    b. aux constructions, travaux, ouvrages ou installations relatifs aux équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie, aux voies ferrées de transport public et au stationnement des véhicules ;
    c. aux clôtures ;
- En outre, pour les constructions existantes à la date d'approbation du plan local d'urbanisme et situées à l'extérieur de ceux-ci, seuls sont autorisés les travaux d'aménagement, les extensions mesurées des constructions dans le respect des dispositions de l'article 9 du présent règlement.

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

Article 3 A : Accès et voirie

(Cf. Chapitre 2).

Article 4 A : Desserte par les réseaux

(Cf. Chapitre 2).

Article 5 A : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

6.1 Définition

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

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

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

6.2 Champ d'application

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

6.3 Modalités de calcul du retrait

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

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

6.4 Règle d'implantation

6.4.1 Règle générale

Les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 5 mètres par rapport à la limite de référence.

Les extensions doivent être implantées en harmonie avec les constructions existantes.

En outre, les constructions situées **dans le secteur A « p »** doivent être implantées en tenant compte notamment de la topographie du terrain et du paysage environnant afin de limiter les mouvements de terrain et l'impact visuel de la construction sur la qualité du paysage.

Pour l'aménagement d'ensemble de jardins familiaux ou collectifs, les constructions des abris de jardin et des locaux collectifs doivent être implantées de façon rationnelle au regard de l'activité de jardinage et tenir compte des caractéristiques du site dans lequel elles sont implantées.

6.4.2 Règles particulières

6.4.2.1 Prescriptions graphiques

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

a. ligne d'implantation

Dès lors qu'une **ligne d'implantation** est inscrite aux documents graphiques, les parties non enterrées des constructions, à l'exception des clôtures, doivent être implantées à l'aplomb de cette ligne.

b. polygones d'implantation

Dans les **polygones d'implantation** inscrits aux documents graphiques, les constructions ou parties de construction, travaux ou ouvrages dont la hauteur excède 0,60 mètre à compter du sol naturel, à l'exception des clôtures, doivent être implantées à l'intérieur de la délimitation de leur emprise.

c. espaces non aedificandi

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

6.4.2.2 Autres prescriptions

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

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

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

7.1 Définitions et champ d'application

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

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

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

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

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

7.2 Modalités de calcul du retrait

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

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

7.3 Règles d'implantation

7.3.1 Règle générale

Les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative soit en retrait.

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

Les extensions doivent être implantées en harmonie avec les constructions existantes.

En outre, les constructions situées **dans le secteur A « p »** doivent être implantées en tenant compte notamment de la topographie du terrain et du paysage environnant afin de limiter les mouvements de terrain et l'impact visuel de la construction sur la qualité du paysage.

Pour l'aménagement d'ensemble de jardins familiaux ou collectifs, les constructions des abris de jardin et des locaux collectifs doivent être implantées de façon rationnelle au regard de l'activité de jardinage en tenant compte du paysage environnant.

7.3.2 Règles particulières

7.3.2.1 Prescriptions graphiques

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

a. ligne d'implantation

Dès lors qu'une **ligne d'implantation** est inscrite aux documents graphiques, les parties non enterrées des constructions, à l'exception des clôtures, doivent être implantées à l'aplomb de cette ligne.

b. polygones d'implantation

Dans les **polygones d'implantation** inscrits aux documents graphiques, les constructions ou parties de construction, travaux ou ouvrages dont la hauteur excède 0,60 mètre à compter du sol naturel, à l'exception des clôtures, doivent être implantées à l'intérieur de la délimitation de leur emprise, dans le respect des dispositions de l'article 7.3.1 pour les limites séparatives situées à l'intérieur du polygone.

c. espaces non aedificandi

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

d. prescriptions de continuité ou de discontinuité obligatoire

Dès lors que figure aux documents graphiques :

- une prescription de continuité obligatoire, les constructions doivent être implantées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre ; toutefois, dans les opérations d'ensemble, l'ordre continu des constructions peut être interrompu dès lors que ladite interruption autorise le débouché sur une voie publique ou privée de la desserte interne à l'opération projetée ;
- une prescription de discontinuité obligatoire, les constructions doivent être implantées en ordre discontinu dans le respect des dispositions de l'article 7.3.1 qui ne lui sont pas contraires.

7.3.2.2 Autres prescriptions

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

- **servitude de cour commune** établie en application de l'article L.451-1 du Code de l'urbanisme ;
- **servitude d'utilité publique ou servitude privée** ne permettant pas une implantation en limite séparative ;
- **aménagement, surélévation ou extension d'une construction existante** implantée différemment de la règle définie aux articles 7.3.1 et 7.3.2.1 ci-dessus, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;
- **construction réalisée en contiguïté d'une autre construction implantée sur un terrain voisin**. Elle doit toutefois être implantée en continuité de la construction existante, en prenant en compte son implantation et sa volumétrie ;
- **prise en compte de l'implantation, de la volumétrie des constructions et de la morphologie urbaine environnante** afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué, d'une organisation urbaine particulière ;
- construction réalisée dans des secteurs ou des sous-secteurs affectés d'un indice « p » ou protégée au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'urbanism e : toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver l'ordonnancement architectural du bâti existant ou du secteur, ainsi que l'équilibre de la composition entre le bâti et l'espace végétalisé du terrain ;
- **préservation ou mise en valeur d'un élément ou d'un espace végétal de qualité** et notamment ceux repérés aux documents graphiques sous la légende « espaces boisés classés », « espaces boisés classés ponctuels – arbre remarquable » ou sous la légende « espaces végétalisés à mettre en valeur » ;
- **préservation des vues et des dégagements visuels** dès lors, compte tenu de la topographie des lieux, des vues intéressantes peuvent être préservées depuis des lieux publics ;
- **prise en compte des caractéristiques particulières du terrain d'assiette** telle qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs voies ou limites de référence (terrain d'angle notamment…), afin d'adapter le projet en vue de son insertion dans le site ;
- **réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif** dont la nature ou le fonctionnement nécessite une implantation particulière ;
- **réalisation d'équipements techniques** liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie, aux voies ferrées de transport public et au stationnement.

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

8.1 Définitions et modalité de calcul

La distance (D) séparant les constructions non accolées implantées sur un même terrain, est comptée horizontalement de tout point de la construction projetée, au point le plus proche de la construction en vis-à-vis.

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

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

8.2 Règles d'implantation

8.2.1 Règle générale

Les constructions ou parties de construction en vis-à-vis doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres (D ≥ 4 mètres).

8.2.2 Règles particulières

8.2.2.1 Prescriptions graphiques

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

a. ligne d'implantation

Dès lors qu'une **ligne d'implantation** est inscrite aux documents graphiques, les parties non enterrées des constructions, à l'exception des clôtures, doivent être implantées à l'aplomb de cette ligne.

b. polygones d'implantation

Dans les **polygones d'implantation** inscrits aux documents graphiques, les constructions ou parties de construction, travaux ou ouvrages dont la hauteur excède 0,60 mètre à compter du sol naturel, à l'exception des clôtures, doivent être implantées à l'intérieur de la délimitation de leur emprise, dans le respect des dispositions imposées à l'article 8.2.1 qui ne lui sont pas contraires.

c. espaces non aedificandi

Dès lors que **des espaces non aedificandi** sont inscrits aux documents graphiques, les constructions, y compris les parties enterrées, mais non compris les clôtures, doivent être implantées au-delà de ces espaces, dans le respect des dispositions imposées à l'article 8.2.1 qui ne lui sont pas contraires.

8.2.2.2 Autres prescriptions

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

- **aménagement, surélévation ou extension d'une construction existante** implantée différemment de la règle définie aux articles 8.2.1 et 8.2.2.1 ci-dessus, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;
- **prise en compte de l'implantation, de la volumétrie des constructions et de la morphologie urbaine environnante** afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué, d'une organisation urbaine particulière ;
- **prise en compte des caractéristiques particulières du terrain d'assiette** telle qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs voies ou limites de référence (terrain d'angle notamment…), afin d'adapter le projet en vue de son insertion dans le site ;
- **construction réalisée dans des secteurs ou des sous-secteurs affectés d'un indice « p » ou protégée au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'urbanisme** : toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver l'ordonnancement architectural du bâti existant ou du secteur, ainsi que l'équilibre de la composition entre le bâti et l'espace végétalisé du terrain ;
- **préservation ou mise en valeur d'un élément ou d'un espace végétal de qualité** et notamment ceux repérés aux documents graphiques sous la légende « espaces boisés classés », « espaces boisés classés ponctuels – arbre remarquable » ou sous la légende « espaces végétalisés à mettre en valeur » ;
- **préservation des vues et des dégagements visuels** dès lors, compte tenu de la topographie des lieux, des vues intéressantes peuvent être préservées depuis des lieux publics ;
- **dans le cas où l'une des constructions constitue une annexe** tels que garages, abris de jardin ;
- **réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif** dont la nature ou le fonctionnement nécessite une implantation particulière ;
- **réalisation d'équipements techniques** liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie, aux voies ferrées de transport public et au stationnement.

Article 9 A : Emprise au sol des constructions

9.1 Définition

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

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

b. Ne sont pas compris dans l'emprise au sol des constructions :

- les débords de toiture, dès lors que la profondeur est au plus égale à 0,60 mètre ;
- les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,40 mètre ;
- les constructions ou parties de construction ayant une hauteur maximale de 0,60 mètre à compter du sol naturel[1].

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

9.2 Champ d'application

Les dispositions édictées à l'article 9.3.1 ne sont pas applicables :

a. aux travaux d'aménagement, de surélévation ou d'extension réalisés :

- sur des constructions existantes à la date d'approbation du plan local d'urbanisme ayant une emprise au sol supérieure ou égale à celle définie à l'article 9.3 ci-après,
- ou sur des constructions situées à l'extérieur des polygones d'implantation,
- dès lors qu'ils ont pour effet d'augmenter l'emprise au sol existante à la date du plan local d'urbanisme de 5 % au plus ;

b. aux équipements publics ou d'intérêt collectif ;

c. aux équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie, aux voies ferrées de transport public, au stationnement et à la distribution d'énergie tels que pylône, transformateurs.

9.3 Règle

9.3.1 Règle générale

Non réglementé.

Toutefois, dans le secteur A « p », la localisation et la proportion de l'emprise au sol des constructions par rapport au terrain doivent être conçues dans l'objectif de préserver les caractéristiques du site dans lequel elles se situent notamment au regard des critères suivants :

a. la topographie des lieux, afin de limiter les mouvements de terrain et de réduire l'impact visuel de la construction ;

b. le libre écoulement des eaux, afin de préserver les sources, les rus, les systèmes de drainage et d'infiltration des eaux ;

c. le caractère arboré du terrain, afin de limiter les espaces défrichés ;

d. dans les secteurs protégés au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'urbanisme, la préservation des points de vue ainsi que du rythme et des lignes structurant le paysage environnant.

9.3.2 Règles particulières

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

a. polygones d'implantation

Dans les polygones d'implantation inscrits aux documents graphiques, l'emprise au sol maximale des constructions correspond à celle du polygone, dans le respect des lignes d'implantation.

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

b. espaces non aedificandi

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

c. Coefficient d'emprise au sol graphique

Dès lors qu'un coefficient d'emprise au sol figure aux documents graphiques, la valeur indiquée graphiquement se substitue à celle fixée ci-dessus.

Article 10 A : Hauteur maximale des constructions

10.1 Définition

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

10.2 Modalités de calcul

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

10.3 Règle

10.3.1 Règle générale

La hauteur maximale des constructions est limitée à 9 mètres. Cette hauteur doit être minorée de 1,50 mètre en cas de toiture terrasse.

Toutefois, dès lors que sont inscrites aux documents graphiques des prescriptions relatives à la hauteur maximale des constructions, ces dernières se substituent aux normes fixées ci-dessus.

10.3.2 Règles particulières

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

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

Article 11 A : Aspect extérieur des constructions

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

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

11.1 Objectifs

Par le traitement de leur aspect extérieur les constructions doivent être intégrées au paysage environnant, en prenant en compte, **dans le secteur A « p »**, les caractéristiques du contexte naturel, dans lequel elles s'insèrent.

En outre **dans le secteur A « p »**, le projet doit participer à la préservation et à la mise en valeur des caractéristiques paysagères dominantes de la zone auxquelles toute construction doit harmonieusement s'intégrer.

11.2 La volumétrie

Dans le secteur A « p » et pour les constructions nouvelles, le gabarit de leurs volumes doit respecter l'équilibre du paysage. Pour les extensions du bâti existant une préservation de l'harmonie des proportions de la construction initiale doit être respectée.

En outre, les constructions doivent présenter une simplicité de volume.

11.3 Les matériaux

Dans le secteur A « p », le choix des matériaux doit être fait selon les critères suivants :

a. réduire l'impact visuel de la construction, notamment par l'emploi de matériaux mats évitant la réflexion de la lumière ;
b. garantir la stabilité d'aspect dans le temps.

En outre, le choix des matériaux doit être effectué au regard des composantes du site dans lequel s'inscrit la construction afin de réduire son impact visuel et de garantir son insertion harmonieuse dans le paysage.

11.4 Les couleurs

Le choix des couleurs doit être fait au regard du paysage dans lequel s'inscrit la construction afin, notamment **dans le secteur A « p »**, de réduire son impact visuel. En outre, une harmonisation des couleurs à l'échelle de la construction doit être respectée.

11.5 Les mouvements de terrain (déblais - remblais)

Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques et ne pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage, avec lequel, **dans le secteur A « p »**, ladite construction doit s'harmoniser.

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

11.6 Les protections particulières

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'urbanisme, doivent être conçus en évitant de dénaturer les caractéristiques constituant leur intérêt.

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

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

Dans le secteur A « p », les constructions doivent être conçues dans leur implantation, leur volumétrie, leur architecture en tenant compte des perspectives des composantes et des structures du paysage dans lequel elles se situent, et pour contribuer à la préservation des caractéristiques écologiques, patrimoniales ou paysagères du site dans lequel elles s'insèrent.

En outre, elles doivent être compatibles avec les orientations contenues dans les « orientations d'aménagement par quartier ou secteur ».

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

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

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

Article 12 A : Stationnement

Le nombre de places de stationnement à aménager doit être déterminé en tenant compte de la nature, de la situation géographique, de la fréquentation de la construction, ainsi que des stationnements publics situés à proximité.

La localisation des aires de stationnement doit tenir compte de la qualité des milieux et des paysages afin de favoriser leur intégration paysagère.

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

Non réglementé.

Article 14 A : Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé.

ZONE AU

SOUS CONDITIONS

(Zones AUA – AUB – AUC – AUD – AUE – AUI – AUIL -AUL – AUV – AUSP – AUX...)

AVERTISSEMENT :

Les dispositions du règlement de zone s'appliquent sans préjudice de dispositions différentes pouvant être édictées par les chapitres 1 et 2 du présent règlement et, le cas échéant, par les orientations d'aménagement par quartier ou par secteur (avec lesquelles les occupations et utilisations du sol doivent être compatibles).

Article 1 AUs.co : Occupations et Utilisations du Sol interdites

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

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

Article 2 AUs.co : Occupations et Utilisations du Sol admises sous condition

Informations liminaires :

Les occupations et utilisations du sol admises varient selon que la zone est ouverte ou non à l'urbanisation :

- **avant l'ouverture à l'urbanisation et afin de préserver ces secteurs d'une urbanisation diffuse qui compromettrait leur aménagement futur, le règlement dans son paragraphe 2.1.1, n'admet principalement que la gestion des constructions existantes ;**
- **lors de l'ouverture à l'urbanisation, le règlement (paragraphe 2.1.2) fixe les conditions d'un aménagement cohérent par :**
  - **l'article 2 (paragraphe 2.1.2), qui définit les conditions juridiques et techniques à respecter pour autoriser les opérations d'aménagement et de construction ;**
  - **le règlement de chaque zone ou secteur concerné, qui fixe les règles d'occupation ou d'utilisation du sol que chaque opération ou construction doit respecter.**

Le sigle inscrit au plan de zonage après les lettres « AU » indique la règle d'urbanisme qui régit chaque secteur ou sous-secteur.

Par exemple :

a. dans le secteur AUD1, s'applique le règlement du secteur UD1 ;
b. dans le sous-secteur AUD2a, s'applique le règlement du secteur UD2, ainsi que les dispositions particulières du sous-secteur UD2a.

2.1 Règle générale

Sont limitativement autorisées sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

2.1.1 Occupations et utilisations du sol admises avant l'ouverture de la zone « AU » à l'urbanisation dans les conditions définies au paragraphe 2.1.2 ci-dessous.

2.1.1.1 Les constructions, travaux, ouvrages ou installations hydrauliques dès lors qu'elles sont nécessaires à la gestion des cours d'eau et plans d'eau, à la prévention et à la gestion des risques.

2.1.1.2 Les constructions, travaux, ouvrages ou installations à destination d'équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie, aux voies ferrées de transport public et au stationnement des véhicules, dès lors qu'ils sont intégrés au paysage.

2.1.1.3 Les constructions, travaux, ouvrages ou installations relatifs à l'aménagement et à l'extension mesurée des constructions nécessaires à l'activité agricole, horticole et maraîchère.

2.1.1.4 Les travaux d'aménagement et d'extension des constructions existantes à la date d'approbation du plan local d'urbanisme dès lors qu'ils sont compatibles avec la vocation et les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone et qu'ils n'ont pas pour effet :

a. d'engendrer un changement de destination à l'exception des destinations admises dans la zone U de référence ;

b. d'augmenter la surface hors œuvre brute existante à la date d'approbation du plan local d'urbanisme de plus de 20 %; toutefois, dans les zones AUI, AUL et AUSP, ce seuil n'est pas imposé, aux constructions situées dans ces zones, mais dans le respect des dispositions édictées par le règlement de la zone U de référence.

2.1.1.5 La reconstruction des équipements publics ou d'intérêt collectif après démolition volontaire, dans la limite des dispositions édictées par le règlement de la zone U de référence.

2.1.1.6 Les aires d'accueil des gens du voyage, dès lors que compte tenu de leurs caractéristiques et de leur localisation, elles ne compromettent pas l'aménagement cohérent de l'ensemble du secteur au regard notamment des objectifs d'urbanisme.

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

2.1.1.8 Les travaux, constructions, installations, aménagements et rétablissement de voiries, y compris affouillements, exhaussements de sols nécessaires à la réalisation et au fonctionnement des infrastructures de transport.

2.1.2 Ouverture de la zone AU à l'urbanisation :

Sont admises pour chaque secteur de la zone AU les travaux, constructions, installations, aménagements et rétablissement de voiries, y compris affouillements, exhaussements de sols nécessaires à la réalisation et au fonctionnement des infrastructures de transport.

Sont admises pour chaque secteur de la zone AU dans le respect des dispositions ci-après fixant les conditions d'aménagement et d'équipements de la zone :

Les occupations et utilisations des sols admises dans chaque zone « U » indiquée aux documents graphiques après le sigle « AU », nonobstant les dispositions du paragraphe 2.1.1 ci-dessus, dès lors que les conditions cumulées suivantes sont réalisées :

c. Toute opération d'ensemble ou de constructions doit avoir soit un terrain d'assiette d'une superficie minimale de 1 ha, soit créer une surface hors œuvre nette minimale (SHON) de 1 500 m².

Toutefois, cette disposition n'est pas applicable :

- aux terrains non bâtis compris dans une zone « AU », dès lors que la superficie totale de l'ensemble desdits terrains[1] est inférieure au seuil indiqué ci-dessus ou ne permet pas de réaliser la surface hors œuvre nette exigée ;
- dans les secteurs « AUL » et « AUSP ».

d. Les **conditions de desserte et d'équipements** (voirie, accès, réseaux, modalités, d'assainissement, équipements divers…), doivent être suffisantes et compatibles, tant au niveau de leurs caractéristiques que de leur tracé ou localisation, avec un aménagement cohérent de l'ensemble du secteur.

e. L'opération de construction ou d'aménagement projetée doit être **compatible avec les dispositions des « orientations d'aménagement par secteur ou quartier » prévues pour le secteur considéré**.

En toute hypothèse, elle doit, compte tenu de sa localisation, de sa nature et de sa composition, ne pas compromettre l'aménagement cohérent de l'ensemble du secteur au regard notamment des objectifs d'urbanisme.

En outre, tout projet doit :

- structurer l'espace à aménager par un maillage fonctionnel en tenant compte d'une part de l'ensemble du secteur dans lequel il s'inscrit et d'autre part du maillage préexistant ;
- être conçu en prenant en compte la morphologie des espaces urbains environnants ;
- garantir un traitement qualitatif minéral et/ou végétal des espaces communs.

[1] Qu'ils appartiennent ou non au même propriétaire

2.2 Règles particulières

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

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

2.2.2 Dans les secteurs pour lesquels des **polygones d'implantation** sont délimités aux documents graphiques, les constructions, travaux ou ouvrages doivent être implantés à l'intérieur de la délimitation de leur emprise.

Toutefois :

- Cette règle n'est pas applicable :
  a. aux constructions, travaux, ouvrages ou installations ne dépassant pas de plus de 0,60 mètre le sol naturel ;
  b. aux constructions, travaux, ouvrages ou installations relatifs aux équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie, aux voies ferrées de transport public et au stationnement des véhicules ;
  c. aux clôtures ;
- En outre, pour les constructions existantes à la date d'approbation du plan local d'urbanisme et situées à l'extérieur de ceux-ci, seuls sont autorisés les travaux d'aménagement, les extensions mesurées des constructions dans le respect des dispositions de l'article 9 du présent règlement.

2.2.3 En outre, dans les **zones longeant une voie classée à grande circulation**, leur aménagement doit être conçu pour répondre à des critères de qualité en matière :

- de sécurité dans l'organisation de leur desserte et de leur accessibilité ;
- de nuisances notamment sonores ;
- du traitement paysager de leurs abords ;
- de l'organisation des volumes bâtis et des espaces libres ;
- du traitement architectural des façades des constructions visibles de la voie.

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

Article 3 AUs.co : Accès et voirie

Les règles applicables pour chaque secteur de la zone AU sont celles prévues par le règlement de la zone « U » de référence indiquée aux documents graphiques après le sigle AU.

Toutefois, s'agissant des caractéristiques du tracé des voies nouvelles, tout projet d'aménagement doit prendre en compte les objectifs d'urbanisme poursuivis pour l'aménagement cohérent et notamment :

a. disposer d'un réseau de voirie défini en fonction de la trame viaire environnante afin d'assurer sa continuité et favoriser une meilleure insertion du secteur AU considéré dans le tissu urbain ;
b. garantir une fluidité de la circulation automobile et des conditions de sécurité satisfaisantes tant à l'intérieur du secteur AU que sur les voies adjacentes. En outre, pour les zones longeant une voie classée à grande circulation, ce principe doit être particulièrement étudié au regard notamment de la nature des constructions projetées et du trafic induit ;
c. assurer une cohérence du réseau viaire de l'ensemble du secteur, même dans le cas d'un aménagement réalisé par tranche.

Article 4 AUs.co : Desserte par les réseaux

Les règles applicables pour chaque secteur de la zone AU sont celles prévues par le règlement de la zone « U » de référence indiquée aux documents graphiques après le sigle AU.

Article 5 AUs.co : Caractéristiques des terrains

Les règles applicables pour chaque secteur de la zone AU sont celles prévues par le règlement de la zone « U » de référence indiquée aux documents graphiques après le sigle AU.

Article 6 AUs.co : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

Les règles applicables pour chaque secteur de la zone AU sont celles prévues par le règlement de la zone « U » de référence indiquée aux documents graphiques après le sigle AU.

Article 7 AUs.co : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les règles applicables pour chaque secteur de la zone AU sont celles prévues par le règlement de la zone « U » de référence indiquée aux documents graphiques après le sigle AU.

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

Les règles applicables pour chaque secteur de la zone AU sont celles prévues par le règlement de la zone « U » de référence indiquée aux documents graphiques après le sigle AU.

Article 9 AUs.co : Emprise au sol des constructions

Les règles applicables pour chaque secteur de la zone AU sont celles prévues par le règlement de la zone « U » de référence indiquée aux documents graphiques après le sigle AU.

Article 10 AUs.co : Hauteur maximale des constructions

Les règles applicables pour chaque secteur de la zone AU sont celles prévues par le règlement de la zone « U » de référence indiquée aux documents graphiques après le sigle AU.

Article 11 AUs.co : Aspect extérieur des constructions

Les règles applicables pour chaque secteur de la zone AU sont celles prévues par le règlement de la zone « U » de référence indiquée aux documents graphiques après le sigle AU.

Article 12 AUs.co : Stationnement

Les règles applicables pour chaque secteur de la zone AU sont celles prévues par le règlement de la zone « U » de référence indiquée aux documents graphiques après le sigle AU.

Article 13 AUs.co : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Les règles applicables pour chaque secteur de la zone AU sont celles prévues par le règlement de la zone « U » de référence indiquée aux documents graphiques après le sigle AU.

En outre, pour les zones AU longeant une voie classée à grande circulation, un aménagement paysager végétal et/ou minéral doit être réalisé le long de ladite voie. Cet aménagement doit être conçu pour limiter les nuisances liées au ruissellement des eaux pluviales et les nuisances sonores, notamment pour les zones AU destinées à l'habitation.

Article 14 AUs.co : Coefficient d'Occupation du Sol

Les règles applicables pour chaque secteur de la zone AU sont celles prévues par le règlement de la zone « U » de référence indiquée aux documents graphiques après le sigle AU.

ZONE AU

DIFFEREE

(Zones AU1, AU2 et AU3)

AVERTISSEMENT :

Les dispositions du règlement de zone s'appliquent sans préjudice de dispositions différentes pouvant être édictées par les chapitres 1 et 2 du présent règlement et, le cas échéant, par les orientations d'aménagement par quartier ou par secteur (avec lesquelles les occupations et utilisations du sol doivent être compatibles).

La zone AU différée est décomposée en 3 secteurs, afin d'identifier l'affectation dominante future des espaces concernés :

- le secteur AU1 d'affectation mixte, regroupant ~~les~~ différentes fonctions urbaines (habitat, activités économiques et équipements…) ;
- le secteur AU2 à vocation dominante d'habitat ;
- le secteur AU3 à vocation dominante d'activités économiques.

Article 1 AUdif : Occupations et Utilisations du Sol interdites

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

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

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

2.1 Règle générale

Sont limitativement admises sous condition les occupations et utilisations du sol suivantes :

2.1.1 Les constructions, travaux, ouvrages ou installations **hydrauliques** dès lors qu'elles sont nécessaires à la gestion des cours d'eau et plans d'eau, à la prévention et à la gestion des risques.

2.1.2 Les constructions, travaux, ouvrages ou installations à destination **d'équipements techniques** liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie, aux voies ferrées de transport public et au stationnement des véhicules, dès lors qu'ils sont intégrés au paysage.

2.1.3 Les constructions, travaux, ouvrages ou installations relatifs à l'aménagement et à l'extension mesurée des constructions nécessaires à l'activité agricole, horticole et maraîchère.

2.1.4 Les **travaux d'aménagement et d'extension des constructions existantes à la date d'approbation du plan local d'urbanisme** dès lors qu'ils sont compatibles avec la vocation et les conditions d'aménagement et d'équipements de la zone et qu'ils n'ont pas pour effet :

a. d'engendrer un changement de destination à l'exception des destinations admises dans la zone ;

b. d'augmenter la surface hors œuvre brute existante à la date d'approbation du plan local d'urbanisme :

- de plus de 20 % pour les constructions à destination d'équipements publics ou d'intérêt collectif et d'activités autres qu'agricole ;
- de plus de 30 m² au total pour les constructions à destination d'habitation.

2.1.5 La **reconstruction des équipements publics ou d'intérêt collectif** après démolition volontaire, dès lors que leur surface hors œuvre brute est au plus égale à celle détruite.

2.1.6 Les **aires d'accueil des gens du voyage**, dès lors qu'elles s'insèrent qualitativement au paysage naturel.

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

2.1.8 Les constructions, travaux, ouvrages ou installations liés à l'exploitation des **carrières** dès lors qu'elles sont inscrites à l'intérieur d'un périmètre de **« richesse du sol et sous-sol »** figurant aux documents graphiques ; sont en outre admis les constructions travaux ouvrages ou installations complémentaires et liés à l'activité principale pendant la durée d'exploitation, sous réserve d'un réaménagement dans le respect de la vocation de la zone, à l'issu de l'exploitation.

2.1.9 Les travaux, constructions, installations, aménagements et rétablissement de voiries, y compris affouillements, exhaussements de sols nécessaires à la réalisation et au fonctionnement des infrastructures de transport.

2.2 Règles particulières

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

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

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

Article 3 AUdif : Accès et voirie

(Cf. Chapitre 2).

Article 4 AUdif : Desserte par les réseaux

(Cf. Chapitre 2).

Article 5 AUdif : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

6.1 Définition

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

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

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

6.2 Champ d'application

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

6.3 Modalités de calcul du retrait

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

a. **Sont compris dans le calcul du retrait**, les balcons et oriels, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0,40 mètre, ainsi que les parties enterrées de la construction.

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

6.4 Règles d'implantation

6.4.1 Règle générale

Les constructions peuvent être implantées en limites de référence ou en retrait de ces dernières. En outre, le choix d'implantation de la construction doit prendre en compte notamment la topographie du terrain afin de limiter les mouvements de terrain ainsi que l'impact visuel de la construction.

Les extensions des constructions existantes doivent être implantées dans le prolongement et en harmonie avec le bâti initial.

6.4.2 Règles particulières

6.4.2.1 Prescriptions graphiques

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

a. ligne d'implantation

Dès lors qu'une **ligne d'implantation** est inscrite aux documents graphiques, les parties non enterrées des constructions, à l'exception des clôtures, doivent être implantées à l'aplomb de cette ligne.

b. polygones d'implantation

Dans les **polygones d'implantation** inscrits aux documents graphiques, les constructions ou parties de construction, travaux ou ouvrages, à l'exception des clôtures, dont la hauteur excède 0,60 mètre à compter du sol naturel doivent être implantées à l'intérieur de la délimitation de leur emprise.

c. espaces non aedificandi

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

6.4.2.2 Autres prescriptions

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

- **aménagement, surélévation ou extension d'une construction existante** implantée différemment de la règle définie aux articles 6.4.1 et 6.4.2.1 ci-dessus, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;
- **construction réalisée en contiguïté d'une autre construction implantée sur un terrain voisin**. Elle doit toutefois être implantée en continuité de la construction existante, en prenant en compte son implantation et sa volumétrie ;
- **prise en compte de l'implantation, de la volumétrie des constructions et de la morphologie urbaine environnante** afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué, d'une organisation urbaine particulière ;
- **construction réalisée dans des secteurs ou des sous-secteurs affectés d'un indice « p » ou protégée au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'urbanisme** : toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver l'ordonnancement architectural du bâti existant ou du secteur, ainsi que l'équilibre de la composition entre le bâti et l'espace végétalisé du terrain ;
- **préservation ou mise en valeur d'un élément ou d'un espace végétal de qualité** et notamment ceux repérés aux documents graphiques sous la légende « espaces boisés classés », « espaces boisés classés ponctuels – arbre remarquable » ou sous la légende « espaces végétalisés à mettre en valeur » ;
- **préservation des vues et des dégagements visuels** dès lors, que, compte tenu de la topographie des lieux, des vues intéressantes peuvent être préservées depuis des lieux publics ;

- **prise en compte des caractéristiques particulières du terrain d'assiette** telle qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs voies ou limites de référence (terrain d'angle notamment…), afin d'adapter le projet en vue de son insertion dans le site ;
- **réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif** dont la nature ou le fonctionnement nécessite d'être implantés différemment ;
- **réalisation d'équipements techniques** liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie, aux voies ferrées de transport public et au stationnement.

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

7.1 Définitions

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

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

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

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

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

7.2 Modalités de calcul du retrait

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

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

7.3 Règles d'implantation

7.3.1 Règle générale

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

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

7.3.2 Règles particulières

7.3.2.1 Prescriptions graphiques

a. ligne d'implantation

Dès lors qu'une **ligne d'implantation** est inscrite aux documents graphiques, les parties non enterrées des constructions, à l'exception des clôtures, doivent être implantées à l'aplomb de cette ligne.

b. polygones d'implantation

Dans les **polygones d'implantation** inscrits aux documents graphiques, les constructions ou parties de construction, travaux ou ouvrages dont la hauteur excède 0,60 mètre à compter du sol naturel, à l'exception des clôtures, doivent être implantées à l'intérieur de la délimitation de leur emprise, dans le respect des dispositions de l'article 7.3.1 pour les limites séparatives situées à l'intérieur du polygone.

c. espaces non aedificandi

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

d. prescriptions de continuité ou de discontinuité obligatoire

Dès lors que figure aux documents graphiques :

- **une prescription de continuité obligatoire**, les constructions doivent être implantées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre ; toutefois, dans les opérations d'ensemble, l'ordre continu des constructions peut être interrompu dès lors que ladite interruption autorise le débouché sur une voie publique ou privée de la desserte interne à l'opération projetée ;
- **une prescription de discontinuité obligatoire**, les constructions doivent être implantées en ordre discontinu dans le respect des dispositions de l'article 7.3.1 qui ne lui sont pas contraires.

7.3.2.2 Autres prescriptions

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

- **servitude de cour commune** établie en application de l'article L.451-1 du Code de l'urbanisme ;
- **servitude d'utilité publique ou servitude privée** ne permettant pas une implantation en limite séparative ;
- **aménagement, surélévation ou extension d'une construction existante** implantée différemment de la règle définie aux articles 7.3.1 et 7.3.2.1 ci-dessus, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;
- **construction réalisée en contiguïté d'une autre construction implantée sur un terrain voisin**. Elle doit toutefois être implantée en continuité de la construction existante, en prenant en compte son implantation et sa volumétrie ;
- **prise en compte de l'implantation, de la volumétrie des constructions et de la morphologie urbaine environnante** afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué, d'une organisation urbaine particulière ;
- **construction réalisée dans des secteurs ou des sous-secteurs affectés d'un indice « p » ou protégée au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'urbanisme** : toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver l'ordonnancement architectural du bâti existant ou du secteur, ainsi que l'équilibre de la composition entre le bâti et l'espace végétalisé du terrain ;
- **préservation ou mise en valeur d'un élément ou d'un espace végétal de qualité** et notamment ceux repérés aux documents graphiques sous la légende « espaces boisés classés », « espaces boisés classés ponctuels – arbre remarquable » ou sous la légende « espaces végétalisés à mettre en valeur » ;
- **préservation des vues et des dégagements visuels** dès lors, compte tenu de la topographie des lieux, des vues intéressantes peuvent être préservées depuis des lieux publics ;
- **prise en compte des caractéristiques particulières du terrain d'assiette** telle qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs voies ou limites de référence (terrain d'angle notamment…), afin d'adapter le projet en vue de son insertion dans le site ;
- **réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif** dont la nature ou le fonctionnement nécessite une implantation particulière ;
- **réalisation d'équipements techniques** liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie, aux voies ferrées de transport public et au stationnement.

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

8.1 Définitions et modalités de calcul

La distance (D) séparant les constructions non accolées implantées sur un même terrain, est comptée horizontalement de tout point de la construction projetée, au point le plus proche de la construction en vis-à-vis.

a. **Sont compris dans le calcul du retrait**, les balcons et oriels, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0,40 mètre.

b. Ne sont pas compris dans le calcul du retrait :

- les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,60 mètre ;
- les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les balcons et oriels, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,40 mètre ;
- les parties enterrées de la construction ainsi que les constructions ou parties de construction dont la hauteur n'excède pas 0,60 mètre à compter du sol naturel.

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

8.2 Règles d'implantation

8.2.1 Règle générale

Les constructions ou parties de construction en vis-à-vis doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres (D≥ 4 mètres).

8.2.2 Règles particulières

8.2.2.1 Prescriptions graphiques

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

a. ligne d'implantation

Dès lors qu'une **ligne d'implantation** est inscrite aux documents graphiques, les parties non enterrées des constructions, à l'exception des clôtures, doivent être implantées à l'aplomb de cette ligne.

b. polygones d'implantation

Dans les **polygones d'implantation** inscrits aux documents graphiques, les constructions ou parties de construction, travaux ou ouvrages dont la hauteur excède 0,60 mètre à compter du sol naturel, à l'exception des clôtures, doivent être implantées à l'intérieur de la délimitation de leur emprise, dans le respect des dispositions imposées à l'article 8.2.1 qui ne lui sont pas contraires.

c. espaces non aedificandi

Dès lors que **des espaces non aedificandi** sont inscrits aux documents graphiques, les constructions, y compris les parties enterrées, mais non compris les clôtures, doivent être implantées au-delà de ces espaces, dans le respect des dispositions imposées à l'article 8.2.1 qui ne lui sont pas contraires.

8.2.2.2 Autres prescriptions

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

- **aménagement, surélévation ou extension d'une construction existante** implantée différemment de la règle définie aux articles 8.2.1 et 8.2.2.1 ci-dessus, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;
- **prise en compte de l'implantation, de la volumétrie des constructions et de la morphologie urbaine environnante** afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué, d'une organisation urbaine particulière ;
- **prise en compte des caractéristiques particulières du terrain d'assiette** telle qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation à l'angle de plusieurs voies ou limites de référence, afin d'adapter le projet en vue de son insertion dans le site ;

- **construction réalisée dans des secteurs ou des sous-secteurs affectés d'un indice « p » ou protégée au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'urbanisme** : toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver l'ordonnancement architectural du bâti existant ou du secteur, ainsi que l'équilibre de la composition entre le bâti et l'espace végétalisé du terrain ;
- **préservation ou mise en valeur d'un élément ou d'un espace végétal de qualité** et notamment ceux repérés aux documents graphiques sous la légende « espaces boisés classés », « espaces boisés classés ponctuels – arbre remarquable » ou sous la légende « espaces végétalisés à mettre en valeur » ;
- **préservation des vues et des dégagements visuels** dès lors, que, compte tenu de la topographie des lieux, des vues intéressantes peuvent être préservées depuis des lieux publics ;
- **dans le cas où l'une des constructions constitue une annexe,** tels que garages, abris de jardin ;
- **réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif** dont la nature ou le fonctionnement nécessite une implantation particulière ;
- **réalisation d'équipements techniques** liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie, aux voies ferrées de transport public et au stationnement.

Article 9 AUdif : Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article 10 AUdif : Hauteur maximale des constructions

10.1 Définition

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

10.2 Modalités de calcul

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

10.3 Règle générale

- **Pour les constructions nouvelles,** la hauteur maximale n'est pas réglementée**.**
- **Dans le cas d'une reconstruction après une démolition volontaire,** la hauteur maximale des nouvelles constructions doit être au plus égale à celle des bâtiments démolis**.**
- **Pour les extensions des constructions existantes,** leur hauteur maximale doit être en harmonie avec celle du bâtiment existant.

10.4 Règles particulières

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

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

Article 11 AUdif : Aspect extérieur des constructions

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

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

Article 12 AUdif : Stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques ; le nombre minimum ou maximum de places de stationnement à aménager doit être déterminé en tenant compte de la nature, de la situation géographique, de la fréquentation de la construction ainsi que des stationnements publics situés à proximité, dans le respect des dispositions de l'article R.111-4 du Code de l'urbanisme.

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

13.1 Objectifs

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

Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :

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

13.2 Paysagement des espaces libres

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

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

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

13.3 Dispositions particulières

13.3.1 Espaces non aedificandi et préservation des vues

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

13.3.2 Espaces végétalisés à créer

Les espaces végétalisés à créer dès lors qu'ils figurent aux documents graphiques, doivent faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale sur la totalité de leur emprise.

13.3.3 Ouvrages techniques de gestion de l'eau

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

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

13.4 Ensembles à protéger

13.4.1 Espaces boisés classés

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

13.4.2 Les plantations sur le domaine public

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

e. de poursuivre un objectif d'intérêt général ;
f. de compenser quantitativement dans la mesure du possible, les sujets abattus, dès lors que cette compensation est compatible avec les travaux projetés.

13.4.3 Les espaces végétalisés à mettre en valeur

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

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

13.4.4 Espaces végétalisés communs des opérations d'ensemble

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

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas dans le cadre des travaux, constructions, installations et aménagements, y compris affouillements, exhaussements de sols nécessaires à la réalisation et au fonctionnement des infrastructures de transport.

Article 14 AUdif : Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé.

ZONE N

AVERTISSEMENT :

Les dispositions du règlement de zone s'appliquent sans préjudice de dispositions différentes pouvant être édictées par les chapitres 1 et 2 du présent règlement et, le cas échéant, par les orientations d'aménagement par quartier ou par secteur (avec lesquelles les occupations et utilisations du sol doivent être compatibles).

Article 1 N : Occupations et Utilisations du Sol interdites

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

Dans le secteur N2v, sont en outre interdites les aires de stationnement situées à l'intérieur de la délimitation de l'emprise du parc de la Tête d'Or dès lors qu'elles ne sont pas liées à l'administration et à l'entretien du parc.

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

Article 2 N : Occupations et Utilisations du Sol admises sous conditions

2.1 Règle générale

Sont limitativement admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- **Dans le secteur N1 :**

2.1.1 Les constructions, travaux ou ouvrages destinés à la pratique, à la connaissance, à la découverte pédagogique, cheminements piétons ou cyclistes, balisages, tables de lecture…, à la gestion forestière et à la protection du site et des éco-systèmes, à la fréquentation touristique, à condition de ne pas porter atteinte par leur nature ou leur ampleur aux qualités du site.

2.1.2 **Les constructions, travaux et ouvrages notamment hydrauliques** liés à la gestion des cours et plans d'eau, des champs captants, à la mise en valeur du potentiel écologique du site, à la prévention et de gestion des risques.

2.1.3 Les constructions, travaux ou ouvrages à destination **d'équipements techniques** liés aux différents réseaux, à la voirie et aux voies ferrées de transport public dès lors qu'ils sont intégrés au paysage.

2.1.4 **Les aires de stationnement de véhicules** rendues nécessaires par la fréquentation du public dès lors que leur localisation et leur conception permettent leur intégration au paysage.

2.1.5 **Les affouillements, exhaussements du sol** liés aux constructions, travaux ou ouvrages autorisés dès lors qu'ils sont intégrés au paysage.

2.1.6 **Les travaux d'aménagement dans le volume des constructions existantes** à la date d'approbation du plan local d'urbanisme dès lors qu'ils n'ont pas pour effet d'engendrer un changement de destination à l'exception de ceux qui ont pour objet d'affecter la construction à un usage éco-pédagogique (maison de la nature, fermes pédagogiques…), touristique (ferme-auberge, restaurant…), ou à l'habitation.

2.1.7 Les travaux, constructions, installations, aménagements et rétablissement de voiries, y compris affouillements, exhaussements de sols nécessaires à la réalisation et au fonctionnement des infrastructures de transport.

- **Dans le secteur N2 :**

2.1.8 Les constructions travaux, ouvrages ou installations admis **dans le secteur N1**.

2.1.9 **Les travaux d'aménagement, d'extension ou de surélévation des constructions, travaux ou ouvrages existants** à la date d'approbation du plan local d'urbanisme dès lors qu'ils n'ont pas pour effet :

a. d'augmenter de plus de 20% la surface hors œuvre brute existante à la date d'approbation du plan local d'urbanisme ;
b. d'affecter la construction à une destination commerciale, industrielle, artisanale ou d'entreposage ;
c. de porter atteinte par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur aux caractéristiques des lieux.

2.1.10 **Les constructions, travaux ou ouvrages liés et nécessaires à l'exercice d'activités sportives et de loisirs de plein air**[1] dès lors que la SHOB de chaque construction est au plus égale à 30 m² et que leur édification, de par leur localisation, leur nombre et leur nature, ne porte pas atteinte aux caractéristiques des lieux.

2.1.11 Les **constructions annexes** dès lors que leur édification, de par leur localisation, leur nombre, leur nature et la surface hors œuvre brute qu'elles développent, ne portent pas atteinte aux caractéristiques des lieux.

- **Dans les sous-secteurs N2a, N2b, N2h, N2m, N2sc sont admis, outre les constructions, travaux, ouvrages ou installations autorisés dans le secteur N2 :**

Dans le sous-secteur N2a :

2.1.12 Les occupations et utilisations du sol suivantes dès lors qu'elles sont localisées à l'intérieur de la délimitation de l'emprise des polygones d'implantation inscrits aux documents graphiques, ou que leur surface hors œuvre brute est au plus égale à 30 m², et que leur localisation, leur nombre et leur nature, ne portent pas atteinte aux caractéristiques des lieux :

- les constructions, travaux ou ouvrages **destinés à la promotion, à la connaissance, à la pratique du site et des milieux naturels** ;
- les constructions, travaux ou ouvrages **destinés à l'exercice d'activités sportives et de loisirs de plein air** ;
- les constructions, travaux ou ouvrages **destinés à l'accueil du public, à la gestion, à l'entretien et à la surveillance du site** ;
- les constructions, travaux ou ouvrages **à destination de restaurant nécessaire à l'animation du site**.

Dans le sous-secteur N2b :

2.1.13 Les constructions, travaux, ouvrages ou installations destinés à l'habitation, aux équipements publics ou d'intérêt collectif, à l'hébergement hôtelier, aux restaurants, aux bureaux, dès lors qu'ils sont localisés dans des polygones d'implantation inscrits aux documents graphiques ou que leur édification conduit à une surface hors œuvre brute au plus égale à 30 m², et que leur localisation, leur nombre et leur nature, ne portent pas atteinte aux caractéristiques des lieux.

2.1.14 La reconstruction dans le respect des destinations autorisées des constructions existantes à la date d'approbation du plan local d'urbanisme situés ou non dans des polygones d'implantation inscrits aux documents graphiques, après démolition volontaire dès lors :

a. que leur surface hors œuvre brute (SHOB) est au plus égale :
   - à celle détruite pour les constructions situées à l'extérieur des polygones d'implantation ;
   - à celle définie à l'article 9 du présent règlement pour les constructions existantes localisées dans les polygones d'implantation.

b. qu'elle s'accompagne d'une amélioration de la qualité architecturale et de l'insertion paysagère des constructions dans le site ;

c. qu'elle ne porte pas atteinte par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur aux caractéristiques des lieux, notamment le cas échéant par une localisation, une volumétrie mieux adaptées.

Dans le sous-secteur N2h :

2.1.15 Les constructions, travaux, ouvrages ou installations nécessaires et complémentaires à **l'activité agricole, horticole ou maraîchère**.

2.1.16 Les constructions, travaux, ouvrages ou installations **à destination d'habitation et leurs annexes** à raison d'une seule construction principale par terrain non bâti existant à la date d'approbation du plan local d'urbanisme et dès lors que leur surface hors œuvre nette est au plus égale à 250 m².

2.1.17 Les travaux d'aménagement, de surélévation et d'extension mesurées des constructions à destination d'habitation existantes à la date d'approbation du plan local d'urbanisme, nonobstant les dispositions des paragraphes 2.1.6 et 2.1.8 du présent article, dans la limite de 250 m² de surface hors œuvre nette, extension comprise, et dès lors que ces aménagements et extensions sont réalisés sur des terrains existants à la date d'approbation du plan local d'urbanisme ; en outre, les constructions doivent être conçues dans leur implantation, leur volumétrie et leur architecture, en tenant compte de la morphologie et des caractéristiques du tissu urbain environnant.

2.1.18 Les constructions, travaux ou ouvrages relatifs aux équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie, aux voies ferrées de transport public et au stationnement sous réserve d'insertion paysagère.

[1] Y compris abris de jardin

↳ **Dans le sous-secteur N2m :**

2.1.19 Les constructions, travaux, ouvrages ou installations à destination d'équipements publics ou d'intérêt collectif liés à la Défense Nationale(1), dès lors qu'ils s'insèrent qualitativement dans le paysage naturel, compte tenu de leurs caractéristiques fonctionnelles ou techniques.

↳ **Dans le sous-secteur N2sc :**

2.1.20 Les constructions, travaux, ouvrages ou installations à destination d'équipements publics ou d'intérêt collectif liés à la sécurité civile(2), dès lors qu'ils s'insèrent qualitativement dans le paysage naturel, compte tenu de leurs caractéristiques fonctionnelles ou techniques. Toutefois, les constructions ne sont autorisées qu'à l'intérieur des polygones d'implantation délimités au document graphique. Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU situées à l'extérieur de ceux-ci, seuls sont autorisés les travaux d'aménagement, les extensions mesurées, dès lors qu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter leur emprise au sol existante de plus de 5 %.

- **Dans le secteur Nj :**

Sont limitativement admises les occupations et utilisations du sol suivantes dès lors qu'elles respectent les conditions ci-après :

2.1.21 Les constructions, travaux ou ouvrages notamment **hydrauliques liés à la gestion des cours et plans d'eau, des champs captants,** à la mise en valeur du potentiel écologique du site, à la prévention et à la gestion des risques.

2.1.22 Les constructions, travaux ou ouvrages à destination **d'équipements techniques** liés aux différents réseaux, à la voirie et aux voies ferrées de transport public.

2.1.23 **Les aires de stationnement de véhicules** rendues nécessaires par la fréquentation du public dès lors que leur localisation et leur conception permet leur intégration au paysage.

2.1.24 **Les affouillements et exhaussements du sol** liés aux constructions, travaux ou ouvrages autorisés dès lors qu'ils sont intégrés au paysage.

2.1.25 **Les constructions des abris de jardin et des locaux collectifs limités à la stricte activité de jardinage,** en tenant compte des caractéristiques du site dans lequel elles sont implantées.

- **Dans le secteur N2v, sont limitativement admises les occupations et utilisations du sol ci-dessous énoncées dès lors qu'elles respectent les conditions suivantes :**

2.1.26 Les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants régulièrement dans la zone à la date d'approbation du PLU.

2.1.27 L'extension ou la reconstruction des équipements publics ou d'intérêt général, dès lors qu'elles ne sont pas de nature à porter atteinte au site.

2.1.28 Les constructions, travaux, ouvrages relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux (notamment ferroviaire et de transports en commun), à la voirie et au stationnement, dès lors qu'ils s'insèrent dans le paysage.

2.1.29 Les constructions et installations utiles aux activités des parcs publics (pouvant comprendre notamment des parcs zoologiques, jardins botaniques et leurs serres, équipements sportifs et de navigation de plaisance), ainsi que les bâtiments destinés à l'administration et à l'entretien du parc.

2.1.30 Les constructions, travaux, ouvrages, destinés à la promotion, à la connaissance et à la pratique du site.

2.1.31 Les constructions, travaux, ouvrages, destinés à l'exercice d'activités sportives et de loisirs de plein air.

2.1.32 Les constructions, travaux, ouvrages à destination de restauration de taille modeste, nécessaires à l'animation du site, dès lors que par leur localisation, leur nombre et leurs caractéristiques, ils ne portent pas atteinte à la qualité dominante du site.

2.1.33 Les caravanes dès lors qu'elles sont nécessaires et liées à l'animation du parc (restauration, bimbeloterie, etc.) et qu'elles s'insèrent dans le paysage.

2.1.34 La reconstruction, ainsi que la relocalisation éventuelle, des constructions, travaux, ouvrages à destination de restauration dans la limite de la SHOB existante augmentée de 10%.

2.1.35 Dans les secteurs de zones pour lesquels des polygones d'implantation sont délimités aux documents graphiques, les constructions ne sont autorisées qu'à l'intérieur de ces polygones. Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU situées à l'extérieur de ceux-ci, seuls sont autorisés les travaux d'aménagement, les extensions mesurées, dès lors qu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter leur emprise au sol existante de plus de 5%.

(1) Y compris les constructions liées au fonctionnement du site militaire, telles que logement, restauration,…"

(2) Y compris les constructions liées au fonctionnement du site de la sécurité civile, tels que bureaux, locaux techniques, …

2.2 Règles particulières

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

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

En outre :

- **Dans le sous-secteur N2a**, dès lors qu'il est affecté d'un indice « p » lesdites constructions doivent respecter la composition d'ensemble et le schéma d'organisation du parc, le jeu entre les espaces arbustifs, arborés et pelouses, les perspectives, l'ordonnancement des bâtiments dans le parc ainsi que les caractéristiques architecturales des constructions.
- **Dans le sous-secteur N2b,** dès lors qu'il est affecté d'un indice « p » lesdites constructions doivent être conçues dans leur implantation, leur volumétrie et leur architecture, en tenant compte des perspectives, des composantes et des structures dans l'ensemble paysager dans lequel elles se situent ainsi que la morphologie du tissu environnant.

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

Article 3 N : Accès et voirie

Les dispositions ci-après se substituent à celles édictées dans le chapitre 2 – section 4 – sous-section 2 – article 3 du règlement.

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

3.1 Accès

3.1.1 Définition

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

3.1.2 Règle générale

Tout terrain doit comporter un nombre d'accès sur les voies publiques limité au strict nécessaire ; lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être localisé sur celle où sa présence occasionne la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation.

Les accès doivent être localisés et dimensionnés afin de présenter la moindre gêne pour la circulation ou le stationnement et le moindre risque pour la sécurité publique.

3.2 La voirie

3.2.1 Définition

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

3.2.2 Règle générale

Les voiries doivent avoir les caractéristiques suffisantes pour desservir l'opération et pour permettre notamment l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Toute voirie nouvelle doit être conçue, dans son tracé, dans son emprise et, dans le traitement de ses abords ainsi que de son revêtement, afin de préserver les milieux naturels traversés et limiter son impact visuel notamment par une prise en compte de la topographie du terrain.

En outre, les voiries nouvelles doivent également prendre en compte :

- dans le secteur N2a affecté d'un indice « p », la structure du parc ;
- dans le secteur N2b affecté d'un indice « p », les éléments composants la grande propriété.

3.2.3 Règles particulières

3.2.3.1 Cheminement à préserver

Les cheminements à préserver repérés aux documents graphiques doivent être maintenus dans leur fonction tout en admettant une adaptation de leur tracé.

3.2.3.2 Débouché de voirie

Dès lors que figurent aux documents graphiques des débouchés de voirie*, la conception des voies doit prendre en compte ces prescriptions.

3.2.3.3 Dans le secteur N2v

- Les dispositions de l'article 3 ne s'appliquent qu'aux voies principales desservant les constructions du parc.
- Toute voirie nouvelle doit être conçue dans son tracé, son emprise, son revêtement et le traitement de ses abords, afin de préserver les milieux naturels traversés, limiter son impact visuel et s'intégrer dans la topographie et la structure du parc.

Article 4 N : Desserte par les réseaux

(Cf. Chapitre 2).

Article 5 N : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

6.1 Définition

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

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

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

6.2 Champ d'application

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

6.3 Modalités de calcul

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

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

* Cette disposition concerne également les débouchés de cheminements piétonniers repérés aux documents graphiques

- les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, ainsi que les balcons et oriels, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,40 mètre.

6.4 Règles d'implantation

6.4.1 Règle générale

Les constructions peuvent être implantées en limite de référence ou en retrait de cette dernière.

Toutefois, le choix d'implantation de la construction doit prendre en compte notamment la topographie du terrain et le paysage environnant afin de limiter les mouvements de terrain ainsi que l'impact visuel de la construction sur le paysage.

En outre :

- **dans le sous-secteur N2h**, l'implantation des construction doit respecter l'organisation du bâti d'origine et l'harmonie des tissus environnants ; les extensions doivent être implantées en harmonie avec les constructions existantes.

Dans le secteur N2v, **les constructions doivent s'implanter en limite de voie ou en retrait d'au moins 5 mètres.** Ces dispositions précédentes ne s'appliquent qu'aux voies extérieures du parc, desservant celui-ci.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas :

- aux aménagements et extensions des bâtiments existants ;
- aux polygones d'implantation figurant dans les documents graphiques, pour lesquels les constructions en superstructure doivent être implantées à l'intérieur de l'emprise définie graphiquement.

6.4.2 Règles particulières

6.4.2.1 Prescriptions graphiques

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

a. ligne d'implantation

Dès lors qu'une **ligne d'implantation** est inscrite aux documents graphiques, les parties non enterrées des constructions, à l'exception des clôtures, doivent être implantées à l'aplomb de cette ligne.

b. polygones d'implantation

Dans les **polygones d'implantation** inscrits aux documents graphiques, les constructions ou parties de construction, travaux ou ouvrages dont la hauteur excède 0,60 mètre à compter du sol naturel, à l'exception des clôtures, doivent être implantées à l'intérieur de la délimitation de leur emprise.

c. espaces non aedificandi

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

6.4.2.2 Autres prescriptions

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

- **aménagement, surélévation ou extension d'une construction existante** implantée différemment de la règle définie aux articles 6.4.1. et 6.4.2.1. ci-dessus, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;
- **construction réalisée en contiguïté d'une autre construction implantée sur un terrain voisin**. Elle doit toutefois être implantée en continuité de la construction existante, en prenant en compte son implantation et sa volumétrie ;
- **prise en compte de l'implantation, de la volumétrie des constructions et de la morphologie urbaine environnante** afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué, d'une organisation urbaine particulière ;
- **construction réalisée dans des secteurs ou des sous-secteurs affectés d'un indice « p » ou protégée au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'urbanisme** : toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver l'ordonnancement architectural du bâti existant ou du secteur ainsi que l'équilibre de la composition entre le bâti et l'espace végétalisé du terrain ;
- **dès lors que la règle prescrit une implantation sur la limite de référence,** pour la réalisation de décrochés de façades, de profondeur limitée ou de retraits ponctuels, justifiés par des motifs de composition urbaine ou d'insertion architecturale de la construction ;
- **préservation ou mise en valeur d'un élément ou d'un espace végétal de qualité** et notamment ceux repérés aux documents graphiques sous la légende « espaces boisés classés », « espaces boisés classés ponctuels – arbre remarquable » ou sous la légende « espaces végétalisés à mettre en valeur » ;

- **préservation des vues et des dégagements visuels** dès lors, compte tenu de la topographie des lieux, des vues intéressantes peuvent être préservées depuis des lieux publics ;
- **prise en compte des caractéristiques particulières du terrain d'assiette** telle qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs voies ou limites de référence (terrain d'angle notamment…), afin d'adapter le projet en vue de son insertion dans le site ;
- **réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif** dont la nature ou le fonctionnement nécessite d'être implantés différemment ;
- **réalisation d'équipements techniques** liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie, aux voies ferrées de transport public et au stationnement.

