

CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U

Caractère de la Zone

Il s'agit de la zone urbanisée de la commune. Sa vocation est mixte : elle est principalement affectée à l'habitat, aux équipements d'intérêt collectif, aux commerces et services, ainsi qu'aux activités peu nuisantes admissibles à proximité des quartiers d'habitation.

Elle est divisée en plusieurs sous-secteurs :

- un secteur Ua, qui correspond au centre-ville, à vocation mixte et à typologie de bâti traditionnelle,
- un secteur Ub, qui correspond à un secteur à vocation résidentielle ou d'équipement, de densité moyenne à élevée,
- un secteur Uc, qui correspond à des secteurs principalement résidentiels, de densité faible,
- un secteur Ue, dédié au développement des activités économiques et grands équipements,
- un secteur Uh, dédié aux équipements de loisirs.

Rappel :

La zone U est concernée par :

- le risque d'inondation par remontées de nappe (aléa faible à nappe sub-affleurante) ;
- des zones inondées constatées ;
- des sièges d'exploitation agricole dont un classé ICPE ;
- des sites potentiellement pollués. Il est vivement recommandé de procéder à des études de sols et de sous-sol et d'éliminer tout risque de pollution avant tout aménagement, construction ou installation.
- un risque d'effondrement de cavité. Il est vivement recommandé de procéder à des études de sols et de sous-sol afin de s'assurer de la stabilité du terrain et de celle des fonds voisins avant tout projet d'aménagement, de construction ou d'installation.
- un risque de retrait-gonflement des argiles d'aléa faible ;
- des emplacements réservés au titre de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme ;
- des éléments ponctuels et périmètres de patrimoine urbain à protéger au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme ;
- des chemins à protéger au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme ;
- une protection d'un linéaire commercial au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme, en secteur Ua ;
- des cours d'eau et fossés protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme ;
- des linéaires d'arbres et de haies protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme ;
- le PPRI de la Marque, annexé au PLU.

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de nuire à tout ou partie d'un « élément de patrimoine urbain remarquable à protéger » doivent faire l'objet d'une déclaration préalable ou d'une demande de permis de démolir.

Il pourra être fait utilisation de l'article R111-27 du code de l'urbanisme après examen spécifique de chaque demande d'autorisation de travaux ou de permis de construire déposés sur les lieux avoisinants un « élément de patrimoine urbain remarquable à protéger ».

Les dispositions de l'article L.111-16 du code de l'Urbanisme ne s'applique pas sur un immeuble protégé en vertu de l'article L.151-19, ni aux abords des monuments historiques.

En vertu de l'article R.421-17-1, les travaux de ravalement sur un immeuble protégé par l'article L.151-19 sont soumis à déclaration préalable.

Dans les zones ou secteurs concernés par le PPRI de la Marque, il pourra être fait application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme pour tout projet de construction, d'installation ou d'aménagement.

Il est vivement conseillé de se reporter aux annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations diverses qui affectent la zone.

I. Usage des sols et destination des constructions

1. Destinations et sous-destinations

En secteurs Ua, Ub et Uc sont autorisées :

<i>Destination</i>	<i>Sous-destination</i>	<i>Sous condition(s)</i>
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X
	Exploitation forestière	X
Habitation	Logement	
	Hébergement	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hébergement hôtelier et touristique	X
	Cinéma	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques	
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salle d'art et de spectacles	
	Equipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	
	Entrepôt	
	Bureau	X
	Centre de congrès et d'exposition	

En secteur Ue :

<i>Destination</i>	<i>Sous-destination</i>	<i>Sous condition(s)</i>
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	
	Exploitation forestière	
Habitation	Logement	X
	Hébergement	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X
	Restauration	
	Commerce de gros	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X
	Hébergement hôtelier et touristique	
	Cinéma	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques	X

	Locaux techniques et industriels des administrations publiques	X
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salle d'art et de spectacles	
	Equipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X
	Entrepôt	X
	Bureau	X
	Centre de congrès et d'exposition	

En secteur Uh, sont autorisés :

<i>Destination</i>	<i>Sous-destination</i>	<i>Sous condition(s)</i>
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	
	Exploitation forestière	
Habitation	Logement	X
	Hébergement	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X
	Restauration	X
	Commerce de gros	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X
	Hébergement hôtelier et touristique	X
	Cinéma	X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques	
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salle d'art et de spectacles	
	Equipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	
	Entrepôt	
	Bureau	
	Centre de congrès et d'exposition	

2. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

a. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En plus des interdictions énoncées dans le tableau des destinations et sous-destinations au chapitre I.1, sont interdits les usages et occupations du sol suivants :

- 1) Excepté en Ue, la création d'établissements à usage ou destination d'activité industrielle ;
- 2) Les dépôts de ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets ;
- 3) L'ouverture et l'exploitation de carrière ;
- 4) Excepté en Ue, la création d'établissements industriels d'élevage, d'engraissement ou de transit d'animaux vivants de toute nature.
- 5) Les parcs d'attraction permanents, les stands de tir, les pistes de karting.
- 6) Les habitations légères de loisirs, l'aménagement de terrains de camping et le stationnement collectif de caravanes.
- 7) Les bâtiments annexes sommaires (tels que clapiers, poulaillers, abris), réalisés avec des moyens de fortune et les baraquements de type précaire démontables,
- 8) Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux qui sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés.
- 9) Uniquement en secteur Uc, sont interdites les constructions à usage de commerce dont la surface de vente est supérieure à 200m².

10) Uniquement dans les secteurs couverts par le PPRI, et en ZIC (Zones Inondées Constatées) sont interdits :

- les caves et sous-sols ;
- tout remblai non nécessaire à la mise hors de l'eau des biens autorisés,
- toute reconstruction après destruction totale d'un bâtiment causé directement ou indirectement par une crue.

En Zone inondée constatée, toute nouvelle construction est interdite, excepté les annexes et extensions des bâtiments existants, sous les conditions définies à l'article suivant.

En sus, pour les chemins à préserver au titre de l'article L.151-38 du code de l'Urbanisme :

Il est interdit de porter atteinte à la continuité des chemins à protéger répertoriés sur le plan de zonage. Des sentiers piétons doivent être créés, recréés ou conservés sur ces tracés. Aucun obstacle ne doit venir obstruer l'intégralité du tracé.

En sus, pour les éléments de patrimoine urbain protégés au titre de l'article L.151-19 du CU :

A moins qu'ils ne respectent les conditions édictées à l'article suivant, tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine urbain à protéger.

En sus, pour les cours d'eau et fossés protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme :

La continuité des fossés repérés au plan de zonage devra être conservée.

L'entretien régulier des fossés est obligatoire : enlèvement des embâcles, débris, élagage ou recepage de la végétation des rives.

En sus, pour les éléments de patrimoine naturel protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme :

Leur abattage ou arrachage ne pourra être autorisé qu'à condition qu'ils soient remplacés au plus près par des essences végétales locales. En cas d'impossibilité technique ou faute de place sur l'unité foncière, une compensation doit être prévue sur la même unité foncière par la mise en place de toiture(s) végétalisées ou de mur(s) végétalisés d'une surface au moins équivalente à celle précédemment occupée par les boisements ou haies abattues. L'abattage d'éléments de « patrimoine végétal à protéger » est autorisé sans mesure compensatoire lorsqu'ils présentent des risques pour la sécurité de la population ou des constructions environnantes.

b. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Les destinations ou sous-destinations définies dans le chapitre I.1 doivent, pour certaines, répondre aux conditions suivantes pour être autorisées :

Les exhaussements ou affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient nécessaires à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés, y compris les ouvrages hydrauliques (noues, bassin de rétention ou autres dispositifs), ou s'ils sont liés à un aménagement paysager.

Les canalisations (conduites enterrées et installations annexes) de transports de gaz ou assimilés y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage, ainsi que les affouillements et exhaussements inhérents à leur construction et aux interventions ultérieures relatives au maintien de la sécurité.

Sauf en Zone inondée constatée, sont admises sous conditions :

Les constructions et installations à destination d'activités commerciales, artisanales, agricoles ou de bureaux comportant ou non des installations classées pour la protection de l'environnement, dans la mesure où :

- elles satisfont à la législation en vigueur les concernant ;
- elles sont compatibles avec le caractère de la zone ;
- elles ne sont pas de nature à porter atteinte à la salubrité, à la sécurité publique et au site.

En Ue et Uh :

La création, l'extension ou les annexes des constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements ou des services généraux.

En Ue :

Les dépôts sont autorisés dans la mesure où ils sont nécessaires à une activité en place, qu'ils soient masqués et qu'ils respectent la législation en vigueur.

