

ZONE UE

Article UE 1

Occupations ou utilisations du sol interdites

- 1- Les constructions, ouvrages ou travaux à usage d'exploitation agricole ou forestière.
- 2- Les constructions, installations ou utilisations du sol qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation.
- 3- Le long des linéaires de Pôles Commerces Services identifiés au règlement graphique, les constructions à destination d'habitat ou les changements de destination à des fins d'habitat en rez-de-chaussée sur une profondeur de 12 m à compter de la façade sur voie, à l'exception de ceux visés à l'article UE2.
- 4- Les installations classées entraînant un périmètre de protection.
- 5- Le stationnement de plus de trois mois des caravanes hors terrains aménagés.
- 6- Le camping hors terrains aménagés.
- 7- Les terrains aménagés pour le camping et les caravanes.
- 8 Les carrières.
- 9- Les affouillements, exhaussements du sol et dépôts de matériaux non liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone, sauf ceux visés à l'article UE2-1.
- 10- Les constructions, ouvrages ou travaux incompatibles avec les orientations d'aménagement par secteur.

Article UE 2

Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises, à condition :

- qu'elles ne constituent pas une gêne pour le voisinage ;
 - de respecter les prescriptions spécifiques applicables aux secteurs susceptibles d'être touchés par des nuisances et/ou zones inondables pour lesquels il convient de se référer aux articles 6.7.2 du Titre I "Dispositions générales" ;
 - de respecter les marges de recul, définies aux plans le long de certaines voies par une ligne tiretée, pour lesquelles il convient de se référer à l'article 7 du Titre I "Dispositions générales" .
- 1- Les affouillements et exhaussements du sol à condition :
 - qu'ils soient nécessaires à la réalisation de constructions, travaux ou installations autorisés dans la zone ;
 - ou qu'ils contribuent à une amélioration de l'état existant, notamment ceux visant la réduction de nuisances sonores, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère ;
 - ou qu'ils soient nécessaires à la réalisation de systèmes de rétention d'eaux pluviales.
 - 2- Les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, voiries et stationnement, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère, sans tenir compte des articles 3 à 13 du présent règlement.

Toute modification, rénovation et construction de ligne de distribution d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunication doit être réalisé en souterrain.
 - 3- Les parcs de stationnement en sous-sols ou couverts, dès lors que toute disposition est prévue

pour leur insertion paysagère.

- 4- Les installations classées non visées à l'article 1, sous réserve qu'elles correspondent aux services, commerces et artisanat liés aux besoins des habitants ou usagers de la zone et que toute disposition soit mise en œuvre pour les rendre compatibles avec leur milieu environnant.
- 5- L'extension des établissements ou installations existants à la date d'approbation du PLU (**13 juillet 2007**) dont la création est interdite dans la présente zone sous réserve de ne pas augmenter les capacités d'accueil de l'établissement ou de l'installation, ou lorsque les travaux envisagés doivent avoir pour effet de réduire la gêne et le danger qui résulte de ces constructions ou de ces installations.
- 6- Le long des linéaires de Pôles Commerces Services identifiés au règlement graphique : les extensions limitées des constructions existantes à destination d'habitat, sans tenir compte des règles spécifiques à ces pôles définies aux articles UE9, UE10 et UE13.
- 7- La construction d'un bâtiment annexe à l'habitation autre qu'un garage (abri de jardin, cellier, etc.) est autorisée dans la limite de 12 m² d'emprise au sol.
- 8- La reconstruction à l'identique des bâtiments légalement autorisés détruits après sinistre sans tenir compte des dispositions des articles 3 à 13 de la présente zone et sous réserve de ne pas dépasser les volumes initiaux.
- 9- Pour les bâtiments existants faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme, recensés dans l'annexe du règlement du PLU intitulée "Patrimoine bâti d'intérêt local" et repérés au règlement graphique, les travaux d'aménagement, de remise en état, d'extension et le changement de destination, à condition qu'il soit compatible avec la destination de la zone, sont autorisés s'ils respectent les prescriptions inscrites dans ladite annexe. Les articles 6 à 14 ne s'appliquent pas aux travaux d'aménagement, de remise en état et au changement de destination.
Les extensions et constructions devront respecter les prescriptions architecturales de l'annexe « Patrimoine Bâti d'Intérêt Local et assurer une bonne intégration au site dans la composition architecturale d'origine.
En cas de travaux de restauration du site, il sera exigé la démolition des bâtiments identifiés comme à démolir sur la fiche en annexe.
En dehors des bâtiments expressément identifiés comme pouvant ou devant être démolis, seules seront autorisées les démolitions partielles ne portant pas atteinte au caractère architectural d'origine ou pour des raisons de sécurité des bâtiments ne pouvant être confortés par des travaux de restauration.
- 10- Dans les périmètres de constructibilité limitée, délimités en application de l'article L. 151-41 du code de l'urbanisme, les constructions doivent respecter une emprise au sol inférieure ou égale à 40 m² (20 m² surface de plancher). Les extensions limitées sont autorisées.
- 11- Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives aux zones humides, les travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre "Dispositions générales" du présent règlement.
- 12- A l'intérieur du périmètre du Plan de Prévention des Risques d'Inondations (P.P.R.I.), les constructions, ouvrages ou travaux doivent respecter les dispositions dudit document (voir annexe "servitudes d'utilité publique").
- 13- Dans les secteurs de projet (indiqués "d", "m" ou "o") traités en plan de détail, plan-masse ou en polygone d'implantation, en dehors des emprises constructibles figurées au règlement graphique, seules sont autorisées :
 - les constructions et installations d'équipements techniques liés aux différents réseaux,
 - les constructions et installations d'équipements techniques liés aux parcs de stationnement souterrains,
 - les constructions annexes à l'habitation autres qu'un garage (abri de jardin, cellier, etc.) sont autorisées dans la limite de 12 m² d'emprise au sol (pouvant générer de la surface de plancher partiellement ou totalement) par logement,
 - les piscines

- les volumes-socles des parcs de stationnement souterrains ne dépassant pas 1,20 m au-dessus terrain fini ou de la voie,
- les circulations et constructions souterraines ne dépassant pas le terrain naturel,
- les constructions et installations d'équipements techniques liés à l'aménagement des espaces extérieurs,
- les places de stationnement en aérien,
- les auvents, les balcons, les rampes d'accès, escaliers extérieurs, passerelles et circulations aériennes en surplomb.
- la réhabilitation et l'aménagement des constructions existantes à la date d'approbation du PLU (**13 juillet 2007**).

Article UE 3

Desserte des terrains par les voies — Accès aux voies ouvertes au public

1- Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil et présentant les caractéristiques définies au § 2 "Conditions d'accès aux voies ouvertes au public" ci-dessous.

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées.

Les voies en impasse devront permettre aux engins de défense incendie et de ramassage des ordures ménagères de faire demi-tour.

Lorsque deux flèches indicatives de liaison piétonnière sont portées au plan l'une orientée vers l'autre, l'aménagement du ou des secteur(s) concerné(s) doit comporter une continuité de chemin piéton.

2- Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Aucun accès ne pourra être autorisé à partir :

- des voies publiques ayant le statut de route express (nationale, départementale ou communale) en dehors des points prévus et aménagés à cet effet ;
- des voies affectées exclusivement aux piétons et aux cycles (celles-ci peuvent néanmoins être traversées par des accès automobiles, notamment lorsqu'elles bordent une voie ouverte à la circulation automobile).

La réalisation d'un accès piéton est autorisée sur les cheminements doux.