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

7.1 Définitions

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

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

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

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

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

7.2 Modalités de calcul du retrait

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

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

7.3 Règles d'implantation

7.3.1 Règle générale

Les constructions peuvent être implantées soit en limites séparatives, soit en retrait de ces dernières ; dans le cas d'une implantation en retrait, ce dernier ne peut être inférieur à 4 mètres (D ≥ 4 mètres).

Dans le sous-secteur N2h, dans le cas d'une implantation en retrait, ce dernier doit être égal en tout point à la moitié de la hauteur de la construction en ce point, avec un minimum de 4 mètres.

En outre **dans le sous-secteur N2h** :

- l'implantation des constructions doit respecter l'organisation du bâti d'origine et l'harmonie des tissus environnants ;
- les extensions doivent être implantées en harmonie avec les constructions existantes ;

- le choix d'implantation de la construction doit prendre en compte notamment la topographie du terrain et le paysage environnant afin de limiter les mouvements de terrain ainsi que l'impact visuel de la construction.

Dans le secteur N2v, le prospect des constructions par rapport aux limites séparatives est au moins égal à 4 mètres.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas :

- aux aménagements et extensions des bâtiments existants ;
- aux polygones d'implantation figurant dans les documents graphiques, pour lesquels les constructions en superstructure doivent être implantées à l'intérieur de l'emprise définie graphiquement.

7.3.2 Règles particulières

7.3.2.1 Prescriptions graphiques

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

a. ligne d'implantation

Dès lors qu'une **ligne d'implantation** est inscrite aux documents graphiques, les parties non enterrées des constructions, à l'exception des clôtures, doivent être implantées à l'aplomb de cette ligne.

b. polygones d'implantation

Dans les **polygones d'implantation** inscrits aux documents graphiques, les constructions ou parties de construction, travaux ou ouvrages dont la hauteur excède 0,60 mètre à compter du sol naturel, à l'exception des clôtures, doivent être implantées à l'intérieur de la délimitation de leur emprise, dans le respect des dispositions de l'article 7.3.1 pour les limites séparatives situées à l'intérieur du polygone.

c. espaces non aedificandi

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

7.3.2.2 Autres prescriptions

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

- **servitude de cour commune** établie en application de l'article L.451-1 du Code de l'urbanisme ;
- **servitude d'utilité publique ou servitude privée** ne permettant pas une implantation en limite séparative ;
- **aménagement, surélévation ou extension d'une construction existante** implantée différemment de la règle définie aux articles 7.3.1 et 7.3.2.1 ci-dessus, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;
- **construction réalisée en contiguïté d'une autre construction implantée sur un terrain voisin**. Elle doit toutefois être implantée en continuité de la construction existante, en prenant en compte son implantation et sa volumétrie ;
- **prise en compte de l'implantation, de la volumétrie des constructions et de la morphologie urbaine environnante** afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué, d'une organisation urbaine particulière ;
- **construction réalisée dans des secteurs ou des sous-secteurs affectés d'un indice « p » ou protégée au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'urbanisme** : toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver l'ordonnancement architectural du bâti existant ou du secteur ainsi que l'équilibre de la composition entre le bâti et l'espace végétalisé du terrain ;
- **préservation ou mise en valeur d'un élément ou d'un espace végétal de qualité** et notamment ceux repérés aux documents graphiques sous la légende « espaces boisés classés », « espaces boisés classés ponctuels – arbre remarquable » ou sous la légende « espaces végétalisés à mettre en valeur » ;
- **préservation des vues et des dégagements visuels** dès lors, compte tenu de la topographie des lieux, des vues intéressantes peuvent être préservées depuis des lieux publics ;
- **prise en compte des caractéristiques particulières du terrain d'assiette** telle qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs voies ou limites de référence (terrain d'angle notamment…), afin d'adapter le projet en vue de son insertion dans le site ;
- **réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif** dont la nature ou le fonctionnement nécessite une implantation particulière ;

- **réalisation d'équipements techniques** liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie, aux voies ferrées de transport public et au stationnement.

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

8.1 Définitions et modalités de calcul

La distance (D) séparant les constructions non accolées implantées sur un même terrain, est comptée horizontalement de tout point de la construction projetée, au point le plus proche de la construction en vis-à-vis.

a. **Sont compris dans le calcul du retrait**, les balcons et oriels, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0,40 mètre.

b. Ne sont pas compris dans le calcul du retrait :
   - les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,60 mètre ;
   - les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les balcons et oriels, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,40 mètre ;
   - les parties enterrées de la construction ainsi que les constructions ou parties de construction dont la hauteur n'excède pas 0,60 mètre à compter du sol naturel.

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

8.2 Règles d'implantation

8.2.1 Règle générale

La distance séparant deux constructions ou parties de constructions en vis-à-vis doit être au moins égale à 4 mètres et, **dans le sous-secteur N2h**, si l'une au moins comporte une façade présentant en vis-à-vis de l'autre des baies éclairant des pièces principales, à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus élevée.

Dans le secteur N2v, les constructions devront s'implanter de préférence près des groupes de constructions existantes, ou bien le long des allées et avenues de façon à mettre en valeur la composition du parc et à préserver les ensembles boisés.

8.2.2 Règles particulières

8.2.2.1 Prescriptions graphiques

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

a. ligne d'implantation

Dès lors qu'une **ligne d'implantation** est inscrite aux documents graphiques, les parties non enterrées des constructions, à l'exception des clôtures, doivent être implantées à l'aplomb de cette ligne.

b. polygones d'implantation

Dans les **polygones d'implantation** inscrits aux documents graphiques, les constructions ou parties de construction, travaux ou ouvrages dont la hauteur excède 0,60 mètre à compter du sol naturel, à l'exception des clôtures, doivent être implantées à l'intérieur de la délimitation de leur emprise, dans le respect des dispositions imposées à l'article 8.2.1 qui ne lui sont pas contraires.

c. espaces non aedificandi

Dès lors que **des espaces non aedificandi** sont inscrits aux documents graphiques, les constructions, y compris les parties enterrées, mais non compris les clôtures, doivent être implantées au-delà de ces espaces, dans le respect des dispositions imposées à l'article 8.2.1 qui ne lui sont pas contraires.

8.2.2.2 Autres prescriptions

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

- **aménagement, surélévation ou extension d'une construction existante** implantée différemment de la règle définie aux articles 8.2.1 et 8.2.2.1 ci-dessus, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;

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

Article 9 N : Emprise au sol des constructions

9.1 Définition

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

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

b. Ne sont pas compris dans l'emprise au sol des constructions :
   - les débords de toiture, dès lors que la profondeur est au plus égale à 0,60 mètre ;
   - les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,40 mètre ;
   - les constructions ou parties de construction ayant une hauteur maximale de 0,60 mètre à compter du sol naturel[2].

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

9.2 Champ d'application

Les dispositions édictées à l'article 9.3.1 ne sont pas applicables :

a. aux travaux d'aménagement, de surélévation ou d'extension réalisés :
   - sur des constructions existantes à la date d'approbation du plan local d'urbanisme ayant une emprise au sol supérieure ou égale à celle définie à l'article 9.3.1 ci-après,
   - ou sur des constructions situées à l'extérieur des polygones d'implantation,
   - dès lors qu'ils ont pour effet d'augmenter l'emprise au sol existante à la date du plan local d'urbanisme de 5 % au plus ;

b. aux équipements publics ou d'intérêt collectif ;

c. aux équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie, aux voies ferrées de transport public, au stationnement et à la distribution d'énergie tels que pylône, transformateurs.

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

9.3 Règle

9.3.1 Règle générale

La localisation et la proportion de l'emprise au sol des constructions par rapport aux terrains doivent être définies dans l'objectif de préserver les caractéristiques du site dans lequel elles se situent, notamment au regard des critères suivants :

a. la topographie des lieux, afin de limiter les mouvements de terrain et de réduire l'impact visuel de la construction ;
b. le libre écoulement des eaux, afin de préserver les sources, les rus, les systèmes de drainage et l'infiltration des eaux ;
c. le caractère arboré du terrain, afin de limiter les espaces défrichés ;
d. dans les secteurs protégés au titre de l'article L.123-1-7°, la préservation, des points de vue ainsi que du rythme et des lignes structurant le paysage environnant ;
e. **dans le secteur N2v**, l'emprise au sol des constructions ne peut dépasser l'emprise au sol totale existante à la date d'approbation du PLU, augmentée de 10%.
f. Ne sont pas considérées comme des constructions les clôtures des enclos des animaux ne comportant pas de couverture ou seulement couvertes par un grillage.

9.3.2 Règles particulières

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

a. polygones d'implantation

Dans les polygones d'implantation inscrits aux documents graphiques, l'emprise au sol maximale des constructions correspond à celle du polygone, dans le respect des lignes d'implantation.

b. espaces non aedificandi

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

Article 10 N : Hauteur maximale des constructions

10.1 Hauteur maximale

10.1.1 Définition

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

10.1.2 Champ d'application

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

10.2 Règle générale

10.2.1 Règle générale

Pour les constructions nouvelles, la hauteur maximale est limitée à 9 mètres et à 7,50 mètres en cas de toiture terrasse, sauf en cas d'indications graphiques.

Pour les constructions dont la surface hors œuvre brute (SHOB) est au plus égale à 30 m², la hauteur maximale est limitée à 4,50 mètres et 3 mètres en cas de toiture terrasse.

Dans le cas d'une reconstruction après une démolition volontaire d'un bâtiment dont la hauteur est supérieure à la hauteur autorisée dans la zone, la hauteur maximale des nouvelles constructions doit être au plus égale à celle des bâtiments démolis.

Pour les extensions des constructions existantes, leur hauteur maximale doit être en harmonie avec celle du bâtiment existant.

Dans le secteur N2v, la hauteur maximale des constructions est limitée à :

- R + 2 pour les bâtiments destinés à l'administration et à l'entretien ;
- R + 1 pour les autres constructions.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas aux constructions de type zoo ou serre, lesquelles doivent être conçues dans le souci de limiter l'impact paysager des projets tout en répondant aux conditions de bien-être des espèces.

Les dispositions précédentes ne sont pas applicables aux polygones d'implantation pour lesquels la hauteur maximale des constructions est indiquée à l'intérieur de leur emprise figurant aux documents graphiques.

Dans le secteur N2m, la hauteur n'est pas réglementée ; toutefois, les constructions, travaux, ouvrages ou équipements admis dans le secteur de zone doivent être édifiés dans le respect des dispositions de l'article R.111-21 du code de l'urbanisme et de l'article 11 du présent règlement, sous réserve des contraintes fonctionnelles ou techniques propres à leur destination.

10.2.2 Règles particulières

10.2.2.1 Prescriptions graphiques

Dès lors que figurent au document graphique à l'intérieur des **polygones d'implantation**, des prescriptions relatives à la hauteur des constructions, ces dernières se substituent aux normes fixées au paragraphe 10.2.1.

10.2.2.2 Autres prescriptions

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

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

Article 11 N : Aspect extérieur des constructions

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

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

Les constructions, travaux, ouvrages doivent respecter les prescriptions de l'article R.111-21 du Code de l'urbanisme, en vue d'une intégration harmonieuse à l'environnement naturel et bâti.

11.1 Principes généraux

Le projet doit participer à la préservation et à la mise en valeur des caractéristiques paysagères dominantes de la zone auxquelles toute construction doit s'articuler.

Par le traitement de leur aspect extérieur, les constructions doivent être intégrées au paysage environnant, en tenant compte des caractéristiques du contexte naturel et pour le **sous-secteur N2h** du contexte urbain et des spécificités architecturales des constructions avoisinantes, dans lesquels elles s'insèrent.

Les dispositions du présent article s'appliquent aux équipements publics ou d'intérêt collectif visé au paragraphe 2.1.18, dans la mesure des contraintes fonctionnelles ou techniques liées à leur destination.

11.2 La volumétrie

Pour les constructions nouvelles, le gabarit de leurs volumes doit respecter l'équilibre du paysage. Pour les extensions du bâti existant une préservation de l'harmonie des proportions de la construction initiale doit être respectée.

En outre, **dans le sous-secteur N2h** les constructions doivent présenter une simplicité de volume caractérisée par des gabarits adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes.

11.3 Les matériaux

Le choix des matériaux doit être effectué au regard des composantes du site dans lequel s'inscrit la construction afin de réduire son impact visuel et de garantir son insertion harmonieuse dans le paysage.

11.4 Les couleurs

Le choix des couleurs doit être fait au regard du paysage dans lequel s'inscrit la construction afin de réduire son impact visuel. En outre, une harmonisation des couleurs à l'échelle de la construction doit être respectée.

11.5 Les mouvements de terrain (déblais - remblais)

Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques et ne pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage. Toutefois, des mouvements de terrain plus importants peuvent être admis dès lors qu'ils ont pour objet une meilleure insertion de la construction dans le site.

11.6 Les protections particulières

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

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

En outre, **dans le sous-secteur N2a**, toute construction nouvelle doit être conçue pour mettre en valeur les caractéristiques historiques et esthétiques de l'unité paysagère dans laquelle elle s'intègre.

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

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

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

Article 12 N : Stationnement

Le nombre de places de stationnement à aménager doit être déterminé en tenant compte de la nature, de la situation géographique, de la fréquentation de la construction.

La localisation des aires de stationnement doit tenir compte de la qualité des milieux et des paysages afin de favoriser leur intégration paysagère.

Le traitement au sol des aires de stationnement doit favoriser l'infiltration des eaux pluviales.

Un traitement paysager des aires de stationnement est obligatoire et doit être adapté au paysage environnant afin de favoriser son intégration et limiter son impact visuel.

Les aires de stationnement doivent être fractionnées par des éléments végétalisés de telle sorte que le nombre de places par unité de stationnement ne soit pas supérieur à 30 unités.

Dans le secteur N2v, le stationnement correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques. Il doit faire l'objet d'un traitement paysager assurant son insertion dans le site.

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

13.1 Objectifs

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

Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :

a. de la composition des espaces libres environnants, afin de participer à une mise en valeur globale de la zone ;
b. de la topographie et de la configuration du terrain, afin que leur composition soit adaptée ;
c. de la composition végétale du terrain préexistante dès lors qu'elle est de qualité, afin de la préserver et de la mettre en valeur ;
d. de la situation du bâti sur le terrain, afin de constituer un accompagnement ;
e. de la composition des parcs existants **dans le secteur N2a,** notamment par l'implantation des espaces boisés et le choix des essences ;
f. dans le secteur de zone N2m, des contraintes fonctionnelles et techniques liées aux équipements publics ou d'intérêt collectif admis au paragraphe 2.1.18 du présent règlement.

13.2 Paysagement des espaces libres

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

Par son aspect, ses proportions et le choix des matériaux, le mobilier doit être conçu dans le sens d'une intégration à son environnement naturel.

Dans le secteur N2v, les espaces libres et plantations font l'objet de prescriptions graphiques particulières figurant aux documents graphiques.

L'implantation des ensembles boisés et des essences doit mettre en valeur la composition du parc et des allées.

13.3 Dispositions particulières

13.3.1 Espaces non aedificandi et préservation des vues

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

13.3.2 Espaces végétalisés à créer

Les espaces végétalisés à créer dès lors qu'ils figurent aux documents graphiques, doivent faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale sur la totalité de leur emprise.

13.4 Ensembles à protéger

13.4.1 Espaces boisés classés

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

13.4.2 Les plantations sur le domaine public

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

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

13.4.3 Les espaces végétalisés à mettre en valeur

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

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

Article 14 N : Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé.

Règlement des zones
PÉRIPHÉRIE

Zones	Caractéristiques de la zone et des secteurs	Page
UA	Zone banalisée. Centres ville, bourgs, villages, quartiers anciens et certains hameaux. Règles d'implantation des constructions le long des voies et par rapport aux limites séparatives, différentes suivant les secteurs de zone (UA1, UA2, UA3 et UA « plan masse »).	126
UB	Zone banalisée. Ensemble d'immeubles collectifs conçus dans leur implantation et leur hauteur en rupture avec la trame urbaine les environnant. Deux secteurs de zone, de requalification (UB1), ou de gestion (UB2) de ces quartiers.	147
UC	Zone banalisée. Secteur constituant une liaison entre les quartiers centraux et les quartiers périphériques de moindre densité. Dominante d'habitat collectif. Deux secteurs de zone (UC1 et UC2) principalement différenciés par l'emprise au sol des constructions et les règles d'implantation par rapport aux voies.	165
UD	Zone banalisée. Zone d'habitat mixte assurant une transition entre les quartiers centraux (UA, UB et UC) et les secteurs de plus faibles densités (UE et UV). Trois principaux secteurs de zone caractérisés par un rapport plus ou moins fort du bâti à la voie (UD1 et UD2) ou la prise en compte de morphologies particulières à certains tissus de l'agglomération (UD3).	185
UE	Zone banalisée. Quartiers résidentiels périurbains à faible densité assurant une transition des espaces centraux et péri-centraux vers des espaces à dominante naturelle. Trois principaux secteurs de zone variant en fonction des règles d'emprise au sol et de densité des constructions.	206
UI	Zone spécialisée à vocation industrielle, artisanale, scientifique et technique ; elle admet les bureaux et services mais elle interdit en principe les activités commerciales. Deux principaux secteurs de zone où varient les destinations admises.	224
UIX	Zone spécialisée destinée à recevoir les activités aéronautiques ainsi que les activités compatibles.	242
URP	Zone spécialisée de préservation des quartiers, à protéger pour des raisons esthétiques, écologiques, de risques ou de nuisances, visant à maîtriser une densification incompatible avec leurs caractéristiques.	253
UV	Zone banalisée. Zone résidentielle à très faible densité, regroupant des quartiers localisés aux confins des zones urbaines et naturelles. La faible densité des constructions (taille de parcelle élevée, COS faible) contribue à la protection ou à la mise en valeur des caractéristiques naturelles ou paysagères de ces quartiers.	268
UX	Zone spécialisée à dominante commerciale ayant pour vocation principale de gérer les pôles commerciaux existants ou à créer. Densité des constructions gérée principalement par le CES et la hauteur.	286

ZONE UA

AVERTISSEMENT :

Les dispositions du règlement de zone s'appliquent sans préjudice de dispositions différentes pouvant être édictées par les chapitres 1 et 2 du présent règlement et, le cas échéant, par les orientations d'aménagement par quartier ou par secteur (avec lesquelles les occupations et utilisations du sol doivent être compatibles).

Article 1 UA : Occupations et Utilisations du Sol interdites

Sont interdits :

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

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

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

2.1 Règle générale

2.1.1 Les constructions, travaux, ouvrages ou installations à destination de **commerce de détail** dès lors que leur surface de vente est au plus égale soit à 100 m² par unité de commerce, soit au seuil indiqué par les périmètres de polarité commerciale repérés aux documents graphiques. Ces dispositions ne sont pas applicables aux commerces liés à l'automobile, tels que vente de véhicules, concession automobiles, distribution de carburant… .

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

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

a. les affouillements ou exhaussements des sols ;
b. les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités ;
c. les dépôts de matériaux.

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

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

2.1.6 **Dans les secteurs UA1 et UA2**, les constructions projetées dans la bande de constructibilité secondaire** des terrains ayant une façade le long de la limite de référence*** à la condition qu'il existe un bâti suffisant dans la bande de constructibilité principale, satisfaisant aux dispositions de l'article 6 – paragraphe 6.4.1 du règlement.

2.1.7 Dans la bande de constructibilité secondaire **des sous-secteurs UA1a, UA2a et dans le secteur UA3,** dès lors qu'il s'agit de constructions annexes ainsi que de travaux d'aménagement et d'extension mesurée, réalisés sur une construction existante.

** La bande de constructibilité secondaire est définie à l'article 7 du présent règlement.
*** La limite de référence est définie à l'article 6 du présent règlement

2.2 Règles particulières

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

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

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

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

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

2.2.3 Dans les secteurs pour lesquels des **polygones d'implantation** sont délimités aux documents graphiques, les constructions, travaux ou ouvrages doivent être implantés à l'intérieur de la délimitation de leur emprise.

Toutefois :

- Cette règle n'est pas applicable :
  a. aux constructions, travaux, ouvrages ou installations ne dépassant pas de plus de 0,60 mètre le sol naturel ;
  b. aux constructions, travaux, ouvrages ou installations relatifs aux équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie, aux voies ferrées de transport public et au stationnement des véhicules ;
  c. aux clôtures ;
- En outre, pour les constructions existantes à la date d'approbation du plan local d'urbanisme et situées à l'extérieur de ceux-ci, seuls sont autorisés les travaux d'aménagement, les extensions mesurées des constructions dans le respect des dispositions de l'article 9 du présent règlement.

2.2.4 Sur les **terrains urbains cultivés** inscrits aux documents graphiques, les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent être destinés à leur gestion et à leur mise en valeur.

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

Article 3 UA : Accès et voirie

(Cf. Dispositions communes).

Article 4 UA : Desserte par les réseaux

(Cf. Dispositions communes).

Article 5 UA : Caractéristiques des terrains

5.1 Règle générale

Non réglementé.

5.2 Règles particulières

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

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

6.1 Définition

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

a. des voies publiques ;
b. des places ;
c. des emplacements réservés nécessaires à la création, à l'élargissement ou à l'extension desdites voies et places ;
d. des voies privées ouvertes ou non à la circulation générale, dès lors qu'elles existent à la date d'approbation du plan local d'urbanisme ;
e. des voies privées ouvertes ou non à la circulation générale, aménagées à partir de la date d'approbation du plan local d'urbanisme, dès lors que leur emprise (circulations spécialisées incluses), est égale ou supérieure à 5 mètres et qu'elles sont réalisées :
   - soit, à l'occasion d'une opération d'aménagement ou de construction d'ensemble comportant au moins 15 constructions ou 30 logements ;
   - soit, en application d'un « débouché de voirie » inscrit aux documents graphiques, ou d'un projet de voirie inscrit dans les « orientations d'aménagement du quartier ou du secteur » considéré ;
   - soit, à l'occasion de l'ouverture à l'urbanisation d'une zone AUA, dans les conditions définies par le règlement ou les « orientations d'aménagement par quartier ou secteur » ;
f. des **marges de recul**, dès lors qu'elles sont inscrites aux documents graphiques.

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

6.2 Champ d'application

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

6.3 Modalités de calcul du retrait

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

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

6.4 Règles d'implantation

6.4.1 Règle générale

Dans le secteur UA1, les constructions doivent être implantées en limite de référence, telle qu'elle est définie à l'article 6.1.

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

Dans le secteur UA3, les constructions peuvent être implantées soit en limite de référence, soit en retrait de cette dernière avec un maximum de 3 mètres.

Toutefois, **dans les secteurs UA1, UA2 et UA3**, dès lors qu'une implantation en limite de référence[1] **est imposée par les dispositions du présent article**, cette règle ne s'applique pas aux parties de façade en retrait délimitant le comble ou le dernier niveau de la construction.

6.4.2 Règles particulières

6.4.2.1 Prescriptions graphiques

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

a. ligne d'implantation

Dès lors qu'une ligne d'implantation est inscrite aux documents graphiques, les parties non enterrées des constructions, à l'exception des clôtures, doivent être implantées à l'aplomb de cette ligne.

b. polygones d'implantation

Dans les polygones d'implantation inscrits aux documents graphiques, les constructions ou parties de construction, travaux ou ouvrages dont la hauteur excède 0,60 mètre à compter du sol naturel, à l'exception des clôtures, doivent être implantées à l'intérieur de la délimitation de leur emprise.

c. espaces non aedificandi

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

d. plan masse

En présence d'un plan masse, les constructions doivent être implantées à l'intérieur de la délimitation de leur emprise ou dans le respect des emprises des constructions inscrites dans le plan masse.

6.4.2.2 Autres prescriptions

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

- **aménagement, surélévation ou extension d'une construction existante** implantée différemment de la règle définie aux articles 6.4.1. et 6.4.2.1. ci-dessus, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;
- **construction réalisée en contiguïté d'une autre construction implantée sur un terrain voisin**. Elle doit toutefois être implantée en continuité de la construction existante, en prenant en compte son implantation et sa volumétrie ;
- **prise en compte de l'implantation, de la volumétrie des constructions et de la morphologie urbaine environnante** afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué, d'une organisation urbaine particulière ;
- **construction réalisée dans des secteurs ou des sous-secteurs affectés d'un indice « p » ou protégée au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'urbanisme** : toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver l'ordonnancement architectural du bâti existant ou du secteur ainsi que l'équilibre de la composition entre le bâti et l'espace végétalisé du terrain ;
- **dès lors que la règle prescrit une implantation sur la limite de référence,** pour la réalisation de décrochés de façades, de profondeur limitée ou de retraits ponctuels, justifiés par des motifs de composition urbaine ou d'insertion architecturale de la construction ;
- **préservation ou mise en valeur d'un élément ou d'un espace végétal de qualité** et notamment ceux repérés aux documents graphiques sous la légende « espaces boisés classés », « espaces boisés classés ponctuels – arbre remarquable » ou sous la légende « espaces végétalisés à mettre en valeur » ;

[1] ou toute limite s'y substituant

- **préservation des vues et des dégagements visuels** dès lors, compte tenu de la topographie des lieux, des vues intéressantes peuvent être préservées depuis des lieux publics ;
- **prise en compte des caractéristiques particulières du terrain d'assiette** telle qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs voies ou limites de référence (terrain d'angle notamment…), afin d'adapter le projet en vue de son insertion dans le site ;
- **réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif** dont la nature ou le fonctionnement nécessite d'être implantés différemment ;
- **réalisation d'équipements techniques** liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie, aux voies ferrées de transport public et au stationnement.

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

7.1 Définitions

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

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

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

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

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

7.2 Champ d'application

7.2.1 Les bandes de constructibilité

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

On distingue les bandes de constructibilité principale et secondaire.

Les bandes de constructibilité sont déterminées comme suit :

- **Bandes de constructibilité principale :**
  a. d'une profondeur de 15 mètres **dans le secteur UA1** ;
  b. d'une profondeur de 25 mètres **dans les secteurs UA2 et UA3**.
- **Bandes de constructibilité secondaire : au-delà de la bande de constructibilité principale.**

7.2.2 Les règles relatives aux bandes de constructibilité ne sont pas applicables :

a. **en présence d'un plan masse ;**
b. dans les polygones d'implantation figurant aux documents graphiques.

7.3 Modalités de calcul du retrait

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

a. **Sont compris dans le calcul du retrait**, les balcons et oriels, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0,40 mètre.

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

7.4 Règles d'implantation

7.4.1 Règle générale

- **Dans la bande de constructibilité principale, les constructions doivent être implantées :**

- **dans le secteur UA1 et le sous-secteur UA1a**, en ordre continu d'une limite latérale à l'autre ;
- **dans les secteurs UA2 et le sous-secteur UA2a**, dès lors que la façade du terrain d'assiette de la construction le long de la limite de référence est supérieure à 18 mètres, sur une limite latérale au plus ;
- **dans le secteur UA2** et **le sous-secteur UA2a,** dès lors que la façade du terrain d'assiette de la construction le long de la limite de référence est inférieure ou égale à 18 mètres, et **dans le secteur UA3**, sur une limite latérale au moins.

- **Dans la bande de constructibilité secondaire, les constructions doivent être implantées :**
  - **dans le secteur UA1 et le sous-secteur UA1a,** soit sur une ou plusieurs limites séparatives, soit en retrait de ces dernières ;
  - **dans les secteurs UA2, le sous-secteur UA2a et le secteur UA3,** sur une limite latérale au plus, en limite de fond de parcelle ou en retrait de cette dernière.

Dans les bandes de constructibilité principale et secondaire, dans le cas d'une implantation en retrait, ce dernier doit être au moins égal dans les secteurs UA1, UA2 et UA3, au tiers de la hauteur maximale de la construction sans pouvoir être inférieur à 4 mètres.

Toutefois :

- **dans les bandes de constructibilité principale du secteur UA2**, le fractionnement ou l'interruption des volumes bâtis situés le long de la limite de référence définie à l'article 6 peuvent être autorisés ou imposés dans les conditions édictées à l'article 11 paragraphe 11.6 du présent règlement.
- dans le secteur UA1, dans la bande de constructibilité secondaire du secteur UA2 et dans le secteur UA3, dès lors que le retrait des constructions est **imposé par les dispositions du présent article**, les constructions peuvent néanmoins être implantées en limite séparative ou avec un retrait moindre dès lors que leur hauteur n'excède pas 4 mètres sur une profondeur égale à celle du retrait imposé par la règle à laquelle il est fait exception, mesurée à compter de ladite limite.

7.4.2 Règles particulières

7.4.2.1 Prescriptions graphiques

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

a. ligne d'implantation

Dès lors qu'une **ligne d'implantation** est inscrite aux documents graphiques, les parties non enterrées des constructions, à l'exception des clôtures, doivent être implantées à l'aplomb de cette ligne.

b. polygones d'implantation

Dans les **polygones d'implantation** inscrits aux documents graphiques, les constructions ou parties de construction, travaux ou ouvrages dont la hauteur excède 0,60 mètre à compter du sol naturel, à l'exception des clôtures, doivent être implantées à l'intérieur de la délimitation de leur emprise, dans le respect des dispositions de l'article 7.4.1 pour les limites séparatives situées à l'intérieur du polygone.

c. espaces non aedificandi

Dès lors que **des espaces non aedificandi** sont inscrits aux documents graphiques, les constructions, y compris les parties enterrées, mais non compris les clôtures, doivent être implantées au-delà de ces espaces, dans le respect des retraits imposés à l'article 7.4.1.

d. prescriptions de continuité ou de discontinuité obligatoire

Dès lors que figure aux documents graphiques :

- **une prescription de continuité obligatoire**, les constructions doivent être implantées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre ; toutefois, dans les opérations d'ensemble, l'ordre continu des constructions peut être interrompu dès lors que ladite interruption autorise le débouché sur une voie publique ou privée de la desserte interne à l'opération projetée ;

- **une prescription de discontinuité obligatoire**, les constructions doivent être implantées en ordre discontinu dans le respect des dispositions de l'article 7.4.1 qui ne lui sont pas contraires.

e. plan masse

En présence d'un plan masse, les constructions doivent être implantées à l'intérieur de la délimitation de leur emprise ou dans le respect des emprises des constructions inscrites dans le plan masse.

7.4.2.2 Autres prescriptions

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

- **servitude de cour commune** établie en application de l'article L.451-1 du Code de l'urbanisme ;
- **servitude d'utilité publique ou servitude privée** ne permettant pas une implantation en limite séparative ;
- **aménagement, surélévation ou extension d'une construction existante** implantée différemment de la règle définie aux articles 7.4.1 et 7.4.2.1 ci-dessus, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;
- **construction réalisée en contiguïté d'une autre construction implantée sur un terrain voisin**. Elle doit toutefois être implantée en continuité de la construction existante, en prenant en compte son implantation et sa volumétrie ;
- **prise en compte de l'implantation, de la volumétrie des constructions et de la morphologie urbaine environnante** afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué, d'une organisation urbaine particulière ;
- **construction réalisée dans des secteurs ou des sous-secteurs affectés d'un indice « p » ou protégée au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'urbanisme** : toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver l'ordonnancement architectural du bâti existant ou du secteur ainsi que l'équilibre de la composition entre le bâti et l'espace végétalisé du terrain ;
- **préservation ou mise en valeur d'un élément ou d'un espace végétal de qualité** et notamment ceux repérés aux documents graphiques sous la légende « espaces boisés classés », « espaces boisés classés ponctuels – arbre remarquable » ou sous la légende « espaces végétalisés à mettre en valeur » ;
- **préservation des vues et des dégagements visuels** dès lors, compte tenu de la topographie des lieux, des vues intéressantes peuvent être préservées depuis des lieux publics ;
- **prise en compte des caractéristiques particulières du terrain d'assiette** telle qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs voies ou limites de référence (terrain d'angle notamment…), afin d'adapter le projet en vue de son insertion dans le site ;
- **réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif** dont la nature ou le fonctionnement nécessite une implantation particulière ;
- **réalisation d'équipements techniques** liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie, aux voies ferrées de transport public et au stationnement.

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

8.1 Définition et modalités de calcul

La distance (D) séparant les constructions non accolées implantées sur un même terrain, est comptée horizontalement de tout point de la construction projetée, au point le plus proche de la construction en vis-à-vis.

a. **Sont compris dans le calcul du retrait**, les balcons et oriels, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0,40 mètre.

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

- les parties enterrées de la construction ainsi que les constructions ou parties de construction dont la hauteur n'excède pas 0,60 mètre à compter du sol naturel.

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

8.2 Règles d'implantation

8.2.1 Règle générale

Les constructions en vis-à-vis doivent être implantées les unes par rapport aux autres à une distance au moins égale en tout point de la construction, au deux tiers de la hauteur (2/3 de H) de la construction dont la hauteur est la plus élevée.

8.2.2 Règles particulières

8.2.2.1 Prescriptions graphiques

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

a. ligne d'implantation

Dès lors qu'une **ligne d'implantation** est inscrite aux documents graphiques, les parties non enterrées des constructions, à l'exception des clôtures, doivent être implantées à l'aplomb de cette ligne.

b. polygones d'implantation

Dans les **polygones d'implantation** inscrits aux documents graphiques, les constructions ou parties de construction, travaux ou ouvrages dont la hauteur excède 0,60 mètre à compter du sol naturel, à l'exception des clôtures, doivent être implantées à l'intérieur de la délimitation de leur emprise, dans le respect des dispositions imposées à l'article 8.2.1 qui ne lui sont pas contraires.

c. espaces non aedificandi

Dès lors que **des espaces non aedificandi** sont inscrits aux documents graphiques, les constructions, y compris les parties enterrées, mais non compris les clôtures, doivent être implantées au-delà de ces espaces, dans le respect des dispositions imposées à l'article 8.2.1 qui ne lui sont pas contraires.

d. plan masse

En présence d'un plan masse, les constructions doivent être implantées à l'intérieur de la délimitation de leur emprise ou dans le respect des emprises des constructions inscrites dans le plan masse.

8.2.2.2 Autres prescriptions

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

- **aménagement, surélévation ou extension d'une construction existante** implantée différemment de la règle définie aux articles 8.2.1 et 8.2.2.1 ci-dessus, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;
- **prise en compte de l'implantation, de la volumétrie des constructions et de la morphologie urbaine environnante** afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué, d'une organisation urbaine particulière ;
- **prise en compte des caractéristiques particulières du terrain d'assiette** telle qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs voies ou limites de référence (terrain d'angle notamment…), afin d'adapter le projet en vue de son insertion dans le site ;
- **construction réalisée dans des secteurs ou des sous-secteurs affectés d'un indice « p » ou protégée au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'urbanisme** : toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver l'ordonnancement architectural du bâti existant ou du secteur ainsi que l'équilibre de la composition entre le bâti et l'espace végétalisé du terrain ;
- **préservation ou mise en valeur d'un élément ou d'un espace végétal de qualité** et notamment ceux repérés aux documents graphiques sous la légende « espaces boisés classés », « espaces boisés classés ponctuels – arbre remarquable » ou sous la légende « espaces végétalisés à mettre en valeur » ;
- **préservation des vues et des dégagements visuels** dès lors, compte tenu de la topographie des lieux, des vues intéressantes peuvent être préservées depuis des lieux publics ;
- **dans le cas où l'une des constructions constitue une annexe** tels que garages, abris de jardin ;
- **réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif** dont la nature ou le fonctionnement nécessite une implantation particulière ;

- **réalisation d'équipements techniques** liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie, aux voies ferrées de transport public et au stationnement.

Article 9 UA : Emprise au sol des constructions

9.1 Définition

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

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

b. Ne sont pas compris dans l'emprise au sol des constructions :

- les débords de toiture, dès lors que la profondeur est au plus égale à 0,60 mètre ;
- les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,40 mètre ;
- les constructions ou parties de construction ayant une hauteur maximale de 0,60 mètre à compter du sol naturel [2].

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

9.2 Champ d'application

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

a. aux travaux d'aménagement, de surélévation ou d'extension réalisés :

- sur des constructions existantes à la date d'approbation du plan local d'urbanisme ayant une emprise au sol supérieure ou égale à celle définie à l'article 9.3 ci-après,
- ou sur des constructions situées à l'extérieur des polygones d'implantation,

dès lors qu'ils ont pour effet d'augmenter l'emprise au sol existante à la date du plan local d'urbanisme de 5 % au plus ;

b. aux constructions travaux ou ouvrages à destination commerciale, dès lors qu'ils sont situés en rez-de-chaussée des constructions et dans un périmètre de polarité commerciale ou le long des linéaires commerciaux ou toutes activités repérés aux documents graphiques ;

c. aux équipements publics ou d'intérêt collectif ;

d. aux équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie, aux voies ferrées de transport public, au stationnement et à la distribution d'énergie tels que pylône, transformateurs.

9.3 Règle

9.3.1 Règle générale

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

- **Dans la bande de constructibilité principale, le coefficient d'emprise au sol maximum est de :**
  a. dans le secteur UA1 et le sous-secteur UA1a : 100 % ;
  b. dans le secteur UA2 et le sous-secteur UA2a : 75 % ;
  c. dans le secteur UA3 : 60 %.
- **Dans la bande de constructibilité secondaire, le coefficient d'emprise au sol maximum est de :**
  a. dans le secteur UA1 : 50 % et le sous-secteur UA1a : 10 % ;
  b. dans le secteur UA2 : 40 % et le sous-secteur UA2a : 10 % ;
  c. dans le secteur UA3 : 10 %.

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

9.3.2 Règles particulières

9.3.2.1 Prescriptions graphiques

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

a. coefficient d'emprise au sol graphique

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

b. polygones d'implantation

Dans les polygones d'implantation inscrits aux documents graphiques, l'emprise au sol maximale des constructions, à l'exception des clôtures, correspond à celle du polygone, dans le respect des lignes d'implantation.

c. espaces non aedificandi

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

9.3.2.2 Plan masse

En présence d'un plan masse, l'emprise au sol des constructions lorsqu'elle est imposée, doit correspondre à celle délimitée au plan masse ; lorsqu'elle est maximale elle doit s'inscrire à l'intérieur de celle délimitée au plan masse.

Article 10 UA : Hauteur maximale des constructions

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

10.1 Hauteur en mètres

10.1.1 Définition et modalités de calcul

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

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

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

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

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

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

10.1.2 Champ d'application

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

10.1.3 Règle

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

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

Vue en coupe

10.2 Nombre de niveaux

10.2.1 Définition et modalités de calcul

- **Un niveau** est le volume compris entre le dessus du plancher bas et le dessus du plancher qui lui est immédiatement supérieur.
- **Un rez-de-chaussée** est le 1er niveau d'une construction dont la cote altimétrique du plancher bas du volume qu'il délimite est égale ou supérieure, dans la limite de 1,20 mètre maximum, à celle de la limite de référence dans le cas prévu au paragraphe 10.1.1.1 ou du sol naturel dans le cas prévu au paragraphe 10.1.1.2.
- **Pour les constructions implantées à une distance inférieure ou égale à 3 mètres de la limite de référence** selon les dispositions du paragraphe 10.1.1.1 ci-dessus, lorsqu'un terrain en pente est longé sur deux de ses limites opposées par deux limites de référence définies à l'article 6 du présent règlement, l'émergence de hauteur du plancher bas du rez-de-chaussée de la construction édictée ci-avant est mesurée uniquement sur la façade de la construction longeant celle de la limite de référence dont l'altitude est la plus élevée.
- **Pour les constructions implantées à une distance supérieure à 3 mètres de la limite de référence** selon les dispositions du paragraphe 10.1.1.2 ci-dessus, et lorsque le terrain est en pente, l'émergence de hauteur du plancher bas du rez-de-chaussée de la construction édictée ci-avant, est mesurée uniquement sur la façade de la construction implantée sur la partie de terrain dont l'altitude est la plus élevée.
- **Un comble** est le volume délimité, d'une part par des plans inclinés à 50 % dont le point d'accroche se situe au point le plus haut de la façade de la construction et, d'autre part, par la surface de plancher bas de ce volume. Ne sont pas compris dans la détermination du point haut de la façade, les parties de façade en retrait pour les architectures en attique, les garde-corps maçonnés ou non et autres émergences techniques.

10.2.2 Champ d'application

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

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

10.2.3 Règle

10.2.3.1 Nombre maximum de niveaux

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

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

10.2.3.2 Linéaires artisanaux et commerciaux et toutes activités

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

10.3 Règles particulières

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

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

10.4 Plan masse

En présence d'un plan masse, la hauteur imposée ou maximale des constructions est indiquée au plan masse.

Article 11 UA : Aspect extérieur des constructions

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

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

11.1 Principes généraux

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

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

- **le secteur UA1** vise à assurer une continuité stricte du bâti d'une limite latérale à une autre ;
- **le secteur UA2** vise à assurer une continuité visuelle qui, si elle n'est pas assurée entièrement par le bâti, peut l'être par une clôture sur voie ;
- **le secteur UA3** vise à assurer un effet de compacité de l'ensemble bâti (en référence au hameau) qui doit être respecté par les implantations des constructions et de la clôture.

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

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

La prise en compte de ce principe général doit être particulièrement étudié dans les secteurs ou sous-secteurs indicés « p ».

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

11.2 La volumétrie

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

11.3 Les matériaux

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

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

11.4 Les couleurs

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

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

11.5 Les toitures

a. toitures à pans

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

b. toitures terrasses et autres types de toiture

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

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

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

- **Dans le secteur UA1 :**
  - pour les constructions participant au premier front bâti par rapport à la voie, la ligne de faîtage principale doit être parallèle à la limite de référence définie à l'article 6 ;
  - pour les constructions implantées au-delà du premier front bâti, la ligne de faîtage principale doit être parallèle ou perpendiculaire soit à la limite de référence, soit à l'une des limites séparatives.
- **Dans les secteurs UA2 et UA3 :**

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

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

11.6 Les façades

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11.7 Les clôtures

11.7.1 Clôtures implantées en bordure des voies

11.7.1.1 Règle générale

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

11.7.1.2 Règles particulières

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

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

En outre, **dans le secteur UA3**, les clôtures peuvent être constituées d'un grillage accompagné d'une composition paysagère composée d'essences locales.

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

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

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

11.7.2 Clôtures implantées en limites séparatives

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

11.8 Les mouvements de terrain (déblais - remblais)

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

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

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

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

11.9 Les protections particulières

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

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

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

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

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

11.10 Plan masse

En présence d'un plan masse, dès lors qu'il existe, en complément des dispositions ci-dessus les constructions et travaux doivent respecter les prescriptions particulières précisées graphiquement par le plan masse.

Article 12 UA : Stationnement

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

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

12.1 Modalités de calcul

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

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

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

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

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

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

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

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

12.2 Règles relatives au stationnement des véhicules automobiles

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- **Autres destinations ou affectations :**

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

12.3 Règles relatives au stationnement des deux roues

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

12.4 Livraison et enlèvement des marchandises

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

12.5 Modalités de réalisation

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

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

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

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

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

12.6 Impossibilité de réaliser des aires de stationnement

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

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

13.1 Objectifs

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

Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :

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

13.2 Paysagement des espaces libres

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

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

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

13.2.1 En ce qui concerne l'aspect quantitatif

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

Ces normes ne sont pas applicables dans le cas :

a. de travaux réalisés sur les constructions existantes à la date d'approbation du plan local d'urbanisme ;
b. d'équipements publics ou d'intérêt collectif ;
c. de terrains faisant l'objet d'un polygone d'implantation délimité aux documents graphiques ;
d. lorsque les caractéristiques particulières du terrain d'assiette de la construction (superficie, configuration, topographie, localisation à l'angle de deux ou plusieurs limites de référence…) ne permettent pas la réalisation d'espaces libres suffisants ;
e. des terrains situés **à l'intérieur de la délimitation de l'emprise d'un plan masse**, pour lesquels les indications de ce dernier doivent être respectées.

13.2.2 En ce qui concerne l'aspect qualitatif

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

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

Dans **les sous-secteurs UA1a, UA2a et le secteur UA3,** la composition paysagère doit être structurée par une dominante plantée. De surcroît, la surface imperméable doit être limitée aux stricts besoins de l'opération et des habitants.

13.3 Dispositions particulières

13.3.1 Espaces non aedificandi et préservation des vues

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

13.3.2 Espaces végétalisés à créer

Les espaces végétalisés à créer dès lors qu'ils figurent aux documents graphiques, doivent faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale sur la totalité de leur emprise.

13.3.3 Ouvrages techniques de gestion de l'eau

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

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

13.3.4 Plan masse

En présence d'un plan masse, les aménagements paysagers et les plantations doivent être réalisés dans le respect ou en compatibilité avec les indications figurant au plan masse. Dans le cas où de telles indications ne figurent pas au plan masse, il y a lieu d'appliquer les dispositions du paragraphe relatif au paysagement des espaces libres.

13.4 Ensembles à protéger

13.4.1 Espaces boisés classés

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

13.4.2 Les plantations sur le domaine public

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

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

13.4.3 Les espaces végétalisés à mettre en valeur

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

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

13.4.4 Espaces végétalisés communs des opérations d'ensemble

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

Article 14 UA : Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé.

ZONE UB

AVERTISSEMENT :

Les dispositions du règlement de zone s'appliquent sans préjudice de dispositions différentes pouvant être édictées par les chapitres 1 et 2 du présent règlement et, le cas échéant, par les orientations d'aménagement par quartier ou par secteur (avec lesquelles les occupations et utilisations du sol doivent être compatibles).

Article 1 UB : Occupations et Utilisations du Sol interdites

Sont interdits :

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

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

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

2.1 Règle générale

2.1.1 Les constructions, travaux, ouvrages ou installations à destination de **commerce de détail** dès lors que leur surface de vente est au plus égale soit à 100 m² par unité de commerce, soit au seuil indiqué par les périmètres de polarité commerciale repérés aux documents graphiques. Ces dispositions ne sont pas applicables aux commerces liés à l'automobile, tels que vente de véhicules, concession automobiles, distribution de carburant… .

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

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

a. les affouillements ou exhaussements des sols ;
b. les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités ;
c. les dépôts de matériaux.

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

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

2.2 Règles particulières

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

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

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

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

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

2.2.3 Dans les secteurs pour lesquels des **polygones d'implantation** sont délimités aux documents graphiques, les constructions, travaux ou ouvrages doivent être implantés à l'intérieur de la délimitation de leur emprise.

Toutefois :

- Cette règle n'est pas applicable :
  a. aux constructions, travaux, ouvrages ou installations ne dépassant pas de plus de 0,60 mètre le sol naturel ;
  b. aux constructions, travaux, ouvrages ou installations relatifs aux équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie, aux voies ferrées de transport public et au stationnement des véhicules ;
  c. aux clôtures ;
- En outre, pour les constructions existantes à la date d'approbation du plan local d'urbanisme et situées à l'extérieur de ceux-ci, seuls sont autorisés les travaux d'aménagement, les extensions mesurées des constructions dans le respect des dispositions de l'article 9 du présent règlement.

2.2.4 Sur les **terrains urbains cultivés** inscrits aux documents graphiques, les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent être destinés à leur gestion et à leur mise en valeur.

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

Article 3 UB : Accès et voirie

(Cf. Dispositions communes).

Article 4 UB : Desserte par les réseaux

(Cf. Dispositions communes).

Article 5 UB : Caractéristiques des terrains

5.1 Règle générale

Non réglementé.

5.2 Règles particulières

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

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

6.1 Définition

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

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

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

6.2 Champ d'application

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

6.3 Modalités de calcul du retrait

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

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

6.4 Règles d'implantation

6.4.1 Règle générale

- **Dans le secteur UB1 :**

Les constructions peuvent être implantées soit en limite de référence, soit en retrait de cette dernière, dès lors qu'elles s'insèrent au site urbain environnant.

- **Dans le secteur UB2 :**

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

6.4.2 Règles particulières

6.4.2.1 Prescriptions graphiques

a. ligne d'implantation

Dès lors qu'une ligne d'implantation est inscrite aux documents graphiques, les parties non enterrées des constructions, à l'exception des clôtures, doivent être implantées à l'aplomb de cette ligne.

b. polygones d'implantation

Dans les **polygones d'implantation** inscrits aux documents graphiques, les constructions ou parties de construction, travaux ou ouvrages dont la hauteur excède 0,60 mètre à compter du sol naturel, à l'exception des clôtures, doivent être implantées à l'intérieur de la délimitation de leur emprise.

c. espaces non aedificandi

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

d. plan masse

En présence d'un plan masse, les constructions doivent être implantées à l'intérieur de la délimitation de leur emprise ou dans le respect des emprises des constructions inscrites dans le plan masse.

6.4.2.2 Autres prescriptions

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

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

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

7.1 Définitions

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

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

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

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

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

7.2 Modalités de calcul du retrait

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

a. **Sont compris dans le calcul du retrait**, les balcons et oriels, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0,40 mètre.

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

7.3 Règles d'implantation

7.3.1 Règle générale

7.3.1.1 Dans le secteur UB1

Les constructions peuvent être implantées soit en limites séparatives, soit en retrait de ces dernières, dès lors qu'elles s'insèrent au site environnant.

7.3.1.2 Dans le secteur UB2

a. limites latérales

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

En cas d'implantation en retrait :

- dans le cas où la partie de la façade ou du pignon concerné ne comporte pas de baies éclairant des pièces principales : 2 mètres minimum (D ≥ 2 mètres) ;
- dans le cas contraire : 4 mètres minimum (D ≥ 4 mètres).

b. limites de fond de parcelle.

Les constructions doivent être implantées avec un retrait, en tout point, au moins égal à la moitié de leur hauteur en ce point (D ≥ H/2).

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

7.3.2 Règles particulières

7.3.2.1 Prescriptions graphiques

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

a. ligne d'implantation

Dès lors qu'une **ligne d'implantation** est inscrite aux documents graphiques, les parties non enterrées des constructions, à l'exception des clôtures, doivent être implantées à l'aplomb de cette ligne.

b. polygones d'implantation

Dans les **polygones d'implantation** inscrits aux documents graphiques, les constructions ou parties de construction, travaux ou ouvrages dont la hauteur excède 0,60 mètre à compter du sol naturel, à l'exception des clôtures, doivent être implantées à l'intérieur de la délimitation de leur emprise, dans le respect des dispositions de l'article 7.3.1 pour les limites séparatives situées à l'intérieur du polygone.

c. espaces non aedificandi

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

d. prescriptions de continuité ou de discontinuité obligatoire

Dès lors que figure aux documents graphiques :

- **une prescription de continuité obligatoire**, les constructions doivent être implantées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre ; toutefois, dans les opérations d'ensemble, l'ordre continu des constructions peut être interrompu dès lors que ladite interruption autorise le débouché sur une voie publique ou privée de la desserte interne à l'opération projetée ;

- **une prescription de discontinuité obligatoire**, les constructions doivent être implantées en ordre discontinu dans le respect des dispositions de l'article 7.3.1 qui ne lui sont pas contraires.

e. plan masse

En présence d'un plan masse, les constructions doivent être implantées à l'intérieur de la délimitation de leur emprise ou dans le respect des emprises des constructions inscrites dans le plan masse.

7.3.2.2 Autres prescriptions

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

- **servitude de cour commune** établie en application de l'article L.451-1 du Code de l'urbanisme ;
- **servitude d'utilité publique ou servitude privée** ne permettant pas une implantation en limite séparative ;
- **aménagement, surélévation ou extension d'une construction existante** implantée différemment de la règle définie aux articles 7.3.1 et 7.3.2.1 ci-dessus, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;
- **construction réalisée en contiguïté d'une autre construction implantée sur un terrain voisin**. Elle doit toutefois être implantée en continuité de la construction existante, en prenant en compte son implantation et sa volumétrie ;
- **prise en compte de l'implantation, de la volumétrie des constructions et de la morphologie urbaine environnante** afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué, d'une organisation urbaine particulière ;
- **construction réalisée dans des secteurs ou des sous-secteurs affectés d'un indice « p » ou protégée au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'urbanisme** : toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver l'ordonnancement architectural du bâti existant ou du secteur ainsi que l'équilibre de la composition entre le bâti et l'espace végétalisé du terrain ;
- **préservation ou mise en valeur d'un élément ou d'un espace végétal de qualité** et notamment ceux repérés aux documents graphiques sous la légende « espaces boisés classés », « espaces boisés classés ponctuels – arbre remarquable » ou sous la légende « espaces végétalisés à mettre en valeur » ;
- **préservation des vues et des dégagements visuels** dès lors, compte tenu de la topographie des lieux, des vues intéressantes peuvent être préservées depuis des lieux publics ;
- **prise en compte des caractéristiques particulières du terrain d'assiette** telle qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs voies ou limites de référence (terrain d'angle notamment…), afin d'adapter le projet en vue de son insertion dans le site ;
- **réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif** dont la nature ou le fonctionnement nécessite une implantation particulière ;
- **réalisation d'équipements techniques** liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie, aux voies ferrées de transport public et au stationnement.

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

8.1 Définitions et modalités de calcul

La distance (D) séparant les constructions non accolées implantées sur un même terrain, est comptée horizontalement de tout point de la construction projetée, au point le plus proche de la construction en vis-à-vis.

a. **Sont compris dans le calcul du retrait**, les balcons et oriels, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0,40 mètre.

b. Ne sont pas compris dans le calcul du retrait :
   - les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,60 mètre ;
   - les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les balcons et oriels, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,40 mètre ;
   - les parties enterrées de la construction ainsi que les constructions ou parties de construction dont la hauteur n'excède pas 0,60 mètre à compter du sol naturel.

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

8.2 Règles d'implantation

8.2.1 Règle générale

a. dans le secteur UB1

La distance séparant deux constructions dont l'une au moins comporte une façade présentant en vis-à-vis de l'autre des baies éclairant des pièces principales, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction dont la hauteur est la plus élevée (D ≥ ½ H), sans être inférieure à 4 mètres.

La distance séparant deux constructions dont aucune ne comporte de façades présentant en vis-à-vis de l'autre des baies éclairant des pièces principales doit être au moins égale à 4 mètres (D ≥ 4 mètres).

b. dans le secteur UB2

La distance (D) séparant deux constructions dont l'une au moins comporte une façade présentant en vis-à-vis de l'autre des baies éclairant des pièces principales, doit être au moins égale à la hauteur de la construction dont la hauteur est la plus élevée (D ≥ H), sans être inférieure à 8 mètres.

La distance séparant deux constructions dont aucune ne comporte de façades présentant en vis-à-vis de l'autre des baies éclairant des pièces principales doit être au moins égale à 4 mètres (D ≥ 4 mètres).

8.2.2 Règles particulières

8.2.2.1 Prescriptions graphiques

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

a. ligne d'implantation

Dès lors qu'une **ligne d'implantation** est inscrite aux documents graphiques, les parties non enterrées des constructions, à l'exception des clôtures, doivent être implantées à l'aplomb de cette ligne.

b. polygones d'implantation

Dans les **polygones d'implantation** inscrits aux documents graphiques, les constructions ou parties de construction, travaux ou ouvrages dont la hauteur excède 0,60 mètre à compter du sol naturel, à l'exception des clôtures, doivent être implantées à l'intérieur de la délimitation de leur emprise, dans le respect des dispositions imposées à l'article 8.2.1 qui ne lui sont pas contraires.

c. espaces non aedificandi

Dès lors que **des espaces non aedificandi** sont inscrits aux documents graphiques, les constructions, y compris les parties enterrées, mais non compris les clôtures, doivent être implantées au-delà de ces espaces, dans le respect des dispositions imposées à l'article 8.2.1 qui ne lui sont pas contraires.

d. plan masse

En présence d'un plan masse, les constructions doivent être implantées à l'intérieur de la délimitation de leur emprise ou dans le respect des emprises des constructions inscrites dans le plan masse.

8.2.2.2 Autres prescriptions

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

- **aménagement, surélévation ou extension d'une construction existante** implantée différemment de la règle définie aux articles 8.2.1 et 8.2.2.1 ci-dessus, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;
- **prise en compte de l'implantation, de la volumétrie des constructions et de la morphologie urbaine environnante** afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué, d'une organisation urbaine particulière ;
- **prise en compte des caractéristiques particulières du terrain d'assiette** telle qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs voies ou limites de référence (terrain d'angle notamment…), afin d'adapter le projet en vue de son insertion dans le site ;
- **construction réalisée dans des secteurs ou des sous-secteurs affectés d'un indice « p » ou protégée au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'urbanisme** : toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver l'ordonnancement architectural du bâti existant ou du secteur ainsi que l'équilibre de la composition entre le bâti et l'espace végétalisé du terrain ;

- **préservation ou mise en valeur d'un élément ou d'un espace végétal de qualité** et notamment ceux repérés aux documents graphiques sous la légende « espaces boisés classés », « espaces boisés classés ponctuels – arbre remarquable » ou sous la légende « espaces végétalisés à mettre en valeur » ;
- **préservation des vues et des dégagements visuels** dès lors, compte tenu de la topographie des lieux, des vues intéressantes peuvent être préservées depuis des lieux publics ;
- **dans le cas où l'une des constructions constitue une annexe** tels que garages, abris de jardin ;
- **réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif** dont la nature ou le fonctionnement nécessite une implantation particulière ;
- **réalisation d'équipements techniques** liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie, aux voies ferrées de transport public et au stationnement.

Article 9 UB : Emprise au sol des constructions

9.1 Définition

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

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

b. Ne sont pas compris dans l'emprise au sol des constructions :

- les débords de toiture, dès lors que la profondeur est au plus égale à 0,60 mètre ;
- les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,40 mètre ;
- les constructions ou parties de construction ayant une hauteur maximale de 0,60 mètre à compter du sol naturel[1].