En Ua, Ub et Uc :

L'extension, la création ou la transformation de bâtiments agricoles ou d'élevage et d'installations liées à l'activité agricole, existants au moment de l'approbation du PLU à condition :

- qu'ils satisfassent à la réglementation en vigueur les concernant ;
- qu'il n'en résulte pas, pour le voisinage, une aggravation des nuisances (odeurs, altération des eaux, parasites) ;
- que la création ou l'extension se fasse à l'intérieur des sièges d'exploitation existants ou sur des parcelles attenantes.

Dans les secteurs couverts par le PPRI et dans les Zones Inondées Constatées :

- les constructions et extensions de bâtiments directement liées aux mises aux normes d'exploitations existantes,
- les travaux et installations destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation,
- les changements de destination sous réserve qu'ils réduisent la vulnérabilité et qu'ils n'augmentent pas le nombre de logements existants avant le changement de destination.
- toute reconstruction après destruction partielle d'un bâtiment causé directement ou indirectement par une crue, sous réserve d'observer une réhausse de 20 Cm du premier niveau de plancher par rapport au niveau de la voie.
- les annexes et les extensions des bâtiments existants auront une limite d'emprise au sol fixée à 30% de la surface de la construction principale.

Dispositions particulières aux éléments de patrimoine urbain à protéger au titre de l'article L.151-19 du CU :

- *Dans le respect des prescriptions édictées à l'article II.2.a. et de la règle qui précède, à l'exception des démolitions autorisées à l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme, sont autorisés les travaux visant à améliorer le confort (acoustique, économie d'eau, d'énergie...) ou la solidité, l'extension, le changement de destination ainsi que les travaux de gestion, de rénovation ou de remise en état d'un élément de patrimoine urbain à protéger.*
- *La démolition de parties d'un bâtiment à conserver peut être admise, sous réserve de ne pas remettre en cause la qualité architecturale de l'ensemble.*
- *Tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine bâti à protéger dans la mesure où ils continuent à restituer une des composantes d'origine de l'élément.*

Dans les rues identifiées au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme, le changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux est interdit de manière à préserver l'offre commerciale du centre-ville.

3. Mixité fonctionnelle et sociale

Néant.

II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1. Volumétrie et implantation des constructions

a. EMPRISE AU SOL

Les règles d'emprise au sol ne s'appliquent pas :

- en cas de reconstruction à l'identique,
- en cas de construction de bâtiments nécessaires pour la desserte par les réseaux,
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- sur des unités foncières d'une superficie inférieure ou égale à 150 m².

	Ua	Ub	Uc	Ue	Uh
Limite d'emprise au sol	60% excepté pour les commerces, artisanat et bureaux	45%	25%	80%	60%

Si la limite d'emprise au sol est d'ores et déjà atteinte, les extensions et annexes sont possibles, mais leur emprise au sol ne doit pas dépasser 20% de celle du bâtiment existant.

b. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales :

La hauteur d'une construction ou d'une installation s'apprécie par rapport au sol naturel du terrain et par rapport au faitage du bâti, ou point le plus haut (à l'acrotère en cas de toiture terrasse).

Les règles ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics, aux bâtiments agricoles et pour la reconstruction à l'identique.

N'entrent pas en ligne de compte les ouvrages de faible emprise tels que souche de cheminées, pour lesquelles une tolérance d'1 mètre s'appliquera.

Une tolérance peut être admise pour les travaux d'isolation par l'extérieur.

La hauteur des extensions doit se limiter à la hauteur au faitage ou au point le plus haut du bâtiment principal.

	Ua	Ub	Uc	Ue	Uh
Hauteur relative	R+2 / R+1+combles	R+1+combles	R+1 : R+combles	-	-
Hauteur absolue	10m	9m	8m	12m	15m
Toiture terrasse	8.5m		6m	(hors acrotère)	
Annexes	3,2m		5m		

Dispositions particulières aux éléments de patrimoine urbain à protéger au titre de l'article L.151-19 du CU :

- *En aucun cas, la hauteur au faîtage et à l'égout du toit d'un élément de patrimoine bâti à protéger ne peut être modifiée.*
- *Tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine bâti à protéger doivent respecter la hauteur et le gabarit dudit élément.*

C. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

A. Généralités :

- 1) L'application des règles ci-dessous s'apprécie par rapport aux voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, qui desservent la parcelle sur laquelle la construction est projetée. Ces règles s'appliquent également à chaque terrain figurant sur un plan de division.
- 2) Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations aménagées en second rang d'urbanisation ou en cœurs d'îlot.
- 3) Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.
- 4) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20 m² et d'une hauteur inférieure à 3.2m peuvent s'implanter soit en limite d'emprise de la voie, soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.
- 5) En cas de constructions sur des terrains desservis par plusieurs voies, les règles d'implantation s'appliquent par rapport à la voie bordant la façade principale du bâtiment. L'implantation par rapport aux autres voies bordant la parcelle se fera à la limite d'emprise de la voie ou en retrait de trois mètres minimum depuis cette limite.

B. Règles d'implantation :

Les distances d'implantation se mesurent à partir de la façade avant de la construction principale (ou donnant sur la rue depuis laquelle se fait l'accès à la construction principale).

Les annexes et extension doivent observer un recul au moins égal à celui de la construction principale, excepté en cas de construction existante qui ne répond pas aux règles d'implantation définies dans le présent règlement et excepté pour les carports.

Les règles d'implantations définies dans le tableau ci-contre ne sont pas cumulatives.

Implantations	Ua	Ub	Uc	Ue	Uh
A l'alignement ou à limite en tenant lieu	X	X			
soit en observant un retrait minimum depuis l'alignement ou la limite en tenant lieu		X 5m	X 5m	X10m	X5m
En cas de dent creuse, recul identique à l'une des deux constructions voisines	X	X			

Dispositions particulières aux éléments de patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L.151-19 du CU :

- Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées pour garantir la préservation des éléments de patrimoine bâti à protéger reportés au plan de zonage.
- Pour les constructions contiguës ou intégrées à un élément de patrimoine à protéger, la construction doit être implantée avec un recul identique à celui observé par la construction de l'élément de patrimoine à protéger la plus proche ou par l'ensemble de l'élément de patrimoine à protéger.

d. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A. Généralités :

- 1) Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.
- 2) Lorsqu'il s'agit d'extensions ou de travaux visant à améliorer le confort (acoustique, économie d'eau, d'énergie...) ou la solidité des bâtiments existants, il sera admis que la construction soit édifiée avec un recul identique ou plus important que celui du bâtiment existant.
- 3) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20 m² peuvent s'implanter soit en limite séparative, soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.

B. Règles d'implantation :

Les distances d'implantation se mesurent à partir de la façade de la construction principale bordant la limite séparative ou du point de la construction le plus proche de cette limite.

Les annexes de moins de 12m² et d'une hauteur inférieure à 3,20 mètres pourront s'implanter en limite séparative ou à 1 mètre minimum de la limite séparative.

Dans le cas de la proximité d'un cours d'eau ou fossé, tout point du bâtiment principal doit être implanté avec un recul d'au moins 5 mètres par rapport à celui-ci. En zone Ue, ce recul sera de 6 mètres pour les constructions et les clôtures.

○ **Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives latérales**

- **En zone Ua :**

Dans une bande de 15 mètres de profondeur comptée à partir de l'alignement ou de la limite en tenant lieu : Les constructions doivent jouxter les limites séparatives latérales. Les toitures et superstructures doivent être comprises dans un gabarit à 60° par rapport à l'horizontale à partir de la ou des limite(s) séparative(s) latérale(s) concernée(s).

Toutefois, dès lors que la façade bâtie sur rue est assurée, les constructions peuvent s'implanter en retrait de la ou des limite(s) séparative(s) latérale(s). La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($L \geq H/2$).

Au-delà de la bande de 15m de profondeur comptée à partir de l'alignement ou de la limite en tenant lieu:

Les constructions sont autorisées à :

- jouxter la ou les limite(s) séparative(s) latérale(s) sans pouvoir excéder une hauteur de 3,50 mètres sur la ou les limite(s) séparative(s) latérale(s) concernée(s).

- s'implanter en retrait de la ou des limite(s) séparative(s) latérale(s), sans pouvoir excéder une hauteur de 8 mètres. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($L \geq H/2$).

- **En zone Ub :** les constructions devront s'adapter aux constructions voisines et au tissu local

Dans une bande de 20 mètres de profondeur comptée à partir de l'alignement ou de la limite en tenant lieu, les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives latérales. Ce retrait ne peut être inférieur à 3 mètres. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($L \geq H/2$).

