

# ZONE UI

## Article UI 1

---

### Occupations ou utilisations du sol interdites

- 1- Les constructions, ouvrages ou travaux à usage d'exploitation agricole ou forestière.
- 2- Les constructions, ouvrages ou travaux à usage d'habitation, à l'exception de celles visées à l'article UI2.
- 3- Le stationnement de plus de trois mois des caravanes hors terrains aménagés.
- 4- Le camping hors terrains aménagés.
- 5- Les terrains aménagés pour le camping et les caravanes.
- 6- Les carrières.
- 7- 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 UA2.
- 8- Les nouvelles installations de locaux commerciaux à usage principal de « commerce de détail »<sup>1</sup>.

## Article UI 2

---

### Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

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

- 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 tirée, 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 dépôts de matériaux nécessaires à l'activité autorisée sur la zone, sous réserve d'une intégration paysagère et/ou d'une protection visuelle végétale.
  - 3- 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 14 du présent règlement.  
Toute modification, rénovation et construction de ligne de distribution d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunication doit être réalisée en souterrain.
  - 4- 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

---

<sup>1</sup> Il s'agit des activités commerciales de détail, spécialisées ou non spécialisées, alimentaires ou non alimentaires, dont la liste est donnée en annexe n°2 du règlement, « INSEE, nomenclature des activités françaises »).

avoir pour effet de réduire la gêne ou le danger qui résulte de ces constructions ou de ces installations.

- 5- Les constructions, ouvrages ou travaux à usage d'habitation, à condition qu'ils soient destinés au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements ou équipements de la zone.
- 6- Sur les unités foncières où des habitations non liées à une activité existent à la date d'approbation du PLU (**13 juillet 2007**), les constructions et extensions sont limitées à une surface de plancher totale de 300 m<sup>2</sup>.
- 7- 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.
- 8- 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.
- 9- Les nouvelles installations de "commerces de détail" à condition qu'il s'agisse d'une activité annexe à une autre activité.
- 10- En secteur Ulb uniquement : afin d'assurer l'adaptation du commerce existant :
  - les réutilisations et les modifications à usage de commerce de détail des locaux commerciaux existants en activité ou fermés depuis moins de 2 ans (à condition que la dernière affectation ait été un commerce de détail),
  - les extensions de commerce de détail existants ou fermés depuis moins de 2 ans (à condition que la dernière affectation ait été un commerce de détail), dans la limite de 20% de la surface de plancher commerciale actuelle ou de 60 m<sup>2</sup>
  - les reconstructions à surface de vente équivalente et leurs extensions ci-dessus autorisées de locaux commerciaux à usage de commerce de détail sinistrés ou frappés d'alignement.

## Article UI 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, carrossables et en bon état d'entretien dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Lorsque les voies nouvelles se terminent en impasse, elles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. Dans les courbes, il peut être imposé une sur-largeur.

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).

**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 ;
- conçus de manière à éviter toute manœuvre sur les voies.

Des prescriptions pourront notamment être imposées pour l'accès à proximité des carrefours et giratoires.

## Article UI 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.

**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 UI 5

---

### Superficie minimale des terrains constructibles

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

## Article UI 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

Les constructions, parties de construction ou extensions (hors saillies traditionnelles, escaliers, éléments architecturaux et balcons), et installations de premier rang doivent être implantées en respectant un recul minimal de 5 m par rapport à l'alignement, excepté dans les cas suivants :

- lorsque figure au règlement graphique une marge de recul : en limite ou en retrait de celle-ci,
- lorsque figure au règlement graphique une implantation obligatoire : en limite de celle-ci,

#### **Des implantations entre 0 et 5 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 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 constructions à édifier en bordure des voies intérieures à un lotissement ou à un permis valant division, le recul par rapport à l'alignement peut être réduit à 1 m ;
- pour les constructions à usages de bureaux, les constructions peuvent être implantées avec un recul minimal de 2,50 m ;
- 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 sont édifiées selon le principe du "bâtiment-îlot" ;
- constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et aux parcs publics souterrains de stationnement.

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

Les constructions, parties de construction ou extensions (hors saillies traditionnelles, escaliers, éléments architecturaux et balcons), et installations de premier rang doivent être implantées en respectant un recul minimal de 2,50 m par rapport à l'alignement, excepté dans les cas suivants :

- lorsque figure au règlement graphique une marge de recul : en limite ou en retrait de celle-ci,
- lorsque figure au règlement graphique une implantation obligatoire : en limite de celle-ci.

#### **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 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 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 sont édifiées selon le principe du "bâtiment-flot" ;
- pour les constructions à édifier en bordure des voies intérieures à un lotissement ou à un permis valant division, le recul par rapport à l'alignement peut être réduit à 1 m ;
- constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et aux parcs publics souterrains de stationnement.

### 3- 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 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 UI 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.

#### **1- Règles d'implantation par rapport aux limites séparatives**

Les constructions ou parties de construction ou extensions (hors saillies traditionnelles, escaliers, éléments architecturaux et balcons) doivent être implantées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout du toit du bâtiment ( $L = H/2$ ), avec un minimum de 5 m.

Sur les parcelles dont la largeur est inférieure à 20 m, la construction sur la limite séparant deux parcelles situées en zone UI peut être autorisée, sous réserve de réalisation de murs coupe-feu appropriés.