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

9.2 Champ d'application

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

a. aux travaux d'aménagement, de surélévation ou d'extension réalisés :
   - sur des constructions existantes à la date d'approbation du plan local d'urbanisme ayant une emprise au sol supérieure ou égale à celle définie à l'article 9.3 ci-après,
   - ou sur des constructions situées à l'extérieur des polygones d'implantation,

   dès lors qu'ils ont pour effet d'augmenter l'emprise au sol existante à la date du plan local d'urbanisme de 5 % au plus ;

b. aux constructions travaux ou ouvrages à destination commerciale, dès lors qu'ils sont situés en rez-de-chaussée des constructions et dans un périmètre de polarité commerciale ou le long des linéaires commerciaux ou toutes activités repérés aux documents graphiques ;

c. aux équipements publics ou d'intérêt collectif ;

d. aux équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie, aux voies ferrées de transport public, au stationnement et à la distribution d'énergie tels que pylône, transformateurs.

9.3 Règle

9.3.1 Règle générale

- **Dans le secteur UB1 :**

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

- **Dans le secteur UB2 :**

a. pour les constructions existant à la date d'approbation du plan local d'urbanisme

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

L'emprise au sol des constructions est limitée à celle existante à la date d'approbation du plan local d'urbanisme augmentée d'une épaisseur de 3,50 mètres mesurée à partir des limites du bâti existant.

b. constructions nouvelles

Toutefois, le terrain d'assiette des constructions nouvelles ainsi que les annexes liées à l'habitation disposent d'un coefficient d'emprise au sol maximal de 10 %.

9.3.2 Règles particulières

9.3.2.1 Prescriptions graphiques

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

a. coefficient d'emprise au sol graphique

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

b. polygones d'implantation

Dans les polygones d'implantation inscrits aux documents graphiques, l'emprise au sol maximale des constructions, à l'exception des clôtures, correspond à celle du polygone, dans le respect des lignes d'implantation.

c. espaces non aedificandi

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

9.3.2.2 Plan masse

En présence d'un plan masse, l'emprise au sol des constructions lorsqu'elle est imposée, doit correspondre à celle délimitée au plan masse ; lorsqu'elle est maximale elle doit s'inscrire à l'intérieur de celle délimitée au plan masse.

Article 10 UB : Hauteur maximale des constructions

10.1 Définition

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

10.2 Champ d'application

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

10.3 Règle

10.3.1 Règle générale

- **Dans le secteur UB1 :**

La hauteur maximale des constructions n'est pas réglementée.

- **Dans le secteur UB2 :**

a. pour les constructions existantes

La hauteur maximale des constructions est limitée à celle qui existe à la date d'approbation du plan local d'urbanisme augmentée de 3 mètres dans le cas d'un projet visant à améliorer l'insertion de la construction dans le site environnant.

b. pour les constructions nouvelles

La hauteur maximale des constructions est limitée à 7 mètres.

10.3.2 Règles particulières

10.3.2.1Prescriptions graphiques

Dès lors que figurent aux documents graphiques des prescriptions relatives à la hauteur maximale des constructions, ces dernières se substituent aux normes fixées ci-dessus. Toutefois, cette hauteur doit être minorée de 1,50 mètre en présence de toiture terrasse.

10.3.2.2Autres prescriptions

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

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

10.3.2.3Plan masse

En présence d'un plan masse, la hauteur imposée ou maximale des constructions est indiquée au plan masse.

Article 11 UB : Aspect extérieur des constructions

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

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

11.1 Principes généraux

La zone UB, à vocation résidentielle, accueille des ensembles d'habitation collective caractérisés par une implantation en rupture avec la morphologie du tissu urbain les environnant. L'objectif visé consiste à requalifier le traitement de leur aspect en vue d'une meilleure insertion dans leur environnement.

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

11.2 La volumétrie

Dans le secteur UB1 les gabarits des volumes doivent respecter la composition générale des constructions avoisinantes, notamment en limite de zone, où une transition morphologique harmonieuse doit être aménagée.

11.3 Les matériaux

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

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

11.4 Les couleurs

Le choix des couleurs doit :

a. favoriser une insertion discrète du bâti dans son environnement ;
b. tendre vers une réduction visuelle de l'impact des volumes.

11.5 Les toitures

Tous les types de toiture sont autorisés dans le respect des objectifs et des principes généraux visés ci-dessus.

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

11.6 Les façades

La composition des façades doit prendre en compte le caractère homogène de l'ensemble d'habitation dans lequel elle se situe.

Tout projet de ravalement ou de réhabilitation de façades développant un linéaire important doit contribuer à la création d'un rythme visant à fragmenter visuellement ce linéaire.

Les garde-corps des balcons doivent être ajourés.

11.7 Les clôtures

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

Les clôtures doivent, tant par leur hauteur que par les matériaux employés, préserver l'équilibre des composantes du paysage dans lequel elles s'insèrent.

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

11.8 Les mouvements de terrain (déblais - remblais)

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

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

11.9 Les protections particulières

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

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

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

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

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

11.10 Plan masse

En présence d'un plan masse, dès lors qu'il existe, en complément des dispositions ci-dessus les constructions et travaux doivent respecter les prescriptions particulières précisées graphiquement par le plan masse.

Article 12 UB : Stationnement

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

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

12.1 Modalités de calcul

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

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

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

- **Pour les aménagements, extensions ou surélévations :**

Les normes ne s'appliquent qu'à l'augmentation de la surface hors œuvre nette ou de la capacité, en tenant compte du nombre de places excédentaire pour la construction existante, au regard de la norme exigée.

- **Pour les changements de destination ou d'affectation :**

Le nombre de places exigible prend en compte uniquement la différence de norme entre les deux destinations ou affectations. Cette norme n'est pas exigible pour la création de nouveaux commerces.

- En fin de calcul, l'arrondi s'effectue à la valeur inférieure lorsque la partie décimale du résultat est au plus égale à 0,5 et à la valeur supérieure lorsque la partie décimale du résultat est supérieure à 0,5.

12.2 Règles relatives au stationnement des véhicules automobiles

- **Pour les constructions à destination d'habitation et de résidences communautaires :**
  - 1 place par tranche de 75 m² de la surface hors œuvre nette, sans qu'il puisse être exigé plus de deux places par logement ;
  - pour les **logements locatifs financés par des prêts aidés par l'Etat** (conformément à l'article L.421-3 9ère du Code de l'urbanisme) le nombre de places de stationnement est de une place par tranche de 100 m² de la surface hors œuvre nette, sans qu'il puisse être exigé plus d'une place par logement ; **toutefois, pour les aménagements, extensions ou surélévations,** cette règle ne s'applique pas à la création de la surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors œuvre nette existante ;
  - dans les **opérations d'ensemble**, ou pour les constructions comportant au moins 5 logements, une place supplémentaire par tranche de 5 logements doit être ajoutée afin de pourvoir aux besoins des visiteurs.

- **Pour les constructions à destination de commerces :**

Les dispositions suivantes s'appliquent à chaque unité commerciale, et sans pouvoir excéder les limites édictées par l'article L.421-3 du Code de l'urbanisme :

  - une place au minimum pour les constructions dont la surface de vente est inférieure ou égale à 300 m² ;
  - pour les constructions dont la surface de vente excède 300 m², une place par tranche de 30 m² supplémentaire au-delà de ce seuil est exigée.

- **Pour les constructions à destination industrielle, technique, scientifique, artisanale ou de services :**

Il est exigé au minimum une place par tranche de 100 m² de la surface hors œuvre nette.

- **Pour les constructions à destination de bureaux :**

Dès lors que la construction est localisée en tout ou partie à l'intérieur de la délimitation de l'emprise inscrite aux documents graphiques sous la légende « stationnement bureaux périmètre d'influence lignes fortes transport collectif », le nombre minimum ou maximum de places requises est prescrit par ledit document.

- **Pour les constructions à destination d'équipements gérontologiques, hospitaliers et cliniques :**

Il est exigé au minimum 1 place par tranche de 5 chambres.

- **Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier :**

Il est exigé au minimum 1 place par tranche de 3 chambres.

- **Pour les constructions à destination d'équipements publics ou d'intérêt collectif :**

Le nombre de place de stationnement doit satisfaire aux besoins de la construction en tenant compte de sa nature, de sa situation géographique, de sa fréquentation et de la fréquence de la desserte par les transports collectifs et les stationnements publics situés à proximité.

- **Autres destinations ou affectations :**

Le nombre de places de stationnement doit répondre aux besoins engendrés par la nature, la fonction et la localisation des constructions, travaux ou ouvrages réalisés.

12.3 Règles relatives au stationnement des deux roues

Un local collectif ou des emplacements couverts affectés aux deux roues doivent être prévus pour les constructions à destination d'habitation excédant 5 logements, de bureaux et d'équipements recevant du public. Les locaux et emplacements des deux roues réalisés dans des constructions à destination d'habitation doivent être localisés soit en rez-de-chaussée de la construction soit à défaut au 1er niveau de sous-sol, clos préférentiellement par des dispositifs ajourés, aménagés à cette fin exclusive et directement accessible. Leur dimension minimale pour cet usage est de 1 m² de local par tranche de 100 m² de la surface hors œuvre nette affectée à l'habitation et selon les besoins pour les autres affectations.

12.4 Livraison et enlèvement des marchandises

Pour les constructions, travaux, ouvrages à destination industrielle, artisanale, scientifique, technique, commerciale et d'entrepôt, le pétitionnaire doit prendre en compte l'impact des livraisons et des enlèvements de marchandises sur le domaine public notamment en matière d'écoulement du trafic sur la voirie routière et prendre toute mesure nécessaire (exemple : réalisation d'aires de stationnement par le pétitionnaire sur un espace privé, etc.) pour limiter ces nuisances.

12.5 Modalités de réalisation

Les aires de stationnement doivent être conçues tant dans la distribution et la dimension des emplacements que dans l'organisation des aires de dégagement et de circulation, pour garantir leur fonctionnement et leur accessibilité.

Les aires de stationnement aménagées en surface doivent faire l'objet d'un aménagement paysager comportant au moins un arbre par tranche de 4 places de stationnement, réparti de façon homogène.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même pour des raisons techniques (nature du sous-sol…), d'ordre architectural ou urbanistique, aux obligations imposées par le présent article, il peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat (rayon de moins de 300 mètres) :

a. soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation ;
b. soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement au titre des obligations visées aux alinéas précédents, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

12.6 Impossibilité de réaliser des aires de stationnement

A défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue ci-dessus, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ses obligations en versant une participation fixée par délibération du Conseil communautaire en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

Article 13 UB : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

13.1 Objectifs

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau.

Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :

a. de la composition des espaces libres environnants, afin de participer à une mise en valeur globale de la zone ;
b. de la topographie et de la configuration du terrain, afin que leur composition soit adaptée ;
c. de la composition végétale du terrain préexistante dès lors qu'elle est de qualité, afin de la préserver et de la mettre en valeur ;
d. de la situation du bâti sur le terrain, afin de constituer un accompagnement.

13.2 Paysagement des espaces libres

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise des constructions telle qu'elle est définie au paragraphe 9.1.1 de l'article 9 du présent règlement, les aménagements de voirie et les accès ainsi que les aires de stationnement.

Ces espaces libres nécessitent un traitement paysager, composé d'aménagements végétaux et minéraux, pouvant accueillir des cheminements piétons, des aires de jeux et de détente.

Ce traitement paysager doit être réalisé selon les conditions suivantes : l'espace laissé libre de toutes constructions, aménagements de voirie, accès et aires de stationnement doit faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale en quantité et qualité suffisante.

13.2.1 En ce qui concerne l'aspect quantitatif

La superficie du terrain doit être aménagée avec un minimum de 10 % d'espaces verts.

a. Ces normes ne sont pas applicables dans le cas :
b. de travaux réalisés sur les constructions existantes à la date d'approbation du plan local d'urbanisme ;
c. d'équipements publics ou d'intérêt collectif ;
d. de terrains faisant l'objet d'un polygone d'implantation délimité aux documents graphiques ;
e. lorsque les caractéristiques particulières du terrain d'assiette de la construction (superficie, configuration, topographie, localisation à l'angle de deux ou plusieurs limites de référence…) ne permettent pas la réalisation d'espaces libres suffisants ;
f. des terrains situés **à l'intérieur de la délimitation de l'emprise d'un plan masse**, pour lesquels les indications de ce dernier doivent être respectées.

13.2.2 En ce qui concerne l'aspect qualitatif

Ces aménagements paysagers doivent intégrer et mettre en valeur les plantations repérées aux documents graphiques sous la légende « espaces boisés classés », « espaces boisés classés ponctuels – arbre remarquable » ou sous la légende « espaces végétalisés à mettre en valeur » ou les plantations de qualité existantes sur le terrain.

13.3 Dispositions particulières

13.3.1 Espaces non aedificandi et préservation des vues

Dans les espaces non aedificandi, ou dès lors que, compte tenu de la topographie des lieux, des vues intéressantes peuvent être préservées depuis des lieux publics, l'aménagement paysager doit être conçu pour préserver la pérennité des vues et des dégagements visuels.

13.3.2 Espaces végétalisés à créer

Les espaces végétalisés à créer dès lors qu'ils figurent aux documents graphiques, doivent faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale sur la totalité de leur emprise.

13.3.3 Ouvrages techniques de gestion de l'eau

Dans les opérations d'aménagement ou de constructions d'ensemble, les ouvrages techniques de gestion de l'eau et leurs abords, communs à ces opérations (tels que le bassin de rétention ou d'infiltration…), doivent, sous réserve de leurs caractéristiques propres, d'une emprise au sol suffisante et des contraintes de fonctionnement :

- faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion qualitative et fonctionnelle dans leur environnement naturel et bâti ;
- être conçu pour répondre à des usages ludiques ou d'agrément compatibles avec leur destination (espaces verts de détente, de jeux…).

13.3.4 Plan masse

En présence d'un plan masse, les aménagements paysagers et les plantations doivent être réalisés dans le respect ou en compatibilité avec les indications figurant au plan masse. Dans le cas où de telles indications ne figurent pas au plan masse, il y a lieu d'appliquer les dispositions du paragraphe relatif au paysagement des espaces libres.

13.4 Ensembles à protéger

13.4.1 Espaces boisés classés

Au titre de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme, les espaces boisés classés repérés aux documents graphiques doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Par référence à cet article, « le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements ».

13.4.2 Les plantations sur le domaine public

Les plantations sur le domaine public localisées aux documents graphiques doivent être préservées. A ce titre, tous les travaux susceptibles de compromettre leur conservation ne peuvent être mis en œuvre qu'à la double condition :

a. de poursuivre un objectif d'intérêt général ;
b. de compenser quantitativement dans la mesure du possible, les sujets abattus, dès lors que cette compensation est compatible avec les travaux projetés.

13.4.3 Les espaces végétalisés à mettre en valeur

Les espaces végétalisés à mettre en valeur, localisés aux documents graphiques doivent faire l'objet d'une mise en valeur. A ce titre, les constructions, les aménagements de voirie, les travaux réalisés sur les terrains concernés doivent être conçus pour garantir la mise en valeur de ces ensembles paysagers. Leur destruction partielle est admise dès lors qu'elle est compensée pour partie par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale initiale du terrain.

Cette disposition n'est pas applicable aux travaux ou ouvrages relatifs aux voiries et réseaux d'intérêt public dès lors qu'ils poursuivent un objectif d'intérêt général et qu'ils sont incompatibles, du fait de leur nature ou de leur importance, avec le maintien des espaces végétalisés à mettre en valeur localisés aux documents graphiques.

13.4.4 Espaces végétalisés communs des opérations d'ensemble

Les espaces végétalisés communs des opérations d'ensemble, réalisés en application des dispositions d'urbanisme applicables à l'opération considérée lors de l'autorisation de construire, de lotir ou d'aménager, doivent être protégés et mis en valeur.

Article 14 UB : Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé.

ZONE UC

AVERTISSEMENT :

Les dispositions du règlement de zone s'appliquent sans préjudice de dispositions différentes pouvant être édictées par les chapitres 1 et 2 du présent règlement et, le cas échéant, par les orientations d'aménagement par quartier ou par secteur (avec lesquelles les occupations et utilisations du sol doivent être compatibles).

Article 1 UC : Occupations et Utilisations du Sol interdites

Sont interdits :

a. le stationnement des caravanes isolées, sous réserve des dispositions de l'article 2 ;
b. le camping et l'aménagement de terrains pour l'accueil de campeurs et de caravanes à but touristique, dès lors qu'ils ne constituent pas des équipements publics ou d'intérêt collectif ;
c. les garages collectifs de caravanes ;
d. les constructions, travaux ou ouvrages à destination agricole.

Rappel : en outre, certaines occupations ou utilisations du sol peuvent être interdites par des dispositions édictées dans **d'autres chapitres** du présent règlement.

Article 2 UC : Occupations et Utilisations du Sol admises sous condition

2.1 Règle générale

2.1.1 Les constructions, travaux, ouvrages ou installations à destination de **commerce de détail** dès lors que leur surface de vente est au plus égale soit à 100 m² par unité de commerce, soit au seuil indiqué par les périmètres de polarité commerciale repérés aux documents graphiques. Ces dispositions ne sont pas applicables aux commerces liés à l'automobile, tels que vente de véhicules, concession automobiles, distribution de carburant… .

2.1.2 Les constructions, travaux, ouvrages ou installations **à destination industrielle, technique, scientifique ou artisanale** sous réserve des dispositions du chapitre 2 du présent règlement.

2.1.3 Dès lors qu'ils sont liés à des travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone :

a. les affouillements ou exhaussements des sols ;
b. les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités ;
c. les dépôts de matériaux.

2.1.4 Le stationnement des caravanes isolées lorsqu'il correspond à une opération de relogement de "gens du voyage", sous maîtrise d'ouvrage de la commune ou d'un opérateur social.

2.1.5 Les constructions, travaux, ouvrages ou installations relatifs **aux équipements techniques** liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie, aux voies ferrées de transport public et au stationnement des véhicules, dès lors qu'ils s'insèrent au tissu urbain environnant.

2.2 Règles particulières

Des dispositions particulières peuvent modifier les dispositions générales édictées par le présent règlement dans les cas suivants :

2.2.1 Le rez-de-chaussée des constructions implantées le long des voies repérées aux documents graphiques comme :

- **« linéaires artisanaux et commerciaux »** : doit être obligatoirement affecté à des activités artisanales ou commerciales, ou cafés, ou restaurants, ou à des équipements publics ou d'intérêt collectif ; sont interdits les bureaux et services autres que ceux mentionnés ci-dessus.
- **« linéaires toutes activités »** : doit être obligatoirement affecté à des commerces, bureaux ou services, activités artisanales ou à des équipements publics ou d'intérêt collectif.

Ces dispositions s'appliquent au rez-de-chaussée des constructions ayant une façade sur la voie concernée par le linéaire et s'établit sur une profondeur minimale de 10 mètres à compter de la façade de la construction ; toutefois, ne sont pas comprises les parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement telles que hall d'entrée, accès au stationnement souterrain, locaux techniques, locaux de gardiennage… .

2.2.2 Les constructions nouvelles, les travaux d'extension, de surélévation ou d'aménagement réalisés dans le **sous-secteur affecté d'un indice « p »**, ainsi que les constructions faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'urbanisme, identifiées aux documents graphiques comme **« éléments bâtis à préserver »**, doivent être conçus pour contribuer à la préservation des caractéristiques culturelles, historiques ou écologiques des constructions ou du secteur, de l'ordonnancement du bâti et de l'espace végétalisé organisant l'unité foncière ou le secteur.

2.2.3 Dans les secteurs pour lesquels des **polygones d'implantation** sont délimités aux documents graphiques, les constructions, travaux ou ouvrages doivent être implantés à l'intérieur de la délimitation de leur emprise.

Toutefois :

- Cette règle n'est pas applicable :
  a. aux constructions, travaux, ouvrages ou installations ne dépassant pas de plus de 0,60 mètre le sol naturel ;
  b. aux constructions, travaux, ouvrages ou installations relatifs aux équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie, aux voies ferrées de transport public et au stationnement des véhicules ;
  c. aux clôtures ;
- En outre, pour les constructions existantes à la date d'approbation du plan local d'urbanisme et situées à l'extérieur de ceux-ci, seuls sont autorisés les travaux d'aménagement, les extensions mesurées des constructions dans le respect des dispositions de l'article 9 du présent règlement.

2.2.4 Sur les **terrains urbains cultivés** inscrits aux documents graphiques, les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent être destinés à leur gestion et à leur mise en valeur.

2.2.5 **Rappel :** en outre, certaines occupations ou utilisations du sol peuvent être soumises à des conditions particulières, édictées par d'autres chapitres du présent règlement.

Article 3 UC : Accès et voirie

(Cf. Dispositions communes).

Article 4 UC : Desserte par les réseaux

(Cf. Dispositions communes).

Article 5 UC : Caractéristiques des terrains

5.1 Règle générale

Non réglementé.

5.2 Règles particulières

Toutefois, **dans les zones d'assainissement non collectif ou dans les zones d'assainissement collectif en l'absence de réseaux publics ou en cas d'impossibilité technique de raccordement**, la superficie minimale des terrains doit être suffisante pour répondre aux contraintes techniques liées à la réalisation d'un dispositif d'assainissement individuel et dans le respect des objectifs de protection des milieux naturels établis par la réglementation.

Article 6 UC : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

6.1 Définition

Le terme **« limite de référence »** utilisé dans le présent règlement, désigne les limites :

a. des voies publiques ou privées ouvertes ou non à la circulation générale ;
b. des places ;
c. des emplacements réservés nécessaires à la création, à l'élargissement ou à l'extension desdites voies et places ;
d. des marges de recul dès lors qu'elles sont inscrites aux documents graphiques.

Toutefois, ne constituent pas des limites de référence au sens de la présente définition, les servitudes de passage, les cheminements piétons et cyclistes ainsi que les voies exclusivement destinées à un seul mode de déplacement.

6.2 Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux seules constructions situées le long des limites de référence.

6.3 Modalités de calcul du retrait

Le retrait (D) des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite de référence.

a. **Sont compris dans le calcul du retrait**, les balcons et oriels, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0,40 mètre, ainsi que les parties enterrées de la construction.
b. Ne sont pas compris dans le calcul du retrait :
   - les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,60 mètre ;
   - les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, ainsi que les balcons et oriels, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,40 mètre.

6.4 Règles d'implantation

6.4.1 Règle générale

Dans le secteur UC1, les constructions doivent être implantées à une distance maximale de 5 mètres par rapport à ladite limite.

Dans le secteur UC2, les constructions doivent être implantées en retrait de la limite de référence à une distance minimale de 5 mètres.

Dans les secteurs et les sous-secteurs affectés d'un indice « p », l'implantation des constructions doit être réalisée en harmonie avec celle des constructions avoisinantes afin de préserver les caractéristiques du tissu urbain constitué.

6.4.2 Règles particulières

6.4.2.1 Prescriptions graphiques

a. ligne d'implantation

Dès lors qu'une **ligne d'implantation** est inscrite aux documents graphiques, les parties non enterrées des constructions, à l'exception des clôtures, doivent être implantées à l'aplomb de cette ligne.

b. polygones d'implantation

Dans les **polygones d'implantation** inscrits aux documents graphiques, les constructions ou parties de construction, travaux ou ouvrages dont la hauteur excède 0,60 mètre à compter du sol naturel, à l'exception des clôtures, doivent être implantées à l'intérieur de la délimitation de leur emprise.

c. espaces non aedificandi

Dès lors que **des espaces non aedificandi** sont inscrits aux documents graphiques, les constructions, y compris les parties enterrées, mais non compris les clôtures, doivent être implantées au-delà de ces espaces, dans le respect des retraits imposés à l'article 6.4.1.

d. plan masse

En présence d'un plan masse, les constructions doivent être implantées à l'intérieur de la délimitation de leur emprise ou dans le respect des emprises des constructions inscrites dans le plan masse.

6.4.2.2 Autres prescriptions

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- **aménagement, surélévation ou extension d'une construction existante** implantée différemment de la règle définie aux articles 6.4.1. et 6.4.2.1. ci-dessus, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;
- **construction réalisée en contiguïté d'une autre construction implantée sur un terrain voisin**. Elle doit toutefois être implantée en continuité de la construction existante, en prenant en compte son implantation et sa volumétrie ;
- **prise en compte de l'implantation, de la volumétrie des constructions et de la morphologie urbaine environnante** afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué, d'une organisation urbaine particulière ;
- **construction réalisée dans des secteurs ou des sous-secteurs affectés d'un indice « p » ou protégée au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'urbanisme** : toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver l'ordonnancement architectural du bâti existant ou du secteur ainsi que l'équilibre de la composition entre le bâti et l'espace végétalisé du terrain ;
- **dès lors que la règle prescrit une implantation sur la limite de référence,** pour la réalisation de décrochés de façades, de profondeur limitée ou de retraits ponctuels, justifiés par des motifs de composition urbaine ou d'insertion architecturale de la construction ;
- **préservation ou mise en valeur d'un élément ou d'un espace végétal de qualité** et notamment ceux repérés aux documents graphiques sous la légende « espaces boisés classés », « espaces boisés classés ponctuels – arbre remarquable » ou sous la légende « espaces végétalisés à mettre en valeur » ;
- **préservation des vues et des dégagements visuels** dès lors, compte tenu de la topographie des lieux, des vues intéressantes peuvent être préservées depuis des lieux publics ;
- **prise en compte des caractéristiques particulières du terrain d'assiette** telle qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs voies ou limites de référence (terrain d'angle notamment…), afin d'adapter le projet en vue de son insertion dans le site ;
- **réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif** dont la nature ou le fonctionnement nécessite d'être implantés différemment ;
- **réalisation d'équipements techniques** liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie, aux voies ferrées de transport public et au stationnement.

Article 7 UC : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 Définitions

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de parcelle qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

En se référant à un terrain présentant une configuration d'un quadrilatère régulier, les limites qui aboutissent à la limite de référence, constituent les limites séparatives latérales. La limite opposée à la limite de référence constitue une limite de fond de parcelle. Dans l'acception courante, il faut assimiler toute morphologie parcellaire complexe à cette configuration théorique en considérant comme limite latérale tout côté de terrain aboutissant à la limite de référence y compris les éventuels décrochements, coudes ou brisures.

Dès lors qu'une limite ou partie de limite séparative peut être qualifiée à la fois de limite latérale ou de limite de fond de parcelle, c'est cette dernière qualification qui est retenue ; toutefois, pour les terrains situés à l'angle de deux limites de référence, les limites séparatives aboutissant aux limites de référence sont assimilées à des limites latérales.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions travaux ou ouvrages ayant une hauteur **maximale de 0,60 mètre** à compter du sol naturel.

Pour l'application des dispositions de cet article, la hauteur (H) est mesurée en tout point selon les modalités prévues à l'article 10.

7.2 Modalités de calcul du retrait

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative.

a. **Sont compris dans le calcul du retrait**, les balcons et oriels, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0,40 mètre.

b. Ne sont pas compris dans le calcul du retrait :
   - les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,60 mètre ;
   - les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les balcons et oriels, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,40 mètre ;
   - les parties enterrées de la construction.

7.3 Règles d'implantation

7.3.1 Règle générale

7.3.1.1 Dans le secteur UC1

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait.

Dans le cas d'une implantation en limites séparatives, la longueur du linéaire de construction appuyée sur une ou plusieurs limites doit être au plus égale aux 2/3 de la longueur de chaque limite séparative.

Dans le cas d'une implantation en retrait, ce dernier doit être au moins égal, en tout point, à la moitié de la hauteur de la construction ($D \geq H/2$) en ce point, avec un minimum de 4 mètres.

7.3.1.2 Dans le secteur UC2

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites latérales ou de fond de parcelle. Ce dernier doit être au moins égal, en tout point, à la moitié de la hauteur de la construction ($D \geq H/2$) en ce point, avec un minimum de 4 mètres.

Pour l'ensemble des secteurs énumérés ci-dessus, les constructions annexes tels que garages, abris de jardin, peuvent être implantées en limite séparative latérale ou de fond de parcelle ou avec un retrait inférieur à 4 mètres, dès lors que leur hauteur est au plus égale à 4 mètres.

7.3.2 Règles particulières

7.3.2.1 Prescriptions graphiques

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus sont imposées dans les cas suivants :

a. ligne d'implantation

Dès lors qu'une **ligne d'implantation** est inscrite aux documents graphiques, les parties non enterrées des constructions, à l'exception des clôtures, doivent être implantées à l'aplomb de cette ligne.

b. polygones d'implantation

Dans les **polygones d'implantation** inscrits aux documents graphiques, les constructions ou parties de construction, travaux ou ouvrages dont la hauteur excède 0,60 mètre à compter du sol naturel, à l'exception des clôtures, doivent être implantées à l'intérieur de la délimitation de leur emprise, dans le respect des dispositions de l'article 7.3.1 pour les limites séparatives situées à l'intérieur du polygone.

c. cespaces non aedificandi

Dès lors que **des espaces non aedificandi** sont inscrits aux documents graphiques, les constructions, y compris les parties enterrées, mais non compris les clôtures, doivent être implantées au-delà de ces espaces, dans le respect des retraits imposés à l'article 7.3.1.

d. prescriptions de continuité ou de discontinuité obligatoire

Dès lors que figure aux documents graphiques :

- **une prescription de continuité obligatoire**, les constructions doivent être implantées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre ; toutefois, dans les opérations d'ensemble, l'ordre continu des constructions peut être interrompu dès lors que ladite interruption autorise le débouché sur une voie publique ou privée de la desserte interne à l'opération projetée ;
- **une prescription de discontinuité obligatoire**, les constructions doivent être implantées en ordre discontinu dans le respect des dispositions de l'article 7.3.1 qui ne lui sont pas contraires.

e. plan masse

En présence d'un plan masse, les constructions doivent être implantées à l'intérieur de la délimitation de leur emprise ou dans le respect des emprises des constructions inscrites dans le plan masse.

7.3.2.2 Autres prescriptions

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- **servitude de cour commune** établie en application de l'article L.451-1 du Code de l'urbanisme ;
- **servitude d'utilité publique ou servitude privée** ne permettant pas une implantation en limite séparative ;
- **aménagement, surélévation ou extension d'une construction existante** implantée différemment de la règle définie aux articles 7.3.1 et 7.3.2.1 ci-dessus, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;
- **construction réalisée en contiguïté d'une autre construction implantée sur un terrain voisin**. Elle doit toutefois être implantée en continuité de la construction existante, en prenant en compte son implantation et sa volumétrie ;
- **prise en compte de l'implantation, de la volumétrie des constructions et de la morphologie urbaine environnante** afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué, d'une organisation urbaine particulière ;
- **construction réalisée dans des secteurs ou des sous-secteurs affectés d'un indice « p » ou protégée au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'urbanisme** : toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver l'ordonnancement architectural du bâti existant ou du secteur ainsi que l'équilibre de la composition entre le bâti et l'espace végétalisé du terrain ;
- **préservation ou mise en valeur d'un élément ou d'un espace végétal de qualité** et notamment ceux repérés aux documents graphiques sous la légende « espaces boisés classés », « espaces boisés classés ponctuels – arbre remarquable » ou sous la légende « espaces végétalisés à mettre en valeur » ;
- **préservation des vues et des dégagements visuels** dès lors, compte tenu de la topographie des lieux, des vues intéressantes peuvent être préservées depuis des lieux publics ;
- **prise en compte des caractéristiques particulières du terrain d'assiette** telle qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs voies ou limites de référence (terrain d'angle notamment…), afin d'adapter le projet en vue de son insertion dans le site ;
- **réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif** dont la nature ou le fonctionnement nécessite une implantation particulière ;
- **réalisation d'équipements techniques** liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie, aux voies ferrées de transport public et au stationnement.

Article 8 UC : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8.1 Définition et modalités de calcul

La distance (D) séparant les constructions non accolées implantées sur un même terrain, est comptée horizontalement de tout point de la construction projetée, au point le plus proche de la construction en vis-à-vis.

a. **Sont compris dans le calcul du retrait**, les balcons et oriels, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0,40 mètre.
b. Ne sont pas compris dans le calcul du retrait :
   - les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,60 mètre ;
   - les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les balcons et oriels, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,40 mètre ;
   - les parties enterrées de la construction ainsi que les constructions ou parties de construction dont la hauteur n'excède pas 0,60 mètre à compter du sol naturel.

Pour l'application des dispositions de cet article, la hauteur (H) est mesurée en tout point selon les modalités prévues à l'article 10.

8.2 Règles d'implantation

8.2.1 Règle générale

- **Dans les secteurs UC1 et UC2 :**

La distance séparant deux constructions dont l'une au moins comporte une façade présentant en vis-à-vis de l'autre des baies éclairant des pièces principales doit être au moins égale à la hauteur de la construction la plus élevée, sans être inférieure à 8 mètres.

La distance séparant deux constructions dont aucune ne comporte de façade présentant en vis-à-vis de l'autre des baies éclairant des pièces principales doit être au moins égale à 4 mètres.

8.2.2 Règles particulières

8.2.2.1 Prescriptions graphiques

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus sont imposées dans les cas suivants :

a. ligne d'implantation

Dès lors qu'une **ligne d'implantation** est inscrite aux documents graphiques, les parties non enterrées des constructions, à l'exception des clôtures, doivent être implantées à l'aplomb de cette ligne.

b. polygones d'implantation

Dans les **polygones d'implantation** inscrits aux documents graphiques, les constructions ou parties de construction, travaux ou ouvrages dont la hauteur excède 0,60 mètre à compter du sol naturel, à l'exception des clôtures, doivent être implantées à l'intérieur de la délimitation de leur emprise, dans le respect des dispositions imposées à l'article 8.2.1 qui ne lui sont pas contraires.

c. espaces non aedificandi

Dès lors que **des espaces non aedificandi** sont inscrits aux documents graphiques, les constructions, y compris les parties enterrées, mais non compris les clôtures, doivent être implantées au-delà de ces espaces, dans le respect des dispositions imposées à l'article 8.2.1 qui ne lui sont pas contraires.

d. plan masse

En présence d'un plan masse, les constructions doivent être implantées à l'intérieur de la délimitation de leur emprise ou dans le respect des emprises des constructions inscrites dans le plan masse.

8.2.2.2 Autres prescriptions

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- **aménagement, surélévation ou extension d'une construction existante** implantée différemment de la règle définie aux articles 8.2.1 et 8.2.2.1 ci-dessus, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;
- **prise en compte de l'implantation, de la volumétrie des constructions et de la morphologie urbaine environnante** afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué, d'une organisation urbaine particulière ;
- **prise en compte des caractéristiques particulières du terrain d'assiette** telle qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs voies ou limites de référence (terrain d'angle notamment…), afin d'adapter le projet en vue de son insertion dans le site ;
- **construction réalisée dans des secteurs ou des sous-secteurs affectés d'un indice « p » ou protégée au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'urbanisme** : toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver l'ordonnancement architectural du bâti existant ou du secteur ainsi que l'équilibre de la composition entre le bâti et l'espace végétalisé du terrain ;
- **préservation ou mise en valeur d'un élément ou d'un espace végétal de qualité** et notamment ceux repérés aux documents graphiques sous la légende « espaces boisés classés », « espaces boisés classés ponctuels – arbre remarquable » ou sous la légende « espaces végétalisés à mettre en valeur » ;
- **préservation des vues et des dégagements visuels** dès lors, compte tenu de la topographie des lieux, des vues intéressantes peuvent être préservées depuis des lieux publics ;
- **dans le cas où l'une des constructions constitue une annexe** tels que garages, abris de jardin ;
- **réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif** dont la nature ou le fonctionnement nécessite une implantation particulière ;
- **réalisation d'équipements techniques** liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie, aux voies ferrées de transport public et au stationnement.

Article 9 UC : Emprise au sol des constructions

9.1 Définition

9.1.1 L'emprise au sol des constructions correspond à leur projection verticale sur un plan horizontal :

a. Sont compris dans l'emprise au sol des constructions, les constructions annexes.

b. Ne sont pas compris dans l'emprise au sol des constructions :

- les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,60 mètre ;
- les balcons et oriels ;
- les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,40 mètre ;
- les constructions ou parties de construction ayant une hauteur maximale de 0,60 mètre à compter du sol naturel[1].

9.1.2 Le coefficient d'emprise au sol exprime le rapport entre la superficie de l'emprise au sol de la construction et la superficie du terrain.

9.2 Champ d'application

Les dispositions édictées à l'article 9.3 ne sont pas applicables :

a. aux travaux d'aménagement, de surélévation ou d'extension réalisés :
   - sur des constructions existantes à la date d'approbation du plan local d'urbanisme ayant une emprise au sol supérieure ou égale à celle définie à l'article 9.3 ci-après,
   - ou sur des constructions situées à l'extérieur des polygones d'implantation,

   dès lors qu'ils ont pour effet d'augmenter l'emprise au sol existante à la date du plan local d'urbanisme de 5 % au plus ;

b. aux constructions travaux ou ouvrages à destination commerciale, dès lors qu'ils sont situés en rez-de-chaussée des constructions et dans un périmètre de polarité commerciale ou le long des linéaires commerciaux ou toutes activités repérés aux documents graphiques ;

c. aux équipements publics ou d'intérêt collectif ;

d. aux équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie, aux voies ferrées de transport public, au stationnement et à la distribution d'énergie tels que pylône, transformateurs.

9.3 Règle

9.3.1 Règle générale

- **Dans le secteur UC1 :**

Le coefficient d'emprise au sol est limité à 40 %.

- **Dans le secteur UC2 :**

Le coefficient d'emprise au sol est limité à 25 %.

9.3.2 Règles particulières

9.3.2.1 Prescriptions graphiques

Des emprises au sol différentes de celles fixées ci-dessus sont imposées dans les cas suivants :

a. coefficient d'emprise au sol graphique

Lorsqu'un **coefficient d'emprise au sol** est inscrit aux documents graphiques, la valeur indiquée graphiquement se substitue à celle fixée ci-dessus.

b. polygones d'implantation

Dans les polygones d'implantation inscrits aux documents graphiques, l'emprise au sol maximale des constructions, à l'exception des clôtures, correspond à celle du polygone, dans le respect des lignes d'implantation.

[1] y compris les sous-sols et autres parties enterrées de la construction

c. espaces non aedificandi

Dans les espaces non aedificandi inscrits aux documents graphiques, aucune construction, y compris les parties enterrées, mais à l'exception des clôtures, ne peut y être implantée.

9.3.2.2 Plan masse

En présence d'un plan masse, l'emprise au sol des constructions lorsqu'elle est imposée, doit correspondre à celle délimitée au plan masse ; lorsqu'elle est maximale elle doit s'inscrire à l'intérieur de celle délimitée au plan masse.

Article 10 UC : Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est assujettie à deux règles (hauteur maximale mesurée en mètres - nombre maximum de niveaux), qui s'appliquent concomitamment.

10.1 Hauteur en mètres

10.1.1 Définition et modalités de calcul

Les modalités de calcul de la hauteur sont différentes selon la valeur des retraits des constructions par rapport à la limite de référence définie à l'article 6.

10.1.1.1 Constructions implantées à une distance inférieure ou égale à 5 mètres de la limite de référence

La hauteur des constructions est la différence d'altitude, mesurée verticalement entre tout point de la construction et le niveau de la limite de référence au droit de ce point.

10.1.1.2 Constructions implantées à une distance supérieure à 5 mètres de la limite de référence

La hauteur des constructions est la différence d'altitude, mesurée verticalement, entre tout point de la construction et le niveau du sol naturel avant travaux.

Dans les cas visés aux paragraphes 10.1.1.1 et 10.1.1.2 ci-dessus, dès lors que la limite de référence ou du terrain considéré est en pente suffisante, la face des constructions est divisée en sections n'excédant pas 20 mètres de longueur, et la hauteur est mesurée uniquement au milieu de chacune de ces sections.

10.1.2 Champ d'application

Dans les secteurs UC1 et UC2, sont exclus du calcul de la hauteur les ouvrages techniques, tels que souches de cheminée, ventilation, éléments architecturaux dès lors qu'ils sont conçus dans le respect des prescriptions prévues à l'article 11.

10.1.3 Règle

10.1.3.1 Dans les secteurs et sous-secteurs indicé « a »

La hauteur maximale des constructions est limitée à 15 mètres.

10.1.3.2 Dans les secteurs et sous-secteurs indicé « b »

La hauteur maximale des constructions est limitée à 18 mètres.

10.1.3.3 Dans les secteurs et sous-secteurs indicé « c »

La hauteur maximale des constructions est limitée à 21 mètres.

Toutefois, pour l'ensemble des secteurs et sous-secteurs ci-dessus, cette hauteur doit être minorée de 1,50 mètre en présence de toiture terrasse.

10.1.3.4 Prescriptions graphiques

Dès lors que sont inscrites aux documents graphiques des prescriptions relatives à la hauteur maximale des constructions, ces dernières se substituent aux normes fixées ci-dessus. Toutefois, cette hauteur doit être minorée de 1,50 mètre en présence de toiture terrasse.

10.2 Nombre maximum de niveaux

10.2.1 Définition et modalités de calcul

- **Un niveau** est le volume compris entre le dessus du plancher bas et le dessus du plancher qui lui est immédiatement supérieur.

- **Un rez-de-chaussée** est le 1er niveau d'une construction dont la cote altimétrique du plancher bas du volume qu'il délimite est égale ou supérieure, dans la limite de 1,20 mètre maximum, à celle de la limite de référence (dans le cas prévu à l'article 10.1.1.1) ou du sol naturel (dans le cas prévu à l'article 10.1.1.2).

Toutefois :

- **Pour les constructions implantées à une distance inférieure ou égale à 5 mètres de la limite de référence** selon les dispositions du paragraphe 10.1.1.1 ci-dessus, lorsqu'un terrain en pente est longé sur deux de ses limites opposées par deux limites de référence définies à l'article 6 du présent règlement, l'émergence de hauteur du plancher bas du rez-de-chaussée de la construction édictée ci-avant est mesurée uniquement sur la façade de la construction longeant celle de la limite de référence dont l'altitude est la plus élevée.
- **Pour les constructions implantées à une distance supérieure à 5 mètres de la limite de référence** selon les dispositions du paragraphe 10.1.1.2 ci-dessus, et lorsque le terrain est en pente, l'émergence de hauteur du plancher bas du rez-de-chaussée de la construction édictée ci-avant, est mesurée uniquement sur la façade de la construction implantée sur la partie de terrain dont l'altitude est la plus élevée.
- **Un comble** est le volume délimité d'une part par des plans inclinés à 50 % dont le point d'accroche se situe au point le plus haut de la façade de la construction et, d'autre part, la surface de plancher bas de ce volume. Ne sont pas compris dans la détermination du point haut de la façade, les parties de façade en retrait pour les architectures en attique, les garde-corps maçonnés ou non et autres émergences techniques.

10.2.2 Champ d'application

Ne sont pas pris en compte dans le calcul des niveaux :

- les **ouvrages techniques** tels que souche de cheminée, ventilation, machinerie d'ascenseur, éléments architecturaux dès lors qu'ils demeurent ponctuels et qu'ils sont conçus dans le respect des prescriptions prévues à l'article 11 du présent règlement ;
- les **combles**, dès lors que l'altitude de tout point du plancher bas de ce volume se situe au moins à l'altitude du point le plus haut de la façade de la construction ;
- les **aménagements internes** d'une même unité de volume telle que mezzanine ;
- les **sous-sols** ou parties de construction situées en dessous du niveau de rez-de-chaussée, dès lors qu'ils sont affectés principalement aux annexes, garages et autre locaux techniques ; toutefois, pour les terrains situés en contrebas de la limite de référence et présentant une pente suffisante, les parties de construction situées en dessous du niveau de rez-de-chaussée peuvent être partiellement affectées à une destination d'habitation, de bureaux ou de services dès lors qu'elles n'occupent pas plus d'un niveau.

10.2.3 Règle

10.2.3.1 Nombre maximum de niveaux

Le nombre maximum de niveaux réalisable est défini en fonction de la hauteur de la construction projetée dans le respect des modalités établies selon le tableau ci-après :

Hauteur de la construction projetée (en mètre)		**Nombre maximum de niveaux autorisés**
Avec toiture à pente	**Avec toiture terrasse**	
inférieur à 9,5	inférieur à 8	2 (R+1)
à partir de 9,5 et inférieur à 12,5	à partir de 8 et inférieur à 11	3 (R+2)
à partir de 12,5 et inférieur à 15,5	à partir de 11 et inférieur à 14	4 (R+3)
à partir de 15,5 et inférieur à 18,5	à partir de 14 et inférieur à 17	5 (R+4)
à partir de 18,5 et inférieur à 21,5	à partir de 17 et inférieur à 20	6 (R+5)
à partir de 21,5 et inférieur à 24,5	à partir de 20 et inférieur à 23	7 (R+6)
à partir de 24,50	**à partir de 23**	**un niveau supplémentaire par tranche de 3 mètres »**

10.2.3.2 Linéaires artisanaux et commerciaux et toutes activités

Dans les « linéaires artisanaux et commerciaux » et « toutes activités » repérés aux documents graphiques, la hauteur du rez-de-chaussée des locaux à destination de commerces et services ne peut être inférieure à 3,50 mètres.

10.3 Règles particulières

Des hauteurs différentes de celles fixées aux paragraphes 10.1 et 10.2 ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- **travaux d'aménagement et d'extension de constructions existantes** ayant une hauteur différente de celle fixée ci-dessus, afin de préserver une harmonie d'ensemble de la construction ;
- **constructions, travaux ou ouvrages qui, compte tenu de leur nature ou de raisons techniques justifiées**, réclament des hauteurs plus importantes ;
- **dans le secteur UC1**, constructions insérées au sein de constructions d'une hauteur différente de celle fixée ci-dessus, afin de garantir un épannelage harmonieux ;
- **réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif** dont la nature ou le fonctionnement nécessite une hauteur différente ;
- **réalisation d'équipements techniques** liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie et au stationnement.

10.4 Plan masse

En présence d'un plan masse, la hauteur imposée ou maximale des constructions est indiquée au plan masse.

Article 11 UC : Aspect extérieur des constructions

Rappel : par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites, les paysages naturels ou urbains ainsi que la conservation des perspectives monumentales.

L'insertion de la construction dans son environnement naturel et bâti, doit être assurée conformément aux dispositions du présent article, dans le respect des conditions de forme de l'article R.421-2 du Code de l'urbanisme (volet paysager du permis de construire).

11.1 Principes généraux

Tout projet de construction doit participer à la préservation et à la mise en valeur, sans exclure l'architecture contemporaine, des caractéristiques dominantes du tissu urbain dans lequel il s'insère :

- **dans le secteur UC1**, un rapport fort du bâti à la voie caractérisé par des implantations à l'alignement ou en faible retrait et des discontinuités possibles mais peu importantes ;
- **dans le secteur UC2**, un rapport entre le bâti et la voie plus souple issu de l'implantation des constructions selon des retraits marqués et des discontinuités importantes.

Dans le secteur UC1, l'objectif principal d'insertion du projet est de préserver la continuité visuelle d'un front urbain structuré soit par le bâti (bâtiment implanté à l'alignement), soit par la clôture.

Dans le secteur UC2, il s'agit de ménager une transition visuelle entre le domaine public et le domaine privé à l'aide, notamment, de clôtures ajourées ou végétales.

Par le traitement de leur aspect extérieur, les constructions doivent s'intégrer au paysage environnant en prenant en compte :

a. les caractéristiques du contexte urbain dans lequel elles s'insèrent ;
b. les spécificités architecturales des constructions avoisinantes, sans toutefois exclure la création architecturale.

La prise en compte de ce principe général doit être particulièrement étudié dans les secteurs et sous-secteurs indicés « p ».

Des dispositions différentes de celles édictées aux paragraphes 11.2 à 11.8 peuvent être autorisées ou imposées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, pour prendre en compte notamment au regard de l'environnement dans lequel ils s'insèrent les contraintes fonctionnelles et techniques propres à ces équipements, leur rôle structurant de l'espace urbain, ainsi que l'affirmation de leur identité par une architecture signifiante.

11.2 La volumétrie

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume. Leurs gabarits doivent être adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes.

11.3 Les matériaux

Le choix des matériaux doit être fait selon les critères suivants :

a. l'emploi brut de matériaux est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale de la construction et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site ;
b. les enduits doivent présenter un aspect lisse ;
c. pour les travaux et extensions sur le bâti existant, une cohérence de nature et d'aspect avec les matériaux employés pour la construction initiale doit être respectée.

11.4 Les couleurs

Le choix des couleurs doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage environnant et notamment :

a. permettre une harmonisation des coloris avec l'architecture de la construction ;
b. respecter l'ambiance chromatique de la rue ou de l'opération d'ensemble ;
c. souligner, éventuellement, le rythme des façades.

11.5 Les toitures

a. toitures à pans

Les toitures doivent comporter au moins deux pans et développer une pente maximale comprise entre 28 et 50 %, exception faite de l'aménagement et de l'extension des constructions existantes et des constructions annexes, qui peuvent être constituées d'un seul pan.

b. toitures terrasses et autres types de toiture

Les toitures terrasses et les toitures en attique peuvent néanmoins être admises, à la condition qu'elles s'insèrent dans le tissu environnant, compte tenu de ses caractéristiques dominantes.

D'autres types de toiture peuvent être admis pour les constructions d'architecture contemporaine pour lesquelles le mode de couverture sera fonction du projet architectural envisagé dès lors qu'elles s'insèrent dans le tissu environnant, compte tenu de ces caractéristiques dominantes.

Les ouvrages techniques, et les éléments architecturaux situés en toiture, doivent être conçus pour garantir leur insertion harmonieuse au regard du volume des bâtiments et de la forme de la toiture afin d'en limiter l'impact visuel.

11.6 Les façades

La composition de la façade doit prendre en compte :

a. le rythme des façades des constructions environnantes et ceci à l'échelle de la rue ;
b. la densité et les proportions des baies des constructions environnantes.

En outre, dès lors que figurent aux documents graphiques des « prescriptions de discontinuité », les volumes bâtis des constructions édifiées le long de la limite de référence doivent être interrompus ou fractionnés pour répondre :

- d'une part aux objectifs morphologiques assignés à ce secteur de zone par le présent article, les « orientations d'aménagement par secteurs et quartiers » le cas échéant et par vocation dominante de la zone figurant dans le chapitre 3 du règlement ;
- d'autre part aux caractéristiques et au rythme des constructions avoisinantes et de la séquence urbaine environnant le projet.

Les caractéristiques de ces interruptions et fractionnements (choix entre fractionnement ou interruption, nature du fractionnement – sous forme de créneaux, de porches ou de vides à l'intérieur du volume bâti -, rapport entre pleins et vides, organisation des transparences en cœur d'îlot…), doivent en outre tenir compte notamment du rapport d'échelle entre la construction précitée et le bâti implanté sur les terrains voisins.

En cas d'interruption ou de fractionnement, les accès au stationnement souterrain doivent, sauf impossibilité technique liée notamment aux caractéristiques du terrain d'assiette de la construction et dans la mesure du possible, être intégrés au volume bâti, au droit de la façade et sans créer de redans intérieurs.

La surélévation du plancher bas du rez-de-chaussée, par rapport au terrain naturel ou au niveau de la limite de référence, telle qu'admise à l'article 10 du présent règlement peut être limitée ou interdite dès lors qu'elle est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, notamment à la préservation et à la mise en valeur de l'ordonnancement architectural des constructions environnantes et des caractéristiques dominantes du tissu urbain dans lequel s'insère le projet.

Une attention particulière doit être portée aux raccordements avec les constructions limitrophes, notamment en présence de retraits de différence importante.

En présence de balcons, leurs garde-corps doivent être de préférence ajourés.

11.7 Les clôtures

11.7.1 Clôtures implantées en bordure des voies

11.7.1.1 Règle générale

Par leur aspect, leurs proportions (notamment leur hauteur) et le choix des matériaux, les clôtures doivent s'harmoniser avec la construction principale et les caractéristiques dominantes des clôtures situées à proximité immédiate.

11.7.1.2 Règles particulières

Les clôtures doivent être constituées, dans le respect des prescriptions édictées au paragraphe 11.7.1.1 ci-dessus :

a. **soit d'un dispositif rigide** à claire voie, surmontant ou non un mur bahut d'une hauteur maximale d'un mètre ;
b. **soit d'un mur plein** dont la hauteur et l'aspect sont en harmonie avec les caractéristiques dominantes des clôtures situées à proximité immédiate, sans pouvoir en toute hypothèse excéder 2 mètres. Toutefois, une hauteur différente peut être autorisée pour la reconstruction ou la restauration d'une clôture existante ou pour permettre le prolongement ou le raccordement à une clôture existante.

En outre, **dans le secteur UC2,** les clôtures peuvent être constituées **d'un grillage** accompagné d'une composition paysagère composée d'essences locales.

Les portails doivent être simples, en adéquation avec la clôture. Les murs de soutènement doivent être traités comme des murs de clôture et s'harmoniser avec la construction principale et les clôtures environnantes.

Dans **les espaces non aedificandi,** ou dès lors que, compte tenu de la topographie des lieux, des vues intéressantes peuvent être préservées depuis des lieux publics, l'aménagement paysager et les clôtures doivent être conçus pour préserver la pérennité des vues et des dégagements visuels.

11.7.2 Clôtures implantées en limites séparatives

Les clôtures implantées en limites séparatives ne doivent pas excéder 2 mètres de hauteur, dans le respect du paragraphe 11.7.1.1 ci-dessus.

11.8 Les mouvements de terrain (déblais - remblais)

Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques et ne pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage.

L'amplitude de mouvements de terrain ne doit pas excéder :

a. 1 mètre pour les terrains dont la pente naturelle moyenne, est inférieure ou égale à 15 % ;
b. 1,50 mètre pour les terrains dont la pente naturelle moyenne, est comprise entre 15 et 30 % ;
c. 2 mètres pour les terrains dont la pente naturelle moyenne, est supérieure ou égale à 30 %.

Dans aucun cas, la pente du talus ne doit dépasser la plus forte des deux valeurs suivantes : 20 % ou 1,5 fois la valeur de la pente naturelle du terrain.

Toutefois, une amplitude de mouvements de terrain plus importante peut être admise dès lors qu'elle a pour objet une meilleure insertion de la construction dans le site.

11.9 Les protections particulières

Les travaux d'extension et d'aménagement sur les bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'urbanisme ou inscrits aux documents graphiques sous la légende « éléments bâtis à préserver » ainsi que **dans les secteurs et les sous-secteurs affectés d'un indice « p »,** sont admis dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une préservation :

a. des caractéristiques esthétiques ou historiques desdits bâtiments ;

b. de l'ordonnancement et de l'équilibre des éléments bâtis et des espaces végétalisés et arborés.

Les équipements techniques liés aux réseaux assurant la transmission ou le transport de ressources naturelles, de matières premières, d'énergie, d'informations par **voie terrestre**, doivent être enfouis afin de limiter l'impact sur les sites et paysages traversés. Toutefois, des modalités différentes de l'enfouissement peuvent être admises pour des motifs techniques ou économiques dûment justifiés, et sous réserve d'une solution esthétique et technique satisfaisante.

Les équipements techniques liés aux réseaux assurant la transmission d'informations par **voie aérienne** et nécessitant l'installation d'ouvrages ou d'équipements permettant d'assurer l'émission, la transmission et la réception de ces données, doivent s'intégrer dans leur environnement en prenant en compte :

a. leur localisation ;
b. leur dimension et leur volume ;
c. leur teinte ;
d. leur impact sur les vues à préserver et sur le paysage dans lequel ils s'insèrent ;
e. leurs contraintes techniques destinées en assurer le bon fonctionnement.

11.10 Plan masse

En présence d'un plan masse, dès lors qu'il existe, en complément des dispositions ci-dessus les constructions et travaux doivent respecter les prescriptions particulières précisées graphiquement par le plan masse.

Article 12 UC : Stationnement

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et doit être assuré en dehors des voies publiques.

Le nombre de places de stationnement requises est différent selon la nature des constructions réalisées. Soit un nombre minimum de places de stationnement est requis, soit un nombre maximum de places de stationnement est imposé.

12.1 Modalités de calcul

Le décompte des places est différent selon la nature de l'opération envisagée Il s'effectue selon les modalités suivantes :

- **Pour les constructions nouvelles et les reconstructions :**

Le nombre de places de stationnement est celui prévu au paragraphe 12.2 ci-après.

- **Pour les aménagements, extensions ou surélévations :**

Les normes ne s'appliquent qu'à l'augmentation de la surface hors œuvre nette ou de la capacité, en tenant compte du nombre de places excédentaire pour la construction existante, au regard de la norme exigée.

- **Pour les changements de destination ou d'affectation :**

Le nombre de places exigible prend en compte uniquement la différence de norme entre les deux destinations ou affectations. Cette norme n'est pas exigible pour la création de nouveaux commerces.

- En fin de calcul, l'arrondi s'effectue à la valeur inférieure lorsque la partie décimale du résultat est au plus égale à 0,5 et à la valeur supérieure lorsque la partie décimale du résultat est supérieure à 0,5.

12.2 Règles relatives au stationnement des véhicules automobiles

- **Pour les constructions à destination d'habitation et de résidences communautaires :**
  - 1 place par tranche de 75 m² de la surface hors œuvre nette en UC1, et 1 place par tranche de 50 m² de la surface hors œuvre nette en UC2, sans qu'il puisse être exigé plus de deux places par logement ;

- pour les logements locatifs financés par des prêts aidés par l'Etat (conformément à l'article L.421-3 9ère du Code de l'urbanisme) le nombre de places de stationnement est de une place par tranche de 100 m² de la surface hors œuvre nette, sans qu'il puisse être exigé plus d'une place par logement ; toutefois, pour les aménagements, extensions ou surélévations, cette règle ne s'applique pas à la création de la surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors œuvre nette existante ;
- dans les **opérations d'ensemble**, ou pour les constructions comportant au moins 5 logements, une place supplémentaire par tranche de 5 logements doit être ajoutée afin de pourvoir aux besoins des visiteurs.

- **Pour les constructions à destination de commerces :**

Les dispositions suivantes s'appliquent à chaque unité commerciale, et sans pouvoir excéder les limites édictées par l'article L.421-3 du Code de l'urbanisme :

- une place au minimum pour les constructions dont la surface de vente est inférieure ou égale à 300 m² ;
- pour les constructions dont la surface de vente excède 300 m², une place par tranche de 30 m² supplémentaire au-delà de ce seuil est exigée.