Au-delà de la bande de 20m de profondeur comptée à partir de l'alignement ou de la limite en tenant lieu:

Les constructions doivent s'implanter en retrait de la ou des limite(s) séparative(s) latérale(s). La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($L \geq H/2$), sans pouvoir excéder une hauteur de 8 mètres.

- **En zone Uc :**

Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives latérales. Ce retrait ne peut être inférieur à 3 mètres. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($L \geq H/2$).

- **En zone Ue :**

Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives latérales. Ce retrait ne peut être inférieur à 3 mètres (10m lorsqu'il constitue une limite avec une zone Ua, Ub ou Uc). La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($L \geq H/2$).

- **En zone Uh :**

Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives latérales. Ce retrait ne peut être inférieur à 3 mètres (10m lorsqu'il constitue une limite avec une zone Ua, Ub ou Uc). La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($L \geq H/2$).

○ **Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives non latérales (fond de parcelle)**

Pour les zones Ua, Ub, Uc, les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives non latérales. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative non latérale qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ($L \geq H/2$).

e. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Entre deux bâtiments d'une même unité foncière* doit toujours être aménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

*Une unité foncière correspond à une parcelle ou à un ensemble de parcelles contigües appartenant à un même propriétaire.

2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

a. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

A. Principe général :

Le projet 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 (Article R.111-27 du code de l'Urbanisme).

B. Dispositions applicables :

1) **Sont interdits :**

- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings...);
- Les bâtiments annexes sommaires, tels que clapiers, poulaillers, abris... réalisés avec des moyens de fortune.

2) **Matériaux :**

Les façades et toitures des constructions doivent être en harmonie avec les constructions voisines. Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

Les annexes doivent être traitées en harmonie avec la construction principale.

3) **Façades :**

Par leur aspect, les façades des nouvelles constructions doivent être traitées en harmonie avec les constructions voisines existantes.

En teinte dominante, les murs de façade quel que soit le matériau utilisé, doivent respecter les teintes avoisinantes, dans la palette des beige, gris et rouge. Le blanc pur et le noir sont interdits.

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

La forme en arceaux des ouvertures existantes doit être préservée.

Les coffrets électriques doivent être intégrés dans la façade ou la clôture.

Les groupes de climatisation ne devront pas être visibles depuis le domaine public.

4) Toitures :

Les toitures à pente unique ne sont autorisées qu'en cas d'extension ou d'annexe accolée à un bâtiment principal.

A l'exception des bâtiments d'architecture contemporaine, les toitures à pente dissymétrique sont interdites.

Les toitures doivent s'intégrer de manière harmonieuse à l'environnement urbain existant pour les secteurs Ua, Ub et Uc.

5) Pour les éléments de patrimoine urbain protégés en application de l'article L.151-19 du CU :

Les matériaux des façades, toitures et dispositifs en saillie visibles du domaine public doivent être semblables aux matériaux d'origine. Les modénatures et éléments d'ornementation doivent être conservés.

Le rythme des ouvertures en façade ainsi que la dimension des ouvertures doivent être conservés.

Le choix des couleurs des enduits et peinture doit prendre en compte l'orientation et l'exposition dudit élément, être en harmonie avec les façades contiguës et permettre la mise en valeur de l'architecture dudit élément.

b. CLOTURES

Les murs anciens doivent être conservés dans la mesure du possible, s'ils ne menacent pas d'effondrement, les haies existantes maintenues ou remplacées.

Pour les clôtures sur rue et sur la profondeur des marges de recul¹ :

- La hauteur des clôtures (y compris des haies) est limitée à 1,6 mètres à partir du sol naturel.

- Les clôtures doivent être constituées de haies végétalisées d'essence locale, et/ou d'un dispositif à claire-voie de type grille de teinte foncée ou en bois. Les matériaux de couleur vive et claire (blanc par exemple) sont proscrits. Le dispositif à claire-voie en lames verticales devra être constitué au minimum de 50% de vide.

- Les murs bahuts sont autorisés dans la limite de 0.60 mètres à partir du sol naturel (sauf pour permettre ponctuellement l'intégration des coffrets technique) Ils doivent être traités en harmonie avec la construction principale.