Les accès carrossables à la voirie publique devront être étudiés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et ne pas porter atteinte à la sécurité publique. Des prescriptions pourront notamment être imposées pour l'accès à proximité des carrefours et giratoires.

Article UE 4

Desserte des terrains par les réseaux

1- Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur et aux dispositions de l'annexe "Alimentation en eau potable" et avoir des caractéristiques suffisantes au regard de l'importance et de la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions à desservir.

Les constructions peuvent être interdites tant que la défense incendie n'est pas assurée ou que les travaux ne sont pas programmés.

2- Conditions de desserte des terrains par les réseaux divers (électricité, gaz, téléphone, télédistribution, éclairage public...)

Les lignes ou conduites de distribution ainsi que les branchements doivent être installés en souterrain ou intégrés au bâti.

3- Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement

3.1- Assainissement des eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent être dirigées :

- vers le réseau correspondant s'il existe par des dispositifs appropriés,
- et/ou vers des dispositifs de récupération d'eau.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain (ex : bassins tampons...) doivent être réalisés pour permettre le libre écoulement des eaux ou pour en limiter les débits.

Tout projet de construction doit respecter un coefficient d'imperméabilisation maximal équivalent à 60% de la superficie du terrain, excepté dans les ZAC lorsque le dossier de réalisation proposera des modalités différentes.

L'application de cette règle se fait conformément aux modalités de calcul et d'application définies en annexe. Dans le cas où le projet et les aménagements afférents dépassent ce coefficient, les constructeurs doivent réaliser des ouvrages d'évacuation ou de stockage des eaux pluviales appropriés sur le terrain d'assiette du projet ou sur un terrain voisin conformément aux dispositions en annexe.

En cas d'extension d'une construction existante dépassant le seuil défini ci-dessus, seule l'extension est prise en compte dans le calcul d'imperméabilisation, sans "rattrapage" de la situation préexistante. De la même façon, dans le cas du maintien ou de la modification du bâti existant, les règles ne sont pas appliquées.

3.2- Assainissement des eaux usées

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement, conformément aux dispositions du règlement d'assainissement communal et aux préconisations de l'annexe sanitaire. Lorsqu'un réseau séparatif existe, les eaux usées ne devront pas être rejetées dans le réseau d'eau pluviale. Pour les opérations d'urbanisme, seuls des réseaux séparatifs seront créés.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (ex : pompe de refoulement) peut être imposé.

Les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature, à épurer, ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales et aux eaux résiduaires industrielles qui peuvent être rejetées en milieu naturel sans traitement. Cependant, ce mélange ne peut être autorisé que si la dilution qui en résulte n'entraîne aucune difficulté d'épuration.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement approprié.

Dispositifs provisoires : Si les ouvrages primaires ne peuvent être mis en place à temps, le raccordement immédiat au réseau public d'assainissement ne sera pas exigé. Les installations devront être conçues conformément aux règlements en vigueur et aux dispositions du règlement d'assainissement communal, et réalisées de manière à pouvoir se raccorder sur le réseau public lorsqu'il sera réalisé. Les dispositifs provisoires d'épuration et de rejet au milieu naturel devront être mis hors circuit lors du raccordement au réseau public.

3.3- Conditions de réalisation d'un assainissement individuel dans les zones relevant de l'assainissement non collectif

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines, dirigées sur des dispositifs de traitement individuels et rejetées au milieu naturel conformément

aux règlements en vigueur et aux dispositions du règlement d'assainissement communal.

La mise en œuvre de dispositifs d'assainissement autonome doit être justifiée par une étude particulière, même si pour le secteur considéré l'étude de zonage d'assainissement a arrêté le choix d'une filière adaptée.

3.4- Concernant les piscines

Les eaux de vidange de la piscine devront être évacuées au réseau d'eaux usées après neutralisation du désinfectant. Afin d'éviter tout phénomène de retour d'eau par siphonage ou contre pression sur le réseau public d'eau potable, la mise en place d'un dispositif de protection (bac de disconnexion ou disconnecteur à zone de pression réduite contrôlable type - BA) sur le piquage raccordé sur le réseau public d'eau potable et desservant l'installation de traitement des eaux de la piscine est obligatoire (Décret du 03 janvier 1989). Les eaux usées issues des annexes sanitaires et les eaux de lavage des filtres sont à diriger vers le réseau d'assainissement.

4- Collecte des déchets ménagers et assimilés

Tout projet de construction ou installation nouvelle doit prévoir des dispositions pour le stockage des déchets ménagers et assimilés (voir annexe "collecte et traitement des déchets").

Article UE 5

Superficie minimale des terrains constructibles

Disposition abrogée par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014

Article UE 6

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'implantation des constructions est différente selon la nature des voies ou des emprises publiques concernées :

- voie privée : la délimitation est définie par la limite de l'emprise de la voie ;
- voie publique : l'alignement est défini par un plan d'alignement, un emplacement réservé ou à défaut par la limite entre le domaine public et la propriété privée.

Pour les lotissements ou pour 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, l'application des dispositions de cet article se fait lot par lot.

1- Voies ouvertes à la circulation automobile

1.1. Dans le secteur UE1

Les constructions, parties de construction ou extensions (hors saillies traditionnelles, escaliers, éléments architecturaux et balcons), doivent être implantées dans le respect des principes suivants :

- soit à **l'alignement** (ou en limite de l'emprise de la voie privée),
- soit **en respectant un recul qui ne pourra être inférieur à 1 m et supérieur à 6 m** par rapport à l'alignement (ou par rapport à la limite de l'emprise de la voie privée).

excepté dans les cas suivants :

- lorsque figure au règlement graphique une marge de recul ou une implantation obligatoire, ils devront être respectés ;

- lorsqu'il existe un ordonnancement de fait, il détermine l'implantation des nouvelles constructions et installations de premier rang.

Les encorbellements sont autorisés sur une épaisseur de 2 mètres maximum par rapport aux alignements imposés sauf au-dessus de l'espace public.

Un recul compris entre 0 et 1 m ou supérieur à 6 m pourra être autorisé ou imposé dans les cas décrits ci-après :

- mise en valeur d'un élément bâti, ou d'un ensemble bâti, faisant l'objet d'une protection soit au titre de l'article L. 151-19, soit au titre des Monuments Historiques ;
- préservation d'un élément ou ensemble végétal de qualité ;
- réalisation de décrochés de façades et de retraits ponctuels pour créer un rythme sur la façade d'un même bâtiment, ou le retrait du rez-de-chaussée pour créer un effet de seuil ou d'arcades, ou l'avancée du rez-de-chaussée pour créer un effet de vitrine si celui-ci accueille des commerces, service bureau ou artisanat ; le développé linéaire total des décrochés et retraits doit être au plus égal à la moitié du développé de la façade ;
- dans le cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante à usage d'habitation ne respectant pas les règles du présent article à condition qu'ils soient nécessaires :
 - soit à une extension selon le même recul que la construction existante,
 - soit à une amélioration du confort sanitaire,
 - soit à la construction d'un garage d'une place pour voiture individuelle sur un terrain n'en possédant pas et qu'il soit techniquement impossible de respecter les règles définies en 1. ;
- réalisation d'une composition d'ensemble sur un terrain présentant un linéaire de façade d'au moins 60 m et d'une superficie égale ou supérieur à 5000 m² en vue de meilleures conditions d'orientation et d'ensoleillement ;
- pour les parcelles d'angle dans le secteur UE1, un pan coupé symétrique de 5 m minimum à l'intersection de voies ouvertes à la circulation automobile pourra être imposé ;
- pour les parcelles situées entre deux voies dans le secteur UE1, le recul pourra être supérieur à 6 m par rapport à la voie par laquelle ne se fait pas l'accès principal. Pour les opérations d'ensemble, cette règle sera traitée dans le cadre d'une composition globale identifiant les voies d'accès ;
- pour ne pas rompre l'ordonnance d'une rue lorsqu'il existe des constructions contiguës implantées selon un alignement particulier sous réserve du respect de cet alignement afin de ne pas rompre l'harmonie d'ensemble ; le recul ne peut être inférieur à celui de la construction adjacente la plus proche de l'alignement de la voie ;
- constructions d'annexes hors garages ;
- pour les garages, en respectant un recul minimal de 5 m ;
- pour la construction d'annexes d'une emprise au sol maximum de 12 m² sur les parcelles situées entre deux voies et à l'angle de deux voies, le recul imposé s'applique à partir de la voie permettant l'accès à la parcelle, si l'autre voie ne respecte pas d'ordonnancement de rue particulier ;
- constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et aux parcs publics souterrains de stationnement.