- **Pour les constructions à destination industrielle, technique, scientifique, artisanale ou de services :**

Il est exigé au minimum une place par tranche de 100 m² de la surface hors œuvre nette.

- **Pour les constructions à destination de bureaux :**

Dès lors que la construction est localisée en tout ou partie à l'intérieur de la délimitation de l'emprise inscrite aux documents graphiques sous la légende « stationnement bureaux périmètre d'influence lignes fortes transport collectif », le nombre minimum ou maximum de places requises est prescrit par ledit document.

- **Pour les constructions à destination d'équipements gérontologiques, hospitaliers et cliniques :**

Il est exigé au minimum 1 place par tranche de 5 chambres.

- **Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier :**

Il est exigé au minimum 1 place par tranche de 3 chambres.

- **Pour les constructions à destination d'équipements publics ou d'intérêt collectif :**

Le nombre de place de stationnement doit satisfaire aux besoins de la construction en tenant compte de sa nature, de sa situation géographique, de sa fréquentation et de la fréquence de la desserte par les transports collectifs et les stationnements publics situés à proximité.

- **Autres destinations ou affectations :**

Le nombre de places de stationnement doit répondre aux besoins engendrés par la nature, la fonction et la localisation des constructions, travaux ou ouvrages réalisés.

12.3 Règles relatives au stationnement des deux roues

Un local collectif ou des emplacements couverts affectés aux deux roues doivent être prévus pour les constructions à destination d'habitation excédant 5 logements, de bureaux et d'équipements recevant du public. Les locaux et emplacements des deux roues réalisés dans des constructions à destination d'habitation doivent être localisés soit en rez-de-chaussée de la construction soit à défaut au 1er niveau de sous-sol, clos préférentiellement par des dispositifs ajourés, aménagés à cette fin exclusive et directement accessible. Leur dimension minimale pour cet usage est de 1 m² de local par tranche de 100 m² de la surface hors œuvre nette affectée à l'habitation et selon les besoins pour les autres affectations.

12.4 Livraison et enlèvement des marchandises

Pour les constructions, travaux, ouvrages à destination industrielle, artisanale, scientifique, technique, commerciale et d'entrepôt, le pétitionnaire doit prendre en compte l'impact des livraisons et des enlèvements de marchandises sur le domaine public notamment en matière d'écoulement du trafic sur la voirie routière et prendre toute mesure nécessaire (exemple : réalisation d'aires de stationnement par le pétitionnaire sur un espace privé, etc.) pour limiter ces nuisances.

12.5 Modalités de réalisation

Les aires de stationnement doivent être conçues tant dans la distribution et la dimension des emplacements que dans l'organisation des aires de dégagement et de circulation, pour garantir leur fonctionnement et leur accessibilité.

Les aires de stationnement aménagées en surface doivent faire l'objet d'un aménagement paysager comportant au moins un arbre par tranche de 4 places de stationnement, réparti de façon homogène.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même pour des raisons techniques (nature du sous-sol…), d'ordre architectural ou urbanistique, aux obligations imposées par le présent article, il peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat (rayon de moins de 300 mètres) :

a. soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation ;
b. soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement au titre des obligations visées aux alinéas précédents, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

12.6 Impossibilité de réaliser des aires de stationnement

A défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue ci-dessus, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ses obligations en versant une participation fixée par délibération du Conseil communautaire en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

Article 13 UC : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

13.1 Objectifs

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau.

Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :

a. de la composition des espaces libres environnants, afin de participer à une mise en valeur globale de la zone ;
b. de la topographie et de la configuration du terrain, afin que leur composition soit adaptée ;
c. de la composition végétale du terrain préexistante dès lors qu'elle est de qualité, afin de la préserver et de la mettre en valeur ;
d. de la situation du bâti sur le terrain, afin de constituer un accompagnement.

13.2 Paysagement des espaces libres

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise des constructions telle qu'elle est définie au paragraphe 9.1.1 de l'article 9 du présent règlement, les aménagements de voirie et les accès ainsi que les aires de stationnement.

Ces espaces libres nécessitent un traitement paysager, composé d'aménagements végétaux et minéraux, pouvant accueillir des cheminements piétons, des aires de jeux et de détente.

Ce traitement paysager doit être réalisé selon les conditions suivantes : l'espace laissé libre de toutes constructions, aménagements de voirie, accès et aires de stationnement doit faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale en quantité et qualité suffisante.

13.2.1 En ce qui concerne l'aspect quantitatif

30 % de la superficie du terrain doivent être aménagés en espace vert.

Ces normes ne sont pas applicables dans le cas :

a. de travaux réalisés sur les constructions existantes à la date d'approbation du plan local d'urbanisme ;
b. d'équipements publics ou d'intérêt collectif ;
c. de terrain faisant l'objet d'un polygone d'implantation délimité aux documents graphiques ;
d. des terrains situés **à l'intérieur de la délimitation de l'emprise d'un plan masse**, pour lesquels les indications de ce dernier doivent être respectées.

13.2.2 En ce qui concerne l'aspect qualitatif

En cas de retrait des constructions par rapport à la limite de référence définie à l'article 6 du présent règlement, cet espace de retrait doit faire l'objet d'un traitement paysager végétal ou minéral participant à l'animation du front bâti.

Ces aménagements paysagers doivent intégrer et mettre en valeur les plantations repérées aux documents graphiques sous la légende « espaces boisés classés », « espaces boisés classés ponctuels – arbre remarquable » ou sous la légende « espaces végétalisés à mettre en valeur », ou les plantations de qualité existantes sur le terrain.

13.3 <u>Dispositions particulières</u>

13.3.1 Espaces non aedificandi et préservation des vues

Dans les espaces non aedificandi, ou dès lors que, compte tenu de la topographie des lieux, des vues intéressantes peuvent être préservées depuis des lieux publics, l'aménagement paysager doit être conçu pour préserver la pérennité des vues et des dégagements visuels.

13.3.2 Espaces végétalisés à créer

Les espaces végétalisés à créer dès lors qu'ils figurent aux documents graphiques, doivent faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale sur la totalité de leur emprise.

13.3.3 Ouvrages techniques de gestion de l'eau

Dans les opérations d'aménagement ou de constructions d'ensemble, les ouvrages techniques de gestion de l'eau et leurs abords, communs à ces opérations (tels que le bassin de rétention ou d'infiltration…), doivent, sous réserve de leurs caractéristiques propres, d'une emprise au sol suffisante et des contraintes de fonctionnement :

- faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion qualitative et fonctionnelle dans leur environnement naturel et bâti ;
- être conçu pour répondre à des usages ludiques ou d'agrément compatibles avec leur destination (espaces verts de détente, de jeux…).

13.3.4 Plan masse

En présence d'un plan masse, les aménagements paysagers et les plantations doivent être réalisés dans le respect ou en compatibilité avec les indications figurant au plan masse. Dans le cas où de telles indications ne figurent pas au plan masse, il y a lieu d'appliquer les dispositions du paragraphe relatif au paysagement des espaces libres.

13.4 <u>Ensembles à protéger</u>

13.4.1 Espaces boisés classés

Au titre de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme, les espaces boisés classés repérés aux documents graphiques doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Par référence à cet article, « le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements ».

13.4.2 Les plantations sur le domaine public

Les plantations sur le domaine public localisées aux documents graphiques doivent être préservées. A ce titre, tous les travaux susceptibles de compromettre leur conservation ne peuvent être mis en œuvre qu'à la double condition :

a. de poursuivre un objectif d'intérêt général ;
b. de compenser quantitativement dans la mesure du possible, les sujets abattus, dès lors que cette compensation est compatible avec les travaux projetés.

13.4.3 Les espaces végétalisés à mettre en valeur

Les espaces végétalisés à mettre en valeur, localisés aux documents graphiques doivent faire l'objet d'une mise en valeur. A ce titre, les constructions, les aménagements de voirie, les travaux réalisés sur les terrains concernés doivent être conçus pour garantir la mise en valeur de ces ensembles paysagers. Leur destruction partielle est admise dès lors qu'elle est compensée pour partie par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale initiale du terrain.

Cette disposition n'est pas applicable aux travaux ou ouvrages relatifs aux voiries et réseaux d'intérêt public dès lors qu'ils poursuivent un objectif d'intérêt général et qu'ils sont incompatibles, du fait de leur nature ou de leur importance, avec le maintien des espaces végétalisés à mettre en valeur localisés aux documents graphiques.

13.4.4 Espaces végétalisés communs des opérations d'ensemble

Les espaces végétalisés communs des opérations d'ensemble, réalisés en application des dispositions d'urbanisme applicables à l'opération considérée lors de l'autorisation de construire, de lotir ou d'aménager, doivent être protégés et mis en valeur.

Article 14 UC : Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé.

ZONE UD

AVERTISSEMENT :

Les dispositions du règlement de zone s'appliquent sans préjudice de dispositions différentes pouvant être édictées par les chapitres 1 et 2 du présent règlement et, le cas échéant, par les orientations d'aménagement par quartier ou par secteur (avec lesquelles les occupations et utilisations du sol doivent être compatibles).

Article 1 UD : Occupations et Utilisations du Sol interdites

Sont interdits :

a. le stationnement des caravanes isolées, sous réserve des dispositions de l'article 2 ;
b. le camping et l'aménagement de terrains pour l'accueil de campeurs et de caravanes à but touristique, dès lors qu'ils ne constituent pas des équipements publics ou d'intérêt collectif ;
c. les garages collectifs de caravanes ;
d. les constructions, travaux ou ouvrages à destination agricole.

Rappel : en outre, certaines occupations ou utilisations du sol peuvent être interdites par des dispositions édictées dans d'autres chapitres du présent règlement.

Article 2 UD : Occupations et Utilisations du Sol admises sous condition

2.1 Règle générale

2.1.1 Les constructions, travaux, ouvrages ou installations à destination de **commerce de détail** dès lors que leur surface de vente est au plus égale soit à 100 m² par unité de commerce, soit au seuil indiqué par les périmètres de polarité commerciale repérés aux documents graphiques. Ces dispositions ne sont pas applicables aux commerces liés à l'automobile, tels que vente de véhicules, concession automobiles, distribution de carburant… .

2.1.2 Les constructions, travaux, ouvrages ou installations **à destination industrielle, technique, scientifique ou artisanale** sous réserve des dispositions du chapitre 2 du présent règlement.

2.1.3 Dès lors qu'ils sont liés à des travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone :

a. les affouillements ou exhaussements des sols ;
b. les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités ;
c. les dépôts de matériaux.

2.1.4 Le stationnement des caravanes isolées lorsqu'il correspond à une opération de relogement de "gens du voyage", sous maîtrise d'ouvrage de la commune ou d'un opérateur social.

2.1.5 Les constructions, travaux, ouvrages ou installations relatifs **aux équipements techniques** liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie, aux voies ferrées de transport public et au stationnement des véhicules, dès lors qu'ils s'insèrent au tissu urbain environnant.

2.2 Règles particulières

Des dispositions particulières peuvent modifier les dispositions générales édictées par le présent règlement dans les cas suivants :

2.2.1 Le rez-de-chaussée des constructions implantées le long des voies repérées aux documents graphiques comme :

- **« linéaires artisanaux et commerciaux »** : doit être obligatoirement affecté à des activités artisanales ou commerciales, ou cafés, ou restaurants, ou à des équipements publics ou d'intérêt collectif ; sont interdits les bureaux et services autres que ceux mentionnés ci-dessus.

- **« linéaires toutes activités »** : doit être obligatoirement affecté à des commerces, bureaux ou services, activités artisanales ou à des équipements publics ou d'intérêt collectif.

Ces dispositions s'appliquent au rez-de-chaussée des constructions ayant une façade sur la voie concernée par le linéaire et s'établit sur une profondeur minimale de 10 mètres à compter de la façade de la construction ; toutefois, ne sont pas comprises les parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement telles que hall d'entrée, accès au stationnement souterrain, locaux techniques, locaux de gardiennage… .

2.2.2 Les constructions nouvelles, les travaux d'extension, de surélévation ou d'aménagement réalisés dans le **sous-secteur affecté d'un indice « p »**, ainsi que les constructions faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'urbanisme, identifiées aux documents graphiques comme **« éléments bâtis à préserver »**, doivent être conçus pour contribuer à la préservation des caractéristiques culturelles, historiques ou écologiques des constructions ou du secteur, de l'ordonnancement du bâti et de l'espace végétalisé organisant l'unité foncière ou le secteur.

2.2.3 Dans les secteurs pour lesquels des **polygones d'implantation** sont délimités aux documents graphiques, les constructions, travaux ou ouvrages doivent être implantés à l'intérieur de la délimitation de leur emprise.

Toutefois :

- Cette règle n'est pas applicable :
  a. aux constructions, travaux, ouvrages ou installations ne dépassant pas de plus de 0,60 mètre le sol naturel ;
  b. aux constructions, travaux, ouvrages ou installations relatifs aux équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie, aux voies ferrées de transport public et au stationnement des véhicules ;
  c. aux clôtures ;
- En outre, pour les constructions existantes à la date d'approbation du plan local d'urbanisme et situées à l'extérieur de ceux-ci, seuls sont autorisés les travaux d'aménagement, les extensions mesurées des constructions dans le respect des dispositions de l'article 9 du présent règlement.

2.2.4 Sur les **terrains urbains cultivés** inscrits aux documents graphiques, les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent être destinés à leur gestion et à leur mise en valeur.

2.2.5 **Rappel :** en outre, certaines occupations ou utilisations du sol peuvent être soumises à des conditions particulières, édictées par d'autres chapitres du présent règlement.

Article 3 UD : Accès et voirie

(Cf. Dispositions communes).

Article 4 UD : Desserte par les réseaux

(Cf. Dispositions communes).

Article 5 UD : Caractéristiques des terrains

5.1 Règle générale

Non réglementé.

5.2 Règles particulières

Toutefois, **dans les zones d'assainissement non collectif ou dans les zones d'assainissement collectif en l'absence de réseaux publics ou en cas d'impossibilité technique de raccordement**, la superficie minimale des terrains doit être suffisante pour répondre aux contraintes techniques liées à la réalisation d'un dispositif d'assainissement individuel et dans le respect des objectifs de protection des milieux naturels établis par la réglementation.

Article 6 UD : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

6.1 Définition

Le terme **« limite de référence »** utilisé dans le présent règlement, désigne les limites :

a. des voies publiques ou privées ouvertes ou non à la circulation générale ;
b. des places ;
c. des emplacements réservés nécessaires à la création, à l'élargissement ou à l'extension desdites voies et places ;
d. des marges de recul dès lors qu'elles sont inscrites aux documents graphiques.

Toutefois, ne constituent pas des limites de référence au sens de la présente définition, les servitudes de passage, les cheminements piétons et cyclistes ainsi que les voies exclusivement destinées à un seul mode de déplacement.

6.2 Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux seules constructions situées le long des limites de référence.

6.3 Modalités de calcul du retrait

Le retrait (D) des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite de référence.

a. **Sont compris dans le calcul du retrait**, les balcons et oriels, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0,40 mètre, ainsi que les parties enterrées de la construction.
b. Ne sont pas compris dans le calcul du retrait :
   - les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,60 mètre ;
   - les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, ainsi que les balcons et oriels, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,40 mètre.

6.4 Règles d'implantation

6.4.1 Règle générale

Dans les secteurs UD1, UD3, les constructions doivent être implantées à une distance maximale de 5 mètres par rapport à ladite limite.

Dans le secteur UD2, les constructions doivent être implantées en retrait de la limite de référence à une distance minimale de 5 mètres.

Toutefois, la présente règle ne s'applique pas aux opérations d'ensemble n'excédant pas 5 lots ou 5 constructions contenant au plus 10 logements, dès lors qu'elles sont desservies par une voirie en impasse dans les conditions définies à l'article 3 du présent règlement (cf. article 3 - impasse).

6.4.2 Règles particulières

6.4.2.1 Prescriptions graphiques

a. ligne d'implantation

Dès lors qu'une **ligne d'implantation** est inscrite aux documents graphiques, les parties non enterrées des constructions, à l'exception des clôtures, doivent être implantées à l'aplomb de cette ligne.

b. polygones d'implantation

Dans les **polygones d'implantation** inscrits aux documents graphiques, les constructions ou parties de construction, travaux ou ouvrages dont la hauteur excède 0,60 mètre à compter du sol naturel, à l'exception des clôtures, doivent être implantées à l'intérieur de la délimitation de leur emprise.

c. espaces non aedificandi

Dès lors que **des espaces non aedificandi** sont inscrits aux documents graphiques, les constructions, y compris les parties enterrées, mais non compris les clôtures, doivent être implantées au-delà de ces espaces, dans le respect des retraits imposés à l'article 6.4.1.

d. plan masse

En présence d'un plan masse, les constructions doivent être implantées à l'intérieur de la délimitation de leur emprise ou dans le respect des emprises des constructions inscrites dans le plan masse.

6.4.2.2 Autres prescriptions

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- **aménagement, surélévation ou extension d'une construction existante** implantée différemment de la règle définie aux articles 6.4.1. et 6.4.2.1. ci-dessus, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;
- **construction réalisée en contiguïté d'une autre construction implantée sur un terrain voisin**. Elle doit toutefois être implantée en continuité de la construction existante, en prenant en compte son implantation et sa volumétrie ;
- **prise en compte de l'implantation, de la volumétrie des constructions et de la morphologie urbaine environnante** afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué, d'une organisation urbaine particulière ;
- **construction réalisée dans des secteurs ou des sous-secteurs affectés d'un indice « p » ou protégée au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'urbanisme** : toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver l'ordonnancement architectural du bâti existant ou du secteur ainsi que l'équilibre de la composition entre le bâti et l'espace végétalisé du terrain ;
- **dès lors que la règle prescrit une implantation sur la limite de référence,** pour la réalisation de décrochés de façades, de profondeur limitée ou de retraits ponctuels, justifiés par des motifs de composition urbaine ou d'insertion architecturale de la construction ;
- **préservation ou mise en valeur d'un élément ou d'un espace végétal de qualité** et notamment ceux repérés aux documents graphiques sous la légende « espaces boisés classés », « espaces boisés classés ponctuels – arbre remarquable » ou sous la légende « espaces végétalisés à mettre en valeur » ;
- **préservation des vues et des dégagements visuels** dès lors, compte tenu de la topographie des lieux, des vues intéressantes peuvent être préservées depuis des lieux publics ;
- **prise en compte des caractéristiques particulières du terrain d'assiette** telle qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs voies ou limites de référence (terrain d'angle notamment…), afin d'adapter le projet en vue de son insertion dans le site ;
- **réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif** dont la nature ou le fonctionnement nécessite d'être implantés différemment ;
- **réalisation d'équipements techniques** liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie, aux voies ferrées de transport public et au stationnement.

Article 7 UD : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 Définitions

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de parcelle qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

En se référant à un terrain présentant une configuration d'un quadrilatère régulier, les limites qui aboutissent à la limite de référence, constituent les limites séparatives latérales. La limite opposée à la limite de référence constitue une limite de fond de parcelle. Dans l'acception courante, il faut assimiler toute morphologie parcellaire complexe à cette configuration théorique en considérant comme limite latérale tout côté de terrain aboutissant à la limite de référence y compris les éventuels décrochements, coudes ou brisures.

Dès lors qu'une limite ou partie de limite séparative peut être qualifiée à la fois de limite latérale ou de limite de fond de parcelle, c'est cette dernière qualification qui est retenue ; toutefois, pour les terrains situés à l'angle de deux limites de référence, les limites séparatives aboutissant aux limites de référence sont assimilées à des limites latérales.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions travaux ou ouvrages ayant une hauteur **maximale de 0,60 mètre** à compter du sol naturel.

Pour l'application des dispositions de cet article, la hauteur (H) est mesurée en tout point selon les modalités prévues à l'article 10.

7.2 Modalités de calcul du retrait

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative.

a. **Sont compris dans le calcul du retrait**, les balcons et oriels, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0,40 mètre.
b. Ne sont pas compris dans le calcul du retrait :
   - les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,60 mètre ;
   - les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les balcons et oriels, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,40 mètre ;
   - les parties enterrées de la construction.

7.3 Règles d'implantation

7.3.1 Règle générale

Les règles d'implantation sont différentes selon que les constructions ou parties de construction ou pignons, comportent ou non des baies éclairant des pièces principales.

a. limites latérales

Les constructions peuvent être implantées sur les limites latérales, ou en retrait de ces dernières.

Dans le cas d'une implantation en retrait des limites latérales, ce dernier ne peut être inférieur à :

- 2 mètres **dans les secteurs UD1 et UD2** et 1 mètre **dans le secteur UD3,** lorsque la façade ne comporte pas de baies éclairant des pièces principales ;
- 3 mètres, lorsque la façade comporte des baies éclairant des pièces principales.

En outre, **dans le secteur UD2 :**

- les constructions doivent respecter le gabarit de hauteur défini à l'article 10 du présent règlement.
- dans le cas d'une implantation sur les limites latérales, la longueur du linéaire de construction appuyée sur une ou plusieurs limites, doit être au plus égale aux deux tiers de la longueur de chaque limite latérale.

b. limites de fond de parcelle

Les constructions doivent être implantées avec un retrait au moins égal à :

- 4 mètres **dans les secteur UD1 et UD3** ;
- la moitié de la hauteur, en tout point, des constructions **dans le secteur UD2**.

Toutefois, **dans les secteurs UD1, UD2 et UD3**, les constructions peuvent être implantées avec un retrait moindre ou en limite de fond de parcelle dès lors que leur hauteur est au plus égale à 4 mètres.

7.3.2 Règles particulières

7.3.2.1 Prescriptions graphiques

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus sont imposées dans les cas suivants :

a. ligne d'implantation

Dès lors qu'une **ligne d'implantation** est inscrite aux documents graphiques, les parties non enterrées des constructions, à l'exception des clôtures, doivent être implantées à l'aplomb de cette ligne.

b. polygones d'implantation

Dans les **polygones d'implantation** inscrits aux documents graphiques, les constructions ou parties de construction, travaux ou ouvrages dont la hauteur excède 0,60 mètre à compter du sol naturel, à l'exception des clôtures, doivent être implantées à l'intérieur de la délimitation de leur emprise, dans le respect des dispositions de l'article 7.3.1 pour les limites séparatives situées à l'intérieur du polygone.

c. espaces non aedificandi

Dès lors que **des espaces non aedificandi** sont inscrits aux documents graphiques, les constructions, y compris les parties enterrées, mais non compris les clôtures, doivent être implantées au-delà de ces espaces, dans le respect des retraits imposés à l'article 7.3.1.

d. prescriptions de continuité ou de discontinuité obligatoire

Dès lors que figure aux documents graphiques :

- **une prescription de continuité obligatoire**, les constructions doivent être implantées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre ; toutefois, dans les opérations d'ensemble, l'ordre continu des constructions peut être interrompu dès lors que ladite interruption autorise le débouché sur une voie publique ou privée de la desserte interne à l'opération projetée ;
- **une prescription de discontinuité obligatoire**, les constructions doivent être implantées en ordre discontinu dans le respect des dispositions de l'article 7.3.1 qui ne lui sont pas contraires.

e. plan masse

En présence d'un plan masse, les constructions doivent être implantées à l'intérieur de la délimitation de leur emprise ou dans le respect des emprises des constructions inscrites dans le plan masse.

7.3.2.2 Autres prescriptions

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- **servitude de cour commune** établie en application de l'article L.451-1 du Code de l'urbanisme ;
- **servitude d'utilité publique ou servitude privée** ne permettant pas une implantation en limite séparative ;
- **aménagement, surélévation ou extension d'une construction existante** implantée différemment de la règle définie aux articles 7.3.1 et 7.3.2.1 ci-dessus, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;
- **construction réalisée en contiguïté d'une autre construction implantée sur un terrain voisin**. Elle doit toutefois être implantée en continuité de la construction existante, en prenant en compte son implantation et sa volumétrie ;
- **prise en compte de l'implantation, de la volumétrie des constructions et de la morphologie urbaine environnante** afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué, d'une organisation urbaine particulière ;
  - **construction réalisée dans des secteurs ou des sous-secteurs affectés d'un indice « p » ou protégée au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'urbanisme** : toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver l'ordonnancement architectural du bâti existant ou du secteur ainsi que l'équilibre de la composition entre le bâti et l'espace végétalisé du terrain ;
  - **préservation ou mise en valeur d'un élément ou d'un espace végétal de qualité** et notamment ceux repérés aux documents graphiques sous la légende « espaces boisés classés », « espaces boisés classés ponctuels – arbre remarquable » ou sous la légende « espaces végétalisés à mettre en valeur » ;

- **préservation des vues et des dégagements visuels** dès lors, compte tenu de la topographie des lieux, des vues intéressantes peuvent être préservées depuis des lieux publics ;
- **prise en compte des caractéristiques particulières du terrain d'assiette** telle qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs voies ou limites de référence (terrain d'angle notamment…), afin d'adapter le projet en vue de son insertion dans le site ;
- **réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif** dont la nature ou le fonctionnement nécessite une implantation particulière ;
- **réalisation d'équipements techniques** liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie, aux voies ferrées de transport public et au stationnement.

Article 8 UD : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8.1 Définition et modalités de calcul

La distance (D) séparant les constructions non accolées implantées sur un même terrain, est comptée horizontalement de tout point de la construction projetée, au point le plus proche de la construction en vis-à-vis.

a. **Sont compris dans le calcul du retrait**, les balcons et oriels, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0,40 mètre.

b. Ne sont pas compris dans le calcul du retrait :
   - les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,60 mètre ;
   - les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les balcons et oriels, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,40 mètre ;
   - les parties enterrées de la construction ainsi que les constructions ou parties de construction dont la hauteur n'excède pas 0,60 mètre à compter du sol naturel.

Pour l'application des dispositions de cet article, la hauteur (H) est mesurée en tout point selon les modalités prévues à l'article 10.

8.2 Règles d'implantation

8.2.1 Règle générale

La distance séparant deux constructions dont l'une au moins comporte une façade présentant en vis-à-vis de l'autre des baies éclairant des pièces principales doit être au moins égale à 6 mètres.

La distance séparant deux constructions dont aucune ne comporte de façade présentant en vis-à-vis de l'autre des baies éclairant des pièces principales doit être au moins égale à 4 mètres **dans les secteurs UD1 et UD2**, et au moins égale à 2 mètres **dans le secteur UD3**.

8.2.2 Règles particulières

8.2.2.1 Prescriptions graphiques

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus sont imposées dans les cas suivants :

a. ligne d'implantation

Dès lors qu'une **ligne d'implantation** est inscrite aux documents graphiques, les parties non enterrées des constructions, à l'exception des clôtures, doivent être implantées à l'aplomb de cette ligne.

b. polygones d'implantation

Dans les **polygones d'implantation** inscrits aux documents graphiques, les constructions ou parties de construction, travaux ou ouvrages dont la hauteur excède 0,60 mètre à compter du sol naturel, à l'exception des clôtures, doivent être implantées à l'intérieur de la délimitation de leur emprise, dans le respect des dispositions imposées à l'article 8.2.1 qui ne lui sont pas contraires.

c. espaces non aedificandi

Dès lors que **des espaces non aedificandi** sont inscrits aux documents graphiques, les constructions, y compris les parties enterrées, mais non compris les clôtures, doivent être implantées au-delà de ces espaces, dans le respect des dispositions imposées à l'article 8.2.1 qui ne lui sont pas contraires.

d. plan masse

En présence d'un plan masse, les constructions doivent être implantées à l'intérieur de la délimitation de leur emprise ou dans le respect des emprises des constructions inscrites dans le plan masse.

8.2.2.2 Autres prescriptions

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- **aménagement, surélévation ou extension d'une construction existante** implantée différemment de la règle définie aux articles 8.2.1 et 8.2.2.1 ci-dessus, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;
- **prise en compte de l'implantation, de la volumétrie des constructions et de la morphologie urbaine environnante** afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué, d'une organisation urbaine particulière ;
- **prise en compte des caractéristiques particulières du terrain d'assiette** telle qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs voies ou limites de référence (terrain d'angle notamment…), afin d'adapter le projet en vue de son insertion dans le site ;
- **construction réalisée dans des secteurs ou des sous-secteurs affectés d'un indice « p » ou protégée au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'urbanisme** : toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver l'ordonnancement architectural du bâti existant ou du secteur ainsi que l'équilibre de la composition entre le bâti et l'espace végétalisé du terrain ;
- **préservation ou mise en valeur d'un élément ou d'un espace végétal de qualité** et notamment ceux repérés aux documents graphiques sous la légende « espaces boisés classés », « espaces boisés classés ponctuels – arbre remarquable » ou sous la légende « espaces végétalisés à mettre en valeur » ;
- **préservation des vues et des dégagements visuels** dès lors, compte tenu de la topographie des lieux, des vues intéressantes peuvent être préservées depuis des lieux publics ;
- **dans le cas où l'une des constructions constitue une annexe** tels que garages, abris de jardin ;
- **réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif** dont la nature ou le fonctionnement nécessite une implantation particulière ;
- **réalisation d'équipements techniques** liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie, aux voies ferrées de transport public et au stationnement.

Article 9 UD : Emprise au sol des constructions

9.1 Définition

9.1.1 L'emprise au sol des constructions correspond à leur projection verticale sur un plan horizontal :

a. **Sont compris dans l'emprise au sol des constructions**, les balcons, les oriels, et les constructions annexes, dès lors que leur surface hors œuvre brute totale cumulée est supérieure à 20 m², pour la partie de surface hors œuvre brute dépassant ce seuil.

b. Ne sont pas compris dans l'emprise au sol des constructions :
   - les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,60 mètre ;
   - les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,40 mètre ;
   - les constructions annexes pour la partie de leur surface hors œuvre brute totale cumulée inférieure ou égale à 20 m² ;
   - les constructions ou parties de construction ayant une hauteur maximale de 0,60 mètre à compter du sol naturel[1].

9.1.2 Le coefficient d'emprise au sol exprime le rapport entre la superficie de l'emprise au sol de la construction et la superficie du terrain.

[1] y compris les sous-sols et autres parties enterrées de la construction

9.2 Champ d'application

Les dispositions édictées à l'article 9.3 ne sont pas applicables :

a. aux travaux d'aménagement, de surélévation ou d'extension réalisés :
   - sur des constructions existantes à la date d'approbation du plan local d'urbanisme ayant une emprise au sol supérieure ou égale à celle définie à l'article 9.3 ci-après,
   - ou sur des constructions situées à l'extérieur des polygones d'implantation,

   dès lors qu'ils ont pour effet d'augmenter l'emprise au sol existante à la date du plan local d'urbanisme de 5 % au plus ;

b. aux constructions travaux ou ouvrages à destination commerciale, dès lors qu'ils sont situés en rez-de-chaussée des constructions et dans un périmètre de polarité commerciale ou le long des linéaires commerciaux ou toutes activités repérés aux documents graphiques ;

c. aux équipements publics ou d'intérêt collectif ;

d. aux équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie, aux voies ferrées de transport public, au stationnement et à la distribution d'énergie tels que pylône, transformateurs.

9.3 Règle

9.3.1 Règle générale

Le coefficient d'emprise au sol est limité à 40 %.

9.3.2 Règles particulières

9.3.2.1 Prescriptions graphiques

Des emprises au sol différentes de celles fixées ci-dessus sont imposées dans les cas suivants :

a. coefficient d'emprise au sol graphique

Lorsqu'un **coefficient d'emprise au sol** est inscrit aux documents graphiques, la valeur indiquée graphiquement se substitue à celle fixée ci-dessus.

b. polygones d'implantation

Dans les polygones d'implantation inscrits aux documents graphiques, l'emprise au sol maximale des constructions, à l'exception des clôtures, correspond à celle du polygone, dans le respect des lignes d'implantation.

c. espaces non aedificandi

Dans les espaces non aedificandi inscrits aux documents graphiques, aucune construction, y compris les parties enterrées, mais à l'exception des clôtures, ne peut y être implantée.

9.3.2.2 Plan masse

En présence d'un plan masse, l'emprise au sol des constructions lorsqu'elle est imposée, doit correspondre à celle délimitée au plan masse ; lorsqu'elle est maximale elle doit s'inscrire à l'intérieur de celle délimitée au plan masse.

Article 10 UD : Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est assujettie à deux règles (hauteur maximale mesurée en mètres - nombre maximum de niveaux), qui s'appliquent concomitamment.

10.1 Hauteur en mètres

10.1.1 Définition et modalités de calcul

Les modalités de calcul de la hauteur sont différentes selon la valeur des retraits des constructions par rapport à la limite de référence définie à l'article 6.

10.1.1.1 Constructions implantées à une distance inférieure ou égale à 5 mètres de la limite de référence

La hauteur des constructions est la différence d'altitude, mesurée verticalement entre tout point de la construction et le niveau de la limite de référence au droit de ce point.

10.1.1.2 Constructions implantées à une distance supérieure à 5 mètres de la limite de référence

La hauteur des constructions est la différence d'altitude, mesurée verticalement, entre tout point de la construction et le niveau du sol naturel avant travaux.

Dans les cas visés aux paragraphes 10.1.1.1 et 10.1.1.2 ci-dessus, dès lors que la limite de référence ou du terrain considéré sont en pente suffisante, la face des constructions est divisée en sections n'excédant pas 20 mètres de longueur, et la hauteur est mesurée seulement au milieu de chacune de ces sections.

10.1.2 Champ d'application

Sont exclus du calcul de la hauteur, les ouvrages techniques, tels que souches de cheminée, ventilation, éléments architecturaux, dès lors qu'ils sont conçus dans le respect des prescriptions prévues à l'article 11.

10.1.3 Règle

10.1.3.1 Dans le secteur UD1

La hauteur maximale des constructions est limitée à 9 mètres dans **le sous-secteur UD1a** et à 12 mètres dans **le sous-secteur UD1b**.

Toutefois, ces hauteurs doivent être minorées de 1,5 mètre en présence de toiture terrasse.

10.1.3.2 Dans le secteur UD2

La hauteur maximale des constructions est limitée à 9 mètres dans **le sous-secteur UD2a** et à 12 mètres dans **le sous-secteur UD2b**.

Toutefois, ces hauteurs doivent être minorées de 1,5 mètre en présence de toiture terrasse.

En outre, les constructions ou parties de construction, implantées :

a. soit en retrait des limites séparatives,
b. soit sur une limite séparative mais non contiguë à une autre construction implantée sur un terrain voisin,

doivent être implantées à l'intérieur d'un volume enveloppe engendré par le gabarit ci-après :

Vue en coupe

Cette disposition ne s'applique pas pour les terrains qui ont une limite commune avec une zone UA ou UC.

10.1.3.3 Dans le secteur UD3

La hauteur maximale des constructions est indiquée aux documents graphiques. Toutefois, cette hauteur doit être minorée de 1,5 mètre, en présence de toiture terrasse.

10.1.4 Prescriptions graphiques

Dans les secteurs UD1 et UD2, dès lors que figurent aux documents graphiques, des prescriptions relatives à la hauteur maximale des constructions, ces dernières se substituent aux normes fixées ci-dessus. Toutefois, cette hauteur doit être minorée de 1,5 mètre en présence de toiture terrasse.

10.2 Nombre maximum de niveaux

10.2.1 Définition et modalités de calcul

- **Un niveau** est le volume compris entre le dessus du plancher bas et le dessus du plancher qui lui est immédiatement supérieur.
- **Un rez-de-chaussée** est le 1er niveau d'une construction dont la cote altimétrique du plancher bas du volume qu'il délimite est égale ou supérieure, dans la limite de 1,50 mètre maximum, à celle de la limite de référence (dans le cas prévu à l'article 10.1.1.1) ou du sol naturel (dans le cas prévu à l'article 10.1.1.2).

Toutefois :

- **Pour les constructions implantées à une distance inférieure ou égale à 5 mètres de la limite de référence** selon les dispositions du paragraphe 10.1.1.1 ci-dessus, lorsqu'un terrain en pente est longé sur deux de ses limites opposées par deux limites de référence définies à l'article 6 du présent règlement, l'émergence de hauteur du plancher bas du rez-de-chaussée de la construction édictée ci-avant est mesurée uniquement sur la façade de la construction longeant celle de la limite de référence dont l'altitude est la plus élevée.
- **Pour les constructions implantées à une distance supérieure à 5 mètres de la limite de référence** selon les dispositions du paragraphe 10.1.1.2 ci-dessus, et lorsque le terrain est en pente, l'émergence de hauteur du plancher bas du rez-de-chaussée de la construction édictée ci-avant, est mesurée uniquement sur la façade de la construction implantée sur la partie de terrain dont l'altitude est la plus élevée.
- **Un comble** est le volume délimité d'une part par des plans inclinés à 50 % dont le point d'accroche se situe au point le plus haut de la façade de la construction et, d'autre part, la surface de plancher bas de ce volume. Ne sont pas compris dans la détermination du point haut de la façade, les parties de façade en retrait pour les architectures en attique, les garde-corps maçonnés ou non et autres émergences techniques.

10.2.2 Champ d'application

Ne sont pas pris en compte dans le calcul des niveaux :

a. les **ouvrages techniques** tels que souche de cheminée, ventilation, machinerie d'ascenseur, éléments architecturaux dès lors qu'ils demeurent ponctuels et qu'ils sont conçus dans le respect des prescriptions prévues à l'article 11 du présent règlement ;
b. les combles ;
c. les **aménagements internes** d'une même unité de volume telle que mezzanine ;
d. les **sous-sols** ou parties de construction situées en dessous du niveau de rez-de-chaussée, dès lors qu'ils sont affectés principalement aux annexes, garages et autre locaux techniques ; toutefois, pour les terrains situés en contrebas de la limite de référence et présentant une pente suffisante, les parties de construction situées en dessous du niveau de rez-de-chaussée peuvent être partiellement affectées à une destination d'habitation, de bureaux ou de services dès lors qu'elles n'occupent pas plus d'un niveau.

10.2.3 Règle

10.2.3.1 Nombre maximum de niveaux

Le nombre maximum de niveaux réalisable est défini en fonction de la hauteur de la construction projetée, dans le respect des modalités établies selon le tableau ci-après :

Hauteur de la construction projetée (en mètres)		**Nombre maximum de niveaux autorisés**
Avec toiture à pente	**Avec toiture terrasse**	
inférieur à 9,5	inférieur à 8	2 (R+1)
à partir de 9,5 et inférieur à 12,5	à partir de 8 et inférieur à 11	3 (R+2)
à partir de 12,5	**à partir de 11**	**un niveau supplémentaire par tranche de 3 mètres**

10.2.3.2 Linéaires artisanaux et commerciaux et toutes activités

« Dans les linéaires artisanaux et commerciaux » et « toutes activités » repérés aux documents graphiques, la hauteur du rez-de-chaussée des locaux à destination de commerces et services ne peut être inférieure à 3,50 mètres.

10.3 Règles particulières

Des hauteurs différentes de celles fixées aux paragraphes 10.1 et 10.2 ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- **travaux d'aménagement et d'extension de constructions existantes** ayant une hauteur différente de celle fixée ci-dessus, afin de préserver une harmonie d'ensemble de la construction ;
- **constructions, travaux ou ouvrages qui, compte tenu de leur nature ou de raisons techniques justifiées**, réclament des hauteurs plus importantes ;
- **constructions insérées au sein de constructions d'une hauteur différente de celle fixée ci-dessus**, afin de garantir un épannelage harmonieux ;
- **réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif** dont la nature ou le fonctionnement nécessite une hauteur différente ;
- **réalisation d'équipements techniques** liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie et au stationnement.

10.4 Plan masse

En présence d'un plan masse, la hauteur imposée ou maximale des constructions est indiquée au plan masse.

Article 11 UD : Aspect extérieur des constructions

Rappel : par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites, les paysages naturels ou urbains ainsi que la conservation des perspectives monumentales.

L'insertion de la construction dans son environnement naturel et bâti, doit être assurée conformément aux dispositions du présent article, dans le respect des conditions de forme de l'article R.421-2 du Code de l'urbanisme (volet paysager du permis de construire).

11.1 Principes généraux

Tout projet de construction doit participer à la préservation et à la mise en valeur, y compris par l'expression architecturale contemporaine, des caractéristiques dominantes du tissu urbain dans lequel il s'insère :

- **dans les secteurs UD1**, **et UD3,** le fort rapport du bâti à la voie, qui favorise la perception d'une façade de rue continue même si de faibles retraits entre constructions sont autorisés ;
- **dans le secteur UD2**, le retrait des constructions par rapport à la voie, qui favorise la perception d'une façade sur rue, caractérisé par la présence de l'élément végétal.

Par le traitement de leur aspect extérieur, les constructions doivent s'intégrer au paysage environnant en prenant en compte :

a. les caractéristiques du contexte urbain dans lequel elles s'insèrent ;
b. les spécificités architecturales des constructions avoisinantes, sans toutefois exclure la création architecturale.

Des dispositions différentes de celles édictées aux paragraphes 11.2 à 11.8 peuvent être autorisées ou imposées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, pour prendre en compte notamment au regard de l'environnement dans lequel ils s'insèrent les contraintes fonctionnelles et techniques propres à ces équipements, leur rôle structurant de l'espace urbain, ainsi que l'affirmation de leur identité par une architecture signifiante.

11.2 La volumétrie

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume. Leurs gabarits doivent être adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes.

11.3 Les matériaux

Le choix des matériaux doit être fait selon les critères suivants :

a. l'emploi brut de matériaux est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale de la construction et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site ;
b. les enduits doivent présenter un aspect lisse ;
c. pour les travaux et extensions sur le bâti existant, une cohérence de nature et d'aspect avec les matériaux employés pour la construction initiale doit être respectée.

11.4 Les couleurs

Le choix des couleurs doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage environnant et notamment :

a. permettre une harmonisation des coloris avec l'architecture de la construction ;
b. respecter l'ambiance chromatique de la rue ou de l'opération d'ensemble ;
c. souligner, éventuellement, le rythme des façades.

11.5 Les toitures

a. toitures à pans

Les toitures doivent comporter au moins deux pans et développer une pente comprise entre 28 et 50 %, exception faite de l'aménagement et de l'extension des constructions existantes et des constructions annexes, qui peuvent être constituées d'un seul pan.

b. toitures terrasses et autres types de toiture

Les toitures terrasses peuvent néanmoins être admises, à la condition qu'elles s'insèrent dans le tissu environnant.

D'autres types de toiture peuvent être admis pour les constructions d'architecture contemporaine pour lequel le mode de couverture sera fonction du projet architectural envisagé dès lors qu'elles s'insèrent dans le tissu environnant, compte tenu de ses caractéristiques dominantes.

Les ouvrages techniques, et les éléments architecturaux situés en toiture, doivent être conçus pour garantir leur insertion harmonieuse au regard du volume des bâtiments et de la forme de la toiture afin d'en limiter l'impact visuel.

11.6 Les façades

La composition de la façade doit prendre en compte le rythme des façades des constructions avoisinantes et ceci à l'échelle de la rue ou à l'échelle de l'opération groupée.

En façade sur rue, les garde-corps des balcons en saillies doivent être ajourés.

11.7 Les clôtures

11.7.1 Clôtures implantées en bordure des voies

11.7.1.1 Règle générale

Par leurs aspects, leurs proportions (notamment leur hauteur) et le choix des matériaux, les clôtures doivent s'harmoniser avec la construction principale et les caractéristiques dominantes des clôtures situées à proximité immédiate.

11.7.1.2 Règles particulières

Les clôtures doivent être constituées, dans le respect des prescriptions édictées au paragraphe 11.7.1.1 ci-dessus :

a. **soit d'un dispositif rigide** à claire voie, surmontant ou non un mur bahut d'une hauteur maximale d'un mètre ;
b. **soit d'un grillage** d'une hauteur maximale de 2 mètres, accompagné d'une composition paysagère composée d'essences locales ;
c. **soit d'un mur plein** dont la hauteur et l'aspect sont en harmonie avec les caractéristiques dominantes des clôtures situées à proximité immédiate, sans pouvoir en toute hypothèse excéder 2 mètres. Toutefois, une hauteur différente peut être autorisée pour la reconstruction ou la restauration d'une clôture existante ou pour permettre le prolongement ou le raccordement à une clôture existante.

Les portails doivent être simples, en adéquation avec la clôture.

Les murs de soutènement doivent être traités comme des murs de clôture et s'harmoniser avec la construction principale et les clôtures environnantes.

Dans **les espaces non aedificandi,** ou dès lors que, compte tenu de la topographie des lieux, des vues intéressantes peuvent être préservées depuis des lieux publics, l'aménagement paysager et les clôtures doivent être conçus pour préserver la pérennité des vues et des dégagements visuels.

11.7.2 Clôtures implantées en limites séparatives

Les clôtures implantées en limites séparatives ne doivent pas excéder 2 mètres de hauteur, dans le respect des prescriptions du paragraphe 11.7.1.1 ci-dessus.

11.8 Les mouvements de terrain (déblais - remblais)

Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques et ne doivent pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage.

L'amplitude de mouvements de terrain ne doit pas excéder :

a. 1 mètre pour les terrains dont la pente naturelle est inférieure ou égale à 15 % ;
b. 1,50 mètre pour les terrains dont la pente naturelle est comprise entre 15 % et 30 % ;
c. 2 mètres pour les terrains dont la pente naturelle est supérieure ou égale à 30 %.

Dans aucun cas, la pente du talus ne doit dépasser la plus forte des deux valeurs suivantes : 20 % ou 1,5 fois la valeur de la pente naturelle du terrain.

Toutefois, une amplitude de mouvements de terrain plus importante peut être admise dès lors qu'elle a pour objet une meilleure insertion de la construction dans le site.

11.9 Les protections particulières

Les travaux d'extension et d'aménagement sur les bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'urbanisme ou inscrits aux documents graphiques sous la légende « éléments bâtis à préserver » ainsi que **dans les secteurs et les sous-secteurs affectés d'un indice « p »,** sont admis dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une préservation :

a. des caractéristiques esthétiques ou historiques desdits bâtiments ;
b. de l'ordonnancement et de l'équilibre des éléments bâtis et des espaces végétalisés et arborés.

Les équipements techniques liés aux réseaux assurant la transmission ou le transport de ressources naturelles, de matières premières, d'énergie, d'informations par **voie terrestre**, doivent être enfouis afin de limiter l'impact sur les sites et paysages traversés. Toutefois, des modalités différentes de l'enfouissement peuvent être admises pour des motifs techniques ou économiques dûment justifiés, et sous réserve d'une solution esthétique et technique satisfaisante.

Les équipements techniques liés aux réseaux assurant la transmission d'informations par **voie aérienne** et nécessitant l'installation d'ouvrages ou d'équipements permettant d'assurer l'émission, la transmission et la réception de ces données, doivent s'intégrer dans leur environnement en prenant en compte :

a. leur localisation ;
b. leur dimension et leur volume ;
c. leur teinte ;
d. leur impact sur les vues à préserver et sur le paysage dans lequel ils s'insèrent ;
e. leurs contraintes techniques destinées à en assurer le fonctionnement.

11.10 Plan masse

En présence d'un plan masse, en complément des dispositions ci-dessus, les constructions et les travaux doivent respecter les prescriptions particulières précisées graphiquement par le plan masse.

Article 12 UD : Stationnement

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et doit être assuré en dehors des voies publiques.

Le nombre de places de stationnement requises est différent selon la nature des constructions réalisées. Soit un nombre minimum de places de stationnement est requis, soit un nombre maximum de places de stationnement est imposé.

12.1 Modalités de calcul

Le décompte des places est différent selon la nature de l'opération envisagée Il s'effectue selon les modalités suivantes :

- **Pour les constructions nouvelles et les reconstructions :**

Le nombre de places de stationnement est celui prévu au paragraphe 12.2 ci-après.

- **Pour les aménagements, extensions ou surélévations :**

Les normes ne s'appliquent qu'à l'augmentation de la surface hors œuvre nette ou de la capacité, en tenant compte du nombre de places excédentaire pour la construction existante, au regard de la norme exigée.

- **Pour les changements de destination ou d'affectation :**

Le nombre de places exigible prend en compte uniquement la différence de norme entre les deux destinations ou affectations. Cette norme n'est pas exigible pour la création de nouveaux commerces.

- En fin de calcul, l'arrondi s'effectue à la valeur inférieure lorsque la partie décimale du résultat est au plus égale à 0,5 et à la valeur supérieure lorsque la partie décimale du résultat est supérieure à 0,5.

12.2 Règles relatives au stationnement des véhicules automobiles

- **Pour les constructions à destination d'habitation et de résidences communautaires :**
  - 1 place par tranche de 50 m² de la surface hors œuvre nette, sans qu'il puisse être exigé plus de deux places par logement ;
  - pour les **logements locatifs financés par des prêts aidés par l'Etat** (conformément à l'article L.421-3 9ère du Code de l'urbanisme) le nombre de places de stationnement est de une place par tranche de 100 m² de la surface hors œuvre nette, sans qu'il puisse être exigé plus d'une place par logement ; **toutefois, pour les aménagements, extensions ou surélévations,** cette règle ne s'applique pas à la création de la surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors œuvre nette existante ;
  - dans les **opérations d'ensemble**, ou pour les constructions comportant au moins 5 logements, une place supplémentaire par tranche de 5 logements doit être ajoutée afin de pourvoir aux besoins des visiteurs.

- **Pour les constructions à destination de commerces :**

Les dispositions suivantes s'appliquent à chaque unité commerciale, et sans pouvoir excéder les limites édictées par l'article L.421-3 du Code de l'urbanisme :

- une place au minimum pour les constructions dont la surface de vente est inférieure ou égale à 300 m² ;
- pour les constructions dont la surface de vente excède 300 m², une place par tranche de 30 m² supplémentaire au-delà de ce seuil est exigée.

- **Pour les constructions à destination industrielle, technique, scientifique, artisanale ou de services :**

Il est exigé au minimum une place par tranche de 100 m² de la surface hors œuvre nette.

- **Pour les constructions à destination de bureaux :**

Dès lors que la construction est localisée en tout ou partie à l'intérieur de la délimitation de l'emprise inscrite aux documents graphiques sous la légende « stationnement bureaux périmètre d'influence lignes fortes transport collectif », le nombre minimum ou maximum de places requises est prescrit par ledit document.

- **Pour les constructions à destination d'équipements gérontologiques, hospitaliers et cliniques :**

Il est exigé au minimum 1 place par tranche de 5 chambres.

- **Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier :**

Il est exigé au minimum 1 place par tranche de 3 chambres.

- **Pour les constructions à destination d'équipements publics ou d'intérêt collectif :**

Le nombre de place de stationnement doit satisfaire aux besoins de la construction en tenant compte de sa nature, de sa situation géographique, de sa fréquentation et de la fréquence de la desserte par les transports collectifs et les stationnements publics situés à proximité.

- **Autres destinations ou affectations :**

Le nombre de places de stationnement doit répondre aux besoins engendrés par la nature, la fonction et la localisation des constructions, travaux ou ouvrages réalisés.

12.3 Règles relatives au stationnement des deux roues

Un local collectif ou des emplacements couverts affectés aux deux roues doivent être prévus pour les constructions à destination d'habitation excédant 5 logements, de bureaux et d'équipements recevant du public. Les locaux et emplacements des deux roues réalisés dans des constructions à destination d'habitation doivent être localisés soit en rez-de-chaussée de la construction soit à défaut au 1er niveau de sous-sol, clos préférentiellement par des dispositifs ajourés, aménagés à cette fin exclusive et directement accessible. Leur dimension minimale pour cet usage est de 1 m² de local par tranche de 100 m² de la surface hors œuvre nette affectée à l'habitation et selon les besoins pour les autres affectations.

12.4 Livraison et enlèvement des marchandises

Pour les constructions, travaux, ouvrages à destination industrielle, artisanale, scientifique, technique, commerciale et d'entrepôt, le pétitionnaire doit prendre en compte l'impact des livraisons et des enlèvements de marchandises sur le domaine public notamment en matière d'écoulement du trafic sur la voirie routière et prendre toute mesure nécessaire (exemple : réalisation d'aires de stationnement par le pétitionnaire sur un espace privé, etc.) pour limiter ces nuisances.

12.5 Modalités de réalisation

Les aires de stationnement doivent être conçues tant dans la distribution et la dimension des emplacements que dans l'organisation des aires de dégagement et de circulation, pour garantir leur fonctionnement et leur accessibilité.

Les aires de stationnement aménagées en surface doivent faire l'objet d'un aménagement paysager comportant au moins un arbre par tranche de 4 places de stationnement, réparti de façon homogène.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même pour des raisons techniques (nature du sous-sol…), d'ordre architectural ou urbanistique, aux obligations imposées par le présent article, il peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat (rayon de moins de 300 mètres) :

a. soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation ;
b. soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement au titre des obligations visées aux alinéas précédents, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

12.6 Impossibilité de réaliser des aires de stationnement

A défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue ci-dessus, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ses obligations en versant une participation fixée par délibération du Conseil communautaire en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

Article 13 UD : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

13.1 Objectifs

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau.

Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :

a. de la composition des espaces libres environnants, afin de participer à une mise en valeur globale de la zone ;
b. de la topographie et de la configuration du terrain, afin que leur composition soit adaptée ;

c. de la composition végétale du terrain préexistante dès lors qu'elle est de qualité, afin de la préserver et de la mettre en valeur ;
d. de la situation du bâti sur le terrain, afin de constituer un accompagnement.

13.2 Paysagement des espaces libres

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise des constructions telle qu'elle est définie au paragraphe 9.1.1 de l'article 9 du présent règlement, les aménagements de voirie et les accès ainsi que les aires de stationnement.

Ces espaces libres nécessitent un traitement paysager, composé d'aménagements végétaux et minéraux, pouvant accueillir des cheminements piétons, des aires de jeux et de détente.

Ce traitement paysager doit être réalisé selon les conditions suivantes : l'espace laissé libre de toutes constructions, aménagements de voirie, accès et aires de stationnement doit faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale en quantité et qualité suffisante.

13.2.1 En ce qui concerne l'aspect quantitatif

La superficie du terrain doit être aménagée avec un minimum de 10 % d'espaces verts, d'un seul tenant sauf en cas d'impossibilité démontrée, devant comporter au minimum 0,60 mètre d'épaisseur de terre végétale.

Ces normes ne sont pas applicables dans le cas :

a. de travaux réalisés sur les constructions existantes à la date d'approbation du plan local d'urbanisme ;
b. d'équipements publics ou d'intérêt collectif ;
c. de terrains faisant l'objet d'un polygone d'implantation délimité aux documents graphiques ;
d. des terrains situés **à l'intérieur de la délimitation de l'emprise d'un plan masse**, pour lesquels les indications de ce dernier doivent être respectées.

13.2.2 En ce qui concerne l'aspect qualitatif

En cas de retrait des constructions par rapport à la limite de référence définie à l'article 6 du présent règlement, cet espace de retrait doit faire l'objet d'un traitement paysager végétal ou minéral cohérent et en harmonie avec le paysage de la rue.

Ces aménagements paysagers doivent intégrer et mettre en valeur les plantations repérées aux documents graphiques sous la légende « espaces boisés classés », « espaces boisés classés ponctuels – arbre remarquable » ou sous la légende « espaces végétalisés à mettre en valeur », ou les plantations de qualité existantes sur le terrain.

En outre, la surface imperméabilisée occupée par les constructions, les aménagements de voirie et les accès ainsi que les aires de stationnement, doit être limitée aux stricts besoins de la construction et des habitants.

13.3 Dispositions particulières

13.3.1 Opérations d'ensemble

Outre les dispositions du présent article, **des espaces communs végétalisés** doivent être réalisés. Leur superficie, d'un seul tenant ou non, doit être au moins égale à 10 % du terrain d'assiette de l'opération et constituer un élément structurant dans la composition urbaine de l'ensemble.

Toutefois, cette disposition n'est pas applicable dès lors que l'opération d'ensemble n'excède pas 5 lots ou 5 constructions, contenant 10 logements au plus.

13.3.2 Espaces non aedificandi et préservation des vues

Dans les espaces non aedificandi, ou dès lors que, compte tenu de la topographie des lieux, des vues intéressantes peuvent être préservées depuis des lieux publics, l'aménagement paysager doit être conçu pour préserver la pérennité des vues et des dégagements visuels.

13.3.3 Espaces végétalisés à créer

Les espaces végétalisés à créer dès lors qu'ils figurent aux documents graphiques, doivent faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale sur la totalité de leur emprise.

13.3.4 Ouvrages techniques de gestion de l'eau

Dans les opérations d'aménagement ou de constructions d'ensemble, les ouvrages techniques de gestion de l'eau et leurs abords, communs à ces opérations (tels que le bassin de rétention ou d'infiltration…), doivent, sous réserve de leurs caractéristiques propres, d'une emprise au sol suffisante et des contraintes de fonctionnement :

- faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion qualitative et fonctionnelle dans leur environnement naturel et bâti ;
- être conçu pour répondre à des usages ludiques ou d'agrément compatibles avec leur destination (espaces verts de détente, de jeux…).

13.3.5 Plan masse

En présence d'un plan masse, les aménagements paysagers et les plantations doivent être réalisés dans le respect ou en compatibilité avec les indications figurant au plan masse. Dans le cas où de telles indications ne figurent pas au plan masse, il y a lieu d'appliquer les dispositions du paragraphe relatif au paysagement des espaces libres.

13.4 Ensembles à protéger

13.4.1 Espaces boisés classés

Au titre de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme, les espaces boisés classés repérés aux documents graphiques doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Par référence à cet article, « le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements ».

13.4.2 Les plantations sur le domaine public

Les plantations sur le domaine public localisées aux documents graphiques doivent être préservées. A ce titre, tous les travaux susceptibles de compromettre leur conservation ne peuvent être mis en œuvre qu'à la double condition :

a. de poursuivre un objectif d'intérêt général ;
b. de compenser quantitativement dans la mesure du possible, les sujets abattus, dès lors que cette compensation est compatible avec les travaux projetés.