Pour les clôtures en limites séparatives² :

¹ Cf. schéma explicatif au lexique

² Cf. schéma explicatif au lexique

- La hauteur des clôtures (y compris des haies) est limitée à 2 mètres à partir du sol naturel.
- Les clôtures doivent être constituées de haies végétalisées d'essence locale, et/ou d'un dispositif à claire-voie de type grille de teinte foncée ou en bois.
- Les murs pleins sont autorisés uniquement à partir de la façade arrière de la construction et ne peuvent excéder 4m de longueur. Les matériaux de couleur vive et claire (blanc par exemple) sont proscrits.

Exemples de clôtures à privilégier :



Exemples de clôtures à proscrire :



En zones inondées constatées, secteurs concernés par un risque de remonté de nappe (aléa fort à nappe sub-affleurante), les clôtures devront être hydrauliquement neutres (pas de plaque béton en soubassement).

Un traitement spécifique anti-bruit pourra être envisagé au cas par cas, sur présentation d'un projet de qualité et respectueux du paysage. Selon la localisation de la construction, il pourra être demandé une étude acoustique justifiant le niveau sonore.

c. OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions respecteront la réglementation thermique en vigueur.

3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions

La plantation d'essences locales est imposée et les résineux persistants seront évités (cf. liste des essences annexée au PLU).

Les dépôts, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires, les aires de stockage extérieures, décharges et autres installations techniques doivent être masqués par des écrans végétaux.

Les espaces hors voirie, bâtis et non aménagés en aire de stationnement devront être plantés, engazonnés ou aménagés en espace vert, jardin potager ou d'agrément.

En cas de création de nouvelle aire de stationnement de plein-air de plus de 200m² qui ne sont pas couvertes par des ombrières solaires ou photovoltaïques doivent être plantées à raison d'au minimum un arbre de haute tige par tranche de 50 m² de terrain affecté au stationnement et à la circulation (cette superficie permet le stationnement d'environ 2,5 véhicules). Les plantations seront réalisées sur l'aire de stationnement ou à ses abords immédiats.

4. Stationnement

A. Principes généraux :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément à la réglementation en vigueur relative à l'accessibilité de la voirie aux personnes à mobilité réduite, et notamment relative au stationnement.

Le nombre de places de stationnement exigé constitue une norme minimale.

Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

Toutefois, lorsque les logements mentionnés aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 sont situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus de 0,5 aire de stationnement par logement.

Pour les constructions destinées à l'habitation, autres que celles mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34, situées à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et dès lors que la qualité de la desserte le permet, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

En cas d'impossibilité de réaliser les aires de stationnement, le pétitionnaire satisfait à ses obligations en créant les places sur l'unité foncière même. A défaut, lorsque la création de places sur l'unité foncière du projet est techniquement impossible ou interdite pour des motifs d'architecture ou d'urbanisme, le pétitionnaire satisfait à ses obligations :

- soit en créant les places manquantes sur une autre unité foncière distante de la première de moins de 150 m de rayon en Ua et Ub, 300 m de rayon en Uc, dont il justifie la pleine propriété.
- soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.

B. Dispositions particulières aux nouvelles constructions :

Destination	
HABITATION	
Logements	1 place minimum par logement en Ua, 2 places minimum par logement en Ub et Uc. 1 place visiteur par tranche de 2 logements 5 places vélo par tranche de 10 logements
Logements locatifs sociaux	1 place minimum par logement. 5 places vélo par tranche de 10 logements
Hébergement (résidences pour personnes âgées, handicapées et d'urgence, pour étudiants...)	1 place pour 5 lits.
COMMERCES ET ACTIVITES DE SERVICES	
Artisanat et commerce de détail	L'aménagement de surface suffisante pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules des visiteurs et du personnel est exigé.
Restauration	
Commerce de gros	Il n'est pas fixé de règle pour les commerces en secteur Ua.
Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
Hébergement hôtelier et touristique	3 places minimum pour 5 lits.
Cinéma	10 places par tranche de 150 m ² de surface de plancher.
AUTRE ACTIVITE DES SECTEURS SECONDAIRES OU TERTIAIRE	
Bureau	1 place minimum par tranche de 100 m ² de surface de plancher, même incomplète (2 places si 160 m ²).