#### **2- Des implantations avec un recul inférieur à la moitié de la hauteur ou à 5 m 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 ;
- constructions sont édifiées selon le principe du "bâtiment-îlot" ;
- constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## Article UI 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- Entre deux constructions non jointives**, qu'elles qu'en soient la nature et l'importance, une distance suffisante doit être ménagée pour permettre :

- l'entretien facile du sol et des constructions,
- le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance ne peut être inférieure à 5 m.

#### **2- Constructions à usage d'habitation :**

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.

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

- les abris de jardin peuvent se situer à 3 m minimum des autres constructions ;
- les piscines découvertes enterrées.

## Article UI 9

### **Emprise au sol des constructions**

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

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

UIa	UIb	UIc	UId
60%	50%	20%	60%

## Article UI 10

### Hauteur maximale des constructions

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

La hauteur maximale des constructions peut être limitée dans le but d'assurer son intégration au site.

#### 1- Hauteur des constructions par rapport aux voies

La différence de niveaux entre tout point d'un bâtiment et le point le plus proche de l'alignement opposé (limite réelle de la voie ou résultant d'un plan d'alignement) ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points, sauf pour les voies en pente, ainsi qu'il est précisé ci-après. (voir les "Définitions" de la partie "Présentation" du présent règlement).

#### 2- Cas particuliers

Un dépassement de hauteur pourra être autorisé pour des raisons techniques (dépassement des édifices techniques, type d'installation liée à une activité autorisée,...) ou pour des éléments ponctuels pour des raisons architecturales.

## Article UI 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.

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 dans lequel elles s'insèrent,
- les spécificités architecturales des constructions avoisinantes, sans toutefois exclure la création architecturale.



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.

Peut être interdit 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. Couvertures, toitures

Le couvrement des constructions doit intégrer harmonieusement les éléments techniques de superstructure afin d'en limiter l'impact visuel.

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

Les tuiles ou autres matériaux de couverture de couleur rouge sont proscrits. La tuile n'est autorisée que sur les constructions existantes ou leurs extensions quand ce matériau préexiste sur la construction principale.

Les toitures peuvent être réalisées en matériaux couramment utilisés pour les bâtiments à usage industriel, en fonction de l'environnement.

### 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. Clôtures

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

Pour les opérations et programmes d'ensemble, le type de clôture doit faire l'objet d'un projet précis, inséré au règlement du lotissement ou au plan d'aménagement.

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.

### 3- Cas particuliers

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.

## Article UI 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'industrie : le nombre d'emplacement de stationnement devra répondre aux besoins de l'opération avec un minimum de 1 place pour 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Aux surfaces aménagées pour le stationnement des véhicules de transport de personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires et les emplacements nécessaires au chargement, déchargement et à la manutention des véhicules utilitaires.

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 créé.

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

Constructions destinées au commerce : surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher de l'établissement.

Constructions destinées à l'artisanat : 3 places pour 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher, puis 1 place par tranche supplémentaire de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Aux surfaces aménagées pour le stationnement des véhicules de transport de personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires et les emplacements nécessaires au chargement, déchargement et à la manutention des véhicules utilitaires. Dans le cas de surface de vente, il pourra être exigé 1 place pour 8 personnes accueillies.

Constructions à usage d'entrepôts : 1 place par tranche même incomplète de 300 m<sup>2</sup> jusqu'à 2 100 m<sup>2</sup>, puis 1 place par tranche de 600 m<sup>2</sup> au-delà de 2 100 m<sup>2</sup>.

Constructions destinées aux bureaux: 1 emplacement par tranche même incomplète de 40 m<sup>2</sup> 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, 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.

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'industrie : 1 emplacement par tranche complète de 200 m<sup>2</sup>.

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

Constructions destinées à l'hébergement hôtelier : 1 place pour 30 chambres

Constructions destinées aux commerces : 1 place par tranche de 80 m<sup>2</sup>.

Constructions destinées aux bureaux : 1 place par tranche de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Constructions destinées à l'artisanat : 1 place pour 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Constructions destinées aux entrepôts : 1 place pour 600 m<sup>2</sup> 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, avec un minimum d'1 place pour 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.

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 m<sup>2</sup> 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 UI 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 représenter un pourcentage minimum de la superficie du terrain, tel que :

UIa	UIb	UIc	UId
10%	20%	40%	-

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

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

- pour les équipements techniques liés aux différents réseaux ;
- pour les constructions édifiées selon le principe du "bâtiment-îlot" ;
- 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 : 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 espaces libres seront plantés à raison d'1 arbre par tranche, même incomplète, de 300 m<sup>2</sup>.

Sauf en secteur UId, une bande de 5 mètres de profondeur (2,50 mètres pour les constructions à usage de bureaux) par rapport à l'alignement devra être traitée en espaces verts en totalité, excepté pour les emprises nécessaires aux accès. Si le terrain est bordé de plusieurs voies, cette obligation ne s'applique que le long de la voie principale.

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 m<sup>2</sup> 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.

Quelle que soit leur surface, les délaissés des aires de stationnement devront être plantés. Les conditions de plantation doivent être adaptées au développement des arbres (fosses, revêtement du sol par des matériaux perméables, ...). 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 UI14

---

### **Possibilités maximales d'occupation du sol**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