13.4.3 Les espaces végétalisés à mettre en valeur

Les espaces végétalisés à mettre en valeur, localisés aux documents graphiques doivent faire l'objet d'une mise en valeur. A ce titre, les constructions, les aménagements de voirie, les travaux réalisés sur les terrains concernés doivent être conçus pour garantir la mise en valeur de ces ensembles paysagers. Leur destruction partielle est admise dès lors qu'elle est compensée pour partie par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale initiale du terrain.

Cette disposition n'est pas applicable aux travaux ou ouvrages relatifs aux voiries et réseaux d'intérêt public dès lors qu'ils poursuivent un objectif d'intérêt général et qu'ils sont incompatibles, du fait de leur nature ou de leur importance, avec le maintien des espaces végétalisés à mettre en valeur localisés aux documents graphiques.

13.4.4 Espaces végétalisés communs des opérations d'ensemble

Les espaces végétalisés communs des opérations d'ensemble, réalisés en application des dispositions d'urbanisme applicables à l'opération considérée lors de l'autorisation de construire, de lotir ou d'aménager, doivent être protégés et mis en valeur.

Article 14 UD : Coefficient d'Occupation du Sol

14.1 Définition

Le coefficient d'occupation du sol est le rapport exprimant le nombre de m² de plancher hors œuvre nette susceptible d'être construit par m² de sol.

14.2 Champ d'application

Le Coefficient d'Occupation du Sol (COS) n'est pas applicable :

a. aux équipements publics ou d'intérêt collectif ;
b. aux équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie et au stationnement.

14.3 Règle générale

14.3.1 Pour les constructions à destination principale d'habitation

Le Coefficient d'Occupation du Sol est fixé à 0,40.

14.3.2 Pour les autres constructions

- **Pour les constructions nouvelles**, le Coefficient d'Occupation du Sol est limité à 0,30 ou à la valeur figurant aux documents graphiques dès lors qu'un coefficient d'occupation du sol est reporté graphiquement dans le secteur concerné.
- Toutefois, pour **l'extension des constructions existantes** à la date d'approbation du plan local d'urbanisme, le Coefficient d'Occupation du Sol est porté à 0,50.

14.3.3 Dans le secteur UD3

Le COS n'est pas réglementé.

14.3.4 En présence d'un plan masse

Le COS n'est pas réglementé.

14.4 Règles particulières

14.4.1 Contrôle des divisions des terrains bâtis (article L.123-1-1 du Code de l'urbanisme)[2]

Les dispositions de l'article L.123-1-1 du Code de l'urbanisme relatif au contrôle des divisions sont rendues applicables à cette zone au titre du présent règlement.

14.4.2 Prescriptions graphiques

Dès lors que figure aux documents graphiques un coefficient d'occupation du sol, la valeur inscrite graphiquement se substitue à celle fixée ci-dessus.

[2] Voir lexique

ZONE UE

AVERTISSEMENT :

Les dispositions du règlement de zone s'appliquent sans préjudice de dispositions différentes pouvant être édictées par les chapitres 1 et 2 du présent règlement et, le cas échéant, par les orientations d'aménagement par quartier ou par secteur (avec lesquelles les occupations et utilisations du sol doivent être compatibles).

Article 1 UE : Occupations et Utilisations du Sol interdites

Sont interdits :

a. le stationnement des caravanes isolées, sous réserve des dispositions de l'article 2 ;
b. le camping et l'aménagement de terrains pour l'accueil de campeurs et de caravanes à but touristique, dès lors qu'ils ne constituent pas des équipements publics ou d'intérêt collectif ;
c. les garages collectifs de caravanes ;
d. les constructions, travaux ou ouvrages à destination agricole.

Rappel : en outre, certaines occupations ou utilisations du sol peuvent être interdites par des dispositions édictées dans d'autres chapitres du présent règlement.

Article 2 UE : Occupations et Utilisations du Sol admises sous condition

2.1 Règle générale

2.1.2 Les constructions, travaux, ouvrages ou installations à destination de **commerce de détail** dès lors que leur surface de vente est au plus égale soit à 100 m² par unité de commerce, soit au seuil indiqué par les périmètres de polarité commerciale repérés aux documents graphiques. Ces dispositions ne sont pas applicables aux commerces liés à l'automobile, tels que vente de véhicules, concession automobiles, distribution de carburant… .

2.1.3 Les constructions, travaux, ouvrages ou installations **à destination industrielle, technique, scientifique ou artisanale** sous réserve des dispositions du chapitre 2 du présent règlement.

2.1.4 Dès lors qu'ils sont liés à des travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone :

a. les affouillements ou exhaussements des sols ;
b. les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités ;
c. les dépôts de matériaux.

2.1.5 Le stationnement des caravanes isolées lorsqu'il correspond à une opération de relogement de "gens du voyage", sous maîtrise d'ouvrage de la commune ou d'un opérateur social.

2.1.6 Les constructions, travaux, ouvrages ou installations relatifs aux équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie, aux voies ferrées de transport public et au stationnement des véhicules, dès lors qu'ils s'insèrent au tissu urbain environnant.

2.1.7 Les travaux, constructions, installations, aménagements et rétablissement de voiries, y compris affouillements, exhaussements de sols nécessaires à la réalisation et au fonctionnement des infrastructures de transport.

2.2 Règles particulières

Des dispositions particulières peuvent modifier les dispositions générales édictées par le présent règlement dans les cas suivants :

2.2.1 Le rez-de-chaussée des constructions implantées le long des voies repérées aux documents graphiques comme :

- **« linéaires artisanaux et commerciaux** » : doit être obligatoirement affecté à des activités artisanales ou commerciales, ou cafés, ou restaurants, ou à des équipements publics ou d'intérêt collectif ; sont interdits les bureaux et services autres que ceux mentionnés ci-dessus.
- **« linéaires toutes activités** » : doit être obligatoirement affecté à des commerces, bureaux ou services, activités artisanales ou à des équipements publics ou d'intérêt collectif.

Ces dispositions s'appliquent au rez-de-chaussée des constructions ayant une façade sur la voie concernée par le linéaire et s'établit sur une profondeur minimale de 10 mètres à compter de la façade de la construction ; toutefois, ne sont pas comprises les parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement telles que hall d'entrée, accès au stationnement souterrain, locaux techniques, locaux de gardiennage…

2.2.2 Les constructions nouvelles, les travaux d'extension, de surélévation ou d'aménagement réalisés dans le **sous-secteur affecté d'un indice « p »**, ainsi que les constructions faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'urbanisme, identifiées aux documents graphiques comme **« éléments bâtis à préserver »**, doivent être conçus pour contribuer à la préservation des caractéristiques culturelles, historiques ou écologiques des constructions ou du secteur, de l'ordonnancement du bâti et de l'espace végétalisé organisant l'unité foncière ou le secteur.

2.2.3 Dans les secteurs pour lesquels des polygones d'implantation sont délimités aux documents graphiques, les constructions, travaux ou ouvrages doivent être implantés à l'intérieur de la délimitation de leur emprise.
Toutefois :

- Cette règle n'est pas applicable :
  a. aux constructions, travaux, ouvrages ou installations ne dépassant pas de plus de 0,60 mètre le sol naturel ;
  b. aux constructions, travaux, ouvrages ou installations relatifs aux équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie, aux voies ferrées de transport public et au stationnement des véhicules ;
  c. aux clôtures.
- En outre, pour les constructions existantes à la date d'approbation du plan local d'urbanisme et situées à l'extérieur de ceux-ci, seuls sont autorisés les travaux d'aménagement, les extensions mesurées des constructions dans le respect des dispositions de l'article 9 du présent règlement.

2.2.4 Sur les terrains urbains cultivés inscrits aux documents graphiques, les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent être destinés à leur gestion et à leur mise en valeur.

2.2.5 Rappel : en outre, certaines occupations ou utilisations du sol peuvent être soumises à des conditions particulières, édictées par d'autres chapitres du présent règlement.

Article 3 UE : Accès et voirie

(Cf. Dispositions communes).

Article 4 UE : Desserte par les réseaux

(Cf. Dispositions communes).

Article 5 UE : Caractéristiques des terrains

5.1. Règle générale

Non réglementé.

5.2. Règles particulières

Toutefois, dans les zones d'assainissement non collectif ou dans les zones d'assainissement collectif en l'absence de réseaux publics ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, la superficie minimale des terrains doit être suffisante pour répondre aux contraintes techniques liées à la réalisation d'un dispositif d'assainissement individuel et dans le respect des objectifs de protection des milieux naturels établis par la réglementation.

Article 6 UE : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

6.1 Définition

Le terme **« limite de référence »** utilisé dans le présent règlement, désigne les limites :

a. des voies publiques ou privées ouvertes ou non à la circulation générale ;
b. des places ;
c. des emplacements réservés nécessaires à la création, à l'élargissement ou à l'extension desdites voies et places ;
d. des marges de recul dès lors qu'elles sont inscrites aux documents graphiques.

Toutefois, ne constituent pas des limites de référence au sens de la présente définition, les servitudes de passage, les cheminements piétons et cyclistes ainsi que les voies exclusivement destinées à un seul mode de déplacement.

6.2 Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux seules constructions situées le long des limites de référence.

6.3 Modalités de calcul du retrait

Le retrait (D) des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite de référence.

a. **Sont compris dans le calcul du retrait**, les balcons et oriels, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0,40 mètre, ainsi que les parties enterrées de la construction.
b. Ne sont pas compris dans le calcul du retrait :
c. les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,60 mètre ;
d. les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, ainsi que les balcons et oriels, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,40 mètre.

6.4 Règles d'implantation

6.4.1 Règle générale

Les constructions doivent être implantées en retrait de la limite de référence, à une distance minimale de 5 mètres.

6.4.2 Règles particulières

6.4.2.1 Prescriptions graphiques

a. ligne d'implantation

Dès lors qu'une **ligne d'implantation** est inscrite aux documents graphiques, les parties non enterrées des constructions, à l'exception des clôtures, doivent être implantées à l'aplomb de cette ligne.

b. polygones d'implantation

Dans les **polygones d'implantation** inscrits aux documents graphiques, les constructions ou parties de construction, travaux ou ouvrages dont la hauteur excède 0,60 mètre à compter du sol naturel, à l'exception des clôtures, doivent être implantées à l'intérieur de la délimitation de leur emprise.

c. espaces non aedificandi

Dès lors que **des espaces non aedificandi** sont inscrits aux documents graphiques, les constructions, y compris les parties enterrées, mais non compris les clôtures, doivent être implantées au-delà de ces espaces, dans le respect des retraits imposés à l'article 6.4.1.

d. plan masse

En présence d'un plan masse, les constructions doivent être implantées à l'intérieur de la délimitation de leur emprise ou dans le respect des emprises des constructions inscrites dans le plan masse.

6.4.2.2 Autres prescriptions

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- **aménagement, surélévation ou extension d'une construction existante** implantée différemment de la règle définie aux articles 6.4.1. et 6.4.2.1. ci-dessus, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;
- **construction réalisée en contiguïté d'une autre construction implantée sur un terrain voisin**. Elle doit toutefois être implantée en continuité de la construction existante, en prenant en compte son implantation et sa volumétrie ;
- **prise en compte de l'implantation, de la volumétrie des constructions et de la morphologie urbaine environnante** afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué, d'une organisation urbaine particulière ;
- **construction réalisée dans des secteurs ou des sous-secteurs affectés d'un indice « p » ou protégée au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'urbanisme** : toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver l'ordonnancement architectural du bâti existant ou du secteur ainsi que l'équilibre de la composition entre le bâti et l'espace végétalisé du terrain ;
- **dès lors que la règle prescrit une implantation sur la limite de référence,** pour la réalisation de décrochés de façades, de profondeur limitée ou de retraits ponctuels, justifiés par des motifs de composition urbaine ou d'insertion architecturale de la construction ;
- **préservation ou mise en valeur d'un élément ou d'un espace végétal de qualité** et notamment ceux repérés aux documents graphiques sous la légende « espaces boisés classés », « espaces boisés classés ponctuels – arbre remarquable » ou sous la légende « espaces végétalisés à mettre en valeur » ;
- **préservation des vues et des dégagements visuels** dès lors, compte tenu de la topographie des lieux, des vues intéressantes peuvent être préservées depuis des lieux publics ;
- **prise en compte des caractéristiques particulières du terrain d'assiette** telle qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs voies ou limites de référence (terrain d'angle notamment…), afin d'adapter le projet en vue de son insertion dans le site ;
- **réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif** dont la nature ou le fonctionnement nécessite d'être implantés différemment ;
- **réalisation d'équipements techniques** liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie, aux voies ferrées de transport public et au stationnement.

Article 7 UE : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 Définitions

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de parcelle qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

En se référant à un terrain présentant une configuration d'un quadrilatère régulier, les limites qui aboutissent à la limite de référence, constituent les limites séparatives latérales. La limite opposée à la limite de référence constitue une limite de fond de parcelle. Dans l'acception courante, il faut assimiler toute morphologie parcellaire complexe à cette configuration théorique en considérant comme limite latérale tout côté de terrain aboutissant à la limite de référence y compris les éventuels décrochements, coudes ou brisures.

Dès lors qu'une limite ou partie de limite séparative peut être qualifiée à la fois de limite latérale ou de limite de fond de parcelle, c'est cette dernière qualification qui est retenue ; toutefois, pour les terrains situés à l'angle de deux limites de référence, les limites séparatives aboutissant aux limites de référence sont assimilées à des limites latérales.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions travaux ou ouvrages ayant une hauteur **maximale de 0,60 mètre** à compter du sol naturel.

Pour l'application des dispositions de cet article, la hauteur (H) est mesurée en tout point selon les modalités prévues à l'article 10.

7.2 Modalités de calcul du retrait

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative.

a. **Sont compris dans le calcul du retrait**, les balcons et oriels, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0,40 mètre.

b. Ne sont pas compris dans le calcul du retrait :
   - les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,60 mètre ;
   - les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les balcons et oriels, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,40 mètre ;
   - les parties enterrées de la construction.

7.3 Règles d'implantation

7.3.1 Règle générale

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives. Ce dernier ne peut être inférieur à 4 mètres.

Toutefois, **les constructions annexes** tels que garages, abris de jardin, peuvent être implantées avec un retrait moindre ou en limite séparative (latérale ou de fond de parcelle) dès lors que leur hauteur est au plus égale à 4 mètres.

7.3.2 Règles particulières

7.3.2.1 Prescriptions graphiques

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus sont imposées dans les cas suivants :

c. ligne d'implantation

Dès lors qu'une **ligne d'implantation** est inscrite aux documents graphiques, les parties non enterrées des constructions, à l'exception des clôtures, doivent être implantées à l'aplomb de cette ligne.

d. polygones d'implantation

Dans les **polygones d'implantation** inscrits aux documents graphiques, les constructions ou parties de construction, travaux ou ouvrages dont la hauteur excède 0,60 mètre à compter du sol naturel, à l'exception des clôtures, doivent être implantées à l'intérieur de la délimitation de leur emprise, dans le respect des dispositions de l'article 7.3.1 pour les limites séparatives situées à l'intérieur du polygone.

e. espaces non aedificandi

Dès lors que **des espaces non aedificandi** sont inscrits aux documents graphiques, les constructions, y compris les parties enterrées, mais non compris les clôtures, doivent être implantées au-delà de ces espaces, dans le respect des retraits imposés à l'article 7.3.1.

f. prescriptions de continuité ou de discontinuité obligatoire

Dès lors que figure aux documents graphiques :

- **une prescription de continuité obligatoire**, les constructions doivent être implantées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre ; toutefois, dans les opérations d'ensemble, l'ordre continu des constructions peut être interrompu dès lors que ladite interruption autorise le débouché sur une voie publique ou privée de la desserte interne à l'opération projetée ;
- **une prescription de discontinuité obligatoire**, les constructions doivent être implantées en ordre discontinu dans le respect des dispositions de l'article 7.3.1 qui ne lui sont pas contraires.

g. plan masse

En présence d'un plan masse, les constructions doivent être implantées à l'intérieur de la délimitation de leur emprise ou dans le respect des emprises des constructions inscrites dans le plan masse.

7.3.2.2 Autres prescriptions

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- **servitude de cour commune** établie en application de l'article L.451-1 du Code de l'urbanisme ;
- **servitude d'utilité publique ou servitude privée** ne permettant pas une implantation en limite séparative ;
- **aménagement, surélévation ou extension d'une construction existante** implantée différemment de la règle définie aux articles 7.3.1 et 7.3.2.1 ci-dessus, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;

- **construction réalisée en contiguïté d'une autre construction implantée sur un terrain voisin**. Elle doit toutefois être implantée en continuité de la construction existante, en prenant en compte son implantation et sa volumétrie ;
- **prise en compte de l'implantation, de la volumétrie des constructions et de la morphologie urbaine environnante** afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué, d'une organisation urbaine particulière ;
- **construction réalisée dans des secteurs ou des sous-secteurs affectés d'un indice « p » ou protégée au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'urbanisme** : toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver l'ordonnancement architectural du bâti existant ou du secteur ainsi que l'équilibre de la composition entre le bâti et l'espace végétalisé du terrain ;
- **préservation ou mise en valeur d'un élément ou d'un espace végétal de qualité** et notamment ceux repérés aux documents graphiques sous la légende « espaces boisés classés », « espaces boisés classés ponctuels – arbre remarquable » ou sous la légende « espaces végétalisés à mettre en valeur » ;
- **préservation des vues et des dégagements visuels** dès lors, compte tenu de la topographie des lieux, des vues intéressantes peuvent être préservées depuis des lieux publics ;
- **prise en compte des caractéristiques particulières du terrain d'assiette** telle qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs voies ou limites de référence (terrain d'angle notamment…), afin d'adapter le projet en vue de son insertion dans le site ;
- **réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif** dont la nature ou le fonctionnement nécessite une implantation particulière ;
- **réalisation d'équipements techniques** liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie, aux voies ferrées de transport public et au stationnement.

Article 8 UE : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8.1 Définition et modalités de calcul

La distance (D) séparant les constructions non accolées implantées sur un même terrain, est comptée horizontalement de tout point de la construction projetée, au point le plus proche de la construction en vis-à-vis.

a. **Sont compris dans le calcul du retrait**, les balcons et oriels, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0,40 mètre.
b. Ne sont pas compris dans le calcul du retrait :
   - les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,60 mètre ;
   - les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les balcons et oriels, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,40 mètre ;
   - les parties enterrées de la construction ainsi que les constructions ou parties de construction dont la hauteur n'excède pas 0,60 mètre à compter du sol naturel.

Pour l'application des dispositions de cet article, la hauteur (H) est mesurée en tout point selon les modalités prévues à l'article 10.

8.2 Règles d'implantation

8.2.1 Règle générale

La distance séparant deux constructions dont l'une au moins comporte une façade présentant en vis-à-vis de l'autre des baies éclairant des pièces principales doit être au moins égale à la hauteur de la construction la plus élevée, sans être inférieure à 8 mètres.

La distance séparant deux constructions dont aucune ne comporte de façade présentant en vis-à-vis de l'autre des baies éclairant des pièces principales doit être au moins égale à 4 mètres.

8.2.2 Règles particulières

8.2.2.1 Prescriptions graphiques.

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus sont imposées dans les cas suivants :

a. ligne d'implantation

Dès lors qu'une **ligne d'implantation** est inscrite aux documents graphiques, les parties non enterrées des constructions, à l'exception des clôtures, doivent être implantées à l'aplomb de cette ligne.

b. polygones d'implantation

Dans les **polygones d'implantation** inscrits aux documents graphiques, les constructions ou parties de construction, travaux ou ouvrages dont la hauteur excède 0,60 mètre à compter du sol naturel, à l'exception des clôtures, doivent être implantées à l'intérieur de la délimitation de leur emprise, dans le respect des dispositions imposées à l'article 8.2.1 qui ne lui sont pas contraires.

c. espaces non aedificandi

Dès lors que **des espaces non aedificandi** sont inscrits aux documents graphiques, les constructions, y compris les parties enterrées, mais non compris les clôtures, doivent être implantées au-delà de ces espaces, dans le respect des dispositions imposées à l'article 8.2.1 qui ne lui sont pas contraires.

d. plan masse

En présence d'un plan masse, les constructions doivent être implantées à l'intérieur de la délimitation de leur emprise ou dans le respect des emprises des constructions inscrites dans le plan masse.

8.2.2.2 Autres prescriptions

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- **aménagement, surélévation ou extension d'une construction existante** implantée différemment de la règle définie aux articles 8.2.1 et 8.2.2.1 ci-dessus, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;
- **prise en compte de l'implantation, de la volumétrie des constructions et de la morphologie urbaine environnante** afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué, d'une organisation urbaine particulière ;
- **prise en compte des caractéristiques particulières du terrain d'assiette** telle qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs voies ou limites de référence (terrain d'angle notamment…), afin d'adapter le projet en vue de son insertion dans le site ;
- **construction réalisée dans des secteurs ou des sous-secteurs affectés d'un indice « p » ou protégée au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'urbanisme** : toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver l'ordonnancement architectural du bâti existant ou du secteur ainsi que l'équilibre de la composition entre le bâti et l'espace végétalisé du terrain ;
- **préservation ou mise en valeur d'un élément ou d'un espace végétal de qualité** et notamment ceux repérés aux documents graphiques sous la légende « espaces boisés classés », « espaces boisés classés ponctuels – arbre remarquable » ou sous la légende « espaces végétalisés à mettre en valeur » ;
- **préservation des vues et des dégagements visuels** dès lors, compte tenu de la topographie des lieux, des vues intéressantes peuvent être préservées depuis des lieux publics ;
- **dans le cas où l'une des constructions constitue une annexe** tels que garages, abris de jardin ;
- **réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif** dont la nature ou le fonctionnement nécessite une implantation particulière ;
- **réalisation d'équipements techniques** liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie, aux voies ferrées de transport public et au stationnement.

Article 9 UE : Emprise au sol des constructions

9.1 Définition

9.1.1 L'emprise au sol des constructions correspond à leur projection verticale sur un plan horizontal :

a. Sont compris dans l'emprise au sol des constructions, les balcons et oriels.

b. Ne sont pas compris dans l'emprise au sol des constructions :
   - les constructions annexes (tel que garage, abris de jardin…) ;
   - les débords, et autres avancées de toiture non fermées de murs ;
   - les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,40 mètre ;
   - les constructions ou parties de construction ayant une hauteur maximale de 0,60 mètre à compter du sol naturel[1].

9.1.2 Le coefficient d'emprise au sol exprime le rapport entre la superficie de l'emprise au sol de la construction et la superficie du terrain.

9.2 Champ d'application

Les dispositions édictées à l'article 9.3 ne sont pas applicables :

a. aux travaux d'aménagement, de surélévation ou d'extension réalisés :
   - sur des constructions existantes à la date d'approbation du plan local d'urbanisme ayant une emprise au sol supérieure ou égale à celle définie à l'article 9.3 ci-après,
   - ou sur des constructions situées à l'extérieur des polygones d'implantation,

   dès lors qu'ils ont pour effet d'augmenter l'emprise au sol existante à la date du plan local d'urbanisme de 5 % au plus ;

b. aux constructions travaux ou ouvrages à destination commerciale, dès lors qu'ils sont situés en rez-de-chaussée des constructions et dans un périmètre de polarité commerciale ou le long des linéaires commerciaux ou toutes activités repérés aux documents graphiques ;

c. aux équipements publics ou d'intérêt collectif ;

d. aux équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie, aux voies ferrées de transport public, au stationnement et à la distribution d'énergie tels que pylône, transformateurs.

9.3 Règle

9.3.1 Règle générale

9.3.1.1 Pour les constructions à destination d'habitation

- **Dans le secteur UE1 :**

Le coefficient d'emprise au sol est limité à 30 %.

- **Dans le secteur UE2 :**

Le coefficient d'emprise au sol est limité à 20 %.

- **Dans le secteur UE3 :**

Le coefficient d'emprise au sol est limité à 15 %.

9.3.1.2 Pour les autres constructions

Le coefficient d'emprise au sol est limité à 50 %.

9.3.2 Prescriptions graphiques

9.3.2.1 Prescriptions graphiques

Des emprises au sol différentes de celles fixées ci-dessus sont imposées dans les cas suivants :

a. coefficient d'emprise au sol graphique

Lorsqu'un **coefficient d'emprise au sol** est inscrit aux documents graphiques, la valeur indiquée graphiquement se substitue à celle fixée ci-dessus.

b. polygones d'implantation

Dans les polygones d'implantation inscrits aux documents graphiques, l'emprise au sol maximale des constructions, à l'exception des clôtures, correspond à celle du polygone, dans le respect des lignes d'implantation.

c. espaces non aedificandi

Dans les espaces non aedificandi inscrits aux documents graphiques, aucune construction, y compris les parties enterrées, mais à l'exception des clôtures, ne peut y être implantée.

[1] y compris les sous-sols et autres parties enterrées de la construction

9.3.2.2 Plan masse

En présence d'un plan masse, l'emprise au sol des constructions lorsqu'elle est imposée, doit correspondre à celle délimitée au plan masse ; lorsqu'elle est maximale elle doit s'inscrire à l'intérieur de celle délimitée au plan masse.

Article 10 UE : Hauteur maximale des constructions

10.1 Définition

La hauteur des constructions est la différence d'altitude, mesurée verticalement, entre tout point de la construction et le sol naturel avant travaux.

10.2 Champ d'application

Sont exclus du calcul de la hauteur les ouvrages techniques, tels que souches de cheminée, ventilation, machineries d'ascenseur, éléments architecturaux dès lors qu'ils demeurent ponctuels, et qu'ils sont conçus dans le respect des prescriptions prévues à l'article 11.

10.3 Règle générale

La hauteur maximale des constructions est limitée à 9 mètres. Toutefois cette hauteur doit être minorée de 1,5 mètre en cas de toiture terrasse.

10.4 Règles particulières

10.4.1 Prescriptions graphiques

Dès lors que figurent aux documents graphiques des prescriptions relatives à la hauteur maximale des constructions, ces dernières se substituent aux normes fixées ci-dessus. Toutefois, cette hauteur doit être minorée de 1,50 mètre en présence de toiture terrasse.

10.4.2 Autres prescriptions

Des hauteurs différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- **travaux d'aménagement et d'extension de constructions existantes** ayant une hauteur différente de celle fixée ci-dessus, afin de préserver une harmonie d'ensemble de la construction ;
- **constructions, travaux ou ouvrages qui, compte tenu de leur nature ou de raisons techniques justifiées**, réclament des hauteurs plus importantes ;
- **constructions insérées au sein de constructions d'une hauteur différente de celle fixée ci-dessus**, afin de garantir un épannelage harmonieux
- **réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif** dont la nature ou le fonctionnement nécessite une hauteur différente ;
- **réalisation d'équipements techniques** liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie, aux voies ferrées de transport public et au stationnement.

10.4.3 Plan masse

En présence d'un plan masse, la hauteur imposée ou maximale des constructions est indiquée au plan masse.

Article 11 UE : Aspect extérieur des constructions

Rappel : par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites, les paysages naturels ou urbains ainsi que la conservation des perspectives monumentales.

L'insertion de la construction dans son environnement naturel et bâti, doit être assurée conformément aux dispositions du présent article, dans le respect des conditions de forme de l'article R.421-2 du Code de l'urbanisme (volet paysager du permis de construire).

11.1 Principes généraux

Tout projet de construction doit participer à la mise en valeur des caractéristiques dominantes de la zone, notamment la faible densité du bâti, et maintenir un équilibre de masse entre le domaine construit et les espaces laissés libres de construction.

Par le traitement de leur aspect extérieur, les constructions doivent s'intégrer au paysage environnant en prenant en compte :

a. les caractéristiques du contexte urbain dans lequel elles s'insèrent ;
b. les spécificités architecturales des constructions avoisinantes, sans toutefois exclure la création architecturale.

Des dispositions différentes de celles édictées aux paragraphes 11.2 à 11.7 peuvent être autorisées ou imposées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, pour prendre en compte notamment au regard de l'environnement dans lequel ils s'insèrent les contraintes fonctionnelles et techniques propres à ces équipements, leur rôle structurant de l'espace urbain, ainsi que l'affirmation de leur identité par une architecture signifiante.

11.2 La volumétrie

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume dont les gabarits sont adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes, à l'exception des équipements publics ou d'intérêt collectif qui, par leur nature ou leur fonction, peuvent nécessiter des gabarits en rupture avec le contexte urbain environnant.

11.3 Les matériaux

Le choix des matériaux doit être fait selon les critères suivants :

a. l'emploi brut de matériaux est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale de la construction et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site ;
b. les enduits doivent présenter un aspect lisse ;
c. pour les travaux et extensions sur le bâti existant, une cohérence de nature et d'aspect avec les matériaux employés pour la construction initiale doit être respectée.

11.4 Les couleurs

Le choix des couleurs doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage environnant et notamment :

a. permettre une harmonisation des coloris avec l'architecture de la construction ;
b. respecter l'ambiance chromatique de la rue ou de l'opération d'ensemble ;
c. souligner, éventuellement, le rythme des façades.

11.5 Les toitures

a. toitures à pans

Les toitures doivent comporter au moins deux pans et développer une pente comprise entre 28 et 50 %, exception faite de l'aménagement et de l'extension des constructions existantes et des constructions annexes, qui peuvent être constituées d'un seul pan.

b. toitures terrasses et autres types de toiture

Les toitures terrasses peuvent néanmoins être admises, à la condition qu'elles s'insèrent dans le tissu environnant, compte tenu de ses caractéristiques dominantes.

D'autres types de toiture peuvent être admis pour les constructions d'architecture contemporaine pour lesquelles le mode de couverture sera fonction du projet architectural envisagé dès lors qu'elles s'insèrent dans le tissu environnant.

Les ouvrages techniques, et les éléments architecturaux situés en toiture, doivent être conçus pour garantir leur insertion harmonieuse au regard du volume des bâtiments et de la forme de la toiture afin d'en limiter l'impact visuel.

11.6 Les clôtures

11.6.1 Clôtures implantées en bordure des voies

11.6.1.1 Règle générale

Par leur aspect, leur proportion et le choix des matériaux, les clôtures doivent s'harmoniser avec la construction principale et les clôtures avoisinantes.

11.6.1.2 Règles particulières

Les clôtures doivent être constituées, dans le respect des prescriptions édictées au paragraphe 11.7.1.1 ci-dessus :

a. **soit d'un dispositif rigide** à claire voie, surmontant ou non un mur bahut d'une hauteur maximale d'un mètre ;
b. **soit d'un grillage** d'une hauteur maximale de 2 mètres, accompagné d'une composition paysagère composée d'essences locales ;
c. **soit d'un mur plein** dont la hauteur et l'aspect sont en harmonie avec les caractéristiques dominantes des clôtures situées à proximité immédiate, sans pouvoir en toute hypothèse excéder 2 mètres. Toutefois, une hauteur différente peut être autorisée pour la reconstruction ou la restauration d'une clôture existante ou pour permettre le prolongement ou le raccordement à une clôture existante.

Les portails doivent être simples, en adéquation avec la clôture.

Les murs de soutènement doivent être traités comme des murs de clôture et s'harmoniser avec la construction principale et les clôtures environnantes.

Dans **les espaces non aedificandi,** ou dès lors que, compte tenu de la topographie des lieux, des vues intéressantes peuvent être préservées depuis des lieux publics, l'aménagement paysager et les clôtures doivent être conçus pour préserver la pérennité des vues et des dégagements visuels.

11.6.2 Clôtures implantées en limites séparatives

Les clôtures implantées en limites séparatives ne doivent pas excéder 2 mètres de hauteur, dans le respect du paragraphe 11.6.1.1 ci-dessus.

11.7 Les mouvements de terrain (déblais- remblais)

Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques et ne pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage.

L'amplitude de mouvements de terrain ne doit pas excéder :

a. 1 mètre pour les terrains dont la pente naturelle moyenne, est inférieure ou égale à 15 % ;
b. 1,50 mètre pour les terrains dont la pente naturelle moyenne, est comprise entre 15 et 30 % ;
c. 2 mètres pour les terrains dont la pente naturelle moyenne, est supérieure ou égale à 30 %.

Dans aucun cas, la pente du talus ne doit dépasser la plus forte des deux valeurs suivantes : 20 % ou 1,5 fois la valeur de la pente naturelle du terrain.

Toutefois, une amplitude de mouvements de terrain plus importante peut être admise dès lors qu'elle a pour objet une meilleure insertion de la construction dans le site.

11.8 Les protections particulières

Les travaux d'extension et d'aménagement sur les bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'urbanisme ou inscrits aux documents graphiques sous la légende « éléments bâtis à préserver » ainsi que **dans les secteurs et les sous-secteurs affectés d'un indice « p »,** sont admis dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une préservation :

a. des caractéristiques esthétiques ou historiques desdits bâtiments ;
b. de l'ordonnancement et de l'équilibre des éléments bâtis et des espaces végétalisés et arborés.

Les équipements techniques liés aux réseaux assurant la transmission ou le transport de ressources naturelles, de matières premières, d'énergie, d'informations par **voie terrestre**, doivent être enfouis afin de limiter l'impact sur les sites et paysages traversés. Toutefois, des modalités différentes de l'enfouissement peuvent être admises pour des motifs techniques ou économiques dûment justifiés, et sous réserve d'une solution esthétique et technique satisfaisante.

Les équipements techniques liés aux réseaux assurant la transmission d'informations par **voie aérienne** et nécessitant l'installation d'ouvrages ou d'équipements permettant d'assurer l'émission, la transmission et la réception de ces données, doivent s'intégrer dans leur environnement en prenant en compte :

a. leur localisation ;
b. leur dimension et leur volume ;
c. leur teinte ;
d. leur impact sur les vues à préserver et sur le paysage dans lequel ils s'insèrent ;
e. leurs contraintes techniques destinées en assurer le bon fonctionnement.

11.9 Plan masse

En présence d'un plan masse, dès lors qu'il existe, en complément des dispositions ci-dessus les constructions et travaux doivent respecter les prescriptions particulières précisées graphiquement par le plan masse.

Article 12 UE : Stationnement

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et doit être assuré en dehors des voies publiques.

Le nombre de places de stationnement requises est différent selon la nature des constructions réalisées. Soit un nombre minimum de places de stationnement est requis, soit un nombre maximum de places de stationnement est imposé.

12.1 Modalités de calcul

Le décompte des places est différent selon la nature de l'opération envisagée Il s'effectue selon les modalités suivantes :

- **Pour les constructions nouvelles et les reconstructions :**

Le nombre de places de stationnement est celui prévu au paragraphe 12.2 ci-après.

- **Pour les aménagements, extensions ou surélévations :**

Les normes ne s'appliquent qu'à l'augmentation de la surface hors œuvre nette ou de la capacité, en tenant compte du nombre de places excédentaire pour la construction existante, au regard de la norme exigée.

- **Pour les changements de destination ou d'affectation :**

Le nombre de places exigible prend en compte uniquement la différence de norme entre les deux destinations ou affectations. Cette norme n'est pas exigible pour la création de nouveaux commerces.

- En fin de calcul, l'arrondi s'effectue à la valeur inférieure lorsque la partie décimale du résultat est au plus égale à 0,5 et à la valeur supérieure lorsque la partie décimale du résultat est supérieure à 0,5.

12.2 Règles relatives au stationnement des véhicules automobiles

- **Pour les constructions à destination d'habitation et de résidences communautaires :**
  - 1 place par tranche de 50 m² de la surface hors œuvre nette, sans qu'il puisse être exigé plus de deux places par logement ;
  - pour les **logements locatifs financés par des prêts aidés par l'Etat** (conformément à l'article L.421-3 9ère du Code de l'urbanisme) le nombre de places de stationnement est de une place par tranche de 100 m² de la surface hors œuvre nette, sans qu'il puisse être exigé plus d'une place par logement ; **toutefois, pour les aménagements, extensions ou surélévations,** cette règle ne s'applique pas à la création de la surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors œuvre nette existante ;
  - dans les **opérations d'ensemble**, ou pour les constructions comportant au moins 5 logements, une place supplémentaire par tranche de 5 logements doit être ajoutée afin de pourvoir aux besoins des visiteurs.

- **Pour les constructions à destination de commerces :**

Les dispositions suivantes s'appliquent à chaque unité commerciale, et sans pouvoir excéder les limites édictées par l'article L.421-3 du Code de l'urbanisme :

  - une place au minimum pour les constructions dont la surface de vente est inférieure ou égale à 300 m² ;
  - pour les constructions dont la surface de vente excède 300 m², une place par tranche de 30 m² supplémentaire au-delà de ce seuil est exigée.

- **Pour les constructions à destination industrielle, technique, scientifique, artisanale ou de services :**

Il est exigé au minimum une place par tranche de 100 m² de la surface hors œuvre nette.

- **Pour les constructions à destination de bureaux :**

Dès lors que la construction est localisée en tout ou partie à l'intérieur de la délimitation de l'emprise inscrite aux documents graphiques sous la légende « stationnement bureaux périmètre d'influence lignes fortes transport collectif », le nombre minimum ou maximum de places requises est prescrit par ledit document.

- **Pour les constructions à destination d'équipements gérontologiques, hospitaliers et cliniques :**

Il est exigé au minimum 1 place par tranche de 5 chambres.

- **Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier :**

Il est exigé au minimum 1 place par tranche de 3 chambres.

- **Pour les constructions à destination d'équipements publics ou d'intérêt collectif :**

Le nombre de place de stationnement doit satisfaire aux besoins de la construction en tenant compte de sa nature, de sa situation géographique, de sa fréquentation et de la fréquence de la desserte par les transports collectifs et les stationnements publics situés à proximité.

- **Autres destinations ou affectations :**

Le nombre de places de stationnement doit répondre aux besoins engendrés par la nature, la fonction et la localisation des constructions, travaux ou ouvrages réalisés.

12.3 Règles relatives au stationnement des deux roues

Un local collectif ou des emplacements couverts affectés aux deux roues doivent être prévus pour les constructions à destination d'habitation excédant 5 logements, de bureaux et d'équipements recevant du public. Les locaux et emplacements des deux roues réalisés dans des constructions à destination d'habitation doivent être localisés soit en rez-de-chaussée de la construction soit à défaut au 1er niveau de sous-sol, clos préférentiellement par des dispositifs ajourés, aménagés à cette fin exclusive et directement accessible. Leur dimension minimale pour cet usage est de 1 m² de local par tranche de 100 m² de la surface hors œuvre nette affectée à l'habitation et selon les besoins pour les autres affectations.

12.4 Livraison et enlèvement des marchandises

Pour les constructions, travaux, ouvrages à destination industrielle, artisanale, scientifique, technique, commerciale et d'entrepôt, le pétitionnaire doit prendre en compte l'impact des livraisons et des enlèvements de marchandises sur le domaine public notamment en matière d'écoulement du trafic sur la voirie routière et prendre toute mesure nécessaire (exemple : réalisation d'aires de stationnement par le pétitionnaire sur un espace privé, etc.) pour limiter ces nuisances.

12.5 Modalités de réalisation

Les aires de stationnement doivent être conçues tant dans la distribution et la dimension des emplacements que dans l'organisation des aires de dégagement et de circulation, pour garantir leur fonctionnement et leur accessibilité.

Les aires de stationnement aménagées en surface doivent faire l'objet d'un aménagement paysager comportant au moins un arbre par tranche de 4 places de stationnement, réparti de façon homogène.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même pour des raisons techniques (nature du sous-sol…), d'ordre architectural ou urbanistique, aux obligations imposées par le présent article, il peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat (rayon de moins de 300 mètres) :

a. soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation ;

b. soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement au titre des obligations visées aux alinéas précédents, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

12.6 Impossibilité de réaliser des aires de stationnement

A défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue ci-dessus, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ses obligations en versant une participation fixée par délibération du Conseil communautaire en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

Article 13 UE : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

13.1 Objectifs

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau.

Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :

a. de la composition des espaces libres environnants, afin de participer à une mise en valeur globale de la zone ;
b. de la topographie et de la configuration du terrain, afin que leur composition soit adaptée ;
c. de la composition végétale du terrain préexistante dès lors qu'elle est de qualité, afin de la préserver et de la mettre en valeur ;
d. de la situation du bâti sur le terrain, afin de constituer un accompagnement.

13.2 Paysagement des espaces libres

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise des constructions telle qu'elle est définie au paragraphe 9.1.1 de l'article 9 du présent règlement, les aménagements de voirie et les accès ainsi que les aires de stationnement.

Ces espaces libres nécessitent un traitement paysager, composé d'aménagements végétaux et minéraux, pouvant accueillir des cheminements piétons, des aires de jeux et de détente.

Ce traitement paysager doit être réalisé selon les conditions suivantes : l'espace laissé libre de toutes constructions, aménagements de voirie, accès et aires de stationnement doit faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale en quantité et qualité suffisante.

13.2.1 En ce qui concerne l'aspect quantitatif

La superficie du terrain doit être aménagée avec un minimum de 10 % d'espaces verts.

Ces normes ne sont pas applicables dans le cas :

a. de travaux réalisés sur les constructions existantes à la date d'approbation du plan local d'urbanisme ;
b. d'équipements publics ou d'intérêt collectif ;
c. de terrains faisant l'objet d'un polygone d'implantation délimité aux documents graphiques ;
d. des terrains situés **à l'intérieur de la délimitation de l'emprise d'un plan masse**, pour lesquels les indications de ce dernier doivent être respectées.

13.2.2 En ce qui concerne l'aspect qualitatif

En cas de retrait des constructions par rapport à la limite de référence définie à l'article 6 du présent règlement, cet espace de retrait doit faire l'objet d'un traitement paysager végétal ou minéral cohérent et en harmonie avec le paysage de la rue.

Ces aménagements paysagers doivent intégrer et mettre en valeur les plantations repérées aux documents graphiques sous la légende « espaces boisés classés », « espaces boisés classés ponctuels – arbre remarquable » ou sous la légende « espaces végétalisés à mettre en valeur », ou les plantations de qualité existantes sur le terrain.

En outre, la surface imperméabilisée occupée par les constructions, les aménagements de voirie et les accès ainsi que les aires de stationnement, doit être limitée aux stricts besoins de la construction et des habitants.

13.3 Dispositions particulières

13.3.1 Opérations d'ensemble

Outre les dispositions du présent article, **des espaces communs végétalisés** doivent être réalisés. Leur superficie, d'un seul tenant ou non, doit être au moins égale à 10 % du terrain d'assiette de l'opération et constituer un élément structurant dans la composition urbaine de l'ensemble.

Toutefois, cette disposition n'est pas applicable dès lors que l'opération d'ensemble n'excède pas 5 lots ou 5 constructions, contenant 10 logements au plus.

13.3.2 Espaces non aedificandi et préservation des vues

Dans les espaces non aedificandi, ou dès lors que, compte tenu de la topographie des lieux, des vues intéressantes peuvent être préservées depuis des lieux publics, l'aménagement paysager doit être conçu pour préserver la pérennité des vues et des dégagements visuels.

13.3.3 Espaces végétalisés à créer

Les espaces végétalisés à créer dès lors qu'ils figurent aux documents graphiques, doivent faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale sur la totalité de leur emprise.

13.3.4 Ouvrages techniques de gestion de l'eau

Dans les opérations d'aménagement ou de constructions d'ensemble, les ouvrages techniques de gestion de l'eau et leurs abords, communs à ces opérations (tels que le bassin de rétention ou d'infiltration…), doivent, sous réserve de leurs caractéristiques propres, d'une emprise au sol suffisante et des contraintes de fonctionnement :

- faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion qualitative et fonctionnelle dans leur environnement naturel et bâti ;
- être conçu pour répondre à des usages ludiques ou d'agrément compatibles avec leur destination (espaces verts de détente, de jeux…).

13.3.5 Plan masse

En présence d'un plan masse, les aménagements paysagers et les plantations doivent être réalisés dans le respect ou en compatibilité avec les indications figurant au plan masse. Dans le cas où de telles indications ne figurent pas au plan masse, il y a lieu d'appliquer les dispositions du paragraphe relatif au paysagement des espaces libres.

13.4 Ensembles à protéger

13.4.1 Espaces boisés classés

Au titre de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme, les espaces boisés classés repérés aux documents graphiques doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Par référence à cet article, « le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements ».

13.4.2 Les plantations sur le domaine public

Les plantations sur le domaine public localisées aux documents graphiques doivent être préservées. A ce titre, tous les travaux susceptibles de compromettre leur conservation ne peuvent être mis en œuvre qu'à la double condition :

a. de poursuivre un objectif d'intérêt général ;
b. de compenser quantitativement dans la mesure du possible, les sujets abattus, dès lors que cette compensation est compatible avec les travaux projetés.

13.4.3 Les espaces végétalisés à mettre en valeur

Les espaces végétalisés à mettre en valeur, localisés aux documents graphiques doivent faire l'objet d'une mise en valeur. A ce titre, les constructions, les aménagements de voirie, les travaux réalisés sur les terrains concernés doivent être conçus pour garantir la mise en valeur de ces ensembles paysagers. Leur destruction partielle est admise dès lors qu'elle est compensée pour partie par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale initiale du terrain.

Cette disposition n'est pas applicable aux travaux ou ouvrages relatifs aux voiries et réseaux d'intérêt public dès lors qu'ils poursuivent un objectif d'intérêt général et qu'ils sont incompatibles, du fait de leur nature ou de leur importance, avec le maintien des espaces végétalisés à mettre en valeur localisés aux documents graphiques.

13.4.4 Espaces végétalisés communs des opérations d'ensemble

Les espaces végétalisés communs des opérations d'ensemble, réalisés en application des dispositions d'urbanisme applicables à l'opération considérée lors de l'autorisation de construire, de lotir ou d'aménager, doivent être protégés et mis en valeur.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas dans le cadre des travaux, constructions, installations, aménagements et rétablissement de voiries, y compris affouillements, exhaussements de sols nécessaires à la réalisation et au fonctionnement des infrastructures de transport.

Article 14 UE : Coefficient d'Occupation du Sol

14.1 Définition

Le coefficient d'occupation du sol est le rapport exprimant le nombre de m² de plancher hors œuvre nette susceptible d'être construit par m² de sol.

14.2 Champ d'application

Le coefficient d'occupation du sol n'est pas applicable :

c. aux équipements publics ou d'intérêt collectif ;
d. aux constructions à destination agricole ;
e. aux équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie et au stationnement.

14.3 Règle

14.3.1 Règle générale

14.3.1.1 Constructions à destination principale d'habitation et à destination industrielle, artisanale, scientifique et technique

Dans le secteur UE1 : le Coefficient d'Occupation du Sol est limité à 0,20.

Dans le secteur UE2 : le Coefficient d'Occupation du Sol est limité à 0,18.

Dans le secteur UE3 : le Coefficient d'Occupation du Sol est limité à 0,15.

14.3.1.2 Constructions ayant une autre destination que celles édictées au paragraphe 14.3.1.1

Dans les secteurs UE1, UE2 et UE3, le Coefficient d'Occupation du Sol est limité à 0,20 pour les constructions nouvelles.

14.3.1.3 Extension des constructions existantes ayant une autre destination que l'habitation

Le Coefficient d'Occupation du Sol est porté à 0,5 pour l'extension des constructions ayant une autre destination que l'habitation dès lors qu'elles existent à la date d'approbation du plan local d'urbanisme.

14.3.2 Règles particulières

14.3.2.1 Contrôle de division des terrain bâtis (article L.123-1-1 du Code de l'urbanisme)[2]

Les dispositions de l'article L.123-1-1 du Code de l'urbanisme relatif au contrôle des divisions sont rendues applicables à cette zone au titre du présent règlement.

14.3.2.2 Prescriptions graphiques

Dès lors que figure aux documents graphiques un Coefficient d'Occupation du Sol, la valeur inscrite graphiquement se substitue à celle fixée ci-dessus.

[2] Voir lexique

ZONE UI

AVERTISSEMENT :

Les dispositions du règlement de zone s'appliquent sans préjudice de dispositions différentes pouvant être édictées par les chapitres 1 et 2 du présent règlement et, le cas échéant, par les orientations d'aménagement par quartier ou par secteur (avec lesquelles les occupations et utilisations du sol doivent être compatibles).

Article 1 UI : Occupations et Utilisations du Sol interdites

Sont interdits les constructions, travaux, ouvrages, installations ou utilisations du sol autres que ceux prévus à l'article 2 et notamment :

1.1 Dès lors qu'ils ne sont pas liés aux travaux de constructions, d'aménagement admis dans la zone ou ne constituent pas des équipements publics ou d'intérêt collectif :

- les affouillements ou exhaussements de sol non liés aux constructions, travaux, ouvrages admis dans la zone ;
- les dépôts de matériaux sous réserve des dispositions de l'article 2 du présent règlement ;
- le stationnement des caravanes isolées ;
- le camping hors des terrains aménagés ;
- l'aménagement de terrains pour l'accueil de campeurs et de caravanes.

1.2 Les constructions, travaux, ouvrages ou installations à destination agricole, horticole, maraîchère ou forestière.

1.3 Les constructions, travaux, ouvrages ou installations à destination d'habitation sous réserve des dispositions de l'article 2.

1.4 Les constructions, travaux, ouvrages ou installations à destination de commerce de détail sous réserve des dispositions de l'article 2.

1.5 **Rappel :** en outre, certaines occupations ou utilisations du sol peuvent être interdites à des conditions particulières par des dispositions édictées dans d'autres chapitres du présent règlement.

Article 2 UI : Occupations et Utilisations du Sol admises sous condition

2.1 Règle générale

Sont limitativement admises sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

2.1.1 Les constructions, travaux, ouvrages ou installations **à destination d'activité économique** (industrielle, technique, scientifique ou artisanale) sous réserve des dispositions du chapitre 2 du présent règlement.

2.1.2 Les constructions, travaux, ouvrages ou installations **à destination d'entrepôts et de commerces de gros** sous réserve des dispositions du chapitre 2.

2.1.3 Les constructions, travaux, ouvrages ou installations à destination **de bureaux, de services, d'hébergement hôtelier et de restauration** sous réserve des dispositions du chapitre 2.

2.1.4 Les constructions, travaux, ouvrages, installations ou outillages à destination de **carrières,** dès lors qu'elles sont inscrites à l'intérieur de la délimitation de l'emprise d'un périmètre de « richesse du sol et sous-sol » reporté aux documents graphiques ; sont en outre admis les constructions, travaux, ouvrages ou installations complémentaires et liés à l'activité principale, pendant la durée de l'exploitation, sous réserve d'un réaménagement dans le respect de la vocation de la zone à l'issue de l'exploitation.

2.1.5 Les constructions, travaux, ouvrages ou installations à destination **d'équipements publics ou d'intérêt collectif** compatibles avec la vocation dominante de la zone.

2.1.6 Les constructions, travaux, ouvrages ou installations liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie, aux voies ferrées de transport public, au stationnement et à la distribution d'énergie tels que pylônes transformateurs, dès lors que leur implantation est en harmonie avec l'organisation générale de la zone et notamment la trame bâtie.

2.1.7 Les constructions, travaux, ouvrages ou installations à destination de commerce de détail lorsqu'il s'agit :

a. soit de constructions à destination commerciale dès lors qu'ils sont utiles à la vie quotidienne de la population résidant ou travaillant dans la zone et dont la surface de vente affectée à chaque unité de commerce est au plus égale à 100 m² ;

b. soit **de dépôts vente**, qui compte tenu de leur consommation d'espace affecté majoritairement à leur surface de vente à l'air libre, peuvent difficilement être implantés en centre-ville (tels que de vente de matériaux, de constructions, location de matériel, jardinerie…), à la condition que les constructions affectées à la vente aient une surface de vente au plus égale au tiers de la surface de vente totale autorisée ;

c. soit de **commerces liés à l'automobile** tel que le lavage de voitures, vente de véhicules, concession automobiles, distribution de carburant… .

2.1.8 Les constructions, travaux, ouvrages ou installations à **destination d'habitation et leurs annexes** (tels que garages, abris de jardin…), à condition qu'ils soient destinés :

- au logement des personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des activités autorisées ;
- à l'hébergement des usagers d'un équipement public ou d'intérêt collectif dont l'objet, la nature et les conditions de fonctionnement du service public y exercé supposent leur logement à proximité.

2.1.9 Les **travaux d'extension dans la limite totale cumulée de 30 m²** au plus de la surface hors œuvre nette, réalisés sur des **constructions à destination d'habitation** existantes à la date d'approbation du plan local d'urbanisme.

2.1.10 **Dans le secteur UI1,** le stockage et le dépôt de matériaux ou de matériel à l'air libre à la double condition qu'ils soient liés et nécessaires à l'exercice d'une activité admise dans la zone et localisés et aménagés de façon à n'être visibles ni des voies, ni des terrains voisins.

2.1.11 **Dans le secteur UI1,** les travaux, constructions, installations, aménagements et rétablissement de voiries, y compris affouillements, exhaussements de sols nécessaires à la réalisation et au fonctionnement des infrastructures de transport.

2.1.12 **Dans le secteur UI2**, les dépôts de matériaux ou de matériel à l'air libre, les installations de valorisation de matériaux de récupération ou de déchets dès lors qu'ils sont masqués par des écrans végétaux.

2.2 Règles particulières

Des dispositions particulières peuvent modifier les dispositions générales édictées par le présent règlement dans les cas suivants :

2.2.1 Dans les secteurs pour lesquels des **polygones d'implantation** sont délimités aux documents graphiques, les constructions doivent être implantées à l'intérieur de la délimitation de leur emprise.

Toutefois :

- Cette règle n'est pas applicable :
  a. aux constructions, travaux, ouvrages ou installations ne dépassant pas de plus de 0,60 mètre le sol naturel ;
  b. aux constructions, travaux, ouvrages ou installations relatifs aux équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie, aux voies ferrées de transport public et au stationnement des véhicules ;
  c. aux clôtures ;
- En outre, pour les constructions existantes à la date d'approbation du plan local d'urbanisme et situées à l'extérieur de ceux-ci, seuls sont autorisés les travaux d'aménagement, les extensions mesurées des constructions dans le respect des dispositions de l'article 9 du présent règlement.

2.2.2 Les constructions nouvelles, les travaux d'extension, de surélévation ou d'aménagement réalisés dans le **sous-secteur affecté d'un indice « p »**, ainsi que les constructions faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'urbanisme, identifiées aux documents graphiques comme **« éléments bâtis à préserver »**, doivent être conçus pour contribuer à la préservation des caractéristiques culturelles, historiques ou écologiques des constructions ou du secteur, de l'ordonnancement du bâti et de l'espace végétalisé organisant l'unité foncière ou le secteur.

2.2.3 **Rappel :** en outre, certaines occupations ou utilisations du sol peuvent être soumises à des conditions particulières, édictées par d'autres chapitres du présent règlement.

Article 3 UI : Accès et voirie

(Cf. Dispositions communes).

Article 4 UI : Desserte par les réseaux

(Cf. Dispositions communes).

Article 5 UI : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article 6 UI : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

6.1 Définition

Le terme **« limite de référence »** utilisé dans le présent règlement, désigne les limites :

a. des voies publiques ou privées ouvertes ou non à la circulation générale ;
b. des places ;
c. des emplacements réservés nécessaires à la création, à l'élargissement ou à l'extension desdites voies et places ;
d. des marges de recul dès lors qu'elles sont inscrites aux documents graphiques.

Toutefois, ne constituent pas des limites de référence au sens de la présente définition, les servitudes de passage, les cheminements piétons et cyclistes ainsi que les voies exclusivement destinées à un seul mode de déplacement.

6.2 Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux seules constructions situées le long des limites de référence.

6.3 Modalités de calcul du retrait

Le retrait (D) des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite de référence.

a. **Sont compris dans le calcul du retrait**, les balcons et oriels, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0,40 mètre, ainsi que les parties enterrées de la construction.
b. Ne sont pas compris dans le calcul du retrait :
   - les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,60 mètre ;
   - les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, ainsi que les balcons et oriels, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,40 mètre.

6.4 Règles d'implantation

6.4.1 Règle générale

Les constructions doivent être implantées, par rapport à la limite de référence, à une distance (D) au plus égale aux deux tiers du linéaire de la façade du terrain d'implantation sur voie, sans pouvoir être supérieure à 25 mètres, ni inférieure à 5 mètres. Ce minimum de 5 mètres est porté à 10 mètres le long des voies constituant une limite de la zone UI et ne donnant pas accès au terrain d'assiette de la construction.

Sur les terrains d'une superficie inférieure ou égale à 1 000 m², les constructions doivent être implantées à une distance (D) de la limite de référence au moins égale à 5 mètres ($D \geq 5$ mètres).

6.4.2 Règles particulières

6.4.2.1 Prescriptions graphiques

a. ligne d'implantation

Dès lors qu'une **ligne d'implantation** est inscrite aux documents graphiques, les parties non enterrées des constructions, à l'exception des clôtures, doivent être implantées à l'aplomb de cette ligne.

b. polygones d'implantation

Dans les **polygones d'implantation** inscrits aux documents graphiques, les constructions ou parties de construction, travaux ou ouvrages dont la hauteur excède 0,60 mètre à compter du sol naturel, à l'exception des clôtures, doivent être implantées à l'intérieur de la délimitation de leur emprise.

c. espaces non aedificandi

Dès lors que **des espaces non aedificandi** sont inscrits aux documents graphiques, les constructions, y compris les parties enterrées, mais non compris les clôtures, doivent être implantées au-delà de ces espaces, dans le respect des retraits imposés à l'article 6.4.1.

d. plan masse

En présence d'un plan masse, les constructions doivent être implantées à l'intérieur de la délimitation de leur emprise ou dans le respect des emprises des constructions inscrites dans le plan masse.