C. Dispositions particulières aux changements de destination des constructions existantes :

Destination	
HABITATION	
Logements	1 place minimum par logement.
Logements locatifs sociaux	Non réglementé.
COMMERCES ET ACTIVITES DE SERVICES	

Artisanat et commerce de détail	L'aménagement de surface suffisante pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules des visiteurs et du personnel est exigé.
Restauration	
Commerce de gros	
Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	L'aménagement de surface suffisante pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules des visiteurs et du personnel est exigé.
Hébergement hôtelier et touristique	1 place minimum pour 5 lits.
Cinéma	10 places par tranche de 150 m ² de surface de plancher.

III. Équipements et réseaux

1. Desserte par les voies publiques ou privées

a. ACCES

1) Définition :

L'accès est la portion franchissable de la limite séparant l'unité foncière, sur laquelle est projetée une opération, de la voie d'accès ou de desserte publique ou privée ouverte à la circulation. Dans le cas d'une servitude de passage sur fonds voisins, l'accès est constitué par le débouché sur la voie.

2) Configuration :

- a) Les accès doivent être en nombre limité, localisés et configurés en tenant compte des critères suivants :
 - La topographie et morphologie des lieux dans lesquels s'insère la construction ;
 - 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...);
 - Le type de trafic engendré par la construction (fréquence journalière et nombres de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...);
 - Garantir l'entrée et la sortie des véhicules sur le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

- b) Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil relatif aux terrains enclavés. L'accès doit répondre à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées ou dont l'édification est demandée.

- c) Les caractéristiques des accès des constructions nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, défense contre l'incendie, protection des piétons, enlèvement des ordures ménagères etc.

- d) Les accès doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.

b. VOIRIE

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies possédant à minima les caractéristiques suivantes :

- Présenter des caractéristiques suffisantes pour la circulation des véhicules et des piétons ;
- Être adaptées aux besoins de la construction projetée ;
- Présenter des caractéristiques suffisantes en termes de structure de chaussée, de trottoir, et de couche de finition garantissant la pérennité et la tenue de l'ouvrage dans le temps ;

La largeur des accès et voies ne doit pas être inférieure à 4 mètres et devra être adaptée à l'importance de l'opération (habitat collectif, lotissement, voie ouverte à la circulation publique...). Une largeur de voie ponctuellement inférieure à 4 mètres hors obstacle, pourra être autorisée pour des changements de destination ou des opérations de densification visant à créer des logements, dans le cadre d'une extension limitée d'une construction à usage d'habitation ou dans le cadre de l'urbanisation d'une « dent creuse » limitée à un seul lot.

Les voies en impasse à créer devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, notamment les services publics (ramassage des ordures, véhicules de lutte contre l'incendie).

Les voies en impasse ne pourront desservir plus de 10 logements individuels.

Les groupes de garages individuels de plus de 2 unités doivent être disposés autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique, sous réserve de ne pas compromettre la sécurité des usagers de la voirie.

2. Desserte par les réseaux

a. ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et en conformité avec la réglementation en vigueur et celle du gestionnaire.

b. ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques :

Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif). Toutefois, en l'absence de réseau ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif est obligatoire et doit être conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol.

Eaux résiduelles des activités :

Les eaux résiduaires et les eaux de refroidissement sont subordonnées à un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur et doivent être rejetées dans le respect des textes réglementaires.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils n'aggravent pas les écoulements des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

Dans ce but, les eaux pluviales seront infiltrées à la parcelle ou au plus près, par le biais de techniques alternatives telles que tranchées d'infiltration, noues...

Si la nature du sol ne permet pas l'infiltration, le rejet de ces eaux dans le réseau d'assainissement est autorisé après stockage temporaire des eaux (réalisation des structures réservoirs...) et restitution à débit contrôlé (le débit de fuite des eaux pluviales ne doit pas être supérieur à ce qu'il était avant l'édification de la construction).

L'infiltration est interdite dans les secteurs soumis au risque d'effondrement de cavité et en aléa fort de retrait gonflement des argiles sauf preuve apportés de l'absence de risque.

c. DISTRIBUTION ELECTRIQUE, TELEPHONIQUE ET DE TELEDISTRIBUTION

- 1) Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'électricité, un terrain doit obligatoirement être desservi par un réseau électrique.
- 2) Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également.
- 3) Dans les opérations d'aménagement, les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion ainsi que les branchements doivent être aménagés en souterrain, dans la mesure où cela est possible, sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien du réseau.

d. OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pour les projets créant une voirie nouvelle, il sera prévu des fourreaux pour la fibre optique.