1.2. Dans les secteurs UE2, UE3 et UE4

Les constructions, parties de construction ou extensions (hors saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons) ainsi que les constructions annexes doivent être implantées **en respectant un retrait minimal de 5 m** par rapport à l'alignement (ou par rapport à la limite de l'emprise de la voie privée), excepté dans les cas suivants :

- lorsque figure au règlement graphique une marge de recul ou une implantation obligatoire **ou que l'emprise constructible figure sur un plan de détail**, ils devront être respectés.
- lorsqu'il existe un ordonnancement de fait, il détermine l'implantation des nouvelles

constructions et installations de premier rang.

Les encorbellements sont autorisés sur une épaisseur de 2 mètres maximum par rapport aux alignements imposés sauf au-dessus de l'espace public.

Un recul compris entre 0 et 5 m pourra être autorisé ou imposé dans les cas décrits ci-après :

- mise en valeur d'un élément bâti, ou d'un ensemble bâti, faisant l'objet d'une protection soit au titre de l'article L. 151-19, soit au titre des Monuments Historiques ;
- préservation d'un élément ou ensemble végétal de qualité ;
- réalisation de décrochés de façades et de retraits ponctuels pour créer un rythme sur la façade d'un même bâtiment, ou le retrait du rez-de-chaussée pour créer un effet de seuil ou d'arcades, ou l'avancée du rez-de-chaussée pour créer un effet de vitrine si celui-ci accueille des commerces, services, bureaux ou artisanat ; le développé linéaire total des décrochés et retraits doit être au plus égal à la moitié du développé de la façade ;
- dans le cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante à usage d'habitation sur le même terrain ne respectant pas les règles du présent article à condition qu'ils soient nécessaires :
 - soit à une extension selon le même recul que la construction existante,
 - soit à une amélioration du confort sanitaire,
 - soit à la construction d'un garage d'une place pour voiture individuelle sur un terrain n'en possédant pas et qu'il soit techniquement impossible de respecter les règles définies en 1. ;
- réalisation d'une composition d'ensemble sur un terrain présentant un linéaire de façade d'au moins 60 m et d'une superficie égale ou supérieure à 5000 m² en vue de meilleures conditions d'orientation et d'ensoleillement ;
- pour ne pas rompre l'ordonnance d'une rue lorsqu'il existe des constructions contiguës implantées selon un alignement particulier sous réserve du respect de cet alignement afin de ne pas rompre l'harmonie d'ensemble ; le recul ne peut être inférieur à celui de la construction adjacente la plus proche de l'alignement de la voie ;
- pour les parcelles situées à l'angle de deux voies ou entre deux voies, les constructions peuvent être édifiées en bordure d'une des deux voies en étant confondues avec l'alignement ou s'implanter en retrait au moins à 2,50 m de l'alignement d'une des deux voies ;
- pour la construction d'annexes d'une emprise au sol maximum de 12 m² sur les parcelles situées entre deux voies et à l'angle de deux voies, le recul imposé s'applique à partir de la voie permettant l'accès à la parcelle, si l'autre voie ne respecte pas d'ordonnement de rue particulier ;
- constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et aux parcs publics souterrains de stationnement ;
- dans les secteurs de projet (indiqués "d", "m" ou "o") traités en plan de détail, plan-masse ou en polygone d'implantation, les constructions, parties de construction ou extensions, peuvent être implantées indifféremment à l'alignement ou en recul des voies à l'intérieur des emprises délimitées aux documents graphiques, excepté lorsque figure également une marge de recul ou un alignement imposé qui devra alors être respecté.

2- Autres voies et emprises publiques : voies piétonnes ou chemins, pistes cyclables et parcs publics

Les constructions, parties de construction ou extensions (hors saillies traditionnelles, escaliers, éléments architecturaux et balcons), doivent être implantées en respectant un **retrait minimal de 2,50 m par rapport à l'alignement** (ou la limite de l'emprise de la voie privée), excepté dans les cas suivants :

- lorsque figure au règlement graphique une marge de recul ou une implantation obligatoire, ils devront être respectés,

- lorsqu'il existe un ordonnancement de fait, il détermine l'implantation des nouvelles constructions et installations de premier rang.

Les encorbellements sont autorisés sur une épaisseur de 2 mètres maximum par rapport aux alignements imposés sauf au-dessus de l'espace public.

Des implantations entre 0 et 2,50 m pourront être autorisées ou imposées dans les cas décrits ci-après :

- mise en valeur d'un élément bâti, ou d'un ensemble bâti, faisant l'objet d'une protection soit au titre de l'article L. 151-19, soit au titre des Monuments Historiques ;
- préservation d'un élément ou ensemble végétal de qualité ;
- réalisation de décrochés de façades et de retraits ponctuels pour créer un rythme sur la façade d'un même bâtiment, ou le retrait du rez-de-chaussée pour créer un effet de seuil ou d'arcades, ou l'avancée du rez-de-chaussée pour créer un effet de vitrine si celui-ci accueille des commerces, service bureau ou artisanat ; le développé linéaire total des décrochés et retraits doit être au plus égal à la moitié du développé de la façade ;
- dans le cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante à usage d'habitation sur le même terrain ne respectant pas les règles du présent article à condition qu'ils soient nécessaires :
 - soit à une extension selon le même recul que la construction existante,
 - soit à une amélioration du confort sanitaire,
 - soit à la construction d'un garage d'une place pour voiture individuelle sur un terrain n'en possédant pas et qu'il soit techniquement impossible de respecter les règles définies en 1. ;
- pour les parcelles situées à l'angle d'une voie ouverte à la circulation automobile ou piétonne et d'une autre voie ou emprise publique, les constructions peuvent être édifiées en bordure de l'un de ces espaces en étant confondues avec l'alignement ou s'implanter en retrait d'au moins 2,50 m de l'un de ces espaces ;
- réalisation d'une composition d'ensemble sur un terrain présentant un linéaire de façade d'au moins 60 m et d'une superficie égale ou supérieure à 5000 m² en vue de meilleures conditions d'orientation et d'ensoleillement ;
- pour ne pas rompre l'ordonnance d'une rue lorsqu'il existe des constructions contiguës implantées selon un alignement particulier sous réserve du respect de cet alignement afin de ne pas rompre l'harmonie d'ensemble ; le recul ne peut être inférieur à celui de la construction adjacente la plus proche de l'alignement de la voie ;
- constructions d'annexes d'une emprise au sol égale ou inférieure à 12 m² qui peuvent être implantées à l'alignement ;
- garages, qui peuvent être implantés soit à l'alignement, soit en respectant un recul minimal de 5 m ;
- constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et aux parcs publics souterrains de stationnement ;
- dans les secteurs de projet (indiqués "d", "m" ou "o") traités en plan de détail, plan-masse ou en polygone d'implantation, les constructions, parties de construction ou extensions, peuvent être implantées indifféremment à l'alignement ou en recul des voies à l'intérieur des emprises délimitées aux documents graphiques, excepté lorsque figure également une marge de recul ou un alignement imposé qui devra alors être respecté.

3- Cours d'eau identifiés au règlement graphique

Les constructions, parties de construction, extensions (hors saillies traditionnelles, escaliers, éléments architecturaux et balcons) et installations doivent être implantées en respectant un retrait minimal de **10 m** par rapport à la rive du cours d'eau identifié au règlement graphique, excepté lorsque figure au règlement graphique une marge de recul ou une implantation obligatoire qui devra être respectée.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à la construction de bâtiments ou ouvrages liés à la présence de l'eau ou au fonctionnement du service fluvial (maisons éclésières, sanitaires, ponts,

passerelles, etc.).

4- Voies ferrées

Les constructions, parties de construction ou extensions doivent respecter les marges de recul portées au règlement graphique.

Dans le cas contraire, les constructions devront être implantées à une distance minimale de 5 m de la limite légale du chemin de fer telle que déterminée par l'article 5 de la loi du 15 juillet 1845 sur la police des chemins de fer ; pour les constructions annexes, cette distance minimale est ramenée à 2 m.

Seules les clôtures pourront être implantées entre 0 et 2 m de la limite d'emprise de la voie ferrée. Les constructions couvertes en chaume ne pourront être autorisés à moins de 20 mètres de la voie ferrée.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux installations nécessaires au service public ferroviaire.

Des implantations entre 0 et 5 m (et entre 0 et 2 m pour les constructions annexes) pourront être autorisées ou imposées dans les cas décrits ci-après :

- pour des constructions annexes ou des dépôts, dans la mesure où ils n'apportent aucune gêne et sous réserve de l'avis favorable des services de la SNCF ;
- dans le cas d'aménagement ou d'extension des constructions existantes à usage d'habitation dans la limite de 3 mètres en-deçà de la marge de recul, à condition qu'ils soient nécessaires à une amélioration du confort sanitaire ou à la construction d'un garage d'une seule place pour voiture individuelle sur un terrain n'en possédant pas.

Article UE 7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les règles de prospect ne s'appliquent pas :

- pour les constructions ou parties de construction dont la hauteur n'excède pas 0,60 m, mesurée par rapport au niveau du terrain naturel au droit de la construction ;
- pour les abris de piscines dont la hauteur n'excède pas 1 m, mesurée par rapport au niveau du terrain naturel au droit de la construction ;
- pour les socles des parkings souterrains à condition que leur hauteur n'excède pas 1,20 m, mesurée par rapport au niveau du terrain naturel et qu'ils constituent le support, au moins partiellement, de la construction qui nécessite leur présence.

Pour les lotissements ou pour 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, l'application des dispositions de cet article se fait lot par lot.

En dehors des cas où les emprises constructibles sont figurées au plan (règlement graphique), les règles d'implantation des constructions sont différentes selon leur localisation à l'intérieur du terrain en fonction des bandes de constructibilité telles que définies ci-dessous.

Lorsque les emprises constructibles sont figurées au plan (règlement graphique), les constructions ou extensions peuvent être implantées soit en limite séparative soit avec un retrait supérieur à 1,90 m de ladite limite.

1- Définition des bandes de constructibilité

Les règles d'implantation des constructions sont différentes selon leur localisation à l'intérieur du terrain en fonction des bandes de constructibilité mesurées perpendiculairement à partir de la limite d'implantation des constructions définie à l'article 6 (alignement, emplacement réservé, servitude de localisation, marge de recul et recul imposé).

Les bandes de constructibilité sont ainsi déterminées :

- **bande de constructibilité principale : profondeur jusqu'à 16,5 m** par rapport à l'alignement, à la limite de la construction qui s'y substitue en cas de recul imposé (y compris

dans le cas d'un ordonnancement de rue),

- **bande de constructibilité secondaire** : au-delà de la bande de constructibilité principale.

2- Règles d'implantation par rapport aux limites séparatives

Dans la bande de constructibilité principale :

Les constructions ou parties de construction doivent être implantées soit en limites séparatives, soit en retrait des limites latérales.

En cas de retrait d'une ou plusieurs des limites séparatives, les constructions, parties de construction ou extensions (hors saillies traditionnelles, escaliers, éléments architecturaux et balcons), doivent être implantées à une distance (L) au moins égale à la hauteur à l'égout du toit ou à l'acrotère divisée par deux ($L=H/2$) avec un minimum de 3 m. La distance est comptée horizontalement et perpendiculairement de tout point de la limite séparative.

Dans la bande de constructibilité secondaire :

Les constructions, parties de construction ou extensions (hors saillies traditionnelles, escaliers, éléments architecturaux et balcons), doivent être implantées à une distance (L) au moins égale à 3 fois la hauteur à l'égout du toit ou à l'acrotère divisée par deux ($L=3H/2$) avec un minimum de 3 m. La distance est comptée horizontalement et perpendiculairement de tout point de la limite séparative.

Dans le cas de toiture monopente : pour les façades qui ne disposent pas d'égout ou d'acrotère, c'est la hauteur au faîtage qui sera prise en compte pour le calcul de la distance (L).

Les encorbellements sont autorisés sur une épaisseur de 2 mètres maximum par rapport aux reculs imposés.

3- Par rapport aux fonds de terrain

L'implantation des constructions par rapport au fond de terrain est différente selon que les façades ou parties de façades comportent ou non des baies.

Le terme "façade" désigne dans cet article tous les côtés de la construction, y compris les pignons.

Les façades doivent être éloignées d'une distance au moins égale à une fois et demi leur hauteur à l'égout du toit ou à l'acrotère ($L=3H/2$) avec un minimum de 3 m ; toute baie doit se situer à un minimum de 5 m de la limite séparative.

Pour les parcelles d'une profondeur inférieure ou égale à 16,5 mètres, entièrement située en bande principale, et dont la surface n'excède pas 350m², la règle à appliquer pour le fond de terrain est la règle d'implantation par rapport aux limites séparatives.

Pour les constructions à usage de commerce, bureau ou service sur un seul niveau est autorisée une implantation soit en limite séparative, soit en retrait d'au moins 3 m.

Pour les parcelles situées à l'angle de deux voies, il n'y a pas de fond de parcelle.

Dans le cas de toiture monopente : pour les façades qui ne disposent pas d'égout ou d'acrotère, c'est la hauteur au faîtage qui sera prise en compte pour le calcul de la distance.

4- Bâtiments annexes

La construction de bâtiments annexes devra satisfaire aux règles ci-après : la construction de bâtiments d'une emprise au sol égale ou inférieure à 12 m² pouvant générer de la surface de plancher (totalement ou partiellement) peut être autorisée :

- sur les limites séparatives,
- ou à 1,50 m minimum d'une ou des limite(s) séparative(s).

à condition que leur hauteur absolue n'excède pas 3,50 mètres et qu'il ne s'ensuive pas une privation d'ensoleillement pour les parcelles voisines.

5- Des implantations avec un recul inférieur à ceux définis ci-dessus peuvent être autorisés ou imposés dans les cas décrits ci-après :

- mise en valeur d'un élément bâti, ou d'un ensemble bâti, faisant l'objet d'une protection soit au titre de l'article L. 151-19, soit au titre des Monuments Historiques ;

- préservation d'un élément ou ensemble végétal de qualité ;
- si l'implantation se fait en adossement à la façade et en prolongement d'une construction de même importance située en limite séparative d'une parcelle adjacente et ne comportant pas sur la façade concernée des ouvertures autres que des jours de souffrance ;
- s'il s'agit de combler un espace entre deux constructions, en adossement à une construction située en limite séparative d'une parcelle adjacente et ne comportant pas sur la façade concernée des ouvertures autres que des jours de souffrance et si la nouvelle construction est limitée à 50 m² d'emprise au sol ;
- dans le cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante à usage d'habitation sur le même terrain ne respectant pas les règles du présent article sur une distance maximum totale de 4 m supplémentaires par rapport à la façade du bâtiment existant à la date d'approbation du PLU (**13 juillet 2007**) et si elle est réalisée dans le prolongement de l'implantation initiale sans restreindre la bande séparant le bâtiment de la limite séparative ;
- pour les parcelles situées à l'angle de deux voies, les prospects latéraux mentionnés au 2 peuvent, indépendamment de la hauteur de la construction, être réduits à 3 m si les façades existantes et à construire ne comportent pas en vis à vis d'ouverture ;
- lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du PLU (**13 juillet 2007**) est implantée en limite du fond de parcelle, une extension est autorisée sur cette limite s'il s'agit de la création d'une pièce de confort ou pour une amélioration du confort sanitaire et que la façade à construire en limite ne comporte pas d'ouverture ;
- pour l'amélioration du confort sanitaire et sous réserve d'une hauteur de 6 m maximum au faitage si la construction est implantée en limite séparative ;
- pour la création d'un garage d'une place individuelle sur un terrain n'en possédant pas et qu'il soit techniquement impossible de respecter les règles définies ci-dessus ;
- constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et aux parcs publics souterrains de stationnement ;
- dans les secteurs de projet (indiqués "d", "m" ou "o") traités en plan de détail, plan-masse ou en polygone d'implantation, les constructions, parties de construction ou extensions, peuvent être implantées indifféremment sur limites séparatives ou en recul de celles-ci à l'intérieur des emprises délimitées aux documents graphiques, excepté lorsque figure également une marge de recul ou un alignement imposé qui devra alors être respecté.

Article UE 8

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

1- Définitions

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété, quelle que soit leur destination, est différente selon que les façades ou parties de façades comportent ou non des baies.

Le terme "façade" désigne dans cet article tous les côtés de la construction, y compris les pignons.

2- Règles d'implantation

2.1. Dans le cas de façades ou parties de façades en vis-à-vis dont l'une au moins comporte une ou plusieurs baies

Les façades en vis-à-vis, exception faite des saillies traditionnelles, escaliers, éléments architecturaux et balcons, doivent être positionnées à une distance mesurée horizontalement entre l'appui des baies de l'un des bâtiments et tout point du bâtiment en vis-à-vis au moins égale à la différence de niveau entre ces deux points, avec un minimum de 9 m.

Si les façades en vis-à-vis appartiennent soit à un même logement, soit à un même programme s'il s'agit d'une autre affectation que le logement (bureaux, commerces...), ce minimum peut être ramené à 4 m.

2.2. Dans les autres cas (bâtiments non contigus, pignons aveugles, façades en vis-à-vis partiels sur de faibles longueurs ne comportant pas de baies, etc.)

La distance comptée horizontalement et perpendiculairement (L) séparant des constructions doit être supérieure ou égale à 4 m ($L \geq 4$ m).

2.3. Des implantations inférieures à celles définies ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas décrits ci-après :

- dans le cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante à usage d'habitation ne respectant pas les règles du présent article à condition qu'ils soient nécessaires :
 - soit à une amélioration du confort sanitaire,
 - soit à la construction d'un garage d'une place pour voiture individuelle sur un terrain n'en possédant pas et qu'il soit techniquement impossible de respecter les règles définies en 2.1 et 2.2. ; dans ces cas-là, le prospect minimum peut être réduit à 5 m pour les façades mentionnées au 2.1 paragraphe 1 et ce prospect peut être soit réduit à 1,20 m, pour les cas mentionnés en 2.2, la restriction concernant les pièces principales étant alors étendue aux cuisines ;
- les abris de jardin peuvent se situer à 2,50m minimum des autres constructions ;
- les piscines découvertes enterrées ;
- constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et aux parcs publics souterrains de stationnement ;

Article UE 9

Emprise au sol des constructions

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Lorsque les emprises constructibles sont figurées au plan (règlement graphique), les constructions et ouvrages doivent respecter les emprises maximales prévues aux dispositions graphiques, hors équipements techniques liés aux différents réseaux et les éléments bâtis réalisés sur le domaine public.

1- Règles d'emprise

Le coefficient d'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les bâtiments annexes, ne pourra excéder :

- en secteur UE1: **50%** ;
- en secteurs UE2 et UE3 : **40%** ;
- en secteur UE4 : **25%**.

de la surface du terrain, sauf dans les cas prévus ci-dessous.

2- Cas particuliers

Dans le cas de reconstruction après sinistre, l'emprise des constructions pourra excéder l'emprise maximum définie en 1, dans la limite de l'emprise préexistante.

2.1. Constructions à usage de commerce, bureau, service ou autre activité

Le long des linéaires de Pôles Commerces Services délimités au règlement graphique, pour les constructions dont la totalité du rez-de-chaussée est affectée à des locaux à usage de commerce, bureau, service ou artisanat (exception faite des locaux techniques, circulations et logements de gardien), l'emprise au sol maximale peut être augmentée de **20%** de la surface du terrain si la partie construite dans la bande de constructibilité secondaire ne l'est que sur un

niveau.

2.2. Constructions existantes

Une emprise au sol supplémentaire de 10 % de la surface du terrain peut être autorisée :

- pour permettre la réhabilitation et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU (**13 juillet 2007**), ainsi que la construction d'un garage d'une seule place pour voiture individuelle sur un terrain n'en possédant pas ;
- pour les terrains situés à l'angle de deux voies.

2.3. Dans le secteur UEd

Les constructions et ouvrages doivent respecter les emprises maximales prévues aux dispositions graphiques, hors équipements techniques liés aux différents réseaux et les éléments bâtis réalisés sur le domaine public.

Article UE 10

Hauteur maximale des constructions

Lorsqu'elle n'est pas définie au règlement graphique, la hauteur des constructions est régie par des règles différentes selon leur localisation sur le terrain au regard des bandes de constructibilité définies à l'article 7 de cette zone.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux équipements techniques liés aux différents réseaux des services publics ou d'intérêt collectif.

Lorsque des emprises constructibles sont définies aux documents graphiques, les hauteurs maximales des façades et des constructions sont autorisées sur l'ensemble des emprises constructibles.

1- Hauteur maximale des constructions dans la bande de constructibilité principale

La hauteur maximale des constructions est définie par un gabarit résultant de l'application simultanée :

- d'une hauteur maximale des façades principales sur rue et arrière à l'égout du toit ou à l'acrotère déterminant deux lignes horizontales,
- d'un plan incliné à 45° partant de chacune de ces horizontales,
- d'une hauteur maximale des constructions.

Le volume ainsi défini n'inclut ni les murs pignons couverts, ni les lucarnes, ni les éléments permettant l'accroche sur une toiture contiguë, ni les saillies traditionnelles (bandeaux, corniches, appuis de fenêtres, cheminées, encadrements...) ainsi que des éléments architecturaux.

Une variation des éléments de ce gabarit peut être autorisée ou imposée dans la limite d'1 m de hauteur dans le but de permettre une meilleure accroche du bâtiment sur les constructions contiguës, pour la réalisation de commerces, bureaux, services ou artisanat en rez-de-chaussée le long des linéaires de Pôles Commerces Services identifiés au règlement graphique ou pour la création d'acrotère.

Dans le cas de surélévation ou de construction nouvelle entre deux bâtiments existants, une hauteur égale à celle d'un des immeubles riverains pourra être imposée. Il en sera de même dans le cas de reconstruction après sinistre.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux équipements techniques liés aux différents réseaux des services publics ou d'intérêt collectif.

1.1. Hauteur des façades principales sur rue et arrière

La hauteur de tous les plans de façades principales (excepté ceux des attiques) se mesure tel qu'il est précisé dans les définitions.

La hauteur maximale à l'égout du toit ou à l'acrotère ne peut dépasser :

UE1 / UE2	UE3	UE4
7 m	6 m	4,50 m

1.2. Plan incliné

La hauteur maximale de chacune des façades principales sur rue et arrière détermine deux lignes horizontales à l'aplomb de l'implantation de la construction (implantation principale hors décrochés de façades).

La construction s'inscrit dans un volume déterminé par deux plans inclinés à 45° partant de chacune de ces deux lignes horizontales.

1.3. Hauteur maximale des constructions au faîtage

La hauteur maximale des constructions s'établit à :

UE1 / UE2	UE3	UE4
13 m	12 m	10 m

Les combles ou attiques peuvent être aménagés dans la limite d'un seul étage dont le plancher est situé à une hauteur inférieure à la hauteur maximale de l'égout du toit.

2- Hauteur maximale des constructions dans la bande de constructibilité secondaire

2.1. Hauteur maximale des constructions

En zones UE1, UE2 et UE3, la hauteur des constructions jusqu'au sommet du faîtage ou de l'acrotère est limitée à 6 m à compter du niveau du terrain naturel mesuré à l'aplomb de la construction, hormis pour les saillies (cheminées,...).

En zone UE4, la hauteur des constructions est limitée à 6 m jusqu'au sommet du faîtage ou à 4,50m à l'acrotère à compter du niveau du terrain naturel mesuré à l'aplomb de la construction, hormis pour les saillies (cheminées,...).

Pour les terrains situés en contrebas de la voie, dans le cas d'une construction accolée ou une extension à une construction réalisée ou à réaliser dans la bande de constructibilité principale, la hauteur est prise à compter du niveau de la voie au droit de la construction.

Pour les annexes et garages indépendants, cette hauteur sera ramenée à 3 m.

2.2. Cas particuliers

Une hauteur supérieure peut être autorisée pour permettre les travaux d'aménagement et d'extension des constructions ou parties de constructions existantes implantées dans cette bande avant la date d'approbation du PLU (**13 juillet 2007**), dans la limite de la hauteur maximale de la construction existante la plus haute.

3- Constructions à usage de commerce, bureau, service ou artisanat

Le long des linéaires de périmètres de Pôles Commerces Services identifiés au règlement graphique, le rez-de-chaussée des constructions doit avoir une hauteur suffisante pour permettre la réalisation de commerces, bureaux, services et artisanat, avec un minimum de 3,50 m sous dalle supérieure des rez-de-chaussée dans une bande de 12 m à compter de la façade sur voie.

4- Protection spéciale d'architecture et d'aspect

Pour permettre la mise en valeur d'un élément ou ensemble bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme ou au titre des Monuments Historiques situé sur le terrain ou sur un terrain contigu, une hauteur moindre des façades et constructions peut être imposée, afin d'assurer une transition avec ledit élément ou ensemble.

Article UE 11

Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

En référence à l'article R. 111-27 du Code de l'urbanisme, 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.

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 des articles R. 431-8 à R. 431-10 du Code de l'urbanisme.

Tout projet de construction doit participer à la préservation et à la mise en valeur des caractéristiques dominantes du tissu urbain dans lequel il s'insère.

Des dispositions différentes de celles édictées aux paragraphes ci-après peuvent être autorisées ou imposées pour les équipements collectifs d'intérêt général, pour prendre en compte, notamment au regard de l'environnement dans lequel ils s'insèrent, les contraintes fonctionnelles et techniques propres à cet équipement, son rôle structurant de l'espace urbain, ainsi que l'affirmation de son identité par une architecture signifiante.

1- Aspect extérieur des constructions

1.1. Aspect général

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

- les caractéristiques du contexte urbain dans lequel elles s'insèrent,
- les spécificités architecturales des constructions avoisinantes, sans toutefois exclure des éléments architecturaux contemporains.

Une attention particulière sera apportée dans le cas d'extension de constructions existantes.

Sont interdites les constructions ne présentant pas une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la tenue générale de l'agglomération, l'harmonie du paysage et l'intégration à l'ensemble des constructions voisines.

Peuvent être interdits tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région, toutes les imitations de matériaux telles que fausses briques, faux pans de bois, etc. ainsi que l'emploi à nu, en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses...).

1.2. Façades : matériaux, couleurs et ravalement

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Les façades donnant sur les voies fluviales, cours d'eau et voies ferrées doivent être traitées comme des façades ouvertes sur un espace public.

Les constructions font l'objet d'une recherche notamment dans la composition des ouvertures, de l'organisation des entrées. Les bâtiments annexes devront avoir un aspect qui s'harmonise avec celui de la construction principale.

Matériaux

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

- sont proscrits les matériaux anciens en contre-emploi avec l'architecture du projet ainsi que l'emploi à nu en parement extérieurs de matériaux de remplissage ou fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ;
- 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.

Enduits extérieurs

Les enduits extérieurs devront s'harmoniser avec les constructions environnantes et le paysage.

Ravalement

Le ravalement des constructions vise à la fois la santé de l'immeuble et la qualité esthétique de la façade.

La couleur des façades doit prendre en compte les facteurs suivants :

- la technique de ravalement utilisée ;
- l'environnement direct de l'immeuble ;
- la surface des façades et leur impact dans la rue ou le quartier.

De ce fait, doivent être employés des matériaux et techniques adaptés à la nature du bâti et des matériaux de construction, au caractère architectural et en rapport avec l'environnement. Pour les constructions existantes, le ravalement doit permettre :

- de maintenir et de mettre en valeur les techniques d'appareillage d'origine, les éléments de décor structurels et ornementaux (chaînages, corniches, encadrements, bandeaux, soubassements, couvrements...);
- de mettre en œuvre les enduits adaptés à la construction d'origine (peinture ou enduit à la chaux...).

1.3. Couvertures, toitures

Le couverture des constructions doit être adapté à l'architecture du projet et s'harmoniser à son environnement immédiat.

Les toitures-terrasses, partielles ou totales, sont autorisées.

En limite séparative, les toitures peuvent être soit des toitures-terrasses, soit des toitures à deux pans avec une ligne de faîtage parallèle à celle du bâtiment principal ou dans sa continuité (sauf pour les extensions implantées perpendiculairement au bâti existant). En tout état de cause les toitures en appentis sont interdites. Lorsque les toitures seront traitées en toitures-terrasses, celles-ci devront être inaccessibles. Les garde-corps, acrotères ou tout autre élément constructif permettant de fermer la terrasse seront interdits.

Des prescriptions sur les formes de toiture pourront être imposées notamment dans le champ de visibilité des constructions protégées au titre de l'article L123-1-5 7° (annexe Patrimoine bâti d'intérêt local) et pour une bonne intégration dans le paysage, sur les franges urbaines et dans les tissus urbains présentant une homogénéité et/ou une identité architecturale.

Excepté pour les vérandas et les serres dont le toit peut être en verre (ou autre matériau translucide), si les constructions sont couvertes d'une toiture en pente, elle est recouverte principalement d'un matériau présentant l'aspect de l'ardoise ou du zinc.

La tuile n'est autorisée que sur les constructions existantes ou leurs extensions quand ce matériau préexiste sur la construction principale. Les bacs aciers peuvent être autorisés en toitures terrasses s'ils sont cachés par un acrotère suffisant.

Le couverture des immeubles doit intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, cages d'ascenseurs, locaux techniques afin d'en limiter l'impact visuel.

La pose de châssis de toiture et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade et de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture.

Concernant les châssis de toit, la multiplicité des dimensions et des implantations devront être évités.

Les capteurs solaires devront avoir un encadrement sombre lors de pose en toiture ardoisée et leur implantation devra être étudiée pour une bonne intégration dans la composition de la toiture et dans le paysage, en particulier lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public.

1.4. Ouvertures, huisseries

Dans l'architecture traditionnelle, les lucarnes et les fenêtres de toit correspondent à l'éclairage limité du volume d'un comble. Leur inscription doit être soucieuse du rapport au volume bâti.

Les lucarnes quelle que soit leur forme ne dépassent pas en longueur la moitié de la longueur de la toiture.

1.5. Cas particuliers

Des caractéristiques différentes pourront être autorisées ou imposées pour ne pas rompre l'ordonnance d'une rue, en référence à l'aspect des constructions voisines.

En cas de plan d'ensemble garantissant une certaine unité, ainsi que le respect du site et des ensembles construits voisins, les règles portant sur les matériaux utilisés pourront être adaptées pour des motifs d'art, de science ou d'industrie.

2- Aménagement des abords des constructions

2.1. Bâtiments annexes

Des prescriptions particulières pourront être imposées (plantations, hauteur...) afin d'assurer une intégration paysagère et une cohérence au regard des constructions avoisinantes et de la construction principale. Le PVC, la tôle et les matériaux d'aspects similaires sont interdits.

2.2. Aires de stationnement

Les espaces de stationnement extérieurs sont conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par :

- la réduction des emprises des voies de circulation qui seront recouvertes d'une couche de roulement ;
- la recherche d'une conception adaptée à la topographie des lieux et à la bonne utilisation au sol.

2.3. Clôtures

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant.

Leur aspect, leurs dimensions et leurs matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec elles ainsi qu'avec la construction principale dont elles assurent la continuité du bâti.

La hauteur totale des clôtures ne devra pas dépasser 1,80 m sur voies et en limite de cheminements doux et d'espaces verts et 2 m en limite séparative.

Les clôtures réalisées en plaques béton préfabriqué sont interdites. Les soubassements bétons sont autorisés sur 30 cm maximum.

Les clôtures dites décoratives notamment en béton moulé, les clôtures en parpaings apparents, ainsi que les imitations de végétaux en matières synthétiques (types haies artificielles, canisses en PVC, brises-vues en plastiques) ne sont pas admises.

Des clôtures différentes peuvent être imposées pour des motifs liés à la nature des constructions (dispositif pare-ballon) ou pour des règles de sécurité particulière. Des prescriptions particulières en terme de matériaux ou de hauteur pourront être notamment imposées pour assurer la visibilité aux carrefours. Par ailleurs, un recul pourra être imposé en limite de voie pour garantir la visibilité.

Dans les espaces non ædificandi et les espaces de préservation des vues inscrits au plan de zonage, l'aménagement paysager et les clôtures doivent être conçus pour préserver la pérennité des vues et des dégagements visuels.

2.4. Locaux et équipements techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs.

Les locaux techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

2.5. Antennes et pylônes

Les antennes, y compris les paraboles, doivent être intégrées dans le volume des constructions

sauf impossibilité technique. Dans ce cas, elles sont positionnées de façon à réduire leur impact notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.

Les pylônes doivent être étudiés de manière à s'insérer dans le paysage.

2.6. Installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les projets de construction d'équipements techniques liés aux différents réseaux doivent s'intégrer parfaitement à l'environnement et au bâti existant.

3- Règles applicables à la zone UEd

Dans les zones d'extension figurant au règlement graphique, les toitures peuvent être soit des toitures-terrasses, soit des toitures à deux pans avec une ligne de faîtage parallèle à celle du bâtiment principal.

Lorsque les toitures sont traitées en toitures-terrasses, celles-ci doivent être inaccessibles. Les garde-corps, acrotères ou tout autre élément constructif permettant de fermer la terrasse seront interdits.

En cas d'implantation en continuité à un volume existant situé sur la parcelle voisine, la construction doit être traitée en harmonie avec le bâtiment existant (recul, pente de toiture), tel que cela est présenté dans le présent document (Définitions – Constructions annexes).

Les éléments architecturaux repérés au règlement graphique (escaliers sur rue, murs de clôture en pierre, soubassement en pierre) doivent dans la mesure du possible être préservés et mis en valeur.

Les soubassements en pierre enduits doivent être restitués dans leur état d'origine.

4- Protection spéciale d'architecture et d'aspect

Dans le cas d'éléments bâtis identifiés comme devant être protégés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme, les travaux d'aménagement, de remise en état et d'extension seront conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques historiques et esthétiques des dits bâtiments.

Toute nouvelle construction réalisée à proximité devra avoir des caractéristiques telles qu'elle ne puisse nuire à l'intérêt de l'ensemble.

Article UE 12

Aires de stationnement

1- Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules automobiles

1.1. Normes à respecter

Constructions destinées à l'habitation :

Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État : 1 emplacement par logement créé.

Autres logements : 2 emplacements par logement. Pour les opérations de plus de 4 logements, il est exigé, en plus, 1 emplacement banalisé pour 4 logements créés.

Si le nombre de places ainsi défini dépasse 20, au moins 1 place par logement doit être couverte ou aménagée en sous-sol. Néanmoins, les places banalisées visées au paragraphe précédent seront toujours aménagées en aérien.

Constructions destinées aux résidences communautaires : 0,5 emplacement par logement

Constructions destinées à l'hébergement hôtelier : 1 emplacement pour 1 chambre créée.

Constructions destinées au commerce et à l'artisanat : 1 emplacement par tranche complète de 80 m² de surface de vente. Il pourra être exigé un nombre supérieur de place selon les possibilités de stationnement existant à proximité (jusqu'à 1 place pour 8 personnes accueillies).

Constructions destinées aux bureaux : 1 emplacement par tranche même incomplète de 40 m² de surface de plancher.

Constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée qui devra être précisée par le demandeur, en tenant compte de la nature, de l'usage et du rythme de fréquentation de l'établissement, de la proximité de la desserte des transports en commun et de stationnements publics. Pour les locaux avec chambres, il sera exigé au minimum 1 place pour 4 chambres.

1.2. Modalités d'application

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré par la création effective des emplacements soit sur le terrain de la construction soit sur un terrain ou dans son environnement immédiat (art. L. 151-33 du code de l'urbanisme).

Excepté dans les secteurs de ZAC lorsque des dispositions différentes sont prévues (convention avec l'aménageur,...), le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques.

Modalités de calcul

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au chiffre ou nombre supérieur en cas de décimale.

Pour les programmes mixtes, le calcul des besoins en stationnement s'effectue au prorata des affectations.

Dans le cas d'extension, de réhabilitation ou de restructuration d'une construction d'habitation n'augmentant pas le nombre de logements, aucun emplacement n'est exigé.

Les surfaces de plancher créées par extension se cumulent à partir de la date d'approbation du PLU (**13 juillet 2007**).

Pour les changements de destination, le nombre d'emplacements exigible doit satisfaire aux dispositions de l'article 12 sans référence à des droits acquis.

Dans le cas d'extension, de réhabilitation ou de restructuration, les normes ne s'appliquent qu'à l'augmentation de surface de plancher ou de capacité, en tenant compte du nombre de places excédentaires pour la construction existante, mais, en aucun cas, le projet ne doit entraîner la réduction du nombre d'emplacements exigible en application des normes ci-dessus.

Pour les équipements d'enseignement les règles ne s'appliquent pas aux restructurations et réhabilitations de bâtiments existants ne créant pas de surface de plancher ou n'augmentant pas le nombre de salles de classe.

Aucun emplacement n'est exigé pour les locaux liés au fonctionnement des établissements (restaurant scolaire, centre de documentation, archives, locaux techniques, logement de fonction,...) ou des entreprises (cafétéria, archives, locaux sociaux, ...).

Dimensionnement du stationnement

Tout emplacement de stationnement créé doit s'inscrire dans un rectangle libre minimal de 5 m par 2,50 m. Si l'angle développé entre l'axe de circulation et celui de la place de stationnement est inférieur ou égal à 45°, la longueur du rectangle peut être réduite à 4,5 m. Il doit être accessible directement, excepté lorsque une place "commandée" appartient au même logement que celle qui la "commande". Dans le cas d'un emplacement commun automobile plus deux-roues, une des dimensions du rectangle libre doit être augmentée d'au minimum 0,50 m.

Les voies de circulation internes des stationnements (aériens ou souterrains) doivent être dimensionnées de façon à permettre la manœuvre des véhicules.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le document d'urbanisme, sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, il peut être tenu quitte de ses obligations, dans les conditions prévues à l'article L. 151-33 du Code de l'Urbanisme :

- soit en obtenant une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation ;
- soit en acquérant le nombre d'emplacements manquants dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon de 200 mètres à compter du projet, sous réserve du respect des dispositions des articles 12 et 13 s'appliquant pour le terrain sur lequel se situe le projet de parc privé de stationnement.

2- Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les deux roues

Le stationnement des deux roues correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques.

2.1. Normes à respecter

Il est exigé au minimum :

Constructions destinées à l'habitation : 1 emplacement par logement créé.

Constructions destinées aux commerces et à l'artisanat : 1 place par tranche de 80 m² de surface de vente.

Constructions destinées aux bureaux : 1 place par tranche de 80 m² de surface de plancher.

Constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : 1 emplacement par unité complète de 40 personnes accueillies.

2.2. Modalités d'application

Pour les constructions destinées à l'habitation, la notion d'emplacement de stationnement des deux roues recouvre des locaux clos et couverts au rez-de-chaussée ou en sous-sol.

Pour les affectations autres que l'habitation, ces aires de stationnement peuvent être réalisées à l'air libre y compris sur le domaine public.

Dimensionnement du stationnement

La surface minimale d'un emplacement s'établit à 1,5 m² sauf dans le cas d'un garage commun automobile plus deux-roues (voir les modalités d'application pour le stationnement automobile en 1.2).

Modalités de calcul

Pour les programmes mixtes, le calcul des besoins en stationnement s'effectue au prorata des affectations, sauf pour les équipements sociaux, culturels, culturels, sportifs, spectacle, loisirs. Pour ces derniers, le calcul s'effectue sur la base de la capacité globale d'accueil qui est celle résultant de la réglementation des Établissements Recevant du Public (ERP).

Dans le cas d'une extension, d'une réhabilitation ou d'une restructuration, les normes de calcul ne s'appliquent qu'à l'augmentation de surface de plancher ou de capacité.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le document d'urbanisme, il peut être tenu quitte de ses obligations par la création effective des emplacements sur un espace situé à proximité (ou à moins de 50 m).

Article UE 13

Espaces libres - Aires de jeux et de loisirs - Plantations

Conformément aux dispositions de la loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 dite "Loi Paysage", l'insertion du projet de construction dans l'environnement et le traitement de ses accès et abords devront être précisés.

1- Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres

Des espaces libres paysagers, à dominante végétale, doivent être aménagés et représentent au minimum 30 % de la superficie du terrain.

Ce pourcentage peut être réduit pour les constructions à usage de commerce, bureaux, services ou artisanat.

Le pourcentage ci-dessus se calcule sur la superficie totale du terrain hors emplacement réservé ou plan d'alignement.

Ces espaces peuvent comprendre des aires de jeux, de détente et de repos mais, en aucun cas, les aires de stationnement et aménagements de voirie.

Ces espaces peuvent être aménagés, dans la limite de la moitié de leur superficie, sur la dalle de couverture du rez-de-chaussée :

- pour les constructions comprenant des commerces, bureaux, services ou artisanat le long des linéaires de Pôle Commerces Services identifiés au règlement graphique,
- pour les parcelles d'angle.

L'ensemble des dispositions édictées ci-dessus ne s'appliquent pas :

- pour les équipements techniques liés aux différents réseaux ni pour les parcs publics souterrains de stationnement ;
- dans les cas de réhabilitation, d'extension des constructions dans le but d'une amélioration du confort, de l'hygiène, de la sécurité des personnes, de l'accessibilité ainsi que de la construction de garages, conformément à l'article UE9 alinéa 2.2 : les espaces verts non touchés par les emprises du projet (construction, accès et stationnement) seront conservés. Les arbres à hautes tiges seront replantés.

2- Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation de plantations

Le projet développe une composition paysagère et conserve, dans la mesure du possible, les plantations existantes en termes de sujets repérés, d'espaces suffisants et de mesures de protection pour assurer leur conservation. Tout arbre venant à disparaître devra être remplacé.

Les aires de stationnement des véhicules automobiles (hors poids-lourds) comportant au minimum 4 places attenantes doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble, y compris les délaissés, et comporter 1 arbre pour 4 emplacements de stationnement en aérien.

Les surfaces de stationnement de plus de 1 000 m² seront divisées par des rangées d'arbres ou de haies vives composées d'arbustes d'essences variées afin, tout à la fois, d'en améliorer l'aspect et d'en réduire les nuisances.

Les espaces libres seront plantés à raison d'1 arbre par tranche, même incomplète, de 200 m².

Les conditions de plantation doivent être adaptées au développement des arbres (fosses, revêtement du sol par des matériaux perméables, ...).

Tout projet d'aménagement d'une superficie supérieure à 1 hectare doit comporter 10% d'espaces plantés communs constituant des ensembles d'au moins 1 000 m² d'un seul tenant. Ces espaces pourront être traversés par des cheminements piétons.

Ces dispositions ne s'appliquent ni aux constructions qui sont édifiées selon le principe du "bâtiment-îlot", ni aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UE 14

Possibilités maximales d'occupation du sol

1 - Coefficient d'Occupation des Sols

Il n'est pas fixé de règle particulière.

2 – Surface de plancher par îlot

À l'intérieur des périmètres de ZAC, les possibilités maximales d'occupation du sol peuvent être exprimées en surface de plancher admise par secteur, chaque secteur correspondant à un îlot. Dans ce cas, la surface de plancher maximale admise par secteur est mentionnée au règlement graphique (plan de zonage).

Il est admis une tolérance de plus ou moins 10% des valeurs de surface de plancher admises par îlot, sans augmentation de la quantité admise sur l'ensemble de la ZAC.