6.4.2.2 Autres prescriptions

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- **aménagement, surélévation ou extension d'une construction existante** implantée différemment de la règle définie aux articles 6.4.1. et 6.4.2.1. ci-dessus, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;
- **construction réalisée en contiguïté d'une autre construction implantée sur un terrain voisin**. Elle doit toutefois être implantée en continuité de la construction existante, en prenant en compte son implantation et sa volumétrie ;
- **prise en compte de l'implantation, de la volumétrie des constructions et de la morphologie urbaine environnante** afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué, d'une organisation urbaine particulière ;
- **construction réalisée dans des secteurs ou des sous-secteurs affectés d'un indice « p » ou protégée au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'urbanisme** : toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver l'ordonnancement architectural du bâti existant ou du secteur ainsi que l'équilibre de la composition entre le bâti et l'espace végétalisé du terrain ;
- **dès lors que la règle prescrit une implantation sur la limite de référence,** pour la réalisation de décrochés de façades, de profondeur limitée ou de retraits ponctuels, justifiés par des motifs de composition urbaine ou d'insertion architecturale de la construction ;
- **préservation ou mise en valeur d'un élément ou d'un espace végétal de qualité** et notamment ceux repérés aux documents graphiques sous la légende « espaces boisés classés », « espaces boisés classés ponctuels – arbre remarquable » ou sous la légende « espaces végétalisés à mettre en valeur » ;
- **préservation des vues et des dégagements visuels** dès lors, compte tenu de la topographie des lieux, des vues intéressantes peuvent être préservées depuis des lieux publics ;
- **prise en compte des caractéristiques particulières du terrain d'assiette** telle qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs voies ou limites de référence (terrain d'angle notamment…), afin d'adapter le projet en vue de son insertion dans le site ;
- **réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif** dont la nature ou le fonctionnement nécessite d'être implantés différemment ;
- **réalisation d'équipements techniques** liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie, aux voies ferrées de transport public et au stationnement.

Article 7 UI : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 Définitions

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de parcelle qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

En se référant à un terrain présentant une configuration d'un quadrilatère régulier, les limites qui aboutissent à la limite de référence, constituent les limites séparatives latérales. La limite opposée à la limite de référence constitue une limite de fond de parcelle. Dans l'acception courante, il faut assimiler toute morphologie parcellaire complexe à cette configuration théorique en considérant comme limite latérale tout côté de terrain aboutissant à la limite de référence y compris les éventuels décrochements, coudes ou brisures.

Dès lors qu'une limite ou partie de limite séparative peut être qualifiée à la fois de limite latérale ou de limite de fond de parcelle, c'est cette dernière qualification qui est retenue ; toutefois, pour les terrains situés à l'angle de deux limites de référence, les limites séparatives aboutissant aux limites de référence sont assimilées à des limites latérales.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions travaux ou ouvrages ayant une hauteur **maximale de 0,60 mètre** à compter du sol naturel.

Pour l'application des dispositions de cet article, la hauteur (H) est mesurée en tout point selon les modalités prévues à l'article 10.

7.2 Modalités de calcul du retrait

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative.

a. **Sont compris dans le calcul du retrait**, les balcons et oriels, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0,40 mètre.
b. Ne sont pas compris dans le calcul du retrait :
   - les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,60 mètre ;
   - les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les balcons et oriels, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,40 mètre ;
   - les parties enterrées de la construction.

7.3 Règles d'implantation

Les règles d'implantation des constructions sont différentes selon qu'elles se situent :

a. sur les limites séparatives latérales ;
b. sur la limite de fond de parcelle ;
c. sur une limite séparative correspondant à une limite de zone.

7.3.1 Règle générale

a. limites de fond de parcelle

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites de fond de parcelle avec un minimum de 4 mètres (D ≥ 4 mètres).

b. limites latérales

Les constructions peuvent être implantées sur les limites latérales ou en retrait.

Dans le cas d'une implantation des constructions en retrait, ce dernier doit être au moins égal à 4 mètres (D ≥ 4 mètres).

En cas d'implantation des constructions sur les limites latérales, le linéaire des constructions sur ces limites doit être au plus égal aux 2/3 du linéaire de chaque limite latérale.

c. limites de zone

Les constructions doivent être implantées à une distance (D) au moins égale à 10 mètres des limites de la zone UI jouxtant une zone urbaine ou à urbaniser dont la vocation dominante est l'habitat.

Toutefois, cette distance est réduite à 5 mètres pour les constructions implantées sur les terrains d'une superficie inférieure ou égale à 1 000 m².

7.3.2 Règles particulières

7.3.2.1 Prescriptions graphiques

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus sont imposées dans les cas suivants :

a. ligne d'implantation

Dès lors qu'une **ligne d'implantation** est inscrite aux documents graphiques, les parties non enterrées des constructions, à l'exception des clôtures, doivent être implantées à l'aplomb de cette ligne.

b. polygones d'implantation

Dans les **polygones d'implantation** inscrits aux documents graphiques, les constructions ou parties de construction, travaux ou ouvrages dont la hauteur excède 0,60 mètre à compter du sol naturel, à l'exception des clôtures, doivent être implantées à l'intérieur de la délimitation de leur emprise, dans le respect des dispositions de l'article 7.3.1 pour les limites séparatives situées à l'intérieur du polygone.

c. espaces non aedificandi

Dès lors que **des espaces non aedificandi** sont inscrits aux documents graphiques, les constructions, y compris les parties enterrées, mais non compris les clôtures, doivent être implantées au-delà de ces espaces, dans le respect des retraits imposés à l'article 7.3.1.

d. prescriptions de continuité ou de discontinuité obligatoire

Dès lors que figure aux documents graphiques :

- **une prescription de continuité obligatoire**, les constructions doivent être implantées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre ; toutefois, dans les opérations d'ensemble, l'ordre continu des constructions peut être interrompu dès lors que ladite interruption autorise le débouché sur une voie publique ou privée de la desserte interne à l'opération projetée ;
- **une prescription de discontinuité obligatoire**, les constructions doivent être implantées en ordre discontinu dans le respect des dispositions de l'article 7.3.1 qui ne lui sont pas contraires.

e. plan masse

En présence d'un plan masse, les constructions doivent être implantées à l'intérieur de la délimitation de leur emprise ou dans le respect des emprises des constructions inscrites dans le plan masse.

7.3.2.2 Autres prescriptions

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- **servitude de cour commune** établie en application de l'article L.451-1 du Code de l'urbanisme ;
- **servitude d'utilité publique ou servitude privée** ne permettant pas une implantation en limite séparative ;
- **aménagement, surélévation ou extension d'une construction existante** implantée différemment de la règle définie aux articles 7.3.1 et 7.3.2.1 ci-dessus, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;
- **construction réalisée en contiguïté d'une autre construction implantée sur un terrain voisin**. Elle doit toutefois être implantée en continuité de la construction existante, en prenant en compte son implantation et sa volumétrie ;
- **prise en compte de l'implantation, de la volumétrie des constructions et de la morphologie urbaine environnante** afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué, d'une organisation urbaine particulière ;
- **construction réalisée dans des secteurs ou des sous-secteurs affectés d'un indice « p » ou protégée au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'urbanisme** : toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver l'ordonnancement architectural du bâti existant ou du secteur ainsi que l'équilibre de la composition entre le bâti et l'espace végétalisé du terrain ;
- **préservation ou mise en valeur d'un élément ou d'un espace végétal de qualité** et notamment ceux repérés aux documents graphiques sous la légende « espaces boisés classés », « espaces boisés classés ponctuels – arbre remarquable » ou sous la légende « espaces végétalisés à mettre en valeur » ;
- **préservation des vues et des dégagements visuels** dès lors, compte tenu de la topographie des lieux, des vues intéressantes peuvent être préservées depuis des lieux publics ;

- **prise en compte des caractéristiques particulières du terrain d'assiette** telle qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs voies ou limites de référence (terrain d'angle notamment…), afin d'adapter le projet en vue de son insertion dans le site ;
- **réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif** dont la nature ou le fonctionnement nécessite une implantation particulière ;
- réalisation d'équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie, aux voies ferrées de transport public et au stationnement.

Article 8 UI : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8.1 Définitions et modalités de calcul

La distance (D) séparant les constructions non accolées implantées sur un même terrain, est comptée horizontalement de tout point de la construction projetée, au point le plus proche de la construction en vis-à-vis.

a. **Sont compris dans le calcul du retrait**, les balcons et oriels, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0,40 mètre.

b. Ne sont pas compris dans le calcul du retrait :
   - les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,60 mètre ;
   - les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les balcons et oriels, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,40 mètre ;
   - les parties enterrées de la construction ainsi que les constructions ou parties de construction dont la hauteur n'excède pas 0,60 mètre à compter du sol naturel.

Pour l'application des dispositions de cet article, la hauteur (H) est mesurée en tout point selon les modalités prévues à l'article 10.

8.2 Règles d'implantation

8.2.1 Règle générale

La distance (D) séparant deux constructions ou parties de construction non accolées ne peut être inférieure à 4 mètres (D ≥ 4 mètres).

8.2.2 Règles particulières

8.2.2.1 Prescriptions graphiques

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus sont imposées dans les cas suivants :

a. ligne d'implantation

Dès lors qu'une **ligne d'implantation** est inscrite aux documents graphiques, les parties non enterrées des constructions, à l'exception des clôtures, doivent être implantées à l'aplomb de cette ligne.

b. polygones d'implantation

Dans les **polygones d'implantation** inscrits aux documents graphiques, les constructions ou parties de construction, travaux ou ouvrages dont la hauteur excède 0,60 mètre à compter du sol naturel, à l'exception des clôtures, doivent être implantées à l'intérieur de la délimitation de leur emprise, dans le respect des dispositions imposées à l'article 8.2.1 qui ne lui sont pas contraires.

c. espaces non aedificandi

Dès lors que **des espaces non aedificandi** sont inscrits aux documents graphiques, les constructions, y compris les parties enterrées, mais non compris les clôtures, doivent être implantées au-delà de ces espaces, dans le respect des dispositions imposées à l'article 8.2.1 qui ne lui sont pas contraires.

d. plan masse

En présence d'un plan masse, les constructions doivent être implantées à l'intérieur de la délimitation de leur emprise ou dans le respect des emprises des constructions inscrites dans le plan masse.

8.2.2.2 Autres prescriptions

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- **aménagement, surélévation ou extension d'une construction existante** implantée différemment de la règle définie aux articles 8.2.1 et 8.2.2.1 ci-dessus, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;
- **prise en compte de l'implantation, de la volumétrie des constructions et de la morphologie urbaine environnante** afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué, d'une organisation urbaine particulière ;
- **prise en compte des caractéristiques particulières du terrain d'assiette** telle qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs voies ou limites de référence (terrain d'angle notamment…), afin d'adapter le projet en vue de son insertion dans le site ;
- **construction réalisée dans des secteurs ou des sous-secteurs affectés d'un indice « p » ou protégée au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'urbanisme** : toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver l'ordonnancement architectural du bâti existant ou du secteur ainsi que l'équilibre de la composition entre le bâti et l'espace végétalisé du terrain ;
- **préservation ou mise en valeur d'un élément ou d'un espace végétal de qualité** et notamment ceux repérés aux documents graphiques sous la légende « espaces boisés classés », « espaces boisés classés ponctuels – arbre remarquable » ou sous la légende « espaces végétalisés à mettre en valeur » ;
- **préservation des vues et des dégagements visuels** dès lors, compte tenu de la topographie des lieux, des vues intéressantes peuvent être préservées depuis des lieux publics ;
- **dans le cas où l'une des constructions constitue une annexe** tels que garages, abris de jardin ;
- **réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif** dont la nature ou le fonctionnement nécessite une implantation particulière ;
- **réalisation d'équipements techniques** liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie, aux voies ferrées de transport public et au stationnement.

Article 9 UI : Emprise au sol des constructions

9.1 Définition

9.1.1 L'emprise au sol des constructions correspond à leur projection verticale sur un plan horizontal :

a. Sont compris dans l'emprise au sol des constructions, les balcons, oriels et les constructions annexes.

b. Ne sont pas compris dans l'emprise au sol des constructions :
   - les débords de toiture, dès lors que la profondeur est au plus égale à 0,60 mètre ;
   - les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,40 mètre ;
   - les constructions ou parties de construction ayant une hauteur maximale de 0,60 mètre à compter du sol naturel[1].

9.1.2 Le coefficient d'emprise au sol exprime le rapport entre la superficie de l'emprise au sol de la construction et la superficie du terrain.

9.2 Champ d'application

Les dispositions édictées à l'article 9.3 ne sont pas applicables :

a. aux travaux d'aménagement, de surélévation ou d'extension réalisés :
   - sur des constructions existantes à la date d'approbation du plan local d'urbanisme ayant une emprise au sol supérieure ou égale à celle définie à l'article 9.3 ci-après :

[1] y compris les sous-sols et autres parties enterrées de la construction

- ou sur des constructions situées à l'extérieur des polygones d'implantation,

  dès lors qu'ils ont pour effet d'augmenter l'emprise au sol existante à la date du plan local d'urbanisme de 5 % au plus ;

b. aux constructions travaux ou ouvrages à destination commerciale, dès lors qu'ils sont situés en rez-de-chaussée des constructions et dans un périmètre de polarité commerciale ou le long des linéaires commerciaux ou toutes activités repérés aux documents graphiques ;

c. aux équipements publics ou d'intérêt collectif ;

d. aux équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie, aux voies ferrées de transport public, au stationnement et à la distribution d'énergie tels que pylône, transformateurs.

9.3 Règle

9.3.1 Règle générale

Le coefficient de l'emprise au sol est limité à 60 %.

9.3.2 Prescriptions graphiques

9.3.2.1 Prescriptions graphiques

Des emprises au sol différentes de celles fixées ci-dessus sont imposées dans les cas suivants :

a. coefficient d'emprise au sol graphique

Lorsqu'un **coefficient d'emprise au sol** est inscrit aux documents graphiques, la valeur indiquée graphiquement se substitue à celle fixée ci-dessus.

b. polygones d'implantation

Dans les polygones d'implantation inscrits aux documents graphiques, l'emprise au sol maximale des constructions, à l'exception des clôtures, correspond à celle du polygone, dans le respect des lignes d'implantation.

c. espaces non aedificandi

Dans les espaces non aedificandi inscrits aux documents graphiques, aucune construction, y compris les parties enterrées, mais à l'exception des clôtures, ne peut y être implantée.

9.3.2.2 Plan masse

En présence d'un plan masse, l'emprise au sol des constructions lorsqu'elle est imposée, doit correspondre à celle délimitée au plan masse ; lorsqu'elle est maximale elle doit s'inscrire à l'intérieur de celle délimitée au plan masse.

Article 10 UI : Hauteur maximale des constructions

10.1 Hauteur maximale

10.1.1 Définition

La hauteur des constructions est la différence d'altitude, mesurée verticalement, entre tout point de la construction et le sol naturel avant travaux.

10.1.2 Champ d'application

Sont exclus du calcul de la hauteur les ouvrages techniques, tels que souches de cheminée, ventilation, machineries d'ascenseur, éléments architecturaux dès lors qu'ils demeurent ponctuels, et qu'ils sont conçus dans le respect des prescriptions prévues à l'article 11.

10.1.3 Règle

10.1.3.1 Règle générale

La hauteur maximale des constructions est limitée par un gabarit de hauteur applicable à compter des limites de la zone UI dès lors qu'elles sont contiguës à une zone urbaine ou à urbaniser dont la vocation dominante est l'habitat, et déterminé par le schéma ci-après :

Vue en coupe

Nota bene : l'implantation des constructions doit respecter les dispositions de l'article 7 du présent règlement.

10.1.3.2 Règles particulières

10.1.3.2.1 Prescriptions graphiques

Dès lors que figurent aux documents graphiques des prescriptions relatives à la hauteur maximale des constructions, ces dernières se substituent aux normes fixées ci-dessus.

10.1.3.2.2 Autres prescriptions

Des hauteurs différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- **travaux d'aménagement et d'extension de constructions existantes** ayant une hauteur différente de celle fixée ci-dessus, afin de préserver une harmonie d'ensemble de la construction ;
- **constructions, travaux ou ouvrages qui, compte tenu de leur nature ou de raisons techniques justifiées**, réclament des hauteurs plus importantes ;
- **constructions insérées au sein de constructions d'une hauteur différente de celle fixée ci-dessus**, afin de garantir un épannelage harmonieux
- **réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif** dont la nature ou le fonctionnement nécessite une hauteur différente ;
- **réalisation d'équipements techniques** liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie, aux voies ferrées de transport public et au stationnement.

10.1.4 Plan masse

En présence d'un plan masse, la hauteur imposée ou maximale des constructions est indiquée au plan masse.

Article 11 UI : Aspect extérieur des constructions

Rappel : par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites, les paysages naturels ou urbains ainsi que la conservation des perspectives monumentales.

L'insertion de la construction dans son environnement naturel et bâti, doit être assurée conformément aux dispositions du présent article, dans le respect des conditions de forme de l'article R.421-2 du Code de l'urbanisme (volet paysager du permis de construire).

11.1 Principes généraux

La zone UI, accueillant les activités industrielles, artisanales et tertiaires, se caractérise par une grande variété morphologique. Dans cette zone, l'objectif principal vise l'insertion du projet à son environnement par le biais d'une mise en œuvre qualitative.

Les constructions, par le traitement de leur aspect, doivent s'adapter à la composition et à la structure de la zone dans laquelle elles sont implantées.

Des dispositions différentes de celles édictées aux paragraphes 11.2 à 11.7 peuvent être autorisées ou imposées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, pour prendre en compte notamment au regard de l'environnement dans lequel ils s'insèrent les contraintes fonctionnelles et techniques propres à ces équipements, leur rôle structurant de l'espace urbain, ainsi que l'affirmation de leur identité par une architecture signifiante.

11.2 La volumétrie

Les petits volumes sont à traiter avec simplicité.

Pour les grands volumes, il est demandé une recherche de rythmes au niveau des formes, des structures apparentes, des traitements des façades et des ouvertures.

11.3 Les matériaux

L'emploi brut de matériaux est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale du projet et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site. De surcroît, les enduits doivent présenter un aspect lisse.

11.4 Les couleurs

Le choix des couleurs doit permettre une harmonisation des coloris avec l'architecture de la construction, le respect de l'ambiance chromatique du parc d'activité ou de l'opération d'ensemble.

11.5 Les façades

Dans un souci de composition d'ensemble, toutes les façades d'une construction doivent faire l'objet d'un traitement de qualité afin de les assortir.

Toute enseigne apposée sur une construction, doit être située dans le tiers supérieur de la façade et ne pas dépasser de l'enveloppe du bâtiment. A l'échelle du terrain, de l'opération d'ensemble ou du parc d'activité, les enseignes doivent présenter un aspect unifié en terme de localisation et de dimension.

11.6 Les clôtures

La conception des clôtures, tant dans leurs proportions que dans leur aspect extérieur, doit aboutir à limiter leur impact visuel dans le paysage.

Les clôtures doivent :

a. s'harmoniser avec les clôtures situées à proximité immédiate ;
b. présenter une stabilité d'aspect dans le temps. A ce titre, la végétation tenant lieu de clôture doit être pérenne.

Les clôtures peuvent être constituées :

a. **soit d'un dispositif** ajouré de type grille, surmontant ou non un mur bahut d'une hauteur maximale d'un mètre ;
b. **soit d'un grillage** accompagné d'une composition paysagère ;
c. **soit d'un mur plein** dont la hauteur et l'aspect sont en harmonie avec les clôtures avoisinantes ;
d. **soit d'éléments végétaux** tels que haies, massifs, arbustifs… .

Les accès au terrain, lorsqu'ils sont intégrés aux clôtures doivent s'harmoniser avec celles-ci.

De même, les locaux et éléments techniques (tels que logettes, petits transformateurs, dispositifs de stockage des ordures ménagères…), lorsqu'ils ne sont pas intégrés à la construction, doivent s'implanter dans la continuité de la clôture sur voie afin de répondre à une logique de dissimulation.

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être admises dès lors qu'elles respectent une cohérence d'ensemble.

Dans **les espaces non aedificandi,** ou dès lors que, compte tenu de la topographie des lieux, des vues intéressantes peuvent être préservées depuis des lieux publics, l'aménagement paysager et les clôtures doivent être conçus pour préserver la pérennité des vues et des dégagements visuels.

11.7 Les mouvements de terrain (déblais – remblais)

Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques et ne pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage.

L'amplitude de mouvements de terrain ne doit pas excéder :

a. 1 mètre pour les terrains dont la pente naturelle moyenne, est inférieure ou égale à 15 % ;
b. 1,50 mètre pour les terrains dont la pente naturelle moyenne, est comprise entre 15 et 30 % ;
c. 2 mètres pour les terrains dont la pente naturelle moyenne, est supérieure ou égale à 30 %.

Dans aucun cas, la pente du talus ne doit dépasser la plus forte des deux valeurs suivantes : 20 % ou 1,5 fois la valeur de la pente naturelle du terrain.

Toutefois, une amplitude de mouvements de terrain plus importante peut être admise dès lors qu'elle a pour objet une meilleure insertion de la construction dans le site.

11.8 Les protections particulières

Les travaux d'extension et d'aménagement sur les bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'urbanisme ou inscrits aux documents graphiques sous la légende « éléments bâtis à préserver » ainsi que **dans les secteurs et les sous-secteurs affectés d'un indice « p »,** sont admis dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une préservation :

a. des caractéristiques esthétiques ou historiques desdits bâtiments ;
b. de l'ordonnancement et de l'équilibre des éléments bâtis et des espaces végétalisés et arborés.

Les équipements techniques liés aux réseaux assurant la transmission ou le transport de ressources naturelles, de matières premières, d'énergie, d'informations par **voie terrestre**, doivent être enfouis afin de limiter l'impact sur les sites et paysages traversés. Toutefois, des modalités différentes de l'enfouissement peuvent être admises pour des motifs techniques ou économiques dûment justifiés, et sous réserve d'une solution esthétique et technique satisfaisante.

Les équipements techniques liés aux réseaux assurant la transmission d'informations par **voie aérienne** et nécessitant l'installation d'ouvrages ou d'équipements permettant d'assurer l'émission, la transmission et la réception de ces données, doivent s'intégrer dans leur environnement en prenant en compte :

a. leur localisation ;
b. leur dimension et leur volume ;
c. leur teinte ;
d. leur impact sur les vues à préserver et sur le paysage dans lequel ils s'insèrent ;
e. leurs contraintes techniques destinées en assurer le bon fonctionnement.

11.9 Plan masse

En présence d'un plan masse, dès lors qu'il existe, en complément des dispositions ci-dessus les constructions et travaux doivent respecter les prescriptions particulières précisées graphiquement par le plan masse.

Article 12 UI : Stationnement

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et doit être assuré en dehors des voies publiques.

Le nombre de places de stationnement requises est différent selon la nature des constructions réalisées. Soit un nombre minimum de places de stationnement est requis, soit un nombre maximum de places de stationnement est imposé.

12.1 Modalités de calcul

Le décompte des places est différent selon la nature de l'opération envisagée Il s'effectue selon les modalités suivantes :

- **Pour les constructions nouvelles et les reconstructions :**

Le nombre de places de stationnement est celui prévu au paragraphe 12.2 ci-après.

- **Pour les aménagements, extensions ou surélévations :**

Les normes ne s'appliquent qu'à l'augmentation de la surface hors œuvre nette ou de la capacité, en tenant compte du nombre de places excédentaire pour la construction existante, au regard de la norme exigée.

- **Pour les changements de destination ou d'affectation :**

Le nombre de places exigible prend en compte uniquement la différence de norme entre les deux destinations ou affectations. Cette norme n'est pas exigible pour la création de nouveaux commerces.

En fin de calcul, l'arrondi s'effectue à la valeur inférieure lorsque la partie décimale du résultat est au plus égale à 0,5 et à la valeur supérieure lorsque la partie décimale du résultat est supérieure à 0,5.

12.2 Règle relative au stationnement de véhicules automobiles

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques conformément aux dispositions de l'article R.111-4 du Code de l'urbanisme, et sans pouvoir excéder les limites fixées par l'article L.421-3° d u Code de l'urbanisme.

En outre :

- **Pour les constructions à destination de bureaux :**

Dès lors que la construction est localisée en tout ou partie à l'intérieur de la délimitation de l'emprise inscrite aux documents graphiques sous la légende « stationnement bureaux périmètre d'influence lignes fortes transport collectif », le nombre minimum ou maximum de places requises est prescrit par ledit document.

- **Pour les constructions à destination d'équipements publics ou d'intérêt collectif :**

Le nombre minimum ou maximum de places de stationnement doit en outre être déterminé en tenant compte de la nature, de la situation géographique, de la fréquentation de la construction et de la fréquence de la desserte par les transports collectifs, des stationnements publics situés à proximité.

12.3 Règle relative au stationnement des deux roues

Un local collectif ou des emplacements couverts affectés aux deux roues doivent être prévus ; leur dimension minimale doit correspondre au besoin des constructions, selon leur affectation dominante.

12.4 Livraison et enlèvement des marchandises

Pour les constructions, travaux, ouvrages à destination industrielle, artisanale, scientifique, technique, commerciale et d'entrepôt, le pétitionnaire doit prendre en compte l'impact des livraisons et des enlèvements de marchandises sur le domaine public notamment en matière d'écoulement du trafic sur la voirie routière et prendre toute mesure nécessaire (exemple : réalisation d'aires de stationnement par le pétitionnaire sur un espace privé, etc.) pour limiter ces nuisances.

12.5 Modalités de réalisation

Les aires de stationnement doivent être conçues tant dans la distribution et la dimension des emplacements que dans l'organisation des aires de dégagement et de circulation, pour garantir leur fonctionnement et leur accessibilité.

Les aires de stationnement aménagées en surface doivent faire l'objet d'un aménagement paysager comportant au moins un arbre par tranche de 4 places de stationnement, réparti de façon homogène.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même pour des raisons techniques (nature du sous-sol…), d'ordre architectural ou urbanistique, aux obligations imposées par le présent article, il peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat (rayon de moins de 300 mètres) :

a. soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation ;
b. soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement au titre des obligations visées aux alinéas précédents, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

12.6 Impossibilité de réaliser des aires de stationnement

A défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue ci-dessus, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ses obligations en versant une participation fixée par délibération du Conseil communautaire en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

Article 13 UI : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

13.1 Objectifs

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau.

Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :

a. de la composition des espaces libres environnants, afin de participer à une mise en valeur globale de la zone ;
b. de la topographie et de la configuration du terrain, afin que leur composition soit adaptée ;
c. de la composition végétale du terrain préexistante dès lors qu'elle est de qualité, afin de la préserver et de la mettre en valeur ;
d. de la situation du bâti sur le terrain, afin de constituer un accompagnement.

13.2 Paysagement des espaces libres

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise des constructions telle qu'elle est définie au paragraphe 9.1.1 de l'article 9 du présent règlement, les aménagements de voirie et les accès ainsi que les aires de stationnement.

Ces espaces libres nécessitent un traitement paysager, composé d'aménagements végétaux et minéraux, pouvant accueillir des cheminements piétons, des aires de jeux et de détente.

Ce traitement paysager doit être réalisé selon les conditions suivantes :

13.2.1 En ce qui concerne l'aspect quantitatif

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale représentant au moins 10 % de la superficie du terrain.

Cette norme n'est pas applicable dans le cas :

a. de travaux réalisés sur les constructions existantes à la date d'approbation du plan local d'urbanisme ;
b. d'équipements publics ou d'intérêt collectif ;
c. de terrains faisant l'objet d'un polygone d'implantation délimité aux documents graphiques ;
d. des terrains situés **à l'intérieur de la délimitation de l'emprise d'un plan masse**, pour lesquels les indications de ce dernier doivent être respectées.

13.2.2 En ce qui concerne l'aspect qualitatif

Les limites de zone sur un environnement urbain à dominante d'habitation et sur un environnement naturel ou agricole doivent être constituées d'une bande ou d'un écran végétal. Toutefois, des dispositifs différents sont admis sous réserve d'un aménagement paysager de qualité et approprié au site environnant.

Depuis la limite avec le domaine public ces aménagements peuvent prendre la forme :

a. soit d'une bande végétale de 1 mètre de large aménagée et plantée d'une végétation opaque constituée de végétaux arrivés à maturité. Le choix des essences est à adapter aux végétaux environnants et doit se faire parmi les essences d'origine locale ;
b. d'une bande végétale rase d'une profondeur comprise entre 3 et 5 mètres.

En toute hypothèse, les dispositifs choisis devront participer à la mise en scène qualitative du bâtiment.

Toutefois, des dispositifs différents peuvent être autorisés sous réserve d'un aménagement paysager harmonieux sur l'ensemble du terrain.

Ces aménagements paysagers doivent intégrer et mettre en valeur les plantations repérées aux documents graphiques sous la légende « espaces boisés classés », « espaces boisés classés ponctuels – arbre remarquable » ou sous la légende « espaces végétalisés à mettre en valeur » ou les plantations de qualité existantes sur le terrain.

Dans le secteur UI2 les dépôts et stockages extérieurs doivent être placés de manière à ne pas être visibles depuis le domaine public. En cas d'impossibilité, ils sont à masquer par un écran végétal.

13.3 Dispositions particulières

13.3.1 Opérations d'ensemble

Outre les dispositions du présent article, **des espaces paysagers communs** doivent être réalisés. Leur superficie, d'un seul tenant ou non, doit être au moins égale à 10 % du terrain d'assiette de l'opération, afin de constituer un élément structurant dans la composition urbaine de l'ensemble.

13.3.2 Espaces non aedificandi et préservation des vues

Dans les espaces non aedificandi, ou dès lors que, compte tenu de la topographie des lieux, des vues intéressantes peuvent être préservées depuis des lieux publics, l'aménagement paysager doit être conçu pour préserver la pérennité des vues et des dégagements visuels.

13.3.3 Espaces végétalisés à créer

Les espaces végétalisés à créer dès lors qu'ils figurent aux documents graphiques, doivent faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale sur la totalité de leur emprise.

13.3.4 Ouvrages techniques de gestion de l'eau

Dans les opérations d'aménagement ou de constructions d'ensemble, les ouvrages techniques de gestion de l'eau et leurs abords, communs à ces opérations (tels que le bassin de rétention ou d'infiltration…), doivent, sous réserve de leurs caractéristiques propres, d'une emprise au sol suffisante et des contraintes de fonctionnement :

- faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion qualitative et fonctionnelle dans leur environnement naturel et bâti ;
- être conçu pour répondre à des usages ludiques ou d'agrément compatibles avec leur destination (espaces verts de détente, de jeux…).

13.3.5 Plan masse

En présence d'un plan masse, les aménagements paysagers et les plantations doivent être réalisés dans le respect ou en compatibilité avec les indications figurant au plan masse. Dans le cas où de telles indications ne figurent pas au plan masse, il y a lieu d'appliquer les dispositions du paragraphe relatif au paysagement des espaces libres.

13.4 Ensembles à protéger

13.4.1 Espaces boisés classés

Au titre de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme, les espaces boisés classés repérés aux documents graphiques doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Par référence à cet article, « le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements ».

13.4.2 Les plantations sur le domaine public

Les plantations sur le domaine public localisées aux documents graphiques doivent être préservées. A ce titre, tous les travaux susceptibles de compromettre leur conservation ne peuvent être mis en œuvre qu'à la double condition :

a. de poursuivre un objectif d'intérêt général ;
b. de compenser quantitativement dans la mesure du possible, les sujets abattus, dès lors que cette compensation est compatible avec les travaux projetés.

13.4.3 Les espaces végétalisés à mettre en valeur

Les espaces végétalisés à mettre en valeur, localisés aux documents graphiques doivent faire l'objet d'une mise en valeur. A ce titre, les constructions, les aménagements de voirie, les travaux réalisés sur les terrains concernés doivent être conçus pour garantir la mise en valeur de ces ensembles paysagers. Leur destruction partielle est admise dès lors qu'elle est compensée pour partie par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale initiale du terrain.

Cette disposition n'est pas applicable aux travaux ou ouvrages relatifs aux voiries et réseaux d'intérêt public dès lors qu'ils poursuivent un objectif d'intérêt général et qu'ils sont incompatibles, du fait de leur nature ou de leur importance, avec le maintien des espaces végétalisés à mettre en valeur localisés aux documents graphiques.

13.4.4 Espaces végétalisés communs des opérations d'ensemble

Les espaces végétalisés communs des opérations d'ensemble, réalisés en application des dispositions d'urbanisme applicables à l'opération considérée lors de l'autorisation de construire, de lotir ou d'aménager, doivent être protégés et mis en valeur.

Article 14 UI : Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé.

ZONE UIX

AVERTISSEMENT :

Les dispositions du règlement de zone s'appliquent sans préjudice de dispositions différentes pouvant être édictées par les chapitres 1 et 2 du présent règlement et, le cas échéant, par les orientations d'aménagement par quartier ou par secteur (avec lesquelles les occupations et utilisations du sol doivent être compatibles).

Article 1 UIX : Occupations et Utilisations du Sol interdites

Sont interdits les constructions, travaux, ouvrages, installations ou utilisations du sol autres que ceux prévus à l'article 2 du présent règlement.

Rappel : en outre, certaines occupations ou utilisations du sol peuvent être interdites par des dispositions édictées dans d'autres chapitres du présent règlement.

Article 2 UIX : Occupations et Utilisations du Sol admises sous condition

2.1 Règle générale

Sont limitativement admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes, dès lors qu'elles sont compatibles avec l'exercice de l'activité aéroportuaire :

2.1.1 Les constructions, travaux ou ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de **l'activité aéroportuaire.**

2.1.2 Les constructions, travaux, ouvrages ou installations relatives aux **activités de maintenance ou de réparation du matériel aéronautique**.

2.1.3 Les constructions, travaux, ouvrages ou installations à destination de **bureaux, de services et de restauration**.

2.1.4 Les constructions, travaux ou ouvrages à destination de **parc de stationnement**.

2.1.5 Les constructions, travaux, ouvrages ou installations à destination **d'entrepôts**.

2.1.6 Les constructions, travaux, ouvrages ou installations à destination **industrielle, technique, scientifique ou artisanale**, sous réserve des dispositions du chapitre 2 du présent règlement**.**

2.1.7 Les constructions, travaux, ouvrages ou installations à destination de **commerce de détail** à condition d'être :

a. localisés dans les constructions abritant les aérogares ;

b. d'une surface de vente inférieure ou égale à 100 m² par unité commerciale.

2.1.8 L'extension des constructions, travaux, ouvrages ou installations à destination de **commerce de détail**, autre que ceux mentionnés à l'alinéa précédent, dès lors que :

a. les constructions, travaux, ouvrages ou installations existent à la date d'approbation du plan local d'urbanisme ;

b. l'extension est au plus égale à 300 m² de la surface de vente.

2.1.9 Le **stockage et le dépôt de matériaux ou de matériel à l'air libre**.

2.1.10 Les **équipements techniques** liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie, aux voies ferrées de transport public, au stationnement des véhicules, à la distribution d'énergie tel que pylône…

2.1.11 Les constructions, travaux, ouvrages ou installations à destination **d'équipement publics ou d'intérêt collectif**.

2.2 Règles particulières

Des dispositions particulières peuvent modifier les dispositions générales édictées par le présent règlement dans les cas suivants :

2.2.1 Dans les secteurs pour lesquels des **polygones d'implantation** sont délimités aux documents graphiques, les constructions, travaux ou ouvrages doivent être implantés à l'intérieur de la délimitation de leur emprise.

Toutefois :

- Cette règle n'est pas applicable :
  a. aux constructions, travaux, ouvrages ou installations ne dépassant pas de plus de 0,60 mètre le sol naturel ;
  b. aux constructions, travaux, ouvrages ou installations relatifs aux équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie, aux voies ferrées de transport public et au stationnement des véhicules ;
  c. aux clôtures ;
- En outre, pour les constructions existantes à la date d'approbation du plan local d'urbanisme et situées à l'extérieur de ceux-ci, seuls sont autorisés les travaux d'aménagement, les extensions mesurées des constructions dans le respect des dispositions de l'article 9 du présent règlement.

2.2.2 **Rappel :** en outre, certaines occupations ou utilisations du sol peuvent être soumises à des conditions particulières, édictées par d'autres chapitres du présent règlement.

Article 3 UIX : Accès et voirie

(Cf. Dispositions communes).

Article 4 UIX : Desserte par les réseaux

(Cf. Dispositions communes).

Article 5 UIX : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article 6 UIX : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 Définition

Le terme **« limite de référence »** utilisé dans le présent règlement, désigne les limites :

a. des **voies publiques ou privées ouvertes ou non à la circulation générale** ;
b. des **places** ;
c. des **emplacements réservés** nécessaires à la création, à l'élargissement ou à l'extension desdites voies et places ;
d. des **marges de recul** dès lors qu'elles sont inscrites aux documents graphiques.

Toutefois, ne constituent pas des limites de référence au sens de la présente définition, les servitudes de passage, les cheminements piétons et cyclistes ainsi que les voies exclusivement destinées à un seul mode de déplacement.

6.2 Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux seules constructions situées le long des limites de référence.

6.3 Modalités de calcul du retrait

Le retrait (D) des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite de référence.

a. **Sont compris dans le calcul du retrait**, les balcons et oriels, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0,40 mètre, ainsi que les parties enterrées de la construction.

b. Ne sont pas compris dans le calcul du retrait :
- les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,60 mètre ;
- les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, ainsi que les balcons et oriels, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,40 mètre.

6.4 Règles d'implantation

6.4.1 Règle générale

Les constructions peuvent être implantées en limites de référence ou en retrait.

Dans le cas d'une implantation en retrait, celui-ci doit être supérieur à 5 mètres.

6.4.2 Règles particulières

6.4.2.1 Prescriptions graphiques

a. ligne d'implantation

Dès lors qu'une ligne d'implantation est inscrite aux documents graphiques, les parties non enterrées des constructions, à l'exception des clôtures, doivent être implantées à l'aplomb de cette ligne.

b. polygones d'implantation

Dans les polygones d'implantation inscrits aux documents graphiques, les constructions ou parties de construction, travaux ou ouvrages dont la hauteur excède 0,60 mètre à compter du sol naturel, à l'exception des clôtures, doivent être implantées à l'intérieur de la délimitation de leur emprise.

c. espaces non aedificandi

Dès lors que des espaces non aedificandi sont inscrits aux documents graphiques, les constructions, y compris les parties enterrées, mais non compris les clôtures, doivent être implantées au-delà de ces espaces, dans le respect des retraits imposés à l'article 6.4.1.

d. plan masse

En présence d'un plan masse, les constructions doivent être implantées à l'intérieur de la délimitation de leur emprise ou dans le respect des emprises des constructions inscrites dans le plan masse.

6.4.2.2 Autres prescriptions

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- **aménagement, surélévation ou extension d'une construction existante** implantée différemment de la règle définie aux articles 6.4.1. et 6.4.2.1. ci-dessus, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;
- **construction réalisée en contiguïté d'une autre construction implantée sur un terrain voisin**. Elle doit toutefois être implantée en continuité de la construction existante, en prenant en compte son implantation et sa volumétrie ;
- **prise en compte de l'implantation, de la volumétrie des constructions et de la morphologie urbaine environnante** afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué, d'une organisation urbaine particulière ;
- **construction réalisée dans des secteurs ou des sous-secteurs affectés d'un indice « p » ou protégée au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'urbanisme** : toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver l'ordonnancement architectural du bâti existant ou du secteur ainsi que l'équilibre de la composition entre le bâti et l'espace végétalisé du terrain ;
- **dès lors que la règle prescrit une implantation sur la limite de référence,** pour la réalisation de décrochés de façades, de profondeur limitée ou de retraits ponctuels, justifiés par des motifs de composition urbaine ou d'insertion architecturale de la construction ;
- **préservation ou mise en valeur d'un élément ou d'un espace végétal de qualité** et notamment ceux repérés aux documents graphiques sous la légende « espaces boisés classés », « espaces boisés classés ponctuels – arbre remarquable » ou sous la légende « espaces végétalisés à mettre en valeur » ;
- **préservation des vues et des dégagements visuels** dès lors, compte tenu de la topographie des lieux, des vues intéressantes peuvent être préservées depuis des lieux publics ;
- **prise en compte des caractéristiques particulières du terrain d'assiette** telle qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs voies ou limites de référence (terrain d'angle notamment…), afin d'adapter le projet en vue de son insertion dans le site ;
- **réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif** dont la nature ou le fonctionnement nécessite d'être implantés différemment ;

- **réalisation d'équipements techniques** liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie, aux voies ferrées de transport public et au stationnement.

Article 7 UIX : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 Définitions

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de parcelle qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

En se référant à un terrain présentant une configuration d'un quadrilatère régulier, les limites qui aboutissent à la limite de référence, constituent les limites séparatives latérales. La limite opposée à la limite de référence constitue une limite de fond de parcelle. Dans l'acception courante, il faut assimiler toute morphologie parcellaire complexe à cette configuration théorique en considérant comme limite latérale tout côté de terrain aboutissant à la limite de référence y compris les éventuels décrochements, coudes ou brisures.

Dès lors qu'une limite ou partie de limite séparative peut être qualifiée à la fois de limite latérale ou de limite de fond de parcelle, c'est cette dernière qualification qui est retenue ; toutefois, pour les terrains situés à l'angle de deux limites de référence, les limites séparatives aboutissant aux limites de référence sont assimilées à des limites latérales.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions travaux ou ouvrages ayant une hauteur **maximale de 0,60 mètre** à compter du sol naturel.

Pour l'application des dispositions de cet article, la hauteur (H) est mesurée en tout point selon les modalités prévues à l'article 10.

7.2 Modalités de calcul du retrait

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative.

a. **Sont compris dans le calcul du retrait**, les balcons et oriels, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0,40 mètre.
b. Ne sont pas compris dans le calcul du retrait :
   - les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,60 mètre ;
   - les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les balcons et oriels, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,40 mètre ;
   - les parties enterrées de la construction.

7.3 Règles d'implantation

7.3.1 Règle générale

Les constructions peuvent être implantées soit en limites séparatives soit en retrait de ces dernières.

Dans le cas d'une implantation en retrait, ce dernier ne peut être inférieur à 4 mètres ($D \geq 4$ mètres).

7.3.2 Règles particulières

7.3.2.1 Prescriptions graphiques

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus sont imposées dans les cas suivants :

a. ligne d'implantation

Dès lors qu'une **ligne d'implantation** est inscrite aux documents graphiques, les parties non enterrées des constructions, à l'exception des clôtures, doivent être implantées à l'aplomb de cette ligne.

b. polygones d'implantation

Dans les **polygones d'implantation** inscrits aux documents graphiques, les constructions ou parties de construction, travaux ou ouvrages dont la hauteur excède 0,60 mètre à compter du sol naturel, à l'exception des clôtures, doivent être implantées à l'intérieur de la délimitation de leur emprise, dans le respect des dispositions de l'article 7.3.1 pour les limites séparatives situées à l'intérieur du polygone.

c. espaces non aedificandi

Dès lors que **des espaces non aedificandi** sont inscrits aux documents graphiques, les constructions, y compris les parties enterrées, mais non compris les clôtures, doivent être implantées au-delà de ces espaces, dans le respect des retraits imposés à l'article 7.3.1.

d. prescriptions de continuité ou de discontinuité obligatoire

Dès lors que figure aux documents graphiques :

- une prescription de continuité obligatoire, les constructions doivent être implantées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre ; toutefois, dans les opérations d'ensemble, l'ordre continu des constructions peut être interrompu dès lors que ladite interruption autorise le débouché sur une voie publique ou privée de la desserte interne à l'opération projetée ;
- une prescription de discontinuité obligatoire, les constructions doivent être implantées en ordre discontinu dans le respect des dispositions de l'article 7.3.1 qui ne lui sont pas contraires.

e. plan masse

En présence d'un plan masse, les constructions doivent être implantées à l'intérieur de la délimitation de leur emprise ou dans le respect des emprises des constructions inscrites dans le plan masse.

7.3.2.2 Autres prescriptions

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- **servitude de cour commune** établie en application de l'article L.451-1 du Code de l'urbanisme ;
- **servitude d'utilité publique ou servitude privée** ne permettant pas une implantation en limite séparative ;
- **aménagement, surélévation ou extension d'une construction existante** implantée différemment de la règle définie aux articles 7.3.1 et 7.3.2.1 ci-dessus, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;
- **construction réalisée en contiguïté d'une autre construction implantée sur un terrain voisin**. Elle doit toutefois être implantée en continuité de la construction existante, en prenant en compte son implantation et sa volumétrie ;
- **prise en compte de l'implantation, de la volumétrie des constructions et de la morphologie urbaine environnante** afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué, d'une organisation urbaine particulière ;
- **construction réalisée dans des secteurs ou des sous-secteurs affectés d'un indice « p » ou protégée au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'urbanisme** : toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver l'ordonnancement architectural du bâti existant ou du secteur ainsi que l'équilibre de la composition entre le bâti et l'espace végétalisé du terrain ;
- **préservation ou mise en valeur d'un élément ou d'un espace végétal de qualité** et notamment ceux repérés aux documents graphiques sous la légende « espaces boisés classés », « espaces boisés classés ponctuels – arbre remarquable » ou sous la légende « espaces végétalisés à mettre en valeur » ;
- **préservation des vues et des dégagements visuels** dès lors, compte tenu de la topographie des lieux, des vues intéressantes peuvent être préservées depuis des lieux publics ;
- **prise en compte des caractéristiques particulières du terrain d'assiette** telle qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs voies ou limites de référence (terrain d'angle notamment…), afin d'adapter le projet en vue de son insertion dans le site ;
- **réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif** dont la nature ou le fonctionnement nécessite une implantation particulière ;
- **réalisation d'équipements techniques** liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie, aux voies ferrées de transport public et au stationnement.

Article 8 UIX : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8.1 Définitions et modalités de calcul

La distance (D) séparant les constructions non accolées implantées sur un même terrain, est comptée horizontalement de tout point de la construction projetée, au point le plus proche de la construction en vis-à-vis.

a. **Sont compris dans le calcul du retrait**, les balcons et oriels, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0,40 mètre.
b. Ne sont pas compris dans le calcul du retrait :
   - les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,60 mètre ;
   - les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les balcons et oriels, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,40 mètre ;
   - les parties enterrées de la construction ainsi que les constructions ou parties de construction dont la hauteur n'excède pas 0,60 mètre à compter du sol naturel.

Pour l'application des dispositions de cet article, la hauteur (H) est mesurée en tout point selon les modalités prévues à l'article 10.

8.2 Règles d'implantation

8.2.1 Règle générale

Les constructions ou parties de construction en vis-à-vis doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres (D ≥ 4 mètres).

8.2.2 Règles particulières

8.2.2.1 Prescriptions graphiques

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus sont imposées dans les cas suivants :

a. ligne d'implantation

Dès lors qu'une ligne d'implantation est inscrite aux documents graphiques, les parties non enterrées des constructions, à l'exception des clôtures, doivent être implantées à l'aplomb de cette ligne.

b. polygones d'implantation

Dans les polygones d'implantation inscrits aux documents graphiques, les constructions ou parties de construction, travaux ou ouvrages dont la hauteur excède 0,60 mètre à compter du sol naturel, à l'exception des clôtures, doivent être implantées à l'intérieur de la délimitation de leur emprise, dans le respect des dispositions imposées à l'article 8.2.1 qui ne lui sont pas contraires.

c. espaces non aedificandi

Dès lors que des espaces non aedificandi sont inscrits aux documents graphiques, les constructions, y compris les parties enterrées, mais non compris les clôtures, doivent être implantées au-delà de ces espaces, dans le respect des dispositions imposées à l'article 8.2.1 qui ne lui sont pas contraires.

d. plan masse

En présence d'un plan masse, les constructions doivent être implantées à l'intérieur de la délimitation de leur emprise ou dans le respect des emprises des constructions inscrites dans le plan masse.

8.2.2.2 Autres prescriptions

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- aménagement, surélévation ou extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie aux articles 8.2.1 et 8.2.2.1 ci-dessus, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;
- prise en compte de l'implantation, de la volumétrie des constructions et de la morphologie urbaine environnante afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué, d'une organisation urbaine particulière ;

- prise en compte des caractéristiques particulières du terrain d'assiette telle qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs voies ou limites de référence (terrain d'angle notamment…), afin d'adapter le projet en vue de son insertion dans le site ;
- construction réalisée dans des secteurs ou des sous-secteurs affectés d'un indice « p » ou protégée au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'urbanisme : toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver l'ordonnancement architectural du bâti existant ou du secteur ainsi que l'équilibre de la composition entre le bâti et l'espace végétalisé du terrain ;
- préservation ou mise en valeur d'un élément ou d'un espace végétal de qualité et notamment ceux repérés aux documents graphiques sous la légende « espaces boisés classés », « espaces boisés classés ponctuels – arbre remarquable » ou sous la légende « espaces végétalisés à mettre en valeur » ;
- préservation des vues et des dégagements visuels dès lors, compte tenu de la topographie des lieux, des vues intéressantes peuvent être préservées depuis des lieux publics ;
- dans le cas où l'une des constructions constitue une annexe tels que garages, abris de jardin ;
- réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif dont la nature ou le fonctionnement nécessite une implantation particulière ;
- réalisation d'équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie, aux voies ferrées de transport public et au stationnement.

Article 9 UIX : Emprise au sol des constructions

9.1 Définition

9.1.1 L'emprise au sol des constructions correspond à leur projection verticale sur un plan horizontal :

a. Sont compris dans l'emprise au sol des constructions, les balcons, oriels et les constructions annexes.

b. Ne sont pas compris dans l'emprise au sol des constructions :

- les débords de toiture, dès lors que la profondeur est au plus égale à 0,60 mètre ;
- les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,40 mètre ;
- les constructions ou parties de construction ayant une hauteur maximale de 0,60 mètre à compter du sol naturel[1].

9.1.2 Le coefficient d'emprise au sol exprime le rapport entre la superficie de l'emprise au sol de la construction et la superficie du terrain.

9.2 Règle

9.2.1 Règle générale

Le coefficient d'emprise au sol n'est pas réglementé.

9.2.2 Autres prescriptions

9.2.2.1 Prescriptions graphiques

Des emprises au sol différentes de celles fixées ci-dessus sont imposées dans les cas suivants :

a. coefficient d'emprise au sol graphique

Lorsqu'un **coefficient d'emprise au sol** est inscrit aux documents graphiques, la valeur indiquée graphiquement se substitue à celle fixée ci-dessus.

b. polygones d'implantation

Dans les polygones d'implantation inscrits aux documents graphiques, l'emprise au sol maximale des constructions, à l'exception des clôtures, correspond à celle du polygone, dans le respect des lignes d'implantation.

[1] y compris les sous-sols et autres parties enterrées de la construction

c. espaces non aedificandi

Dans les espaces non aedificandi inscrits aux documents graphiques, aucune construction, y compris les parties enterrées, mais à l'exception des clôtures, ne peut y être implantée.

9.2.2.2 Plan masse

En présence d'un plan masse, l'emprise au sol des constructions lorsqu'elle est imposée, doit correspondre à celle délimitée au plan masse ; lorsqu'elle est maximale elle doit s'inscrire à l'intérieur de celle délimitée au plan masse.

Article 10 UIX : Hauteur maximale des constructions

10.1 Hauteur maximale

10.1.1 Définition

La hauteur des constructions est la différence d'altitude, mesurée verticalement, entre tout point de la construction et le sol naturel avant travaux.

10.1.2 Champ d'application

Sont exclus du calcul de la hauteur les ouvrages techniques, tels que souches de cheminée, ventilation, machineries d'ascenseur, éléments architecturaux dès lors qu'ils demeurent ponctuels, et qu'ils sont conçus dans le respect des prescriptions prévues à l'article 11.

10.1.3 Règle

10.1.3.1 Règle générale

La hauteur maximale des constructions est limitée par un gabarit de hauteur applicable à compter des limites de la zone UIX dès lors qu'elles sont contiguës à une zone urbaine ou naturelle dont la vocation dominante est l'habitat, et déterminé par le schéma ci-après :

Vue en coupe

10.1.3.2 Règles particulières

10.1.3.2.1 Prescriptions graphiques

Dès lors que figurent aux documents graphiques des prescriptions relatives à la hauteur maximale des constructions, ces dernières se substituent aux normes fixées ci-dessus.

10.1.3.2.2 Autres prescriptions

Des hauteurs différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- travaux d'aménagement et d'extension de constructions existantes ayant une hauteur différente de celle fixée ci-dessus, afin de préserver une harmonie d'ensemble de la construction ;
- constructions, travaux ou ouvrages qui, compte tenu de leur nature ou de raisons techniques justifiées, réclament des hauteurs plus importantes ;
- constructions insérées au sein de constructions d'une hauteur différente de celle fixée ci-dessus, afin de garantir un épannelage harmonieux ;

- réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif dont la nature ou le fonctionnement nécessite une hauteur différente ;
- réalisation d'équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie, aux voies ferrées de transport public et au stationnement.

Article 11 UIX : Aspect extérieur des constructions

Rappel : par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites, les paysages naturels ou urbains ainsi que la conservation des perspectives monumentales.

L'insertion de la construction dans son environnement naturel et bâti, doit être assurée conformément aux dispositions du présent article, dans le respect des conditions de forme de l'article R.421-2 du Code de l'urbanisme (volet paysager du permis de construire).

Article 12 UIX : Stationnement

12.1 Nombre minimum de places de stationnement requises

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et doit être assuré en dehors des voies publiques conformément aux dispositions de l'article R.111-4 du Code de l'urbanisme.

12.2 Modalités de réalisation

Les aires de stationnement doivent être conçues tant dans la distribution et la dimension des emplacements que dans l'organisation des aires de dégagement et de circulation, pour garantir leur fonctionnement et leur accessibilité.

Les aires de stationnement aménagées en surface doivent faire l'objet d'un aménagement paysager comportant au moins un arbre par tranche de 4 places de stationnement, réparti de façon homogène.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même pour des raisons techniques (nature du sous-sol…), d'ordre architectural ou urbanistique, aux obligations imposées par le présent article, il peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat (rayon de moins de 300 mètres) :

a. soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation ;
b. soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement au titre des obligations visées aux alinéas précédents, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

12.3 Impossibilité de réaliser des aires de stationnement

A défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue ci-dessus, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ses obligations en versant une participation fixée par délibération du Conseil communautaire en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

Article 13 UIX : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Non réglementé.

Article 14 UIX : Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé.

ZONE URP

AVERTISSEMENT :

Les dispositions du règlement de zone s'appliquent sans préjudice de dispositions différentes pouvant être édictées par les chapitres 1 et 2 du présent règlement et, le cas échéant, par les orientations d'aménagement par quartier ou par secteur (avec lesquelles les occupations et utilisations du sol doivent être compatibles).

Article 1 URP : Occupations et Utilisations du Sol interdites

Sont interdits les constructions, travaux, ouvrages, installations ou utilisations du sol autres que ceux prévus à l'article 2 du présent règlement.

Rappel : en outre, certaines occupations ou utilisations du sol peuvent être interdites par des dispositions édictées dans d'autres chapitres du présent règlement.

Article 2 URP : Occupations et Utilisations du Sol admises sous condition

2.1 Règle générale

Sont limitativement admises sous condition les occupations et utilisations du sol suivantes :

2.1.1 **Les travaux d'aménagement**, qu'ils engendrent ou non de la création de la SHON, qu'ils s'accompagnent ou non d'un changement de destination, dès lors qu'ils sont réalisés dans le volume **des constructions existantes** à la date d'approbation du plan local d'urbanisme.

2.1.2 La **reconstruction** sur leur terrain d'assiette **après démolition volontaire, des constructions existantes** à la date d'approbation du plan local d'urbanisme, qu'elle engendre ou non la création de SHON, qu'elle s'accompagne ou non d'un changement de destination, dans la limite de la surface hors œuvre brute existante avant démolition.

2.1.3 **Les travaux d'extension,** dans la limite totale cumulée de 30 m² au plus de la surface hors œuvre nette, réalisée sur des constructions à destination principale d'habitation existantes à la date d'approbation du plan local d'urbanisme.

2.1.4 Les constructions, travaux ou ouvrages, quelle que soit leur destination, dès lors qu'ils sont implantés à l'intérieur de la délimitation de l'emprise de polygones d'implantation inscrits aux documents graphiques.

Toutefois, demeurent admis en dehors de l'emprise de polygones d'implantation délimités aux documents graphiques, les constructions, travaux ou ouvrages mentionnés au paragraphe 2.1.1 à 2.1.3, 2.1.5 à 2.1.8 du présent article.

2.1.5 Les **constructions, travaux, ouvrages ou installations à destination principale d'habitation et leurs annexes** dès lors qu'ils sont implantés sur des **lots non bâtis d'un lotissement approuvé et devenu définitif** avant l'approbation du plan local d'urbanisme et dans le respect des dispositions réglementaires dudit lotissement.

2.1.6 Les **constructions annexes** (garages et abris de jardin…) dès lors qu'elles sont directement liées à la destination de la construction principale implantée sur le même terrain.

2.1.7 Les constructions, travaux, ouvrages ou installations à destination d'**équipements publics ou d'intérêt collectif,** dès lors qu'ils sont compatibles avec les caractéristiques de l'environnement naturel et bâti dans lequel ils s'insèrent.

2.1.8 Les constructions, travaux, ouvrages ou installations à destination **d'équipements techniques** liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie, aux voies ferrées de transport public et au stationnement des véhicules, dès lors qu'ils sont compatibles avec les caractéristiques du site dans lequel ils sont implantés.

2.2 Règles particulières

2.2.1 Le rez-de-chaussée des constructions implantées le long des voies repérées aux documents graphiques comme :

- « linéaires artisanaux et commerciaux » : doit être obligatoirement affecté à des activités artisanales ou commerciales ou cafés, ou restaurants, ou à des équipements publics ou d'intérêt collectif ; sont interdits les bureaux et services.

- « linéaires toutes activités » : doit être obligatoirement affecté à des commerces, bureaux ou services, activités artisanales ou à des équipements publics ou d'intérêt collectif.

Ces dispositions s'appliquent au rez-de-chaussée des constructions ayant une façade sur la voie concernée par le linéaire et s'établit sur une profondeur minimale de 10 mètres à compter de la façade de la construction ; toutefois, ne sont pas comprises les parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement telles que hall d'entrée, accès au stationnement souterrain, locaux techniques, locaux de gardiennage… .

2.2.2 Les constructions nouvelles, les travaux d'extension, de surélévation ou d'aménagement réalisés dans le **sous-secteur affecté d'un indice « p »**, ainsi que les constructions faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'urbanisme, identifiées aux documents graphiques comme **« éléments bâtis à préserver »**, doivent être conçus pour contribuer à la préservation des caractéristiques culturelles, historiques ou écologiques des constructions ou du secteur, de l'ordonnancement du bâti et de l'espace végétalisé organisant l'unité foncière ou le secteur.

2.2.3 Sur les **terrains urbains cultivés** inscrits aux documents graphiques, les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent être destinés à leur gestion et à leur mise en valeur.

2.2.4 **Rappel :** en outre, certaines occupations ou utilisations du sol peuvent être soumises à des conditions particulières, édictées par d'autres chapitres du présent règlement.

Article 3 URP : Accès et voirie

(Cf. Dispositions communes).

Article 4 URP : Desserte par les réseaux

(Cf. Dispositions communes).

Article 5 URP : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article 6 URP : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 Définition

Le terme **« limite de référence »** utilisé dans le présent règlement, désigne les limites :

a. des voies publiques ou privées ouvertes ou non à la circulation générale ;
b. des places ;
c. des emplacements réservés nécessaires à la création, à l'élargissement ou à l'extension desdites voies et places ;
d. des marges de recul dès lors qu'elles sont inscrites aux documents graphiques.

Toutefois, ne constituent pas des limites de référence au sens de la présente définition, les servitudes de passage, les cheminements piétons et cyclistes ainsi que les voies exclusivement destinées à un seul mode de déplacement.

6.2 Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux seules constructions situées le long des limites de référence.

6.3 Modalités de calcul du retrait

Le retrait (D) des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite de référence.

a. **Sont compris dans le calcul du retrait**, les balcons et oriels, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0,40 mètre, ainsi que les parties enterrées de la construction.

b. Ne sont pas compris dans le calcul du retrait :
   - les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,60 mètre ;
   - les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, ainsi que les balcons et oriels, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,40 mètre.

6.4 Règles d'implantation

6.4.1 Règle générale

Les constructions peuvent être implantées soit en limites de référence, soit en retrait de ces dernières.

En cas d'implantation en retrait, la distance par rapport à la limite de référence doit être au moins égale à 5 mètres.

6.4.2 Règles particulières

6.4.2.1 Prescriptions graphiques

a. ligne d'implantation

Dès lors qu'une ligne d'implantation est inscrite aux documents graphiques, les parties non enterrées des constructions, à l'exception des clôtures, doivent être implantées à l'aplomb de cette ligne.

b. polygones d'implantation

Dans les polygones d'implantation inscrits aux documents graphiques, les constructions ou parties de construction, travaux ou ouvrages dont la hauteur excède 0,60 mètre à compter du sol naturel, à l'exception des clôtures, doivent être implantées à l'intérieur de la délimitation de leur emprise.

c. espaces non aedificandi

Dès lors que des espaces non aedificandi sont inscrits aux documents graphiques, les constructions, y compris les parties enterrées, mais non compris les clôtures, doivent être implantées au-delà de ces espaces, dans le respect des retraits imposés à l'article 6.4.1.

d. plan masse

En présence d'un plan masse, les constructions doivent être implantées à l'intérieur de la délimitation de leur emprise ou dans le respect des emprises des constructions inscrites dans le plan masse.

6.4.2.2 Autres prescriptions

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- **aménagement, surélévation ou extension d'une construction existante** implantée différemment de la règle définie aux articles 6.4.1. et 6.4.2.1. ci-dessus, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;
- **construction réalisée en contiguïté d'une autre construction implantée sur un terrain voisin**. Elle doit toutefois être implantée en continuité de la construction existante, en prenant en compte son implantation et sa volumétrie ;
- **prise en compte de l'implantation, de la volumétrie des constructions et de la morphologie urbaine environnante** afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué, d'une organisation urbaine particulière ;
- **construction réalisée dans des secteurs ou des sous-secteurs affectés d'un indice « p » ou protégée au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'urbanisme** : toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver l'ordonnancement architectural du bâti existant ou du secteur ainsi que l'équilibre de la composition entre le bâti et l'espace végétalisé du terrain ;
- **dès lors que la règle prescrit une implantation sur la limite de référence,** pour la réalisation de décrochés de façades, de profondeur limitée ou de retraits ponctuels, justifiés par des motifs de composition urbaine ou d'insertion architecturale de la construction ;
- **préservation ou mise en valeur d'un élément ou d'un espace végétal de qualité** et notamment ceux repérés aux documents graphiques sous la légende « espaces boisés classés », « espaces boisés classés ponctuels – arbre remarquable » ou sous la légende « espaces végétalisés à mettre en valeur » ;

- **préservation des vues et des dégagements visuels** dès lors, compte tenu de la topographie des lieux, des vues intéressantes peuvent être préservées depuis des lieux publics ;
- **prise en compte des caractéristiques particulières du terrain d'assiette** telle qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs voies ou limites de référence (terrain d'angle notamment…), afin d'adapter le projet en vue de son insertion dans le site ;
- **réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif** dont la nature ou le fonctionnement nécessite d'être implantés différemment ;
- **réalisation d'équipements techniques** liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie, aux voies ferrées de transport public et au stationnement.

Article 7 URP : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 Définitions

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de parcelle qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

En se référant à un terrain présentant une configuration d'un quadrilatère régulier, les limites qui aboutissent à la limite de référence, constituent les limites séparatives latérales. La limite opposée à la limite de référence constitue une limite de fond de parcelle. Dans l'acception courante, il faut assimiler toute morphologie parcellaire complexe à cette configuration théorique en considérant comme limite latérale tout côté de terrain aboutissant à la limite de référence y compris les éventuels décrochements, coudes ou brisures.

Dès lors qu'une limite ou partie de limite séparative peut être qualifiée à la fois de limite latérale ou de limite de fond de parcelle, c'est cette dernière qualification qui est retenue ; toutefois, pour les terrains situés à l'angle de deux limites de référence, les limites séparatives aboutissant aux limites de référence sont assimilées à des limites latérales.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions travaux ou ouvrages ayant une hauteur **maximale de 0,60 mètre** à compter du sol naturel.

Pour l'application des dispositions de cet article, la hauteur (H) est mesurée en tout point selon les modalités prévues à l'article 10.

7.2 Modalités de calcul du retrait

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative.

a. **Sont compris dans le calcul du retrait**, les balcons et oriels, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0,40 mètre.
b. Ne sont pas compris dans le calcul du retrait :
   - les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,60 mètre ;
   - les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les balcons et oriels, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,40 mètre ;
   - les parties enterrées de la construction.

7.3 Règles d'implantation

7.3.1 Règle générale

a. limites latérales

Les constructions peuvent être implantées sur les limites latérales ou en retrait.

Dans le cas d'une implantation en retrait, ce dernier doit être au moins égal à 4 mètres ($D \geq 4$ mètres).

b. limites de fond de parcelle

Les constructions doivent être implantées en retrait.

Le retrait doit être en tout point au moins égal à la moitié de la hauteur des constructions en ce point ($D = H/2$).

Toutefois, les constructions annexes (garages, abris de jardin…), peuvent être implantées avec un retrait moindre, en limite séparative latérale ou de fond de parcelle dès lors que leur hauteur est au plus égale à 4 mètres.

7.3.2 Règles particulières

7.3.2.1 Prescriptions graphiques

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus sont imposées dans les cas suivants :

a. ligne d'implantation

Dès lors qu'une **ligne d'implantation** est inscrite aux documents graphiques, les parties non enterrées des constructions, à l'exception des clôtures, doivent être implantées à l'aplomb de cette ligne.

b. polygones d'implantation

Dans les **polygones d'implantation** inscrits aux documents graphiques, les constructions ou parties de construction, travaux ou ouvrages dont la hauteur excède 0,60 mètre à compter du sol naturel, à l'exception des clôtures, doivent être implantées à l'intérieur de la délimitation de leur emprise, dans le respect des dispositions de l'article 7.3.1 pour les limites séparatives situées à l'intérieur du polygone.

c. espaces non aedificandi

Dès lors que **des espaces non aedificandi** sont inscrits aux documents graphiques, les constructions, y compris les parties enterrées, mais non compris les clôtures, doivent être implantées au-delà de ces espaces, dans le respect des retraits imposés à l'article 7.3.1.

d. prescriptions de continuité ou de discontinuité obligatoire

Dès lors que figure aux documents graphiques :

- **une prescription de continuité obligatoire**, les constructions doivent être implantées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre ; toutefois, dans les opérations d'ensemble, l'ordre continu des constructions peut être interrompu dès lors que ladite interruption autorise le débouché sur une voie publique ou privée de la desserte interne à l'opération projetée ;
- **une prescription de discontinuité obligatoire**, les constructions doivent être implantées en ordre discontinu dans le respect des dispositions de l'article 7.3.1 qui ne lui sont pas contraires.

e. plan masse

En présence d'un plan masse, les constructions doivent être implantées à l'intérieur de la délimitation de leur emprise ou dans le respect des emprises des constructions inscrites dans le plan masse.

7.3.2.2 Autres prescriptions

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- servitude de cour commune établie en application de l'article L.451-1 du Code de l'urbanisme ;
- servitude d'utilité publique ou servitude privée ne permettant pas une implantation en limite séparative ;
- aménagement, surélévation ou extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie aux articles 7.3.1 et 7.3.2.1 ci-dessus, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;
- construction réalisée en contiguïté d'une autre construction implantée sur un terrain voisin. Elle doit toutefois être implantée en continuité de la construction existante, en prenant en compte son implantation et sa volumétrie ;
- prise en compte de l'implantation, de la volumétrie des constructions et de la morphologie urbaine environnante afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué, d'une organisation urbaine particulière ;
- construction réalisée dans des secteurs ou des sous-secteurs affectés d'un indice « p » ou protégée au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'urbanisme : toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver l'ordonnancement architectural du bâti existant ou du secteur ainsi que l'équilibre de la composition entre le bâti et l'espace végétalisé du terrain ;
- préservation ou mise en valeur d'un élément ou d'un espace végétal de qualité et notamment ceux repérés aux documents graphiques sous la légende « espaces boisés classés », « espaces boisés classés ponctuels – arbre remarquable » ou sous la légende « espaces végétalisés à mettre en valeur » ;
- préservation des vues et des dégagements visuels dès lors, compte tenu de la topographie des lieux, des vues intéressantes peuvent être préservées depuis des lieux publics ;
- prise en compte des caractéristiques particulières du terrain d'assiette telle qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs voies ou limites de référence (terrain d'angle notamment…), afin d'adapter le projet en vue de son insertion dans le site ;

- réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif dont la nature ou le fonctionnement nécessite une implantation particulière ;
- réalisation d'équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie, aux voies ferrées de transport public et au stationnement.

Article 8 URP : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8.1 Définition et modalités de calcul

La distance (D) séparant les constructions non accolées implantées sur un même terrain, est comptée horizontalement de tout point de la construction projetée, au point le plus proche de la construction en vis-à-vis.

a. **Sont compris dans le calcul du retrait**, les balcons et oriels, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0,40 mètre.

b. Ne sont pas compris dans le calcul du retrait :
   - les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,60 mètre ;
   - les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les balcons et oriels, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,40 mètre ;
   - les parties enterrées de la construction ainsi que les constructions ou parties de construction dont la hauteur n'excède pas 0,60 mètre à compter du sol naturel.

Pour l'application des dispositions de cet article, la hauteur (H) est mesurée en tout point selon les modalités prévues à l'article 10.

8.2 Règles d'implantation

8.2.1 Règle générale

La distance séparant deux constructions dont l'une au moins comporte une façade présentant en vis-à-vis de l'autre des baies éclairant des pièces principales doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus élevée.

La distance séparant deux constructions dont aucune ne comporte de façade présentant en vis-à-vis de l'autre des baies éclairant des pièces principales doit être au moins égale à 4 mètres.

8.2.2 Règles particulières

8.2.2.1 Prescriptions graphiques

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus sont imposées dans les cas suivants :

a. ligne d'implantation

Dès lors qu'une **ligne d'implantation** est inscrite aux documents graphiques, les parties non enterrées des constructions, à l'exception des clôtures, doivent être implantées à l'aplomb de cette ligne.

b. polygones d'implantation

Dans les **polygones d'implantation** inscrits aux documents graphiques, les constructions ou parties de construction, travaux ou ouvrages dont la hauteur excède 0,60 mètre à compter du sol naturel, à l'exception des clôtures, doivent être implantées à l'intérieur de la délimitation de leur emprise, dans le respect des dispositions imposées à l'article 8.2.1 qui ne lui sont pas contraires.

c. espaces non aedificandi

Dès lors que **des espaces non aedificandi** sont inscrits aux documents graphiques, les constructions, y compris les parties enterrées, mais non compris les clôtures, doivent être implantées au-delà de ces espaces, dans le respect des dispositions imposées à l'article 8.2.1 qui ne lui sont pas contraires.

d. plan masse

En présence d'un plan masse, les constructions doivent être implantées à l'intérieur de la délimitation de leur emprise ou dans le respect des emprises des constructions inscrites dans le plan masse.

8.2.2.2 Autres prescriptions

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- aménagement, surélévation ou extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie aux articles 8.2.1 et 8.2.2.1 ci-dessus, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;
- prise en compte de l'implantation, de la volumétrie des constructions et de la morphologie urbaine environnante afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué, d'une organisation urbaine particulière ;
- prise en compte des caractéristiques particulières du terrain d'assiette telle qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs voies ou limites de référence (terrain d'angle notamment…), afin d'adapter le projet en vue de son insertion dans le site ;
- construction réalisée dans des secteurs ou des sous-secteurs affectés d'un indice « p » ou protégée au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'urbanisme : toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver l'ordonnancement architectural du bâti existant ou du secteur ainsi que l'équilibre de la composition entre le bâti et l'espace végétalisé du terrain ;
- préservation ou mise en valeur d'un élément ou d'un espace végétal de qualité et notamment ceux repérés aux documents graphiques sous la légende « espaces boisés classés », « espaces boisés classés ponctuels – arbre remarquable » ou sous la légende « espaces végétalisés à mettre en valeur » ;
- préservation des vues et des dégagements visuels dès lors, compte tenu de la topographie des lieux, des vues intéressantes peuvent être préservées depuis des lieux publics ;
- dans le cas où l'une des constructions constitue une annexe tels que garages, abris de jardin ;
- réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif dont la nature ou le fonctionnement nécessite une implantation particulière ;
- réalisation d'équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie, aux voies ferrées de transport public et au stationnement.

Article 9 URP : Emprise au sol des constructions

9.1 Définition

9.1.1 L'emprise au sol des constructions correspond à leur projection verticale sur un plan horizontal :

a. Sont compris dans l'emprise au sol des constructions, les balcons, oriels et les constructions annexes.

b. Ne sont pas compris dans l'emprise au sol des constructions :

- les débords de toiture, dès lors que la profondeur est au plus égale à 0,60 mètre ;
- les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,40 mètre ;
- les constructions ou parties de construction ayant une hauteur maximale de 0,60 mètre à compter du sol naturel[1].

9.1.2 Le coefficient d'emprise au sol exprime le rapport entre la superficie de l'emprise au sol de la construction et la superficie du terrain.

[1] y compris les sous-sols et autres parties enterrées de la construction

9.2 Règle

9.2.1 Règle générale

- En cas de reconstruction telle qu'elle est admise à l'article 2.1.2, le coefficient d'emprise au sol des constructions nouvelles doit être au plus égal à celui des constructions existantes à la date d'approbation du plan local d'urbanisme.
- **Pour les constructions à destination principale d'habitation édifiées sur un lot de lotissement** approuvé et devenu définitif avant la date d'approbation du plan local d'urbanisme, l'emprise au sol des constructions doit respecter les dispositions édictées par le règlement de lotissement, dès lors qu'elles existent, sans toutefois pouvoir excéder 30 %.
- Pour les constructions annexes admises à l'article 2, le coefficient d'emprise au sol doit être au plus égal à 10 %.
- Pour les autres constructions admises, l'emprise au sol n'est pas réglementée.

9.2.2 Règles particulières

9.2.2.1 Prescriptions graphiques

Des emprises au sol différentes de celles fixées ci-dessus sont imposées dans les cas suivants :

a. coefficient d'emprise au sol graphique

Lorsqu'un **coefficient d'emprise au sol** est inscrit aux documents graphiques, la valeur indiquée graphiquement se substitue à celle fixée ci-dessus.

b. polygones d'implantation

Dans les polygones d'implantation inscrits aux documents graphiques, l'emprise au sol maximale des constructions, à l'exception des clôtures, correspond à celle du polygone, dans le respect des lignes d'implantation.

c. espaces non aedificandi

Dans les espaces non aedificandi inscrits aux documents graphiques, aucune construction, y compris les parties enterrées, mais à l'exception des clôtures, ne peut y être implantée.

9.2.2.2 Plan masse

En présence d'un plan masse, l'emprise au sol des constructions lorsqu'elle est imposée, doit correspondre à celle délimitée au plan masse ; lorsqu'elle est maximale elle doit s'inscrire à l'intérieur de celle délimitée au plan masse.

Article 10 URP : Hauteur maximale des constructions

10.1 Définition

La hauteur des constructions est la différence d'altitude, mesurée verticalement, entre tout point de la construction et le sol naturel avant travaux.

10.2 Champ d'application

Sont exclus du calcul de la hauteur les ouvrages techniques, tels que souches de cheminée, ventilation, machineries d'ascenseur, éléments architecturaux dès lors qu'ils demeurent ponctuels, et qu'ils sont conçus dans le respect des prescriptions prévues à l'article 11.

10.3 Règle

10.3.1 Règle générale

La hauteur maximale des constructions est limitée à 12 mètres.

10.3.2 Règles particulières

10.3.2.1 Prescriptions graphiques

Dès lors que figurent aux documents graphiques des prescriptions relatives à la hauteur maximale des constructions, ces dernières se substituent aux normes fixées ci-dessus. Toutefois, cette hauteur doit être minorée de 1,50 mètre en présence de toiture terrasse.

10.3.2.2 Autres prescriptions

Des hauteurs différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- **travaux d'aménagement et d'extension de constructions existantes** ayant une hauteur différente de celle fixée ci-dessus, afin de préserver une harmonie d'ensemble de la construction ;
- **constructions, travaux ou ouvrages qui, compte tenu de leur nature ou de raisons techniques justifiées**, réclament des hauteurs plus importantes ;
- **constructions insérées au sein de constructions d'une hauteur différente de celle fixée ci-dessus**, afin de garantir un épannelage harmonieux
- **réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif** dont la nature ou le fonctionnement nécessite une hauteur différente ;
- **réalisation d'équipements techniques** liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie, aux voies ferrées de transport public et au stationnement.

10.3.3 Plan masse

En présence d'un plan masse, la hauteur imposée ou maximale des constructions est indiquée au plan masse.

Article 11 URP : Aspect extérieur des constructions

Rappel : par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites, les paysages naturels ou urbains ainsi que la conservation des perspectives monumentales.

L'insertion de la construction dans son environnement naturel et bâti, doit être assurée conformément aux dispositions du présent article, dans le respect des conditions de forme de l'article R.421-2 du Code de l'urbanisme (volet paysager du permis de construire).

11.1 Principes généraux

Tout projet de reconstruction ou d'extension doit être conçu de façon à s'intégrer harmonieusement au site.

11.2 Les protections particulières

Les travaux d'extension et d'aménagement sur les bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'urbanisme ou inscrits aux documents graphiques sous la légende « éléments bâtis à préserver » sont admis dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une préservation :

a. des caractéristiques esthétiques ou historiques desdits bâtiments ;
b. de l'ordonnancement et de l'équilibre des éléments bâtis et des espaces végétalisés et arborés organisant l'unité foncière.

Les équipements techniques liés aux réseaux assurant la transmission ou le transport de ressources naturelles, de matières premières, d'énergie, d'informations par **voie terrestre**, doivent être enfouis afin de limiter l'impact sur les sites et paysages traversés. Toutefois, des modalités différentes de l'enfouissement peuvent être admises pour des motifs techniques ou économiques dûment justifiés, et sous réserve d'une solution esthétique et technique satisfaisante.

Les équipements techniques liés aux réseaux assurant la transmission d'informations par **voie aérienne** et nécessitant l'installation d'ouvrages ou d'équipements permettant d'assurer l'émission, la transmission et la réception de ces données, doivent s'intégrer dans leur environnement en prenant en compte :

a. leur localisation ;
b. leur dimension et leur volume ;
c. leur teinte ;
d. leur impact sur les vues à préserver et sur le paysage dans lequel ils s'insèrent ;
e. leurs contraintes techniques destinées à en assurer le bon fonctionnement.

11.3 Plan masse

En présence d'un plan masse, en complément des dispositions ci-dessus, les constructions et travaux doivent respecter les prescriptions particulières précisées graphiquement par le plan masse.

Article 12 URP : Stationnement

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et doit être assuré en dehors des voies publiques.

Le nombre de places de stationnement requises est différent selon la nature des constructions réalisées. Soit un nombre minimum de places de stationnement est requis, soit un nombre maximum de places de stationnement est imposé.

12.1 Modalités de calcul

Le décompte des places est différent selon la nature de l'opération envisagée Il s'effectue selon les modalités suivantes :

- **Pour les constructions nouvelles et les reconstructions :**

Le nombre de places de stationnement est celui prévu au paragraphe 12.2 ci-après.

- **Pour les aménagements, extensions ou surélévations :**

Les normes ne s'appliquent qu'à l'augmentation de la surface hors œuvre nette ou de la capacité, en tenant compte du nombre de places excédentaire pour la construction existante, au regard de la norme exigée.

- **Pour les changements de destination ou d'affectation :**

Le nombre de places exigible prend en compte uniquement la différence de norme entre les deux destinations ou affectations. Cette norme n'est pas exigible pour la création de nouveaux commerces.

- En fin de calcul, l'arrondi s'effectue à la valeur inférieure lorsque la partie décimale du résultat est au plus égale à 0,5 et à la valeur supérieure lorsque la partie décimale du résultat est supérieure à 0,5.

12.2 Règles relatives au stationnement des véhicules automobiles

- **Pour les constructions à destination d'habitation et de résidences communautaires :**
  - 1 place par tranche de 75 m² de la surface hors œuvre nette, sans qu'il puisse être exigé plus de deux places par logement ;
  - pour les **logements locatifs financés par des prêts aidés par l'Etat** (conformément à l'article L.421-3 9ère du Code de l'urbanisme) le nombre de places de stationnement est de une place par tranche de 100 m² de la surface hors œuvre nette, sans qu'il puisse être exigé plus d'une place par logement ; **toutefois, pour les aménagements, extensions ou surélévations,** cette règle ne s'applique pas à la création de la surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors œuvre nette existante ;
  - dans les **opérations d'ensemble**, ou pour les constructions comportant au moins 5 logements, une place supplémentaire par tranche de 5 logements doit être ajoutée afin de pourvoir aux besoins des visiteurs.

- **Pour les constructions à destination de commerces :**

Les dispositions suivantes s'appliquent à chaque unité commerciale, et sans pouvoir excéder les limites édictées par l'article L.421-3 du Code de l'urbanisme :

  - une place au minimum pour les constructions dont la surface de vente est inférieure ou égale à 300 m² ;
  - pour les constructions dont la surface de vente excède 300 m², une place par tranche de 30 m² supplémentaire au-delà de ce seuil est exigée.

- **Pour les constructions à destination industrielle, technique, scientifique, artisanale ou de services :**

Il est exigé au minimum une place par tranche de 100 m² de la surface hors œuvre nette.

- **Pour les constructions à destination de bureaux :**

Dès lors que la construction est localisée en tout ou partie à l'intérieur de la délimitation de l'emprise inscrite aux documents graphiques sous la légende « stationnement bureaux périmètre d'influence lignes fortes transport collectif », le nombre minimum ou maximum de places requises est prescrit par ledit document.

- **Pour les constructions à destination d'équipements gérontologiques, hospitaliers et cliniques :**

Il est exigé au minimum 1 place par tranche de 5 chambres.

- **Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier :**

Il est exigé au minimum 1 place par tranche de 3 chambres.

- **Pour les constructions à destination d'équipements publics ou d'intérêt collectif :**

Le nombre de place de stationnement doit satisfaire aux besoins de la construction en tenant compte de sa nature, de sa situation géographique, de sa fréquentation et de la fréquence de la desserte par les transports collectifs et les stationnements publics situés à proximité.

- **Autres destinations ou affectations :**

Le nombre de places de stationnement doit répondre aux besoins engendrés par la nature, la fonction et la localisation des constructions, travaux ou ouvrages réalisés.

12.3 Règles relatives au stationnement des deux roues

Un local collectif ou des emplacements couverts affectés aux deux roues doivent être prévus pour les constructions à destination d'habitation excédant 5 logements, de bureaux et d'équipements recevant du public. Les locaux et emplacements des deux roues réalisés dans des constructions à destination d'habitation doivent être localisés soit en rez-de-chaussée de la construction soit à défaut au 1er niveau de sous-sol, clos préférentiellement par des dispositifs ajourés, aménagés à cette fin exclusive et directement accessible. Leur dimension minimale pour cet usage est de 1 m² de local par tranche de 100 m² de la surface hors œuvre nette affectée à l'habitation et selon les besoins pour les autres affectations.

12.4 Livraison et enlèvement des marchandises

Pour les constructions, travaux, ouvrages à destination industrielle, artisanale, scientifique, technique, commerciale et d'entrepôt, le pétitionnaire doit prendre en compte l'impact des livraisons et des enlèvements de marchandises sur le domaine public notamment en matière d'écoulement du trafic sur la voirie routière et prendre toute mesure nécessaire (exemple : réalisation d'aires de stationnement par le pétitionnaire sur un espace privé, etc.) pour limiter ces nuisances.

12.5 Modalités de réalisation

Les aires de stationnement doivent être conçues tant dans la distribution et la dimension des emplacements que dans l'organisation des aires de dégagement et de circulation, pour garantir leur fonctionnement et leur accessibilité.

Les aires de stationnement aménagées en surface doivent faire l'objet d'un aménagement paysager comportant au moins un arbre par tranche de 4 places de stationnement, réparti de façon homogène.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même pour des raisons techniques (nature du sous-sol…), d'ordre architectural ou urbanistique, aux obligations imposées par le présent article, il peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat (rayon de moins de 300 mètres) :

a. soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation ;
b. soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement au titre des obligations visées aux alinéas précédents, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

12.6 Impossibilité de réaliser des aires de stationnement

A défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue ci-dessus, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ses obligations en versant une participation fixée par délibération du Conseil communautaire en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

Article 13 URP : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

13.1 Objectifs

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau.

Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :

a. de la composition des espaces libres environnants, afin de participer à une mise en valeur globale de la zone ;
b. de la topographie et de la configuration du terrain, afin que leur composition soit adaptée ;
c. de la composition végétale du terrain préexistante dès lors qu'elle est de qualité, afin de la préserver et de la mettre en valeur ;
d. de la situation du bâti sur le terrain, afin de constituer un accompagnement.

13.2 Paysagement des espaces libres

10 % de la superficie du terrain doivent être aménagés en espace vert.

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par les constructions, les aménagements de voirie et les accès ainsi que les aires de stationnement. Ces espaces libres nécessitent un traitement paysager, composé d'aménagements végétaux et minéraux, pouvant accueillir des cheminements piétons, des aires de jeux et de détente.

Ces aménagements paysagers doivent intégrer et mettre en valeur les plantations repérées aux documents graphiques sous la légende « espaces boisés classés », « espaces boisés classés ponctuels – arbre remarquable » ou sous la légende « espaces végétalisés à mettre en valeur » ou les plantations de qualité existantes sur le terrain.

13.3 Dispositions particulières

13.3.1 Espaces non aedificandi et préservation des vues

Dans les espaces non aedificandi, ou dès lors que, compte tenu de la topographie des lieux, des vues intéressantes peuvent être préservées depuis des lieux publics, l'aménagement paysager doit être conçu pour préserver la pérennité des vues et des dégagements visuels.

13.3.2 Espaces végétalisés à créer

Les espaces végétalisés à créer dès lors qu'ils figurent aux documents graphiques, doivent faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale sur la totalité de leur emprise.

13.3.3 Ouvrages techniques de gestion de l'eau

Dans les opérations d'aménagement ou de constructions d'ensemble, les ouvrages techniques de gestion de l'eau et leurs abords, communs à ces opérations (tels que le bassin de rétention ou d'infiltration…), doivent, sous réserve de leurs caractéristiques propres, d'une emprise au sol suffisante et des contraintes de fonctionnement :

- faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion qualitative et fonctionnelle dans leur environnement naturel et bâti ;
- être conçu pour répondre à des usages ludiques ou d'agrément compatibles avec leur destination (espaces verts de détente, de jeux…).

13.3.4 Plan masse

En présence d'un plan masse, les aménagements paysagers et les plantations doivent être réalisés dans le respect ou en compatibilité avec les indications figurant au plan masse. Dans le cas où de telles indications ne figurent pas au plan masse, il y a lieu d'appliquer les dispositions du paragraphe relatif au paysagement des espaces libres.

13.4 Ensembles à protéger

13.4.1 Espaces boisés classés

Au titre de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme, les espaces boisés classés repérés aux documents graphiques doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Par référence à cet article, « le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements ».

13.4.2 Les plantations sur le domaine public

Les plantations sur le domaine public localisées aux documents graphiques doivent être préservées. A ce titre, tous les travaux susceptibles de compromettre leur conservation ne peuvent être mis en œuvre qu'à la double condition :

a. de poursuivre un objectif d'intérêt général ;
b. de compenser quantitativement dans la mesure du possible, les sujets abattus, dès lors que cette compensation est compatible avec les travaux projetés.

13.4.3 Les espaces végétalisés à mettre en valeur

Les espaces végétalisés à mettre en valeur, localisés aux documents graphiques doivent faire l'objet d'une mise en valeur. A ce titre, les constructions, les aménagements de voirie, les travaux réalisés sur les terrains concernés doivent être conçus pour garantir la mise en valeur de ces ensembles paysagers. Leur destruction partielle est admise dès lors qu'elle est compensée pour partie par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale initiale du terrain.

Cette disposition n'est pas applicable aux travaux ou ouvrages relatifs aux voiries et réseaux d'intérêt public dès lors qu'ils poursuivent un objectif d'intérêt général et qu'ils sont incompatibles, du fait de leur nature ou de leur importance, avec le maintien des espaces végétalisés à mettre en valeur localisés aux documents graphiques.

13.4.4 Espaces végétalisés communs des opérations d'ensemble

Les espaces végétalisés communs des opérations d'ensemble, réalisés en application des dispositions d'urbanisme applicables à l'opération considérée lors de l'autorisation de construire, de lotir ou d'aménager, doivent être protégés et mis en valeur.

Article 14 URP : Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé.

ZONE UV

AVERTISSEMENT :

Les dispositions du règlement de zone s'appliquent sans préjudice de dispositions différentes pouvant être édictées par les chapitres 1 et 2 du présent règlement et, le cas échéant, par les orientations d'aménagement par quartier ou par secteur (avec lesquelles les occupations et utilisations du sol doivent être compatibles).

Article 1 UV : Occupations et Utilisations du Sol interdites

Sont interdits :

a. le stationnement des caravanes isolées, sous réserve des dispositions de l'article 2 ;
b. le camping et l'aménagement de terrains pour l'accueil de campeurs et de caravanes à but touristique, dès lors qu'ils ne constituent pas des équipements publics ou d'intérêt collectif ;
c. les garages collectifs de caravanes ;
d. les constructions, travaux ou ouvrages à destination agricole.

Rappel : en outre, certaines occupations ou utilisations du sol peuvent être interdites par des dispositions édictées dans d'autres chapitres du présent règlement.

Article 2 UV : Occupations et Utilisations du Sol admises sous condition

2.1 Règle générale

2.1.1 Les constructions, travaux, ouvrages ou installations à destination de **commerce de détail** dès lors que leur surface de vente est au plus égale soit à 100 m² par unité de commerce, soit au seuil indiqué par les périmètres de polarité commerciale repérés aux documents graphiques. Ces dispositions ne sont pas applicables aux commerces liés à l'automobile, tels que vente de véhicules, concession automobiles, distribution de carburant… .

2.1.2 Les constructions, travaux, ouvrages ou installations **à destination industrielle, technique, scientifique ou artisanale** sous réserve des dispositions du chapitre 2 du présent règlement.

2.1.3 Dès lors qu'ils sont liés à des travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone :

a. les affouillements ou exhaussements des sols ;
b. les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités ;
c. les dépôts de matériaux.

2.1.4 Le stationnement des caravanes isolées lorsqu'il correspond à une opération de relogement de "gens du voyage", sous maîtrise d'ouvrage de la commune ou d'un opérateur social.

2.1.5 Les constructions, travaux, ouvrages ou installations relatifs **aux équipements techniques** liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie, aux voies ferrées de transport public et au stationnement des véhicules, dès lors qu'ils s'insèrent au tissu urbain environnant.

2.2 Règles particulières

Des dispositions particulières peuvent modifier les dispositions générales édictées par le présent règlement dans les cas suivants :

2.2.1 Le rez-de-chaussée des constructions implantées le long des voies repérées aux documents graphiques comme :

- **« linéaires artisanaux et commerciaux »** : doit être obligatoirement affecté à des activités artisanales ou commerciales, ou cafés, ou restaurants, ou à des équipements publics ou d'intérêt collectif ; sont interdits les bureaux et services autres que ceux mentionnés ci-dessus.
- **« linéaires toutes activités »** : doit être obligatoirement affecté à des commerces, bureaux ou services, activités artisanales ou à des équipements publics ou d'intérêt collectif.

Ces dispositions s'appliquent au rez-de-chaussée des constructions ayant une façade sur la voie concernée par le linéaire et s'établit sur une profondeur minimale de 10 mètres à compter de la façade de la construction ; toutefois, ne sont pas comprises les parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement telles que hall d'entrée, accès au stationnement souterrain, locaux techniques, locaux de gardiennage… .

2.2.2 Les constructions nouvelles, les travaux d'extension, de surélévation ou d'aménagement réalisés dans le **sous-secteur affecté d'un indice « p »**, ainsi que les constructions faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'urbanisme, identifiées aux documents graphiques comme **« éléments bâtis à préserver »**, doivent être conçus pour contribuer à la préservation des caractéristiques culturelles, historiques ou écologiques des constructions ou du secteur, de l'ordonnancement du bâti et de l'espace végétalisé organisant l'unité foncière ou le secteur.

2.2.3 Dans les secteurs pour lesquels des **polygones d'implantation** sont délimités aux documents graphiques, les constructions, travaux ou ouvrages doivent être implantés à l'intérieur de la délimitation de leur emprise.

Toutefois :

- Cette règle n'est pas applicable :
  a. aux constructions, travaux, ouvrages ou installations ne dépassant pas de plus de 0,60 mètre le sol naturel ;
  b. aux constructions, travaux, ouvrages ou installations relatifs aux équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie, aux voies ferrées de transport public et au stationnement des véhicules ;
  c. aux clôtures ;
- En outre, pour les constructions existantes à la date d'approbation du plan local d'urbanisme et situées à l'extérieur de ceux-ci, seuls sont autorisés les travaux d'aménagement, les extensions mesurées des constructions dans le respect des dispositions de l'article 9 du présent règlement.

2.2.4 Sur les **terrains urbains cultivés** inscrits aux documents graphiques, les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent être destinés à leur gestion et à leur mise en valeur.

2.2.5 **Rappel :** en outre, certaines occupations ou utilisations du sol peuvent être soumises à des conditions particulières, édictées par d'autres chapitres du présent règlement.

Article 3 UV : Accès et voirie

(Cf. Dispositions communes).

Article 4 UV : Desserte par les réseaux

(Cf. Dispositions communes).

Article 5 UV : Caractéristiques des terrains

5.1 Champ d'application

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables :

a. aux travaux d'aménagement, d'extension et de surélévation réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du plan local d'urbanisme ;
b. aux équipements publics ou d'intérêt collectif ;
c. aux équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux ;
d. aux terrains existants à la date d'approbation du plan local d'urbanisme, dont la superficie est supérieure ou égale à 2 000 m² mais demeure inférieure à 3 000 m² ;

e. aux lots non bâtis issus d'un lotissement approuvé avant la date d'approbation du plan local d'urbanisme ;
f. aux terrains sur lesquels figure aux documents graphiques un polygone d'implantation.

5.2 Règle générale

- **Pour qu'il soit constructible**, un terrain doit présenter une superficie minimale de 3 000 m² par construction, exception faite des constructions annexes (tel que garage, abris de jardin…).

- **Dans le cas d'une opération d'ensemble ne faisant pas l'objet d'une division :**

La superficie du terrain d'assiette de l'opération, exception faite des emprises de voirie et des espaces verts communs, doit être suffisante pour répondre aux exigences des dispositions fixées ci-dessus au regard du nombre des constructions projetées.

- **Dans le cas d'une opération d'ensemble valant division :**

Chaque terrain ou lot destiné à recevoir une construction, issu de cette division, doit respecter les dispositions ci-dessus.

5.3 Règles particulières

- **Plan masse :**

En présence d'un plan masse, les caractéristiques des terrains ne sont pas réglementées.

- **Assainissement non collectif :**

Toutefois, **dans les zones d'assainissement non collectif ou dans les zones d'assainissement collectif en l'absence de réseaux publics ou en cas d'impossibilité technique de raccordement**, la superficie minimale des terrains doit être suffisante pour répondre aux contraintes techniques liées à la réalisation d'un dispositif d'assainissement individuel et dans le respect des objectifs de protection des milieux naturels établis par la réglementation.

Article 6 UV : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

6.1 Définition

Le terme **« limite de référence »** utilisé dans le présent règlement, désigne les limites :

a. des voies publiques ou privées ouvertes ou non à la circulation générale ;
b. des places ;
c. des emplacements réservés nécessaires à la création, à l'élargissement ou à l'extension desdites voies et places ;
d. des marges de recul dès lors qu'elles sont inscrites aux documents graphiques.

Toutefois, ne constituent pas des limites de référence au sens de la présente définition, les servitudes de passage, les cheminements piétons et cyclistes ainsi que les voies exclusivement destinées à un seul mode de déplacement.

6.2 Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux seules constructions situées le long des limites de référence.

6.3 Modalités de calcul du retrait

Le retrait (D) des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite de référence.

a. **Sont compris dans le calcul du retrait**, les balcons et oriels, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0,40 mètre, ainsi que les parties enterrées de la construction.

b. Ne sont pas compris dans le calcul du retrait :
   - les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,60 mètre ;
   - les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, ainsi que les balcons et oriels, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,40 mètre.

6.4 Règles d'implantation

6.4.1 Règle générale

Les constructions doivent être implantées en retrait de la limite de référence, à une distance minimale de 5 mètres.

6.4.2 Règles particulières

6.4.2.1 Prescriptions graphiques

a. ligne d'implantation

Dès lors qu'une **ligne d'implantation** est inscrite aux documents graphiques, les parties non enterrées des constructions, à l'exception des clôtures, doivent être implantées à l'aplomb de cette ligne.

b. polygones d'implantation

Dans les **polygones d'implantation** inscrits aux documents graphiques, les constructions ou parties de construction, travaux ou ouvrages dont la hauteur excède 0,60 mètre à compter du sol naturel, à l'exception des clôtures, doivent être implantées à l'intérieur de la délimitation de leur emprise.

c. espaces non aedificandi

Dès lors que **des espaces non aedificandi** sont inscrits aux documents graphiques, les constructions, y compris les parties enterrées, mais non compris les clôtures, doivent être implantées au-delà de ces espaces, dans le respect des retraits imposés à l'article 6.4.1.

d. plan masse

En présence d'un plan masse, les constructions doivent être implantées à l'intérieur de la délimitation de leur emprise ou dans le respect des emprises des constructions inscrites dans le plan masse.

6.4.2.2 Autres prescriptions

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- **aménagement, surélévation ou extension d'une construction existante** implantée différemment de la règle définie aux articles 6.4.1. et 6.4.2.1. ci-dessus, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;
- **construction réalisée en contiguïté d'une autre construction implantée sur un terrain voisin**. Elle doit toutefois être implantée en continuité de la construction existante, en prenant en compte son implantation et sa volumétrie ;
- **prise en compte de l'implantation, de la volumétrie des constructions et de la morphologie urbaine environnante** afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué, d'une organisation urbaine particulière ;
- **construction réalisée dans des secteurs ou des sous-secteurs affectés d'un indice « p » ou protégée au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'urbanisme** : toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver l'ordonnancement architectural du bâti existant ou du secteur ainsi que l'équilibre de la composition entre le bâti et l'espace végétalisé du terrain ;
- **dès lors que la règle prescrit une implantation sur la limite de référence**, pour la réalisation de décrochés de façades, de profondeur limitée ou de retraits ponctuels, justifiés par des motifs de composition urbaine ou d'insertion architecturale de la construction ;
- **préservation ou mise en valeur d'un élément ou d'un espace végétal de qualité** et notamment ceux repérés aux documents graphiques sous la légende « espaces boisés classés », « espaces boisés classés ponctuels – arbre remarquable » ou sous la légende « espaces végétalisés à mettre en valeur » ;
- **préservation des vues et des dégagements visuels** dès lors, compte tenu de la topographie des lieux, des vues intéressantes peuvent être préservées depuis des lieux publics ;
- **prise en compte des caractéristiques particulières du terrain d'assiette** telle qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs voies ou limites de référence (terrain d'angle notamment…), afin d'adapter le projet en vue de son insertion dans le site ;

- **réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif** dont la nature ou le fonctionnement nécessite d'être implantés différemment ;
- **réalisation d'équipements techniques** liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie, aux voies ferrées de transport public et au stationnement.

Article 7 UV : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 Définitions

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de parcelle qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

En se référant à un terrain présentant une configuration d'un quadrilatère régulier, les limites qui aboutissent à la limite de référence, constituent les limites séparatives latérales. La limite opposée à la limite de référence constitue une limite de fond de parcelle. Dans l'acception courante, il faut assimiler toute morphologie parcellaire complexe à cette configuration théorique en considérant comme limite latérale tout côté de terrain aboutissant à la limite de référence y compris les éventuels décrochements, coudes ou brisures.

Dès lors qu'une limite ou partie de limite séparative peut être qualifiée à la fois de limite latérale ou de limite de fond de parcelle, c'est cette dernière qualification qui est retenue ; toutefois, pour les terrains situés à l'angle de deux limites de référence, les limites séparatives aboutissant aux limites de référence sont assimilées à des limites latérales.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions travaux ou ouvrages ayant une hauteur maximale de 0,60 mètre à compter du sol naturel.

Pour l'application des dispositions de cet article, la hauteur (H) est mesurée en tout point selon les modalités prévues à l'article 10.

7.2 Modalités de calcul du retrait

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative.

a. **Sont compris dans le calcul du retrait**, les balcons et oriels, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0,40 mètre.
b. Ne sont pas compris dans le calcul du retrait :
   - les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,60 mètre ;
   - les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les balcons et oriels, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,40 mètre ;
   - les parties enterrées de la construction.

7.3 Règles d'implantation

7.3.1 Règle générale

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives. Ce dernier ne peut être inférieur à 4 mètres.

Toutefois, **les constructions annexes** tels que garages, abris de jardin, peuvent être implantées avec un retrait moindre ou en limite séparative (latérale ou de fond de parcelle) dès lors que leur hauteur est au plus égale à 4 mètres.

7.3.2 Règles particulières

7.3.2.1 Prescriptions graphiques

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus sont imposées dans les cas suivants :

a. ligne d'implantation

Dès lors qu'une **ligne d'implantation** est inscrite aux documents graphiques, les parties non enterrées des constructions, à l'exception des clôtures, doivent être implantées à l'aplomb de cette ligne.

b. polygones d'implantation

Dans les **polygones d'implantation** inscrits aux documents graphiques, les constructions ou parties de construction, travaux ou ouvrages dont la hauteur excède 0,60 mètre à compter du sol naturel, à l'exception des clôtures, doivent être implantées à l'intérieur de la délimitation de leur emprise, dans le respect des dispositions de l'article 7.3.1 pour les limites séparatives situées à l'intérieur du polygone.

c. espaces non aedificandi

Dès lors que **des espaces non aedificandi** sont inscrits aux documents graphiques, les constructions, y compris les parties enterrées, mais non compris les clôtures, doivent être implantées au-delà de ces espaces, dans le respect des retraits imposés à l'article 7.3.1.

d. prescriptions de continuité ou de discontinuité obligatoire

Dès lors que figure aux documents graphiques :

- une prescription de continuité obligatoire, les constructions doivent être implantées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre ; toutefois, dans les opérations d'ensemble, l'ordre continu des constructions peut être interrompu dès lors que ladite interruption autorise le débouché sur une voie publique ou privée de la desserte interne à l'opération projetée ;
- une prescription de discontinuité obligatoire, les constructions doivent être implantées en ordre discontinu dans le respect des dispositions de l'article 7.3.1 qui ne lui sont pas contraires.

e. plan masse

En présence d'un plan masse, les constructions doivent être implantées à l'intérieur de la délimitation de leur emprise ou dans le respect des emprises des constructions inscrites dans le plan masse.

7.3.2.2 Autres prescriptions

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- **servitude de cour commune** établie en application de l'article L.451-1 du Code de l'urbanisme ;
- **servitude d'utilité publique ou servitude privée** ne permettant pas une implantation en limite séparative ;
- **aménagement, surélévation ou extension d'une construction existante** implantée différemment de la règle définie aux articles 7.3.1 et 7.3.2.1 ci-dessus, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;
- **construction réalisée en contiguïté d'une autre construction implantée sur un terrain voisin**. Elle doit toutefois être implantée en continuité de la construction existante, en prenant en compte son implantation et sa volumétrie ;
- **prise en compte de l'implantation, de la volumétrie des constructions et de la morphologie urbaine environnante** afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué, d'une organisation urbaine particulière ;
- **construction réalisée dans des secteurs ou des sous-secteurs affectés d'un indice « p » ou protégée au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'urbanisme** : toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver l'ordonnancement architectural du bâti existant ou du secteur ainsi que l'équilibre de la composition entre le bâti et l'espace végétalisé du terrain ;
- **préservation ou mise en valeur d'un élément ou d'un espace végétal de qualité** et notamment ceux repérés aux documents graphiques sous la légende « espaces boisés classés », « espaces boisés classés ponctuels – arbre remarquable » ou sous la légende « espaces végétalisés à mettre en valeur » ;
- **préservation des vues et des dégagements visuels** dès lors, compte tenu de la topographie des lieux, des vues intéressantes peuvent être préservées depuis des lieux publics ;
- **prise en compte des caractéristiques particulières du terrain d'assiette** telle qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs voies ou limites de référence (terrain d'angle notamment…), afin d'adapter le projet en vue de son insertion dans le site ;
- **réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif** dont la nature ou le fonctionnement nécessite une implantation particulière ;
- **réalisation d'équipements techniques** liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie, aux voies ferrées de transport public et au stationnement.

Article 8 UV : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8.1 Définition et modalités de calcul

La distance (D) séparant les constructions non accolées implantées sur un même terrain, est comptée horizontalement de tout point de la construction projetée, au point le plus proche de la construction en vis-à-vis.

a. **Sont compris dans le calcul du retrait**, les balcons et oriels, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0,40 mètre.

b. Ne sont pas compris dans le calcul du retrait :
   - les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,60 mètre ;
   - les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les balcons et oriels, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,40 mètre ;
   - les parties enterrées de la construction ainsi que les constructions ou parties de construction dont la hauteur n'excède pas 0,60 mètre à compter du sol naturel.

Pour l'application des dispositions de cet article, la hauteur (H) est mesurée en tout point selon les modalités prévues à l'article 10.

8.2 Règles d'implantation

8.2.1 Règle générale

La distance (D) séparant les constructions implantées sur un même terrain est différente selon que les façades ou parties de façade des constructions ou parties de construction en vis-à-vis comportant ou non des baies éclairant des pièces principales:

Les constructions ou parties de construction en vis-à-vis comportant des baies éclairant des pièces principales doivent être implantées à une distance (D) au moins égale à la hauteur de la construction sans être inférieure à 8 mètres.

Les constructions ou parties de construction en vis-à-vis ne comportant pas de baies éclairant des pièces principales doivent être implantées à une distance (D) au moins égale à 4 mètres (D ≥ 4 mètres).

8.2.2 Règles particulières

8.2.2.1 Prescriptions graphiques

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus sont imposées dans les cas suivants :

a. ligne d'implantation

Dès lors qu'une **ligne d'implantation** est inscrite aux documents graphiques, les parties non enterrées des constructions, à l'exception des clôtures, doivent être implantées à l'aplomb de cette ligne.

b. polygones d'implantation

Dans les **polygones d'implantation** inscrits aux documents graphiques, les constructions ou parties de construction, travaux ou ouvrages dont la hauteur excède 0,60 mètre à compter du sol naturel, à l'exception des clôtures, doivent être implantées à l'intérieur de la délimitation de leur emprise, dans le respect des dispositions imposées à l'article 8.2.1 qui ne lui sont pas contraires.

c. espaces non aedificandi

Dès lors que **des espaces non aedificandi** sont inscrits aux documents graphiques, les constructions, y compris les parties enterrées, mais non compris les clôtures, doivent être implantées au-delà de ces espaces, dans le respect des dispositions imposées à l'article 8.2.1 qui ne lui sont pas contraires.

d. plan masse

En présence d'un plan masse, les constructions doivent être implantées à l'intérieur de la délimitation de leur emprise ou dans le respect des emprises des constructions inscrites dans le plan masse.

8.2.2.2 Autres prescriptions

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- **aménagement, surélévation ou extension d'une construction existante** implantée différemment de la règle définie aux articles 8.2.1 et 8.2.2.1 ci-dessus, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;

- **prise en compte de l'implantation, de la volumétrie des constructions et de la morphologie urbaine environnante** afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué, d'une organisation urbaine particulière ;
- **prise en compte des caractéristiques particulières du terrain d'assiette** telle qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs voies ou limites de référence (terrain d'angle notamment…), afin d'adapter le projet en vue de son insertion dans le site ;
- **construction réalisée dans des secteurs ou des sous-secteurs affectés d'un indice « p » ou protégée au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'urbanisme** : toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver l'ordonnancement architectural du bâti existant ou du secteur ainsi que l'équilibre de la composition entre le bâti et l'espace végétalisé du terrain ;
- **préservation ou mise en valeur d'un élément ou d'un espace végétal de qualité** et notamment ceux repérés aux documents graphiques sous la légende « espaces boisés classés », « espaces boisés classés ponctuels – arbre remarquable » ou sous la légende « espaces végétalisés à mettre en valeur » ;
- **préservation des vues et des dégagements visuels** dès lors, compte tenu de la topographie des lieux, des vues intéressantes peuvent être préservées depuis des lieux publics ;
- **dans le cas où l'une des constructions constitue une annexe** tels que garages, abris de jardin ;
- **réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif** dont la nature ou le fonctionnement nécessite une implantation particulière ;
- **réalisation d'équipements techniques** liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie, aux voies ferrées de transport public et au stationnement.

Article 9 UV : Emprise au sol des constructions

9.1 Définition

9.1.1 L'emprise au sol des constructions correspond à leur projection verticale sur un plan horizontal :

a. Sont compris dans l'emprise au sol des constructions, les balcons, oriels et les constructions annexes.

b. Ne sont pas compris dans l'emprise au sol des constructions :

- les débords de toiture, dès lors que la profondeur est au plus égale à 0,60 mètre ;
- les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,40 mètre ;
- les constructions ou parties de construction ayant une hauteur maximale de 0,60 mètre à compter du sol naturel[1].

9.1.2 Le coefficient d'emprise au sol exprime le rapport entre la superficie de l'emprise au sol de la construction et la superficie du terrain.

9.2 Champ d'application

Les dispositions édictées à l'article 9.3 ne sont pas applicables :

a. aux travaux d'aménagement, de surélévation ou d'extension réalisés :

- sur des constructions existantes à la date d'approbation du plan local d'urbanisme ayant une emprise au sol supérieure ou égale à celle définie à l'article 9.3 ci-après,
- ou sur des constructions situées à l'extérieur des polygones d'implantation,

dès lors qu'ils ont pour effet d'augmenter l'emprise au sol existante à la date du plan local d'urbanisme de 5 % au plus ;

b. aux constructions travaux ou ouvrages à destination commerciale, dès lors qu'ils sont situés en rez-de-chaussée des constructions et dans un périmètre de polarité commerciale ou le long des linéaires commerciaux ou toutes activités repérés aux documents graphiques ;

c. aux équipements publics ou d'intérêt collectif ;

[1] y compris les sous-sols et autres parties enterrées de la construction

d. aux équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie, aux voies ferrées de transport public, au stationnement et à la distribution d'énergie tels que pylône, transformateurs.

9.3 Règle

9.3.1 Règle générale

Le coefficient d'emprise au sol n'est pas réglementé pour les constructions affectées principalement à une destination d'habitation.

Pour toute autre construction, le coefficient d'emprise au sol est limité à 50 %.

9.3.2 Règles particulières

9.3.2.1 Prescriptions graphiques

Des emprises au sol différentes de celles fixées ci-dessus sont imposées dans les cas suivants :

a. coefficient d'emprise au sol graphique

Lorsqu'un **coefficient d'emprise au sol** est inscrit aux documents graphiques, la valeur indiquée graphiquement se substitue à celle fixée ci-dessus.

b. polygones d'implantation

Dans les polygones d'implantation inscrits aux documents graphiques, l'emprise au sol maximale des constructions, à l'exception des clôtures, correspond à celle du polygone, dans le respect des lignes d'implantation.

c. espaces non aedificandi

Dans les espaces non aedificandi inscrits aux documents graphiques, aucune construction, y compris les parties enterrées, mais à l'exception des clôtures, ne peut y être implantée.

9.3.2.2 Plan masse

En présence d'un plan masse, l'emprise au sol des constructions lorsqu'elle est imposée, doit correspondre à celle délimitée au plan masse ; lorsqu'elle est maximale elle doit s'inscrire à l'intérieur de celle délimitée au plan masse.

Article 10 UV : Hauteur maximale des constructions

10.1 Définition

La hauteur des constructions est la différence d'altitude, mesurée verticalement, entre tout point de la construction et le sol naturel avant travaux.

10.2 Champ d'application

Sont exclus du calcul de la hauteur les ouvrages techniques, tels que souches de cheminée, ventilation, machineries d'ascenseur, éléments architecturaux dès lors qu'ils demeurent ponctuels, et qu'ils sont conçus dans le respect des prescriptions prévues à l'article 11.

10.3 Règle générale

La hauteur maximale des constructions est limitée à 9 mètres. Dans le cas d'une toiture terrasse, cette hauteur doit être minorée de 1,50 mètre.

10.4 Règles particulières

10.4.1 Prescriptions graphiques

Dès lors que figurent aux documents graphiques des prescriptions relatives à la hauteur maximale des constructions, ces dernières se substituent aux normes fixées ci-dessus. Toutefois, cette hauteur doit être minorée de 1,50 mètre en présence de toiture terrasse.

10.4.2 Autres prescriptions

Des hauteurs différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- **travaux d'aménagement et d'extension de constructions existantes** ayant une hauteur différente de celle fixée ci-dessus, afin de préserver une harmonie d'ensemble de la construction ;

- **constructions, travaux ou ouvrages qui, compte tenu de leur nature ou de raisons techniques justifiées**, réclament des hauteurs plus importantes ;
- **constructions insérées au sein de constructions d'une hauteur différente de celle fixée ci-dessus**, afin de garantir un épannelage harmonieux
- **réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif** dont la nature ou le fonctionnement nécessite une hauteur différente ;
- **réalisation d'équipements techniques** liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie, aux voies ferrées de transport public et au stationnement.

10.4.3 Plan masse

En présence d'un plan masse, la hauteur imposée ou maximale des constructions est indiquée au plan masse.

Article 11 UV : Aspect extérieur des constructions

Rappel : par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites, les paysages naturels ou urbains ainsi que la conservation des perspectives monumentales.

L'insertion de la construction dans son environnement naturel et bâti, doit être assurée conformément aux dispositions du présent article, dans le respect des conditions de forme de l'article R.421-2 du Code de l'urbanisme (volet paysager du permis de construire).

Tout projet de construction doit participer à la mise en valeur des caractéristiques dominantes de la zone, notamment la faible densité du bâti, et maintenir un équilibre de masse entre le domaine construit et les espaces laissés libres de construction.

11.1 Principes généraux

Par le traitement de leur aspect extérieur, les constructions doivent s'intégrer au paysage environnant en prenant en compte :

a. les caractéristiques du contexte urbain dans lequel elles s'insèrent ;
b. les spécificités architecturales des constructions avoisinantes, sans toutefois exclure la création architecturale.

Des dispositions différentes de celles édictées aux paragraphes 11.2 à 11.8 peuvent être autorisées ou imposées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, pour prendre en compte notamment au regard de l'environnement dans lequel ils s'insèrent les contraintes fonctionnelles et techniques propres à ces équipements, leur rôle structurant de l'espace urbain, ainsi que l'affirmation de leur identité par une architecture signifiante.

11.2 La volumétrie

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume dont les gabarits sont adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes, à l'exception des équipements publics ou d'intérêt collectif qui, par leur nature ou leur fonction, peuvent nécessiter des gabarits en rupture avec le contexte urbain environnant.

11.3 Les matériaux

Le choix des matériaux doit être fait selon les critères suivants :

a. l'emploi brut de matériaux est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale de la construction et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site ;
b. les enduits doivent présenter un aspect lisse ;
c. pour les travaux et extensions sur le bâti existant, une cohérence de nature et d'aspect avec les matériaux employés pour la construction initiale doit être respectée.

11.4 Les couleurs

Le choix des couleurs doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage environnant et notamment :

a. permettre une harmonisation des coloris avec l'architecture de la construction ;
b. respecter l'ambiance chromatique de la rue ou de l'opération d'ensemble ;

c. souligner, éventuellement, le rythme des façades.

11.5 Les toitures

a. toitures à pans

Les toitures doivent comporter au moins deux pans et développer une pente comprise entre 28 et 50 %, exception faite de l'aménagement et de l'extension des constructions existantes et des constructions annexes, qui peuvent être constituées d'un seul pan.

b. toitures terrasses et autres types de toiture

Les toitures terrasses peuvent néanmoins être admises, à la condition qu'elles s'insèrent dans le tissu environnant.

D'autres types de toiture peuvent être admis pour les constructions d'architecture contemporaine pour lesquelles le mode de couverture sera fonction du projet architectural envisagé dès lors qu'elles s'insèrent dans le tissu environnant, compte tenu de ces caractéristiques dominantes.

Les ouvrages techniques, et les éléments architecturaux situés en toiture, doivent être conçus pour garantir leur insertion harmonieuse au regard du volume des bâtiments et de la forme de la toiture afin d'en limiter l'impact visuel.

11.6 Les façades

La composition de la façade doit prendre en compte le rythme des façades des constructions avoisinantes et ceci à l'échelle de la rue ou à l'échelle de l'opération dans le cas de lotissements, permis groupés et associations foncières...

En présence de balcons, leurs garde-corps doivent être de préférence ajourés.

11.7 Les clôtures

11.7.1 Clôtures implantées en bordure des voies

11.7.1.1 Règle générale

Par leurs aspects, leurs proportions (notamment leur hauteur) et le choix des matériaux, les clôtures doivent s'harmoniser avec la construction principale et les caractéristiques dominantes des clôtures situées à proximité immédiate.

11.7.1.2 Règles particulières

Les clôtures doivent être constituées, dans le respect des prescriptions édictées au paragraphe 11.7.1.1 ci-dessus :

a. **soit d'un dispositif rigide** à claire voie surmontant ou non un mur bahut d'une hauteur maximale d'un mètre ;
b. **soit d'un grillage** d'une hauteur maximale de 2 mètres, accompagné d'une composition paysagère composée d'essences locales ;
c. **soit d'un mur plein** dont la hauteur et l'aspect sont en harmonie avec les caractéristiques dominantes des clôtures situées à proximité immédiate, sans pouvoir en toute hypothèse excéder 2 mètres. Toutefois, une hauteur différente peut être autorisée pour la reconstruction ou la restauration d'une clôture existante ou pour permettre le prolongement ou le raccordement à une clôture existante.

Les portails doivent être simples, en adéquation avec la clôture.

Les murs de soutènement doivent être traités comme des murs de clôture et s'harmoniser avec la construction principale et les clôtures environnantes.

Dans **les espaces non aedificandi,** ou dès lors que, compte tenu de la topographie des lieux, des vues intéressantes peuvent être préservées depuis des lieux publics, l'aménagement paysager et les clôtures doivent être conçus pour préserver la pérennité des vues et des dégagements visuels.

11.7.2 Clôtures implantées en limites séparatives

Les clôtures implantées en limites séparatives ne doivent pas excéder 2 mètres de hauteur, dans le respect des prescriptions du paragraphe 11.7.1.1 ci-dessus.

11.8 Les mouvements de terrain (déblais - remblais)

Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques et ne doivent pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage.

L'amplitude de mouvements de terrain ne doit pas excéder :

a. 1 mètre pour les terrains dont la pente naturelle est inférieure ou égale à 15 % ;
b. 1,50 mètre pour les terrains dont la pente naturelle est comprise entre 15 % et 30 % ;
c. 2 mètres pour les terrains dont la pente naturelle est supérieure ou égale à 30 %.

Dans aucun cas, la pente du talus ne doit dépasser la plus forte des deux valeurs suivantes : 20 % ou 1,5 fois la valeur de la pente naturelle du terrain.

Toutefois, une amplitude de mouvements de terrain plus importante peut être admise dès lors qu'elle a pour objet une meilleure insertion de la construction dans le site.

11.9 Les protections particulières

Les travaux d'extension et d'aménagement sur les bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'urbanisme ou inscrits aux documents graphiques sous la légende « éléments bâtis à préserver » ainsi que **dans les secteurs et les sous-secteurs affectés d'un indice « p »,** sont admis dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une préservation :

a. des caractéristiques esthétiques ou historiques desdits bâtiments ;
b. de l'ordonnancement et de l'équilibre des éléments bâtis et des espaces végétalisés et arborés.

Les équipements techniques liés aux réseaux assurant la transmission ou le transport de ressources naturelles, de matières premières, d'énergie, d'informations par **voie terrestre**, doivent être enfouis afin de limiter l'impact sur les sites et paysages traversés. Toutefois, des modalités différentes de l'enfouissement peuvent être admises pour des motifs techniques ou économiques dûment justifiés, et sous réserve d'une solution esthétique et technique satisfaisante.

Les équipements techniques liés aux réseaux assurant la transmission d'informations par **voie aérienne** et nécessitant l'installation d'ouvrages ou d'équipements permettant d'assurer l'émission, la transmission et la réception de ces données, doivent s'intégrer dans leur environnement en prenant en compte :

a. leur localisation ;
b. leur dimension et leur volume ;
c. leur teinte ;
d. leur impact sur les vues à préserver et sur le paysage dans lequel ils s'insèrent ;
e. leurs contraintes techniques destinées en assurer le bon fonctionnement.

11.10 Plan masse

En présence d'un plan masse, dès lors qu'il existe, en complément des dispositions ci-dessus les constructions et travaux doivent respecter les prescriptions particulières précisées graphiquement par le plan masse.

Article 12 UV : Stationnement

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et doit être assuré en dehors des voies publiques.

Le nombre de places de stationnement requises est différent selon la nature des constructions réalisées. Soit un nombre minimum de places de stationnement est requis, soit un nombre maximum de places de stationnement est imposé.

12.1 Modalités de calcul

Le décompte des places est différent selon la nature de l'opération envisagée Il s'effectue selon les modalités suivantes :

- **Pour les constructions nouvelles et les reconstructions :**

Le nombre de places de stationnement est celui prévu au paragraphe 12.2 ci-après.

- **Pour les aménagements, extensions ou surélévations :**

Les normes ne s'appliquent qu'à l'augmentation de la surface hors œuvre nette ou de la capacité, en tenant compte du nombre de places excédentaire pour la construction existante, au regard de la norme exigée.

- **Pour les changements de destination ou d'affectation :**

Le nombre de places exigible prend en compte uniquement la différence de norme entre les deux destinations ou affectations. Cette norme n'est pas exigible pour la création de nouveaux commerces.

  - En fin de calcul, l'arrondi s'effectue à la valeur inférieure lorsque la partie décimale du résultat est au plus égale à 0,5 et à la valeur supérieure lorsque la partie décimale du résultat est supérieure à 0,5.

12.2 Règles relatives au stationnement des véhicules automobiles

- **Pour les constructions à destination d'habitation et de résidences communautaires :**
  - 1 place par tranche de 50 m² de la surface hors œuvre nette, sans qu'il puisse être exigé plus de deux places par logement ;
  - pour les **logements locatifs financés par des prêts aidés par l'Etat** (conformément à l'article L.421-3 9ère du Code de l'urbanisme) le nombre de places de stationnement est de une place par tranche de 100 m² de la surface hors œuvre nette, sans qu'il puisse être exigé plus d'une place par logement ; **toutefois, pour les aménagements, extensions ou surélévations,** cette règle ne s'applique pas à la création de la surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors œuvre nette existante ;
  - dans les **opérations d'ensemble**, ou pour les constructions comportant au moins 5 logements, une place supplémentaire par tranche de 5 logements doit être ajoutée afin de pourvoir aux besoins des visiteurs.

- **Pour les constructions à destination de commerces :**

Les dispositions suivantes s'appliquent à chaque unité commerciale, et sans pouvoir excéder les limites édictées par l'article L.421-3 du Code de l'urbanisme :

  - une place au minimum pour les constructions dont la surface de vente est inférieure ou égale à 300 m² ;
  - pour les constructions dont la surface de vente excède 300 m², une place par tranche de 30 m² supplémentaire au-delà de ce seuil est exigée.

- **Pour les constructions à destination industrielle, technique, scientifique, artisanale ou de services :**

Il est exigé au minimum une place par tranche de 100 m² de la surface hors œuvre nette.

- **Pour les constructions à destination de bureaux :**

Dès lors que la construction est localisée en tout ou partie à l'intérieur de la délimitation de l'emprise inscrite aux documents graphiques sous la légende « stationnement bureaux périmètre d'influence lignes fortes transport collectif », le nombre minimum ou maximum de places requises est prescrit par ledit document.

- **Pour les constructions à destination d'équipements gérontologiques, hospitaliers et cliniques :**

Il est exigé au minimum 1 place par tranche de 5 chambres.

- **Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier :**

Il est exigé au minimum 1 place par tranche de 3 chambres.

- **Pour les constructions à destination d'équipements publics ou d'intérêt collectif :**

Le nombre de place de stationnement doit satisfaire aux besoins de la construction en tenant compte de sa nature, de sa situation géographique, de sa fréquentation et de la fréquence de la desserte par les transports collectifs et les stationnements publics situés à proximité.

- **Autres destinations ou affectations :**

Le nombre de places de stationnement doit répondre aux besoins engendrés par la nature, la fonction et la localisation des constructions, travaux ou ouvrages réalisés.

12.3 Règles relatives au stationnement des deux roues

Un local collectif ou des emplacements couverts affectés aux deux roues doivent être prévus pour les constructions à destination d'habitation excédant 5 logements, de bureaux et d'équipements recevant du public. Les locaux et emplacements des deux roues réalisés dans des constructions à destination d'habitation doivent être localisés soit en rez-de-chaussée de la construction soit à défaut au 1er niveau de sous-sol, clos préférentiellement par des dispositifs ajourés, aménagés à cette fin exclusive et directement accessible. Leur dimension minimale pour cet usage est de 1 m² de local par tranche de 100 m² de la surface hors œuvre nette affectée à l'habitation et selon les besoins pour les autres affectations.

12.4 Livraison et enlèvement des marchandises

Pour les constructions, travaux, ouvrages à destination industrielle, artisanale, scientifique, technique, commerciale et d'entrepôt, le pétitionnaire doit prendre en compte l'impact des livraisons et des enlèvements de marchandises sur le domaine public notamment en matière d'écoulement du trafic sur la voirie routière et prendre toute mesure nécessaire (exemple : réalisation d'aires de stationnement par le pétitionnaire sur un espace privé, etc.) pour limiter ces nuisances.

12.5 Modalités de réalisation

Les aires de stationnement doivent être conçues tant dans la distribution et la dimension des emplacements que dans l'organisation des aires de dégagement et de circulation, pour garantir leur fonctionnement et leur accessibilité.

Les aires de stationnement aménagées en surface doivent faire l'objet d'un aménagement paysager comportant au moins un arbre par tranche de 4 places de stationnement, réparti de façon homogène.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même pour des raisons techniques (nature du sous-sol…), d'ordre architectural ou urbanistique, aux obligations imposées par le présent article, il peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat (rayon de moins de 300 mètres) :

a. soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation ;
b. soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement au titre des obligations visées aux alinéas précédents, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

12.6 Impossibilité de réaliser des aires de stationnement

A défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue ci-dessus, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ses obligations en versant une participation fixée par délibération du Conseil communautaire en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

Article 13 UV : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

13.1 Objectifs

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau.

Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :

a. de la composition des espaces libres environnants, afin de participer à une mise en valeur globale de la zone ;
b. de la topographie et de la configuration du terrain, afin que leur composition soit adaptée ;
c. de la composition végétale du terrain préexistante dès lors qu'elle est de qualité, afin de la préserver et de la mettre en valeur ;
d. de la situation du bâti sur le terrain, afin de constituer un accompagnement.

13.2 Paysagement des espaces libres

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise des constructions telle qu'elle est définie au paragraphe 9.1.1 de l'article 9 du présent règlement, les aménagements de voirie et les accès ainsi que les aires de stationnement.

Ces espaces libres nécessitent un traitement paysager, composé d'aménagements végétaux et minéraux, pouvant accueillir des cheminements piétons, des aires de jeux et de détente.

Le traitement paysager doit être réalisé selon les conditions suivantes : l'espace laissé libre de toutes constructions, aménagements de voirie, accès et aires de stationnement doit faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale en quantité et qualité suffisante.

13.2.1 En ce qui concerne l'aspect quantitatif

La superficie du terrain doit être aménagée avec un minimum de 90 % d'espaces libres traités en espaces verts.

Ces normes ne sont pas applicables dans le cas :

a. de travaux réalisés sur les constructions existantes à la date d'approbation du plan local d'urbanisme ;
b. d'équipements publics ou d'intérêt collectif ;
c. de terrains faisant l'objet d'un polygone d'implantation délimité aux documents graphiques ;
d. des terrains situés **à l'intérieur de la délimitation de l'emprise d'un plan masse**, pour lesquels les indications de ce dernier doivent être respectées.

En outre, les surfaces imperméabilisées doivent être limitées au strict besoin de la construction et de son fonctionnement.

13.2.2 En ce qui concerne l'aspect qualitatif

L'espace situé entre la limite de référence et la construction doit être aménagé de façon à participer à la végétalisation des abords des voies, et ce sur une profondeur minimum de 5 mètres. Les accès et voies de circulation reliant le domaine public au terrain ne sont pas concernés par cette disposition.

Ces aménagements paysagers doivent intégrer et mettre en valeur les plantations repérées aux documents graphiques sous la légende « espaces boisés classés », « espaces boisés classés ponctuels – arbre remarquable » ou sous la légende « espaces végétalisés à mettre en valeur » ou les plantations de qualité existantes sur le terrain.

Le choix des essences doit se faire parmi les essences locales.

Par son aspect, ses proportions et le choix des matériaux, le mobilier doit être conçu dans le sens d'une intégration à son environnement naturel. De surcroît, la surface traitée en imperméabilisé doit être limitée aux stricts besoins de l'opération et des habitants.

13.3 Dispositions particulières

13.3.1 Opérations d'ensemble

Outre les dispositions du présent article, **des espaces communs végétalisés** doivent être réalisés. Leur superficie, d'un seul tenant ou non, doit être au moins égale à 10 % du terrain d'assiette de l'opération et constituer un élément structurant dans la composition urbaine de l'ensemble.

Toutefois, cette disposition n'est pas applicable dès lors que l'opération d'ensemble n'excède pas 5 lots ou 5 constructions, contenant 10 logements au plus.

13.3.2 Espaces non aedificandi et préservation des vues

Dans les espaces non aedificandi, ou dès lors que, compte tenu de la topographie des lieux, des vues intéressantes peuvent être préservées depuis des lieux publics, l'aménagement paysager doit être conçu pour préserver la pérennité des vues et des dégagements visuels.

13.3.3 Espaces végétalisés à créer

Les espaces végétalisés à créer dès lors qu'ils figurent aux documents graphiques, doivent faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale sur la totalité de leur emprise.

13.3.4 Ouvrages techniques de gestion de l'eau

Dans les opérations d'aménagement ou de constructions d'ensemble, les ouvrages techniques de gestion de l'eau et leurs abords, communs à ces opérations (tels que le bassin de rétention ou d'infiltration…), doivent, sous réserve de leurs caractéristiques propres, d'une emprise au sol suffisante et des contraintes de fonctionnement :

- faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion qualitative et fonctionnelle dans leur environnement naturel et bâti ;
- être conçu pour répondre à des usages ludiques ou d'agrément compatibles avec leur destination (espaces verts de détente, de jeux…).

13.3.5 Plan masse

En présence d'un plan masse, les aménagements paysagers et les plantations doivent être réalisés dans le respect ou en compatibilité avec les indications figurant au plan masse. Dans le cas où de telles indications ne figurent pas au plan masse, il y a lieu d'appliquer les dispositions du paragraphe relatif au paysagement des espaces libres.

13.4 Ensembles à protéger

13.4.1 Espaces boisés classés

Au titre de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme, les espaces boisés classés repérés aux documents graphiques doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Par référence à cet article, « le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements ».

13.4.2 Les plantations sur le domaine public

Les plantations sur le domaine public localisées aux documents graphiques doivent être préservées. A ce titre, tous les travaux susceptibles de compromettre leur conservation ne peuvent être mis en œuvre qu'à la double condition :

a. de poursuivre un objectif d'intérêt général ;
b. de compenser quantitativement dans la mesure du possible, les sujets abattus, dès lors que cette compensation est compatible avec les travaux projetés.

13.4.3 Les espaces végétalisés à mettre en valeur

Les espaces végétalisés à mettre en valeur, localisés aux documents graphiques doivent faire l'objet d'une mise en valeur. A ce titre, les constructions, les aménagements de voirie, les travaux réalisés sur les terrains concernés doivent être conçus pour garantir la mise en valeur de ces ensembles paysagers. Leur destruction partielle est admise dès lors qu'elle est compensée pour partie par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale initiale du terrain.

Cette disposition n'est pas applicable aux travaux ou ouvrages relatifs aux voiries et réseaux d'intérêt public dès lors qu'ils poursuivent un objectif d'intérêt général et qu'ils sont incompatibles, du fait de leur nature ou de leur importance, avec le maintien des espaces végétalisés à mettre en valeur localisés aux documents graphiques.

13.4.4 Espaces végétalisés communs des opérations d'ensemble

Les espaces végétalisés communs des opérations d'ensemble, réalisés en application des dispositions d'urbanisme applicables à l'opération considérée lors de l'autorisation de construire, de lotir ou d'aménager, doivent être protégés et mis en valeur.

Article 14 UV : Coefficient d'Occupation du Sol

14.1 Définition

Le coefficient d'occupation du sol est le rapport exprimant le nombre de m² de plancher hors œuvre nette susceptible d'être construit par m² de sol.

14.2 Champ d'application

Le Coefficient d'Occupation du Sol n'est pas applicable :

a. aux équipements publics ou d'intérêt collectif ;
b. aux constructions à destination agricole ;
c. aux équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie et au stationnement.

14.3 Règle

14.3.1 Règle générale

14.3.1.1 Constructions à destination principale d'habitation et à destination industrielle, artisanale, scientifique et technique

Le Coefficient d'Occupation du Sol est limité 0,12.

14.3.1.2 Extension des constructions ayant une autre destination que l'habitation

Le Coefficient d'Occupation du Sol est porté à 0,5 pour l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du plan local d'urbanisme ayant une autre destination que l'habitation.

14.3.2 Règles particulières

14.3.2.1 Contrôle de division des terrain bâtis (article L.123-1-1 du Code de l'urbanisme)[2]

Les dispositions de l'article L.123-1-1 du Code de l'urbanisme relatif au contrôle des divisions sont rendues applicables à cette zone au titre du présent règlement.

14.3.2.2 Prescriptions graphiques

Dès lors que figure aux documents graphiques un coefficient d'occupation du sol, la valeur inscrite graphiquement se substitue à celle fixée ci-dessus.

[2] Voir lexique

ZONE UX

AVERTISSEMENT :

Les dispositions du règlement de zone s'appliquent sans préjudice de dispositions différentes pouvant être édictées par les chapitres 1 et 2 du présent règlement et, le cas échéant, par les orientations d'aménagement par quartier ou par secteur (avec lesquelles les occupations et utilisations du sol doivent être compatibles).

Article 1 UX : Occupations et Utilisations du Sol interdites

Sont interdits les constructions, travaux, ouvrages, installations ou utilisations du sol autres que ceux prévus à l'article 2 et notamment :

1.1 Dès lors qu'ils ne sont pas liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone ou ne constituent pas des équipements publics ou d'intérêt collectif :

- les affouillements, exhaussements des sols, dépôts de matériaux ;
- le stationnement des caravanes isolées, le camping en dehors des terrains aménagés et l'aménagement de terrains pour l'accueil de campeurs et de caravanes.

1.2 Les exploitations agricoles ou forestières.

1.3 Les constructions à destination d'habitation sous réserve des dispositions de l'article 2.

1.4 Les constructions à destination industrielle, artisanale, scientifique ou technique sous réserve des dispositions de l'article 2.

1.5 Les carrières.

1.6 **Rappel :** en outre, certaines occupations ou utilisations du sol peuvent être interdites par des dispositions édictées dans d'autres chapitres du présent règlement.

Article 2 UX : Occupations et Utilisations du Sol admises sous condition

2.1 Règle générale

Sont limitativement admises sous conditions, notamment sous réserve des dispositions du chapitre 2 du présent règlement, les occupations et utilisations du sol suivantes :

2.1.1 Les constructions, travaux, ouvrages ou installations à destination d'entrepôts, de commerces de gros et de détail.

2.1.2 La reconstruction après démolition volontaire sans changement de destination des constructions à destination de commerce de détail, de gros ou d'entrepôt, existantes à la date d'approbation du plan local d'urbanisme, qu'elles engendrent ou non la création de SHON, dans la limite de l'emprise existante avant démolition.

2.1.3 Les constructions, travaux, ouvrages ou installations **à destination de bureaux, service, hébergement hôtelier et restauration**.

2.1.4 Les constructions, travaux, ouvrages ou installations **à destination d'équipement public ou d'intérêt collectif compatibles avec la vocation de la zone**.

2.1.5 Les travaux d'aménagement, de reconstruction à densité égale, de surélévation ou d'extension mesurée des constructions existantes à la date d'approbation du plan local d'urbanisme, dès lors qu'ils ont pour objet d'affecter lesdites constructions **à une destination industrielle, artisanale, scientifique ou technique**.

2.1.6 Les constructions, travaux, ouvrages ou installations à destination **d'habitation et leurs annexes** (tels que garages, abris de jardin…), à la condition qu'ils soient destinés aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des activités autorisées.

2.1.7 Les **travaux d'extension dans la limite totale cumulée de 30 m²** au plus de la surface hors œuvre nette, réalisés sur les **constructions à destination d'habitation** existantes à la date d'approbation du plan local d'urbanisme.

2.1.8 Le **stockage et le dépôt de matériaux ou de matériel à l'air libre** à la condition d'être liés à l'exercice d'une activité autorisée dans la zone, localisés et aménagés de façon à n'être visibles ni des voies, ni des terrains voisins.

2.1.9 Les constructions, travaux, ouvrages ou installations liés à la **sécurité, aux différents réseaux, à la voirie, aux voies ferrées de transport public, au stationnement de véhicules et à la distribution d'énergie tels que pylônes transformateurs**, dès lors que leur implantation est en harmonie avec l'organisation générale de la zone et notamment la trame bâtie.

2.1.10 La réalisation d'aires de stationnement en surface, en silo ou en sous-sol, dès lors qu'elle est liée et nécessaire à la création d'une surface de vente de détail, de gros ou d'entrepôt, sans pouvoir toutefois excéder les limites imposées par l'article L.421-3 du Code de l'urbanisme.

2.1.11 Les travaux, constructions, installations, aménagements et rétablissement de voiries, y compris affouillements, exhaussements de sols nécessaires à la réalisation et au fonctionnement des infrastructures de transport.

2.2 Règles particulières

Des dispositions particulières peuvent modifier les dispositions générales édictées par le présent règlement dans les cas suivants :

2.2.1 Dans les secteurs pour lesquels des **polygones d'implantation** sont délimités aux documents graphiques, les constructions doivent être implantées à l'intérieur de la délimitation de leur emprise.

Toutefois :

- Cette règle n'est pas applicable :
  a. aux constructions, travaux, ouvrages ou installations ne dépassant pas de plus de 0,60 mètre le sol naturel ;
  b. aux constructions, travaux, ouvrages ou installations relatifs aux équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie, aux voies ferrées de transport public et au stationnement des véhicules ;
  c. aux clôtures ;
- En outre, pour les constructions existantes à la date d'approbation du plan local d'urbanisme et situées à l'extérieur de ceux-ci, seuls sont autorisés les travaux d'aménagement, les extensions mesurées des constructions dans le respect des dispositions de l'article 9 du présent règlement.

2.2.2 Les constructions nouvelles, les travaux d'extension, de surélévation ou d'aménagement réalisés dans le **sous-secteur affecté d'un indice « p »**, ainsi que les constructions faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'urbanisme, identifiées aux documents graphiques comme **« éléments bâtis à préserver »**, doivent être conçus pour contribuer à la préservation des caractéristiques culturelles, historiques ou écologiques des constructions ou du secteur, de l'ordonnancement du bâti et de l'espace végétalisé organisant l'unité foncière ou le secteur.

2.2.3 **Rappel :** en outre, certaines occupations ou utilisations du sol peuvent être soumises à des conditions particulières, édictées par d'autres chapitres du présent règlement.

Article 3 UX : Accès et voirie

(Cf. Dispositions communes).

Article 4 UX : Desserte par les réseaux

(Cf. Dispositions communes).

Article 5 UX : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article 6 UX : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

6.1 Définition

Le terme **« limite de référence »** utilisé dans le présent règlement, désigne les limites :

a. des voies publiques ou privées ouvertes ou non à la circulation générale ;
b. des places ;
c. des emplacements réservés nécessaires à la création, à l'élargissement ou à l'extension desdites voies et places ;
d. des marges de recul dès lors qu'elles sont inscrites aux documents graphiques.

Toutefois, ne constituent pas des limites de référence au sens de la présente définition, les servitudes de passage, les cheminements piétons et cyclistes ainsi que les voies exclusivement destinées à un seul mode de déplacement.

6.2 Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux seules constructions situées le long des limites de référence.

6.3 Modalités de calcul

Le retrait (D) des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite de référence.

a. **Sont compris dans le calcul du retrait**, les balcons et oriels, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0,40 mètre, ainsi que les parties enterrées de la construction.
b. Ne sont pas compris dans le calcul du retrait :
   - les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,60 mètre ;
   - les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, ainsi que les balcons et oriels, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,40 mètre.

6.4 Règles d'implantation

6.4.1 Règle générale

Les constructions ou parties de construction doivent être implantées en limite de référence ou en retrait.

En cas d'implantation des constructions en retrait, ce dernier doit être au moins égal à 5 mètres.

6.4.2 Règles particulières

6.4.2.1 Prescriptions graphiques

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus sont imposées dans les cas suivants :

a. ligne d'implantation

Dès lors qu'une **ligne d'implantation** est inscrite aux documents graphiques, les parties non enterrées des constructions, à l'exception des clôtures, doivent être implantées à l'aplomb de cette ligne.

b. polygones d'implantation

Dans les **polygones d'implantation** inscrits aux documents graphiques, les constructions ou parties de construction, travaux ou ouvrages dont la hauteur excède 0,60 mètre à compter du sol naturel, à l'exception des clôtures, doivent être implantées à l'intérieur de la délimitation de leur emprise.

c. espaces non aedificandi

Dès lors que **des espaces non aedificandi** sont inscrits aux documents graphiques, les constructions, y compris les parties enterrées, mais non compris les clôtures, doivent être implantées au-delà de ces espaces, dans le respect des retraits imposés à l'article 6.4.1.

d. plan masse

En présence d'un plan masse, les constructions doivent être implantées à l'intérieur de la délimitation de leur emprise ou dans le respect des emprises des constructions inscrites dans le plan masse.

6.4.2.2 Autres prescriptions

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- **aménagement, surélévation ou extension d'une construction existante** implantée différemment de la règle définie aux articles 6.4.1. et 6.4.2.1. ci-dessus, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;
- **construction réalisée en contiguïté d'une autre construction implantée sur un terrain voisin**. Elle doit toutefois être implantée en continuité de la construction existante, en prenant en compte son implantation et sa volumétrie ;
- **prise en compte de l'implantation, de la volumétrie des constructions et de la morphologie urbaine environnante** afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué, d'une organisation urbaine particulière ;
- **construction réalisée dans des secteurs ou des sous-secteurs affectés d'un indice « p » ou protégée au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'urbanisme** : toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver l'ordonnancement architectural du bâti existant ainsi que l'équilibre de la composition entre le bâti et l'espace végétalisé du terrain ;
- **dès lors que la règle prescrit une implantation sur la limite de référence,** pour la réalisation de décrochés de façades, de profondeur limitée ou de retraits ponctuels, justifiés par des motifs de composition urbaine ou d'insertion architecturale de la construction ;
- **préservation ou mise en valeur d'un élément ou d'un espace végétal de qualité** et notamment ceux repérés aux documents graphiques sous la légende « espaces boisés classés », « espaces boisés classés ponctuels – arbre remarquable » ou sous la légende « espaces végétalisés à mettre en valeur » ;
- **préservation des vues et des dégagements visuels** dès lors, que, compte tenu de la topographie des lieux, des vues intéressantes peuvent être préservées depuis des lieux publics ;
- **prise en compte des caractéristiques particulières du terrain d'assiette** telle qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs voies ou limites de référence (terrain d'angle notamment…), afin d'adapter le projet en vue de son insertion dans le site ;
- **réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif** dont la nature ou le fonctionnement nécessite d'être implantés différemment ;
- **réalisation d'équipements techniques** liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie, aux voies ferrées de transport public et au stationnement.

Article 7 UX : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 Définitions

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de parcelle qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

En se référant à un terrain présentant une configuration d'un quadrilatère régulier, les limites qui aboutissent à la limite de référence, constituent les limites séparatives latérales. La limite opposée à la limite de référence constitue une limite de fond de parcelle. Dans l'acception courante, il faut assimiler toute morphologie parcellaire complexe à cette configuration théorique en considérant comme limite latérale tout côté de terrain aboutissant à la limite de référence y compris les éventuels décrochements, coudes ou brisures.

Dès lors qu'une limite ou partie de limite séparative peut être qualifiée à la fois de limite latérale ou de limite de fond de parcelle, c'est cette dernière qualification qui est retenue ; toutefois, pour les terrains situés à l'angle de deux limites de référence, les limites séparatives aboutissant aux limites de référence sont assimilées à des limites latérales.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions travaux ou ouvrages ayant une hauteur **maximale de 0,60 mètre** à compter du sol naturel.

Pour l'application des dispositions de cet article, la hauteur (H) est mesurée en tout point selon les modalités prévues à l'article 10.

7.2 Modalités de calcul du retrait

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative.

a. **Sont compris dans le calcul du retrait**, les balcons et oriels, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0,40 mètre.

b. **Ne sont pas compris dans le calcul du retrait** :

- les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,60 mètre ;
- les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les balcons et oriels, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,40 mètre ;
- les parties enterrées de la construction.

7.3 Règles d'implantation

7.3.1 Règle générale

a. limites de fond de parcelle

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites de fond de parcelle avec un minimum de 4 mètres (D ≥ 4 mètres).

b. limites latérales

Les constructions peuvent être implantées soit en limites séparatives, soit en retrait de ces dernières.

Dans le cas d'une implantation en retrait, ce dernier ne peut être inférieur à 4 mètres (D ≥ 4 mètres).

En cas d'implantation des constructions sur les limites latérales, le linéaire des constructions sur ces limites doit être au plus égal aux 2/3 du linéaire de chaque limite latérale.

c. limites de zone

Les constructions doivent être implantées à une distance (D) au moins égale à 5 mètres des limites de la zone UX jouxtant une zone urbaine ou naturelle de type UA, UB, UC, UD, UE, URP et UV.

7.3.2 Règles particulières

7.3.2.1 Prescriptions graphiques

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus sont imposées dans les cas suivants :

a. ligne d'implantation

Dès lors qu'une **ligne d'implantation** est inscrite aux documents graphiques, les parties non enterrées des constructions, à l'exception des clôtures, doivent être implantées à l'aplomb de cette ligne.

b. polygones d'implantation

Dans les **polygones d'implantation** inscrits aux documents graphiques, les constructions ou parties de construction, travaux ou ouvrages dont la hauteur excède 0,60 mètre à compter du sol naturel, à l'exception des clôtures, doivent être implantées à l'intérieur de la délimitation de leur emprise, dans le respect des dispositions de l'article 7.3.1 pour les limites séparatives situées à l'intérieur du polygone.

c. espaces non aedificandi

Dès lors que **des espaces non aedificandi** sont inscrits aux documents graphiques, les constructions, y compris les parties enterrées, mais non compris les clôtures, doivent être implantées au-delà de ces espaces, dans le respect des retraits imposés à l'article 7.3.1.

d. prescriptions de continuité ou de discontinuité obligatoire

Dès lors que figure aux documents graphiques :

- **une prescription de continuité obligatoire**, les constructions doivent être implantées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre ; toutefois, dans les opérations d'ensemble, l'ordre continu des constructions peut être interrompu dès lors que ladite interruption autorise le débouché sur une voie publique ou privée de la desserte interne à l'opération projetée ;
- **une prescription de discontinuité obligatoire**, les constructions doivent être implantées en ordre discontinu dans le respect des dispositions de l'article 7.3.1 qui ne lui sont pas contraires.

e. plan masse

En présence d'un plan masse, les constructions doivent être implantées à l'intérieur de la délimitation de leur emprise ou dans le respect des emprises des constructions inscrites dans le plan masse.

7.3.2.2 Autres prescriptions

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- **servitude de cour commune** établie en application de l'article L.451-1 du Code de l'urbanisme ;
- **servitude d'utilité publique ou servitude privée** ne permettant pas une implantation en limite séparative ;
- **aménagement, surélévation ou extension d'une construction existante** implantée différemment de la règle définie aux articles 7.3.1 et 7.3.2.1 ci-dessus, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;
- **construction réalisée en contiguïté d'une autre construction implantée sur un terrain voisin**. Elle doit toutefois être implantée en continuité de la construction existante, en prenant en compte son implantation et sa volumétrie ;
- **prise en compte de l'implantation, de la volumétrie des constructions et de la morphologie urbaine environnante** afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué, d'une organisation urbaine particulière ;
- **construction réalisée dans des secteurs ou des sous-secteurs affectés d'un indice « p » ou protégée au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'urbanisme** : toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver l'ordonnancement architectural du bâti existant ainsi que l'équilibre de la composition entre le bâti et l'espace végétalisé du terrain ;
- **préservation ou mise en valeur d'un élément ou d'un espace végétal de qualité** et notamment ceux repérés aux documents graphiques sous la légende « espaces boisés classés », « espaces boisés classés ponctuels – arbre remarquable » ou sous la légende « espaces végétalisés à mettre en valeur » ;
- **préservation des vues et des dégagements visuels** dès lors, compte tenu de la topographie des lieux, des vues intéressantes peuvent être préservées depuis des lieux publics ;
- **prise en compte des caractéristiques particulières du terrain d'assiette** telle qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs voies ou limites de référence (terrain d'angle notamment…), afin d'adapter le projet en vue de son insertion dans le site ;
- **réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif** dont la nature ou le fonctionnement nécessite une implantation particulière ;
- **réalisation d'équipements techniques** liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie, aux voies ferrées de transport public et au stationnement.

Article 8 UX : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8.1 Définition et modalités de calcul

La distance (D) séparant les constructions non accolées implantées sur un même terrain, est comptée horizontalement de tout point de la construction projetée, au point le plus proche de la construction en vis-à-vis.

a. **Sont compris dans le calcul du retrait**, les balcons et oriels, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0,40 mètre.
b. Ne sont pas compris dans le calcul du retrait :
    - les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,60 mètre ;
    - les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les balcons et oriels, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,40 mètre ;
    - les parties enterrées de la construction ainsi que les constructions ou parties de construction dont la hauteur n'excède pas 0,60 mètre à compter du sol naturel.

Pour l'application des dispositions de cet article, la hauteur (H) est mesurée en tout point selon les modalités prévues à l'article 10.

8.2 Règles d'implantation

8.2.1 Règle générale

La distance (D) séparant deux constructions ou parties de construction non accolées ne peut être inférieure à 4 mètres (D ≥ 4 mètres).

8.2.2 Règles particulières

8.2.2.1 Prescriptions graphiques

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus sont imposées dans les cas suivants :

a. ligne d'implantation

Dès lors qu'une **ligne d'implantation** est inscrite aux documents graphiques, les parties non enterrées des constructions, à l'exception des clôtures, doivent être implantées à l'aplomb de cette ligne.

b. polygones d'implantation

Dans les **polygones d'implantation** inscrits aux documents graphiques, les constructions ou parties de construction, travaux ou ouvrages dont la hauteur excède 0,60 mètre à compter du sol naturel, à l'exception des clôtures, doivent être implantées à l'intérieur de la délimitation de leur emprise, dans le respect des dispositions imposées à l'article 8.2.1 qui ne lui sont pas contraires.

c. espaces non aedificandi

Dès lors que **des espaces non aedificandi** sont inscrits aux documents graphiques, les constructions, y compris les parties enterrées, mais non compris les clôtures, doivent être implantées au-delà de ces espaces, dans le respect des dispositions imposées à l'article 8.2.1 qui ne lui sont pas contraires.

d. plan masse

En présence d'un plan masse, les constructions doivent être implantées à l'intérieur de la délimitation de leur emprise ou dans le respect des emprises des constructions inscrites dans le plan masse.

8.2.2.2 Autres prescriptions

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- **aménagement, surélévation ou extension d'une construction existante** implantée différemment de la règle définie aux articles 8.2.1 et 8.2.2.1 ci-dessus, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;
- **prise en compte de l'implantation, de la volumétrie des constructions et de la morphologie urbaine environnante** afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué, d'une organisation urbaine particulière ;
- **prise en compte des caractéristiques particulières du terrain d'assiette** telle qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs voies ou limites de référence (terrain d'angle notamment…), afin d'adapter le projet en vue de son insertion dans le site ;
- **construction réalisée dans des secteurs ou des sous-secteurs affectés d'un indice « p » ou protégée au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'urbanisme** : toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver l'ordonnancement architectural du bâti existant ou du secteur ainsi que l'équilibre de la composition entre le bâti et l'espace végétalisé du terrain ;
- **préservation ou mise en valeur d'un élément ou d'un espace végétal de qualité** et notamment ceux repérés aux documents graphiques sous la légende « espaces boisés classés », « espaces boisés classés ponctuels – arbre remarquable » ou sous la légende « espaces végétalisés à mettre en valeur » ;
- **préservation des vues et des dégagements visuels** dès lors, compte tenu de la topographie des lieux, des vues intéressantes peuvent être préservées depuis des lieux publics ;
- **dans le cas où l'une des constructions constitue une annexe** tels que garages, abris de jardin ;
- **réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif** dont la nature ou le fonctionnement nécessite une implantation particulière ;
- **réalisation d'équipements techniques** liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie, aux voies ferrées de transport public et au stationnement.

Article 9 UX : Emprise au sol des constructions

9.1 Définition

9.1.1 L'emprise au sol des constructions correspond à leur projection verticale sur un plan horizontal :

a. Sont compris dans l'emprise au sol des constructions, les balcons, oriels et les constructions annexes.

b. **Ne sont pas compris dans l'emprise au sol des constructions** :

- les débords de toiture, dès lors que la profondeur est au plus égale à 0,60 mètre ;
- les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,40 mètre ;
- les constructions ou parties de construction ayant une hauteur maximale de 0,60 mètre à compter du sol naturel[1].

9.1.2 Le coefficient d'emprise au sol exprime le rapport entre la superficie de l'emprise au sol de la construction et la superficie du terrain.

Les dispositions du présent paragraphe s'appliquent sans préjudice de l'article L.421-3 du Code de l'urbanisme dans ses 3 derniers alinéas.

9.2 Champ d'application

Les dispositions édictées à l'article 9.3.1 ne sont pas applicables :

a. à la reconstruction après démolition volontaire, sans changement de destination des constructions à destination de commerce de détail, de gros ou d'entrepôt existant à la date d'approbation du plan local d'urbanisme, qu'elles engendrent ou non la création de surface hors œuvre nette, dans la limite de l'emprise au sol existante avant démolition ;

b. aux constructions, travaux ou ouvrages à destination de commerce de détail, de gros ou d'entrepôt, correspondant à la mise en œuvre d'un projet de création ou de couverture d'une surface de vente à l'air libre ayant fait l'objet, à la date d'approbation du plan local d'urbanisme, d'une autorisation devenue définitive au titre de la loi n°73-1193 modifié du 27 décembre 1973, dans la limite de la surface de vente ainsi autorisée ;

c. aux travaux d'aménagement, de surélévation ou d'extension réalisés :

- sur des constructions existantes à la date d'approbation du plan local d'urbanisme ayant une emprise au sol supérieure ou égale à celle définie à l'article 9.3 ci-après,
- ou sur des constructions situées à l'extérieur des polygones d'implantation,

dès lors qu'ils ont pour effet d'augmenter l'emprise au sol existante de 5 % au plus.

d. aux constructions travaux, ouvrages, ou installations à destination de commerce de détail dès lors, cumulativement :

- qu'elles présentent **un caractère non permanent,** tel que chapiteau démontable ou autre structure précaire... ;
- qu'elles sont destinées à **abriter des ventes ponctuelles ou non, limitées dans le temps et/ou en fréquence** (tel que ventes thématiques, événementielles ou saisonnières...) ;
- qu'elles constituent **l'accessoire d'une activité exercée à titre principal** sur le même site.

e. aux équipements publics ou d'intérêt collectif ;

f. aux équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie, aux voies ferrées de transport public, au stationnement et à la distribution d'énergie tels que pylône, transformateurs.

9.3 Règle

9.3.1 Règle générale

L'emprise au sol maximale des constructions est indiquée aux documents graphiques.

[1] y compris les sous-sols et autres parties enterrées de la construction

9.3.2 Prescriptions graphiques

Des emprises au sol différentes de celles fixées ci-dessus sont imposées dans les cas suivants :

a. polygones d'implantation

Dans les polygones d'implantation inscrits aux documents graphiques, l'emprise au sol maximale des constructions, à l'exception des clôtures, correspond à celle du polygone, dans le respect des lignes d'implantation.

b. espaces non aedificandi

Dans les espaces non aedificandi inscrits aux documents graphiques, aucune construction, y compris les parties enterrées, mais à l'exception des clôtures, ne peut y être implantée.

c. plan masse

En présence d'un plan masse, l'emprise au sol des constructions lorsqu'elle est imposée, doit correspondre à celle délimitée au plan masse ; lorsqu'elle est maximale elle doit s'inscrire à l'intérieur de celle délimitée au plan masse.

Article 10 UX : Hauteur maximale des constructions

10.1 Définition

La hauteur des constructions est la différence d'altitude, mesurée verticalement, entre tout point de la construction et le sol naturel avant travaux.

10.2 Champ d'application

Sont exclus du calcul de la hauteur les ouvrages techniques, tels que souches de cheminée, ventilation, machineries d'ascenseur, éléments architecturaux dès lors qu'ils demeurent ponctuels, et qu'ils sont conçus dans le respect des prescriptions prévues à l'article 11.

10.3 Règle

10.3.1 Règle générale

La hauteur maximale des constructions est limitée à 13 mètres.

10.3.2 Règles particulières

10.3.2.1 Prescriptions graphiques

Dès lors que figurent aux documents graphiques des prescriptions relatives à la hauteur maximale des constructions, ces dernières se substituent aux normes fixées ci-dessus.

10.3.2.2 Autres prescriptions

Des hauteurs différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- **travaux d'aménagement et d'extension de constructions existantes** ayant une hauteur différente de celle fixée ci-dessus, afin de préserver une harmonie d'ensemble de la construction ;
- **constructions, travaux ou ouvrages qui, compte tenu de leur nature ou de raisons techniques justifiées**, réclament des hauteurs plus importantes ;
- **constructions insérées au sein de constructions d'une hauteur différente de celle fixée ci-dessus**, afin de garantir un épannelage harmonieux
- **réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif** dont la nature ou le fonctionnement nécessite une hauteur différente ;
- **réalisation d'équipements techniques** liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie et au stationnement.

10.3.3 Plan masse

En présence d'un plan masse, la hauteur imposée ou maximale des constructions est indiquée au plan masse.

Article 11 UX : Aspect extérieur des constructions

Rappel : par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites, les paysages naturels ou urbains ainsi que la conservation des perspectives monumentales.

L'insertion de la construction dans son environnement naturel et bâti, doit être assurée conformément aux dispositions du présent article, dans le respect des conditions de forme de l'article R.421-2 du Code de l'urbanisme (volet paysager du permis de construire).

11.1 Principes généraux

La zone UX, accueillant des activités à dominante commerciale, se caractérise par une certaine diversité morphologique. Dans cette zone, l'objectif principal vise l'insertion qualitative du projet à son environnement.

Les constructions, par le traitement de leur aspect, doivent s'adapter à la composition et à la structure de la zone dans laquelle elles sont implantées.

Des dispositions différentes de celles édictées aux paragraphes 11.2 à 11.8 peuvent être autorisées ou imposées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, pour prendre en compte notamment au regard de l'environnement dans lequel ils s'insèrent les contraintes fonctionnelles et techniques propres à ces équipements, leur rôle structurant de l'espace urbain, ainsi que l'affirmation de leur identité par une architecture signifiante.

11.2 La volumétrie

Les petits volumes sont à traiter avec simplicité.

Pour les grands volumes, il est demandé une recherche de rythmes au niveau des formes, des structures apparentes, des traitements des façades et des ouvertures.

11.3 Les matériaux

L'emploi brut de matériaux est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale du projet et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site. De surcroît, les enduits doivent présenter un aspect lisse.

11.4 Les couleurs

Le choix des couleurs doit permettre une harmonisation des coloris avec l'architecture de la construction, la prise en compte de l'ambiance chromatique de la zone ou de l'opération d'ensemble.

11.5 Les façades

Dans un souci de composition d'ensemble, toutes les façades d'une construction doivent faire l'objet d'un traitement de qualité afin de les assortir.

A l'échelle du terrain, de l'opération d'ensemble ou de la zone, les enseignes et pré-enseignes doivent présenter un aspect cohérent en terme de localisation et de dimension.

11.6 Les clôtures

La conception des clôtures, tant dans leurs proportions que dans leur aspect extérieur, doit aboutir à limiter leur impact visuel dans le paysage.

Les accès au terrain, lorsqu'ils sont intégrés aux clôtures doivent s'harmoniser avec celles-ci.

De même, les locaux et éléments techniques (tel que logettes, petits transformateurs, dispositifs de stockage des ordures ménagères…), lorsqu'ils ne sont pas intégrés à la construction, doivent s'implanter dans la continuité de la clôture afin de répondre à une logique de dissimulation.

Dans **les espaces non aedificandi,** ou dès lors que, compte tenu de la topographie des lieux, des vues intéressantes peuvent être préservées depuis des lieux publics, l'aménagement paysager et les clôtures doivent être conçus pour préserver la pérennité des vues et des dégagements visuels.

11.7 Les mouvements de terrain (déblais – remblais)

Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques et ne pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage.

Toutefois, une amplitude de mouvements de terrain plus importante peut être admise dès lors qu'elle a pour objet une meilleure insertion de la construction dans le site.

11.8 Les protections particulières

Les travaux d'extension et d'aménagement sur les bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'urbanisme ou inscrits aux documents graphiques sous la légende « éléments bâtis à préserver » sont admis dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une préservation :

a. des caractéristiques esthétiques ou historiques desdits bâtiments ;
b. de l'ordonnancement et de l'équilibre des éléments bâtis et des espaces végétalisés et arborés organisant l'unité foncière.

Les équipements techniques liés aux réseaux assurant la transmission ou le transport de ressources naturelles, de matières premières, d'énergie, d'informations par **voie terrestre**, doivent être enfouis afin de limiter l'impact sur les sites et paysages traversés. Toutefois, des modalités différentes de l'enfouissement peuvent être admises pour des motifs techniques ou économiques dûment justifiés, et sous réserve d'une solution esthétique et technique satisfaisante.

Les équipements techniques liés aux réseaux assurant la transmission d'informations par **voie aérienne** et nécessitant l'installation d'ouvrages ou d'équipements permettant d'assurer l'émission, la transmission et la réception de ces données, doivent s'intégrer dans leur environnement en prenant en compte :

a. leur localisation ;
b. leur dimension et leur volume ;
c. leur teinte ;
d. leur impact sur les vues à préserver et sur le paysage dans lequel ils s'insèrent ;
e. leurs contraintes techniques destinées en assurer le bon fonctionnement.

11.9 Plan masse

En présence d'un plan masse, dès lors qu'il existe, en complément des dispositions ci-dessus les constructions et travaux doivent respecter les prescriptions particulières précisées graphiquement par le plan masse.

Article 12 UX : Stationnement

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et doit être assuré en dehors des voies publiques.

Le nombre de places de stationnement requises est différent selon la nature des constructions réalisées. Soit un nombre minimum de places de stationnement est requis, soit un nombre maximum de places de stationnement est imposé.

12.1 Modalités de calcul

Le décompte des places est différent selon la nature de l'opération envisagée Il s'effectue selon les modalités suivantes :

- **Pour les constructions nouvelles et les reconstructions :**

Le nombre de places de stationnement est celui prévu au paragraphe 12.2 ci-après.

- **Pour les aménagements, extensions ou surélévations :**

Les normes ne s'appliquent qu'à l'augmentation de la surface hors œuvre nette ou de la capacité, en tenant compte du nombre de places excédentaire pour la construction existante, au regard de la norme exigée.

- **Pour les changements de destination ou d'affectation :**

Le nombre de places exigible prend en compte uniquement la différence de norme entre les deux destinations ou affectations. Cette norme n'est pas exigible pour la création de nouveaux commerces.

En fin de calcul, l'arrondi s'effectue à la valeur inférieure lorsque la partie décimale du résultat est au plus égale à 0,5 et à la valeur supérieure lorsque la partie décimale du résultat est supérieure à 0,5.

12.2 Règle relative au stationnement de véhicules automobiles

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques conformément aux dispositions de l'article R.111-4 du Code de l'urbanisme, et sans pouvoir excéder les limites fixées par l'article L.421-3° d u Code de l'urbanisme.

- **Pour les constructions à destination de bureaux :**

Dès lors que la construction est localisée en tout ou partie à l'intérieur de la délimitation de l'emprise inscrite aux documents graphiques sous la légende « stationnement bureaux périmètre d'influence lignes fortes transport collectif », le nombre minimum ou maximum de places requises est prescrit par ledit document.

- **Pour les constructions à destination d'équipements publics ou d'intérêt collectif :**

Le nombre minimum ou maximum de places de stationnement doit en outre être déterminé en tenant compte de la nature, de la situation géographique, de la fréquentation de la construction et de la fréquence de la desserte par les transports collectifs, des stationnements publics situés à proximité.

- **Autres destinations ou affectations :**

Le nombre de places de stationnement doit répondre aux besoins engendrés par la nature, la fonction et la localisation des constructions, travaux ou ouvrages réalisés.

12.3 Règle relative au stationnement des deux roues

Un local collectif ou des emplacements couverts affectés aux deux roues doivent être prévus ; leur dimension minimale doit correspondre au besoin des constructions, selon leur affectation dominante.

12.4 Livraison et enlèvement des marchandises

Pour les constructions, travaux, ouvrages à destination industrielle, artisanale, scientifique, technique, commerciale et d'entrepôt, le pétitionnaire doit prendre en compte l'impact des livraisons et des enlèvements de marchandises sur le domaine public notamment en matière d'écoulement du trafic sur la voirie routière et prendre toute mesure nécessaire (exemple : réalisation d'aires de stationnement par le pétitionnaire sur un espace privé, etc.) pour limiter ces nuisances.

12.5 Modalités de réalisation

Les aires de stationnement doivent être conçues tant dans la distribution et la dimension des emplacements que dans l'organisation des aires de dégagement et de circulation, pour garantir leur fonctionnement et leur accessibilité.

Les aires de stationnement aménagées en surface doivent faire l'objet d'un aménagement paysager comportant au moins un arbre par tranche de 4 places de stationnement, réparti de façon homogène.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même pour des raisons techniques (nature du sous-sol…), d'ordre architectural ou urbanistique, aux obligations imposées par le présent article, il peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat (rayon de moins de 300 mètres) :

a. soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation ;
b. soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement au titre des obligations visées aux alinéas précédents, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

12.6 Impossibilité de réaliser des aires de stationnement

A défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue ci-dessus, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ses obligations en versant une participation fixée par délibération du Conseil communautaire en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

Article 13 UX : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

13.1 Objectifs

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau.

Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :

a. de la composition des espaces libres environnants, afin de participer à une mise en valeur globale de la zone ;
b. de la topographie et de la configuration du terrain, afin que leur composition soit adaptée ;
c. de la composition végétale du terrain préexistante dès lors qu'elle est de qualité, afin de la préserver et de la mettre en valeur ;
d. de la situation du bâti sur le terrain, afin de constituer un accompagnement.

13.2 Paysagement des espaces libres

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise des constructions telle qu'elle est définie au paragraphe 9.1.1 de l'article 9 du présent règlement, les aménagements de voirie et les accès ainsi que les aires de stationnement.

Ces espaces libres nécessitent un traitement paysager, composé d'aménagements végétaux et minéraux, pouvant accueillir des cheminements piétons, des aires de jeux et de détente.

Ce traitement paysager doit être réalisé selon les conditions suivantes :

13.2.1 En ce qui concerne l'aspect quantitatif

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale représentant au moins 10 % de la superficie du terrain.

Cette norme n'est pas applicable dans le cas :

a. de travaux réalisés sur les constructions existantes à la date d'approbation du plan local d'urbanisme ;
b. d'équipements publics ou d'intérêt collectif ;
c. de terrains faisant l'objet d'un polygone d'implantation délimité aux documents graphiques.

13.2.2 En ce qui concerne l'aspect qualitatif

Les limites de zone sur un environnement urbain à dominante d'habitation et sur un environnement naturel ou agricole doivent être constituées d'une bande ou d'un écran végétal. Toutefois, des dispositifs différents sont admis sous réserve d'un aménagement paysager de qualité et approprié au site environnant.

Depuis la limite avec le domaine public ces aménagements peuvent prendre la forme :

a. soit d'une bande végétale de 1 mètre de large aménagée et plantée d'une végétation opaque constituée de végétaux arrivés à maturité. Le choix des essences est à adapter aux végétaux environnants et doit se faire parmi les essences locales ;
b. soit d'une bande végétale rase d'une profondeur comprise entre 3 et 5 mètres.

En toute hypothèse, les dispositifs choisis devront participer à la mise en scène qualitative du bâtiment.

Toutefois, des dispositifs différents peuvent être autorisés sous réserve d'un aménagement paysager harmonieux sur l'ensemble du terrain.

Ces aménagements paysagers doivent intégrer et mettre en valeur les plantations repérées aux documents graphiques sous la légende « espaces boisés classés », « espaces boisés classés ponctuels – arbre remarquable » ou sous la légende « espaces végétalisés à mettre en valeur » ou les plantations de qualité existantes sur le terrain.

13.3 Dispositions particulières

13.3.1 Opérations d'ensemble

Outre les dispositions du présent article, **des espaces paysagers communs** doivent être réalisés. Leur superficie, d'un seul tenant ou non, doit être au moins égale à 10 % du terrain d'assiette de l'opération, afin de constituer un élément structurant dans la composition urbaine de l'ensemble.

13.3.2 Espaces non aedificandi et préservation des vues

Dans les espaces non aedificandi, ou dès lors que, compte tenu de la topographie des lieux, des vues intéressantes peuvent être préservées depuis des lieux publics, l'aménagement paysager doit être conçu pour préserver la pérennité des vues et des dégagements visuels.

13.3.3 Espaces végétalisés à créer

Les espaces végétalisés à créer dès lors qu'ils figurent aux documents graphiques, doivent faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale sur la totalité de leur emprise.

13.3.4 Ouvrages techniques de gestion de l'eau

Dans les opérations d'aménagement ou de constructions d'ensemble, les ouvrages techniques de gestion de l'eau et leurs abords, communs à ces opérations (tels que le bassin de rétention ou d'infiltration…), doivent, sous réserve de leurs caractéristiques propres, d'une emprise au sol suffisante et des contraintes de fonctionnement :

- faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion qualitative et fonctionnelle dans leur environnement naturel et bâti ;
- être conçu pour répondre à des usages ludiques ou d'agrément compatibles avec leur destination (espaces verts de détente, de jeux…).

13.3.5 Plan masse

En présence d'un plan masse, les aménagements paysagers et les plantations doivent être réalisés dans le respect ou en compatibilité avec les indications figurant au plan masse. Dans le cas où de telles indications ne figurent pas au plan masse, il y a lieu d'appliquer les dispositions du paragraphe relatif au paysagement des espaces libres.

13.4 <u>Ensembles à protéger</u>

13.4.1 Espaces boisés classés

Au titre de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme, les espaces boisés classés repérés aux documents graphiques doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Par référence à cet article, « le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements ».

13.4.2 Plantations sur le domaine public

Les plantations sur le domaine public localisées aux documents graphiques doivent être préservées. A ce titre, tous les travaux susceptibles de compromettre leur conservation ne peuvent être mis en œuvre qu'à la double condition :

c. de poursuivre un objectif d'intérêt général ;
d. de compenser quantitativement dans la mesure du possible, les sujets abattus, dès lors que cette compensation est compatible avec les travaux projetés.

13.4.3 Espaces végétalisés à mettre en valeur

Les espaces végétalisés à mettre en valeur, localisés aux documents graphiques doivent faire l'objet d'une mise en valeur. A ce titre, les constructions, les aménagements de voirie, les travaux réalisés sur les terrains concernés doivent être conçus pour garantir la mise en valeur de ces ensembles paysagers. Leur destruction partielle est admise dès lors qu'elle est compensée pour partie par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale initiale du terrain.

Cette disposition n'est pas applicable aux travaux ou ouvrages relatifs aux voiries et réseaux d'intérêt public dès lors qu'ils poursuivent un objectif d'intérêt général et qu'ils sont incompatibles, du fait de leur nature ou de leur importance, avec le maintien des espaces végétalisés à mettre en valeur localisés aux documents graphiques.

13.4.4 Espaces végétalisés communs des opérations d'ensemble

Les espaces végétalisés communs des opérations d'ensemble, réalisés en application des dispositions d'urbanisme applicables à l'opération considérée lors de l'autorisation de construire, de lotir ou d'aménager, doivent être protégés et mis en valeur.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas dans le cadre des travaux, constructions, installations, aménagements et rétablissement de voiries, y compris affouillements, exhaussements de sols nécessaires à la réalisation et au fonctionnement des infrastructures de transport.

Article 14 UX : Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé.