

Délégation urbanisme nord

Adresse : 128 rue de Charenton 75012 PARIS

Tel : 01 77 15 65 37



## COMMUNAUTE DE COMMUNES RETZ EN VALOIS

### PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

---

#### 5. REGLEMENT ECRIT

Vu pour être annexé à la DCC d'arrêt du :

**22/11/2019**

## Identification du document

Élément	
Titre du document	5. Règlement écrit
Nom du fichier	5.Règlement-écrit-complet_10062019
Version	10/06/2019 - 12 :09
Rédacteur	LEA
Vérificateur	EVC
Chef d'agence	EVC

<b>Liste des communes par zone .....</b>	<b>5</b>
<b>zone UA1 .....</b>	<b>13</b>
<b>zone UA2 .....</b>	<b>27</b>
<b>zone UA3 .....</b>	<b>39</b>
<b>zone UA4 .....</b>	<b>51</b>
<b>zone UA5 .....</b>	<b>63</b>
<b>zone UA6 .....</b>	<b>75</b>
<b>zone UA7 .....</b>	<b>87</b>
<b>zone UAp .....</b>	<b>100</b>
<b>zone UB1 .....</b>	<b>115</b>
<b>zone UB2 .....</b>	<b>128</b>
<b>zone UB3 .....</b>	<b>140</b>
<b>zone UBp .....</b>	<b>152</b>
<b>zone UC1 .....</b>	<b>165</b>
<b>zone UC2 .....</b>	<b>178</b>
<b>zone UC3 .....</b>	<b>190</b>
<b>zone UC4 .....</b>	<b>202</b>
<b>zone UC5 .....</b>	<b>214</b>
<b>zone UE .....</b>	<b>226</b>
<b>zone UEc .....</b>	<b>237</b>
<b>zone UEI .....</b>	<b>247</b>
<b>zone UH1 .....</b>	<b>257</b>
<b>zone UH2 .....</b>	<b>270</b>
<b>zone UH3A .....</b>	<b>282</b>
<b>zone UH3B .....</b>	<b>294</b>
<b>zone UHA .....</b>	<b>306</b>
<b>zone UHE .....</b>	<b>316</b>
<b>zone UHh .....</b>	<b>326</b>
<b>zone UHI .....</b>	<b>336</b>

<b>zone U1a</b> .....	<b>346</b>
<b>zone U1b</b> .....	<b>357</b>
<b>zone UA5</b> .....	<b>368</b>
<b>zone 1AU-A7</b> .....	<b>380</b>
<b>zone 1AU-B1</b> .....	<b>392</b>
<b>zone 1AU-B3</b> .....	<b>405</b>
<b>zone 1AU-C1</b> .....	<b>417</b>
<b>zone 1AU-C2</b> .....	<b>430</b>
<b>zone 1AU-C3</b> .....	<b>442</b>
<b>zone 1AU-C5</b> .....	<b>454</b>
<b>zone 1AU-1a</b> .....	<b>466</b>
<b>zone 1AU-1b</b> .....	<b>477</b>
<b>zone 1AU-Ea</b> .....	<b>488</b>
<b>zone 1AU-Eb</b> .....	<b>498</b>
<b>zone 1AU-G</b> .....	<b>508</b>
<b>zone 1AU-R</b> .....	<b>519</b>
<b>zone 2AU</b> .....	<b>521</b>
<b>zone A</b> .....	<b>525</b>
<b>zone As</b> .....	<b>537</b>
<b>zone N</b> .....	<b>548</b>
<b>zone Na</b> .....	<b>560</b>
<b>zone Nc</b> .....	<b>572</b>
<b>zone Nl</b> .....	<b>584</b>
<b>zone Nj</b> .....	<b>596</b>
<b>zone Ns</b> .....	<b>608</b>
<b>Prescriptions :</b> .....	<b>619</b>
<b>Annexe :</b> .....	<b>630</b>

# Liste des communes par zone

---

5. Règlement écrit

	Ambleny	Ancienville	Audignicourt	Berny-Rivière	Bieuxy	Chouy	Coeuvres-et-Valsery	Corcy
UA1								
UA2								
UA3				X				
UA4	X							
UA5						X		X
UA6							X	
UA7		X	X		X		X	X
Uap								
UB1								
UB2								
UB3	X					X		
UB4								
Ubp								
UC1								
UC2				X				
UC3				X				
UC4	X					X		
UC5								X
UE						X		
UEc				X				
Uel								
Uem								
UH1								
UH2								
UH3a						X		
UH3b								
UH <sub>a</sub>	X							
UH <sub>e</sub>							X	
UH <sub>h</sub>								
UH <sub>l</sub>							X	
U <sub>l</sub> <sub>a</sub>								
U <sub>l</sub> <sub>b</sub>	X							
1AU	X			X				
1AU <sub>r</sub>								
1AU <sub>e</sub>	X						X	
1AU <sub>i</sub>	X							
1AU <sub>g</sub>								
2AU				x				
A	X	X	X	X	X	X	X	X
As	X			X			X	
N	X	X	X	X	X	X	X	X
Na								
Nc				X				
Nj			X	X		X		
Nl	X						X	
Ns	X	X		X		X	X	X

	Coyolles	Cutry	Dammard	Dampleux	Dommiers	Epagny	Faverolles	Fleury
UA1								
UA2								
UA3	X							
UA4								
UA5					X	X	X	
UA6		X	X	X				
UA7			X			X	X	X
Uap								
UB1								
UB2								
UB3					X			
UB4								
Ubp								
UC1								
UC2								
UC3	X	X			X			
UC4								
UC5				X			X	
UE	X							
UEc								
Uel			X			X	X	
Uem								
UH1								
UH2								
UH3a							X	
UH3b								
UHa								
UHe			X					
Uhh								
UHI								
Ula			X					
Ulb	X		X					
1AU	X			X	X			X
1AUr								
1AUe				X				
1AUi								
1AUg								
2AU								
A	X	X	X	X	X	X	X	X
As						X	X	
N	X	X	X	X	X	X	X	X
Na								
Nc								
Nj		X	X	X		X	X	
NI				X				
Ns	X	X	X	X	X	X	X	X

5. Règlement écrit

	Fontenoy	Haramont	la Ferté-Milon	Largny-sur-Automne	Laversine	Longpont	Louâtre	Macogny
UA1								
UA2								
UA3			X					
UA4								
UA5			X					
UA6	X				X	X	X	
UA7	X	X		X				X
Uap								
UB1								
UB2								
UB3					X			
UB4								
Ubp								
UC1								
UC2			X					
UC3								
UC4	X	X				X		
UC5				X	X			
UE			X			X		
UEc								
Uel								
Uem								
UH1								
UH2								
UH3a	X		X				X	
UH3b								
UHa								
UHe								
Uhh								
UHI								
Ula	X		X					
Ulb			X					
1AU	X						X	
1AUr								
1AUe								
1AUi			X					
1AUg								
2AU								
A	X	X	X	X	X	X	X	X
As	X	X	X	X	X		X	
N	X	X	X	X	X	X	X	X
Na	X							
Nc						X		
Nj		X	X			X	X	
NI	X			X				
Ns	X	X	X	X	X	X	X	

5. Règlement écrit

	Marizy-Sainte-Geneviève	Marizy-Saint-Mard	Monnes	Montgobert	Montigny-Lengrain	Morsain	Mortefontaine	Noroy-sur-Ourcq
UA1								
UA2								
UA3								
UA4								
UA5					X			X
UA6					X	X		
UA7	X	X	X	X			X	
Uap								
UB1								
UB2					X			
UB3						X		
UB4								
Ubp								
UC1								
UC2					X			X
UC3								
UC4				X		X		
UC5							X	
UE								
UEc								
Uel	X				X			
Uem								
UH1								
UH2							X	
UH3a								
UH3b						X		
UHa							X	
UHe	X			X	X			
Uhh				X				
UHI					X			
Ula					X			
Ulb					X			
1AU					X			
1AUr								
1AUe								
1AUi					X			
1AUg								
2AU								
A	X	X	X	X	X	X	X	X
As				X	X		X	
N	X	X	X	X	X	X	X	X
Na								
Nc								
Nj	X						X	
NI								
Ns				X	X		X	X

5. Règlement écrit

	Nouvron-Vingré	Oigny-en-Valois	Passy-en-Valois	Pernant	Puiseux-en-Retz	Ressons-le-Long	Retheuil	Saconin-et-Breuil
UA1								
UA2								
UA3								
UA4								
UA5				X		X		
UA6	X		X		X		X	X
UA7	X				X		X	X
Uap		X						
UB1								
UB2				X				
UB3			X			X		
UB4								
Ubp		X						
UC1								
UC2				X				
UC3			X					
UC4						X	X	
UC5					X			X
UE								
UEc								
Uel			X			X		X
Uem								
UH1								
UH2				X				
UH3a	X						X	
UH3b								
UH <sub>a</sub>								
UH <sub>e</sub>	X							
Uhh						X		
UHI								
UI <sub>a</sub>				X		X		
UI <sub>b</sub>						X		
1AU				X		X		
1AU <sub>r</sub>								
1AU <sub>e</sub>				X				
1AU <sub>i</sub>						X		
1AU <sub>g</sub>								
2AU		X		x				
A	X	X	X	X	X	X	X	X
As		X	X			X	X	
N	X	X	X	X	X	X	X	X
Na								
Nc						X		
Nj		X			X		X	
NI				X				
Ns	X	X		X	X	X	X	

	Saint-Bandry	Saint-Christophe-à-Berry	Saint-Pierre-Aigle	Silly-la-Poterie	Soucy	Taillefontaine	Tartiers
UA1							
UA2							
UA3							
UA4							
UA5							
UA6	X		X				X
UA7		X	X	X	X	X	
Uap							
UB1							
UB2							
UB3	X	X					
UB4							
Ubp							
UC1							
UC2							
UC3							
UC4							
UC5		X		X			
UE							
UEc							
Uel		X					
Uem							
UH1							
UH2							
UH3a	X	X		X		X	
UH3b				X			
UHa							
UHe							
Uhh			X				
Uhl							
Ula							
Ulb			X				
1AU							
1AUr							
1AUe							
1AUi							
1AUg							
2AU							
A	X	X	X	X	X	X	X
As	X	X		X	X		
N	X	X	X	X	X	X	X
Na							
Nc							
Nj				X	X		
Nl			X				
Ns	X	X	X	X	X	X	

	Vassens	Vézaponin	Vic-sur-Aisne	Villers-Cotterêts	Villers-Hélon	Vivières
UA1				X		
UA2			X			
UA3					X	
UA4						
UA5						X
UA6						
UA7	X	X				
Uap						
UB1				X		
UB2						
UB3	X		X			X
UB4						
Ubp						
UC1				X		
UC2						
UC3			X			
UC4						X
UC5						
UE			X	X		
UEc						
Uel						
Uem						
UH1				X		
UH2						
UH3a						
UH3b						
UHa						
UHe						
Uhh				X		
UHI						
Ula			X	X		
Ulb				X		
1AU			X	X		
1AUr				X		
1AUe						
1AUi			X	X		
1AUg				x		
2AU				x		
A	X	X	X	X	X	X
As	X	X	X	X		
N	X	X	X	X	X	X
Na						
Nc						
Nj	X			X	X	X
NI			X	X		
Ns	X	X	X	X	X	X

# zone UA1

---

# 1. Destinations des constructions, usage des sols et natures d'activités, mixité fonctionnelle et sociale

## 1.1. Destinations des constructions

Destinations	Indice - référence sous-destination	Sous destinations autorisées	Sous destinations Interdites	Sous destinations autorisées sous conditions
Exploitation agricole ou forestière	1		Exploitation agricole	Evolution des exploitations agricoles existantes
	2		Exploitation forestière	Evolution des exploitations forestières existantes
Habitation	3	Logement		
	4	Hébergement		
Commerce et activités de service	5	Artisanat et commerce de détail associé		Sauf commerces de plus de 300m <sup>2</sup> de surface de vente et artisanat au-delà de 500m <sup>2</sup> d'emprise au sol
	6	Restauration		
	7		Commerce de gros	
	8	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
	9	Hébergement hôtelier et touristique		
	10	Cinéma		
Equipement d'intérêt collectif	11	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
	12	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	13	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale		
	14	Salle d'art et de spectacles		
	15	Equipements sportifs		
	16	Autres équipements recevant du public		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	17		Industrie	
	18			Entrepôt dans la mesure où leur surface est inférieure à 500 m <sup>2</sup> .
	19	Bureau		
	20		Centre de congrès et d'exposition	

Les constructions et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles ou techniques.

Les règles de prospect, d'implantation et de hauteur ne sont pas applicables aux ouvrages de transport d'électricité HTB (tension > 50 kV).

Dans le cadre d'un changement de destination d'un bâtiment de commerce et d'activité de service ou d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire vers de l'habitat, la remise en état de la façade principale donnant sur le domaine public, devra être effectuée.

## 1.2. Occupations et utilisations du sol

### 1.2.1. Sont interdites les occupations et utilisations du sol ci-après :

Les dépôts et décharges non liés à une activité autorisée.

L'ouverture de carrière.

Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.

Le stationnement des caravanes à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation.

### 1.2.2. Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol ci-après :

Les exhaussements et affouillements de sol, directement liés aux travaux de construction autorisés.

L'aménagement et l'extension limitée à 40m<sup>2</sup> des bâtiments existants à condition qu'ils restent compatibles avec la vocation de la zone et qu'ils n'aient pas pour effet de dénaturer la zone (hors activités agricoles dont l'évolution n'est pas limitée).

Les constructions annexes d'une superficie inférieure à 40 m<sup>2</sup> (hors activités agricoles dont l'évolution n'est pas limitée).

Les piscines jusqu'à 40m<sup>2</sup>.

Les affouillements, les exhaussements de sol, les équipements, les aires de repos et les installations classées liées à la mise à 2 x 2 voies de la RN2 et à la réalisation du boulevard urbain.

La construction d'ouvrages publics ou des installations d'intérêt général sous réserve qu'ils soient jugés compatibles avec le site.

Les ouvrages et constructions nécessaires à la gestion et à l'exploitation de l'activité ferroviaire.

Les ouvrages et constructions nécessaires aux captages d'eau.

## 1.3. Mixité sociale et fonctionnelle des zones urbaines et à urbaniser

### 1.3.1. Dispositions applicables le long des linéaires commerciaux

Dans le cadre de l'objectif de mixité fonctionnelle du PLU, des linéaires commerciaux ont été identifiés au plan de zonage.

Il s'agit de rues ou de portions de rues pour lesquelles un linéaire de façade est identifié comme accueillant des usages commerciaux à conserver et renforcer.

Pour ce faire, le changement d'usage des locaux commerciaux existants en rez-de-chaussée est interdit.

Ainsi : lors de la transformation des bâtiments existants accueillant du commerce en rez-de-chaussée (hors hall d'entrée, surfaces destinées au stationnement des vélos, accès au stationnement des véhicules légers et locaux techniques) ceux-ci doivent être dédiés à : l'artisanat, au commerce de détail, à la restauration ou aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.

## 2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

---

Se référer au Cahier de recommandations architecturales et paysagères.

### 2.1. Implantation et volumétrie des constructions

- **Règle générale**

Les constructions principales devront respecter une implantation en limite d'emprise des voies existantes, à aménager ou à créer. Des retraits et décrochements d'une distance maximale de 3m par rapport à la limite d'emprise des voies existantes, à aménager ou à créer, dont les voies SNCF sont autorisés s'ils sont motivés par la composition architecturale ou des impératifs techniques.

Lorsque le projet de construction concerne un terrain jouxtant un ou des immeubles en bon état, déjà construits le long de la ou des limites séparatives communes, la construction nouvelle peut être édifiée en respectant la même marge de reculement que les bâtiments existants.

L'application de l'ensemble de cet article tient compte de l'ensemble des points de la voie (reculs des façades de 3m en tous points de la voie).

Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent article à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet. Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics

#### 2.1.1. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

- **Règle générale**

Les constructions devront respecter une implantation dans une bande de 15m depuis l'alignement des voies existantes, à aménager ou à créer.

- **Règles alternatives**

Une implantation en recul ou à l'alignement peut être imposée dans les cas suivants :

pour assurer une continuité harmonieuse avec la ou les constructions voisines,

pour la préservation ou la restauration d'un élément architectural ou paysager protégé et repéré au document graphique,

pour assurer la préservation ou la continuité de la végétation des espaces non bâtis existants sur les espaces publics ou privés voisins,

en raison d'une configuration atypique de la parcelle (parcelle traversante, en angle ou en cœur d'îlot, ...),

pour la construction des équipements d'intérêt collectif et services publics.

### 2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- **Règle générale**

Dans une bande de 15m à partir de l'alignement, les constructions principales à usage d'habitation peuvent être édifiées sur les limites séparatives de propriété.

Au-delà de la bande de 15m comptée à partir de l'alignement, les constructions peuvent être implantées en limite de propriété :

Lorsque la parcelle voisine supporte une construction déjà implantée sur la limite séparative commune.

Lorsque la parcelle voisine supporte une construction éloignée en tous points d'au moins 3m de celle à édifier.

Lorsque la parcelle voisine ne supporte aucune construction.

Lorsqu'une construction ne joint pas une limite séparative de propriété, la distance au bâtiment à édifier à la limite séparative sera au moins égale à 3m.

- **Règles alternatives**

Des implantations différentes de celles prévues par la règle générale peuvent être imposées dans les cas suivants :

Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escalier), aux différents réseaux, voirie et stationnement ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables

Pour la préservation ou la restauration d'un élément architectural ou paysager protégé et repéré au document graphique.

- **2.1.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Dans tous les cas, l'implantation des constructions principales les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit permettre de préserver leur salubrité et leur éclairage.

- **2.1.4. Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol des constructions ne peut dépasser 75% de la surface du terrain.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics.

Pour l'existant, les démolitions suivies de reconstruction de même emprise sont autorisées.

- **2.1.5. Hauteur des constructions**

- **Règle générale**

La hauteur maximale des constructions neuves et principales est fixée à 13m à l'égout du toit.

- **Règles alternatives**

Des dispositions autres que celles prévues par la règle ci-dessus peuvent être imposées :

Pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics dans la limite de 3m supplémentaires ;

Afin d'assurer une bonne intégration urbaine et paysagère du projet :

- Lorsque le projet s'insère entre deux constructions existantes, avec une hauteur correspondant à la hauteur moyenne des deux constructions existantes,

- Lorsqu'il s'adosse à une construction existante qui dépasse la hauteur maximum autorisée à la règle générale, le projet peut atteindre la hauteur de la construction à laquelle il s'adosse. Cette possibilité est limitée à un linéaire de 10m puis au-delà de ce linéaire, la hauteur maximum est celle indiquée en règle générale.

Dans le cas d'une implantation sur un terrain en pente, la hauteur des constructions sera calculée à partir du niveau du terrain naturel de la voie existante ou nouvellement créée en bordure de parcelle.

Les souches de cheminées et autres ouvrages techniques (locaux techniques d'ascenseurs, antennes, antennes relais, paratonnerres, dispositifs de ventilation...) ne sont pas compris dans la hauteur totale calculée des bâtiments

## 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 2.2.1. Insertion des constructions dans leur environnement

Les volumes (et éléments de décoration, modénature, huisserie...) doivent être simples, s'accorder avec les constructions environnantes et s'insérer dans l'ensemble existant en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens de manière à conserver le caractère des lieux avoisinants.

L'implantation de la construction doit être adaptée au terrain naturel, étudiée en fonction de la pente du terrain.

#### Sont interdits :

- les terrassements qui dégradent fortement le modelé naturel du site,
- les apports artificiels de terre à moins de 2 m des limites séparatives d'un terrain situé en contre-bas.

### 2.2.2. Caractéristiques architecturales de façades et des toitures

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage.

Toutes les façades, dont les pignons, gaines et conduits exhausés, et les murs de soutènement doivent être traités avec le même soin que les façades principales. Les anciennes devantures commerciales avec un intérêt patrimonial doivent être conservées. Les ferronneries doivent être de tonalité foncée, proche du noir afin de renvoyer à la nature du matériau qu'il s'agisse de fonte ou d'acier ou tout autre métal.

Le permis de construire peut être refusé si les constructions par leur situation, leur dimension 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.

Toute construction présentant une architecture innovante et ne respectant pas les règles suivantes, est recevable dès lors que cette architecture ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales.

- CONSTRUCTIONS À USAGE PRINCIPAL D'HABITATION, GARAGES ET ANNEXES :

#### **Volume**

Les volumes doivent être simples, s'accorder avec les volumes environnants et s'insérer dans l'ensemble existant en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens.

Des adaptations à l'ensemble des règles ci-dessous peuvent être autorisées pour tenir compte de l'environnement bâti du projet.

Les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparente par rapport au sol naturel sont interdits.

### **Toiture**

Sont autorisées :

Les toitures à deux pentes, qui respecteront une inclinaison minimale de 45° sans débordement latéral.

Les toitures à quatre pentes dans le cas des constructions importantes ayant au moins 8m de faîtage ou en cas d'extension de bâtiments présentant d'origine des toitures à 4 pentes.

Les toitures à la mansarde, de formes et de proportions traditionnelles.

Les toitures-terrasses, végétalisées ou non, pouvant comporter une faible pente nécessaire à la captation des eaux de pluie.

Un même projet peut mélanger les 4 types de toitures autorisées.

Les lucarnes doivent être de forme traditionnelle et garder des dimensions modestes.

Les châssis de toits sont autorisés à condition qu'ils soient plus hauts que larges, en nombre limité et sauf impossibilité technique, axés sur les ouvertures en façades.

Le matériau de couverture devra être en harmonie (dimensions, couleurs) avec les matériaux traditionnellement utilisés dans l'architecture locale.

Les gouttières seront de préférence réalisées en cuivre, zinc ou en aluminium.

### **Murs**

La teinte des enduits et autres revêtements muraux devra rappeler la couleur de la pierre régionale.

Les enduits seront teints dans la masse. D'autres teintes ou couleurs, dûment justifiées par le projet architectural pourront être autorisées par les services compétents.

### **Ouvertures**

Le bois et l'aluminium seront préférés au PVC.

Il pourra être exigé pour une bonne intégration au paysage bâti que la forme et les dimensions des ouvertures s'inspirent des caractéristiques des ouvertures traditionnelles (proportions rapport H/l, nombre de carreaux et petits bois...)

Les menuiseries extérieures, les volets ou persiennes et les portes d'entrée seront de préférence peints. Des prescriptions de couleurs pourront être édictées par les services compétents.

Les coffres de volets-roulants ne doivent en aucun cas être visibles de l'extérieur.

- Garage et annexes :

### **Toitures**

Les couvertures devront de préférence être réalisées avec le même matériau que la couverture principale.

Les toitures des annexes et garages accolés à la construction principale, présenteront de préférence une pente et une orientation identiques à celle de cette dernière.



#### - AUTRES CONSTRUCTIONS :

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage.

Concernant les constructions à usage de commerce, une attention particulière sera apportée au traitement de la façade principale, qui ne pourra en aucun cas être réalisée en simple bardage métallique.

Sont interdites les constructions de quelque importance que ce soit édifiées en matériaux présentant un caractère précaire.

Les teintes doivent s'harmoniser entre elles, et le cas échéant avec le paysage environnant bâti ou non.

Les sous-sols apparents doivent être traités avec autant de soin que l'étage supérieur.

Les citernes à gaz liquéfié ou mazout, dépôts de matériaux ou de résidus ainsi que les installations similaires doivent être placés en des lieux peu visibles de la voie publique ou masqués par un rideau de verdure.

### 2.2.3. Caractéristiques des clôtures

Les clôtures doivent être conçues de façon à ménager l'intimité au sein des parcelles tout en maintenant le caractère ouvert des espaces et en permettant le passage de la faune.

Les clôtures traditionnelles existantes, dès lors qu'elles présentent un intérêt architectural et esthétique ou participent à la cohésion du secteur, doivent être conservées et réhabilitées ou remplacées à l'identique ou similaire si leur état n'en permet pas la conservation.

Des murs pleins d'une hauteur comprise entre 1.80m et 2.40m en matériaux traditionnels ou en matériaux revêtus d'un enduit sont autorisés partout, sauf sur rue et en bordure d'espaces publics. Dans le cas de terrains voisins mais de niveaux différents, la hauteur du mur sera mesurée au droit du plus haut des deux terrains.

Sur rue, les clôtures pourront être constituées soit :

- d'un mur plein de 1.20m de hauteur maximum (en matériaux traditionnels ou en matériaux revêtus d'un enduit) ;
  - d'un muret de 0.2m à 0.6m de hauteur surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'une clôture, la hauteur totale de l'ensemble ne pouvant excéder 2m ;
  - d'un grillage et/ou d'une haie, l'ensemble ne pouvant excéder une hauteur de 2m.
- Leur aspect sera choisi en fonction du contexte environnant.

Dans le cas de terrains voisins mais de niveaux différents, la hauteur du mur sera mesurée au droit du plus haut des deux terrains.

#### Sont interdites :

- les clôtures en murs modulaires ;
- les clôtures composées matériaux hétéroclites ;
- les clôtures végétales composées d'une seule espèce, ou majoritairement d'espèces persistantes.
- Les clôtures en grillage rigide sauf si elles sont doublées d'une haie végétale.

## 2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

La surface du terrain, sa forme, son relief, son exposition aux vents et au soleil, sa végétation et ses dessertes doivent servir de guide pour déterminer l'implantation et l'orientation de la construction. Lors de l'aménagement de plusieurs parcelles, il convient de prendre en compte ces paramètres le plus en amont possible, dès le stade des études préalables.

### 2.3.1. Obligation en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeu et de loisirs

Toute opération d'aménagement à destination principale d'habitation doit comporter des aménagements verts plantés, notamment d'accompagnement de la voirie, destinés notamment à améliorer le cadre de vie des habitants et à offrir à ceux-ci des lieux communs de rencontre, de promenade ou de jeux. Les espaces libres de construction doivent faire l'objet d'un aménagement paysager soigné, comprenant notamment des végétaux d'essence locale et privilégiant la perméabilité des sols et la contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.

### 2.3.2. Surfaces végétalisées ou perméables

Les espaces de pleine terre doivent être réalisés majoritairement d'un seul tenant et avoir des proportions permettant un usage d'agrément et de faire des plantations selon les caractéristiques du terrain et de son environnement.

Afin d'éviter les plantes invasives, les espaces de pleine terre doivent être plantés et il est interdit de laisser le sol nu, non végétalisé.

Sont pris en compte pour la quantification des espaces de pleine terre :

Les espaces libres non couverts, non bâtis ni en surface ni en sous-sol, permettent la libre infiltration des eaux pluviales et aménagés en espaces verts (pelouses, plantations) ;

Les espaces situés au-dessus des canalisations et des bassins de rétention.

Les espaces de pleine terre doivent représenter au moins 10% de la surface totale du terrain, sauf dans le cas d'affectations du rez-de-chaussée de la construction à une activité commerciale, de services ou artisanale, ou aux places de stationnement nécessaires à l'opération.

## 3. Equipements et réseaux

---

### 3.1. Stationnement

#### 3.1.1. Stationnement des véhicules motorisés

- **Localisation des places**

Les places de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques et peuvent être situées sur l'assiette foncière de l'opération ou dans son environnement immédiat.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, un report des places de stationnement sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier est autorisé.

- **Nombre de places de stationnement**

Au sein des périmètres de 500m autour de la gare et 200m autour des arrêts de bus de la rue du Général Leclerc (se référer à l'annexe) :

En dessous de 35m<sup>2</sup> de surface de plancher, il n'est exigé aucune place de stationnement

Au-delà de 35m<sup>2</sup> de surface de plancher : 1 place de stationnement minimum et 2 places de stationnement maximum par logement

Hors des périmètres de 500 m autour de la gare et 200 m autour des arrêts de bus de la rue du Général Leclerc :

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé :

Entre 0 et 70m<sup>2</sup> de surface de plancher, il est exigé au moins une place de stationnement par logement

Au-delà de 70m<sup>2</sup> de surface de plancher : 2 places de stationnement minimum par logement

Pour les opérations de plus de deux logements, comportant des voies nouvelles, des places de stationnement visiteurs seront créées, leur nombre de pouvant jamais être inférieur à une place pour deux logements.

Pour les constructions à usage de bureau : une place de stationnement pour 25m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit, sans être inférieur à une place pour 200m<sup>2</sup> de la surface de plancher, si la densité des bureaux à construire doit être inférieure à un emploi pour 25 m<sup>2</sup>.

Pour les établissements commerciaux : une surface de stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher dès que la surface de vente est supérieure ou égale à 100m<sup>2</sup>.

Pour les établissements d'hébergement : une place de stationnement par chambre.

Pour les établissements artisanaux : une place de stationnement pour 25m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit, sans être inférieur à une place pour 200 m<sup>2</sup> de la surface de plancher, si la densité des locaux artisanaux à construire doit être inférieure à un emploi pour 25 m<sup>2</sup>. A ces espaces à aménager pour les véhicules de transport de personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, une place de stationnement pour 25 m<sup>2</sup> de la surface de plancher de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit suite à étude approuvée par la collectivité.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables. Le nombre de places de stationnement (véhicules motorisés) peut éventuellement être réduit par mutualisation en fonction des complémentarités observées entre les différentes fonctions et destinations.

La modification ou l'extension de bâtiments existants aboutissant à la création de nouveaux logements ne peut être autorisée qu'à condition que soient réalisées, dans le cas où ces bâtiments ne disposeraient pas du nombre de place exigée, les places de stationnement imposées, nécessaires pour l'ensemble des logements, après rénovation ou extension.

- **Aspect des espaces de stationnement**

Les espaces de stationnement doivent être paysagés ou arborés. Les aménagements permettront l'infiltration des eaux pluviales.

En outre, lorsque leur surface excède 2000m<sup>2</sup>, les parkings seront divisés par des rangées d'arbres ou des haies vives afin d'en améliorer l'aspect et d'en réduire les nuisances.

Les arbres existants et conservés peuvent être comptabilisés dans le nombre d'arbres à planter à condition qu'ils soient situés sur l'aire de stationnement.

### 3.1.2. Le stationnement des véhicules non motorisés

Toute construction recevant du public doit aussi comporter une aire pour le stationnement des cycles.

## 3.2. Desserte par les voies publiques et privées

- **Accès**

Les caractéristiques des accès doivent être définies en fonction de l'importance et de la destination des constructions et installations à réaliser, notamment en ce qui concerne la sécurité, la commodité de la circulation et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie

Le nombre d'accès doit être limité au strict nécessaire.

Les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :

- de la topographie, de la morphologie et de l'aménagement des lieux dans lesquels s'insère l'opération
- de la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse des véhicules, intensité du trafic) ;
- du type de trafic généré par l'opération (fréquence journalières, nombre de véhicules accédant au terrain, type de véhicules concernés) ;
- des conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules sur le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet doit privilégier la (les) solution(s) qui présentent la moindre gêne pour la circulation générale et permettent un accès aisé aux véhicules de secours et de services.

Pour les terrains possédant déjà un accès sur la voie publique, toute création d'un nouvel accès qui obligerait la commune à reconfigurer l'espace public pourra être refusée.

- **Voirie**

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent l'accès du matériel de lutte contre l'incendie sans que la largeur d'emprise ne soit inférieure à 5 m (largeur hors-tout incluant tous les aménagements : bordures, trottoirs...). Cette règle de largeur de voie ne concerne que les nouvelles voies.

Les voies en impasse doivent avoir leur partie terminale aménagée de manière à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour. Les prescriptions d'aménagement seront fonction de la localisation et du nombre de logements desservis.

### 3.3. Desserte par les réseaux

Tout projet de division d'une parcelle actuellement desservie par les réseaux ne peut avoir pour effet de créer un ou plusieurs terrain(s) constructible(s) non équipé(s).

#### 3.3.1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être alimentée par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques (dimensions, capacité et débit) suffisantes.

#### 3.3.2. Assainissement

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. Toutefois, en l'absence d'un tel réseau, ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conforme à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services comptants en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé. Toute évacuation d'eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

- **Zones d'assainissement collectif**

Toute construction nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement. La pose d'un clapet anti-retour est obligatoire.

Les eaux industrielles devront subir un traitement obligatoire avant le branchement.

- **Zones d'assainissement non collectif**

Les constructions doivent être équipées d'un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et adapté aux caractéristiques du sol, du sous-sol et de l'environnement du terrain.

#### 3.3.3. Eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des nouvelles constructions seront récupérées pour l'infiltration sur le terrain d'assiette de la construction ou réutilisées pour un usage conforme à la réglementation en vigueur.

Le cas échéant et en fonction de la capacité de rétention des sols le raccordement à l'égout d'un éventuel trop plein pourra être autorisé par les services compétents.

### 3.3.4. Electricité, téléphone

Sauf impossibilité technique, la distribution de l'énergie électrique et la desserte téléphonique devront se faire par câbles souterrains ou par réseau de façade.

### 3.3.5. Déploiement de la fibre optique

Toute nouvelle opération d'aménagement doit intégrer la mise en place de gaines souterraines permettant le passage de la fibre optique dans des conditions permettant la desserte de l'ensemble des constructions projetées.

Lorsqu'un ou plusieurs réseaux de communication électronique à très haut débit dessert l'unité foncière, toute nouvelle construction à usage d'habitation, de bureaux, de commerce et d'hébergement hôtelier doit pouvoir y être raccordée.

Afin de permettre le raccordement des nouvelles constructions, des fourreaux doivent être mis en attente en limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires.

## 3.4. Energie et performances énergétiques

L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, ainsi que l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique est autorisée. Toutefois, des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant peuvent être imposées.

- **Capteurs solaires**

Pour toutes les constructions, les panneaux de toiture doivent être intégrés dans la toiture en respectant son inclinaison et sans surépaisseur.

## zone UA2

---

# 1. Destinations des constructions, usage des sols et natures d'activités, mixité fonctionnelle et sociale

## 1.1. Destinations des constructions

Destinations	Indice - référence sous-destination	Sous destinations autorisées	Sous destinations Interdites	Sous destinations autorisées sous conditions
Exploitation agricole ou forestière	1		Exploitation agricole	Evolution des exploitations agricoles existantes
	2		Exploitation forestière	Evolution des exploitations forestières existantes
Habitation	3	Logement		
	4	Hébergement		
Commerce et activités de service	5	Artisanat et commerce de détail associé		Sauf commerces de plus de 300m <sup>2</sup> de surface de vente et artisanat au-delà de 500m <sup>2</sup> d'emprise au sol
	6	Restauration		
	7		Commerce de gros	
	8	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
	9	Hébergement hôtelier et touristique		
	10	Cinéma		
Equipement d'intérêt collectif	11	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
	12	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	13	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale		
	14	Salle d'art et de spectacles		
	15	Equipements sportifs		
	16	Autres équipements recevant du public		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	17		Industrie	
	18			Entrepôt dans la mesure où leur surface est inférieure à 500 m <sup>2</sup> .
	19	Bureau		
	20		Centre de congrès et d'exposition	

Les constructions et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles ou techniques.

Les règles de prospect, d'implantation et de hauteur ne sont pas applicables aux ouvrages de transport d'électricité HTB (tension > 50 kV).

Dans le cadre d'un changement de destination d'un bâtiment de commerce et d'activité de service ou d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire vers de l'habitat, la remise en état de la façade principale donnant sur le domaine public, devra être effectuée.

## 1.2. Occupations et utilisations du sol

### 1.2.1. Sont interdites les occupations et utilisations du sol ci-après :

Les dépôts et décharges non liés à une activité autorisée.

L'ouverture de carrière.

Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.

Le stationnement des caravanes à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation.

### 1.2.2. Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol ci-après :

Les exhaussements et affouillements de sol, directement liés aux travaux de construction autorisés.

L'aménagement et l'extension limitée à 40m<sup>2</sup> des bâtiments existants à condition qu'ils restent compatibles avec la vocation de la zone et qu'ils n'aient pas pour effet de dénaturer la zone (hors activités agricoles dont l'évolution n'est pas limitée).

Les constructions annexes d'une superficie inférieure à 40 m<sup>2</sup> (hors activités agricoles dont l'évolution n'est pas limitée).

Les piscines jusqu'à 40m<sup>2</sup>.

Les affouillements, les exhaussements de sol, les équipements, les aires de repos et les installations classées liées à la mise à 2 x 2 voies de la RN2 et à la réalisation du boulevard urbain.

La construction d'ouvrages publics ou des installations d'intérêt général sous réserve qu'ils soient jugés compatibles avec le site.

Les ouvrages et constructions nécessaires à la gestion et à l'exploitation de l'activité ferroviaire.

Les ouvrages et constructions nécessaires aux captages d'eau.

## 1.3. Mixité sociale et fonctionnelle des zones urbaines et à urbaniser

### 1.3.1. Dispositions applicables le long des linéaires commerciaux

Dans le cadre de l'objectif de mixité fonctionnelle du PLU, des linéaires commerciaux ont été identifiés au plan de zonage.

Il s'agit de rues ou de portions de rues pour lesquelles un linéaire de façade est identifié comme accueillant des usages commerciaux à conserver et renforcer.

Pour ce faire, le changement d'usage des locaux commerciaux existants en rez-de-chaussée est interdit.

Ainsi : lors de la transformation des bâtiments existants accueillant du commerce en rez-de-chaussée (hors hall d'entrée, surfaces destinées au stationnement des vélos, accès au stationnement des véhicules légers et locaux techniques) ceux-ci doivent être dédiés à : l'artisanat, au commerce de détail, à la restauration ou aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.

## 2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

---

Se référer au Cahier de recommandations architecturales et paysagères.

### 2.1. Implantation et volumétrie des constructions

- **Règle générale**

Les constructions industrielles concourant à la production d'énergie ne sont pas assujetties aux règles d'implantation.

Des implantations différentes de celles prévues par la règle générale peuvent être imposées dans les cas suivants :

- pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liés à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers), aux différents réseaux, voirie et stationnement, nécessaires à la production d'énergies renouvelables, ouvrages en sous-sol, aux rampes d'accès, aux terrasses de plain-pied ou aux cuves et réservoirs.

Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent article à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics

#### 2.1.1. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

- **Règle générale**

Les constructions devront respecter une implantation en limite de l'emprise des voies existantes, à aménager ou à créer.

- **Règles alternatives**

Une implantation en recul ou à l'alignement peut être imposée dans les cas suivants :

pour assurer une continuité harmonieuse avec la ou les constructions voisines,

pour la préservation ou la restauration d'un élément architectural ou paysager protégé et repéré au document graphique,

pour assurer la préservation ou la continuité de la végétation des espaces non bâtis existants sur les espaces publics ou privés voisins,

en raison d'une configuration atypique de la parcelle (parcelle traversante, en angle ou en cœur d'îlot, ...),

pour la construction des équipements d'intérêt collectif et services publics.

### 2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- **Règle générale**

Dans une bande de 15m à partir de l'alignement, les constructions principales à usage d'habitation doivent être édifiées sur au moins une limite séparative de propriété.

Au-delà de la bande de 15m comptée à partir de l'alignement, les constructions peuvent être implantées en limite de propriété :

Lorsque la parcelle voisine supporte une construction déjà implantée sur la limite séparative commune.

Lorsque la parcelle voisine supporte une construction éloignée en tous points d'au moins 3m de celle à édifier.

Lorsque la parcelle voisine ne supporte aucune construction.

Lorsqu'une construction ne joint pas une limite séparative de propriété, la distance au bâtiment à édifier à la limite séparative sera au moins égale à 3m.

- **Règles alternatives**

Des implantations différentes de celles prévues par la règle générale peuvent être imposées dans les cas suivants :

Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escalier), aux différents réseaux, voirie et stationnement ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables

Pour la préservation ou la restauration d'un élément architectural ou paysager protégé et repéré au document graphique.

- **2.1.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Les bâtiments implantés sur une même propriété doivent être distants d'au minimum 5m.

Dans tous les cas, l'implantation des constructions principales les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit permettre de préserver leur salubrité et leur éclairage.

- **2.1.4. Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol des constructions ne peut dépasser 75% de la surface du terrain.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics.

Pour l'existant, les démolitions suivies de reconstruction de même emprise sont autorisées.

- **2.1.5. Hauteur des constructions**

- **Règle générale**

La hauteur maximale des constructions neuves et principales est fixée à 9m à l'égout du toit.

- **Règles alternatives**

Des dispositions autres que celles prévues par la règle ci-dessus peuvent être imposées :

Pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics dans la limite de 3m supplémentaires ;

Afin d'assurer une bonne intégration urbaine et paysagère du projet :

- Lorsque le projet s'insère entre deux constructions existantes, avec une hauteur correspondant à la hauteur moyenne des deux constructions existantes,

- Lorsqu'il s'adosse à une construction existante qui dépasse la hauteur maximum autorisée à la règle générale, le projet peut atteindre la hauteur de la construction à laquelle il s'adosse. Cette possibilité est limitée à un linéaire de 10m puis au-delà de ce linéaire, la hauteur maximum est celle indiquée en règle générale.

Dans le cas d'une implantation sur un terrain en pente, la hauteur des constructions sera calculée à partir du niveau du terrain naturel de la voie existante ou nouvellement créée en bordure de parcelle.

Les souches de cheminées et autres ouvrages techniques (locaux techniques d'ascenseurs, antennes, antennes relais, paratonnerres, dispositifs de ventilation...) ne sont pas compris dans la hauteur totale calculée des bâtiments

## 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 2.2.1. Insertion des constructions dans leur environnement

Les volumes (et éléments de décoration, modénature, huisserie...) doivent être simples, s'accorder avec les constructions environnantes et s'insérer dans l'ensemble existant en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens de manière à conserver le caractère des lieux avoisinants.

L'implantation de la construction doit être adaptée au terrain naturel, étudiée en fonction de la pente du terrain.

#### Sont interdits :

- les terrassements qui dégradent fortement le modelé naturel du site,
- les apports artificiels de terre à moins de 2 m des limites séparatives d'un terrain situé en contre-bas.

### 2.2.2. Caractéristiques architecturales de façades et des toitures

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage.

Toutes les façades, dont les pignons, gaines et conduits exhausés, et les murs de soutènement doivent être traités avec le même soin que les façades principales. Les anciennes devantures commerciales avec un intérêt patrimonial doivent être conservées. Les ferronneries doivent être de tonalité foncée, proche du noir afin de renvoyer à la nature du matériau qu'il s'agisse de fonte ou d'acier ou tout autre métal.

Le permis de construire peut être refusé si les constructions par leur situation, leur dimension 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.

Toute construction présentant une architecture innovante et ne respectant pas les règles suivantes, est recevable dès lors que cette architecture ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales.

#### **Volume**

Les volumes doivent être simples, s'accorder avec les volumes environnants et s'insérer dans l'ensemble existant en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens.

Des adaptations à l'ensemble des règles ci-dessous peuvent être autorisées pour tenir compte de l'environnement bâti du projet.

Les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparente par rapport au sol naturel sont interdits.

## Toiture

Sont autorisées :

Les toitures à deux pentes, qui respecteront une inclinaison minimale de 45° sans débordement latéral.

Les toitures à quatre pentes dans le cas des constructions importantes ayant au moins 8m de faîtage ou en cas d'extension de bâtiments présentant d'origine des toitures à 4 pentes.

Les toitures à la mansarde, de formes et de proportions traditionnelles.

Les toitures-terrasses, végétalisées ou non, pouvant comporter une faible pente nécessaire à la captation des eaux de pluie.

Un même projet peut mélanger les 4 types de toitures autorisées.

Les lucarnes doivent être de forme traditionnelle et garder des dimensions modestes.

Les châssis de toits sont autorisés à condition, sauf impossibilité technique, d'être axés sur les ouvertures en façades.

Le matériau de couverture devra être en harmonie (dimensions, couleurs) avec les matériaux traditionnellement utilisés dans l'architecture locale.

## Murs

La teinte des enduits et autres revêtements muraux devra rappeler la couleur des enduits anciens réalisés avec des sables locaux.

Les enduits seront teints dans la masse. D'autres teintes ou couleurs, dûment justifiées par le projet architectural pourront être autorisées par les services compétents.

## Ouvertures

Le bois et l'aluminium seront préférés au PVC.

Il pourra être exigé pour une bonne intégration au paysage bâti que la forme et les dimensions des ouvertures s'inspirent des caractéristiques des ouvertures traditionnelles (proportions rapport H/l, nombre de carreaux et petits bois...)

Les sous-sols apparents doivent être traités avec autant de soin que l'étage supérieur.

Les citernes à gaz liquéfié ou mazout, dépôts de matériaux ou de résidus ainsi que les installations similaires doivent être placés en des lieux peu visibles de la voie publique ou masqués par un rideau de verdure.

### 2.2.3. Caractéristiques des clôtures

Les clôtures doivent être conçues de façon à ménager l'intimité au sein des parcelles tout en maintenant le caractère ouvert des espaces et en permettant le passage de la faune.

Les clôtures traditionnelles existantes, dès lors qu'elles présentent un intérêt architectural et esthétique ou participent à la cohésion du secteur, doivent être conservées et réhabilitées ou remplacées à l'identique ou similaire si leur état n'en permet pas la conservation.

Des murs pleins d'une hauteur comprise entre 1.80m et 2.40m en matériaux traditionnels ou en matériaux revêtus d'un enduit sont autorisés partout, sauf sur rue et en bordure d'espaces publics. Dans le cas de terrains voisins mais de niveaux différents, la hauteur du mur sera mesurée au droit du plus haut des deux terrains.

Sur rue, les clôtures pourront être constituées soit :

- d'un mur plein de 1.20m de hauteur maximum (en matériaux traditionnels ou en matériaux revêtus d'un enduit) ;
  - d'un muret de 0.2m à 0.6m de hauteur surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'une clôture, la hauteur totale de l'ensemble ne pouvant excéder 2m ;
  - d'un grillage et/ou d'une haie, l'ensemble ne pouvant excéder une hauteur de 2m.
- Leur aspect sera choisi en fonction du contexte environnant.

Dans le cas de terrains voisins mais de niveaux différents, la hauteur du mur sera mesurée au droit du plus haut des deux terrains.

#### Sont interdites :

- les clôtures en murs modulaires ;
- les clôtures composées matériaux hétéroclites ;
- les clôtures végétales composées d'une seule espèce, ou majoritairement d'espèces persistantes.
- Les clôtures en grillage rigide sauf si elles sont doublées d'une haie végétale.

## **2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions**

La surface du terrain, sa forme, son relief, son exposition aux vents et au soleil, sa végétation et ses dessertes doivent servir de guide pour déterminer l'implantation et l'orientation de la construction. Lors de l'aménagement de plusieurs parcelles, il convient de prendre en compte ces paramètres le plus en amont possible, dès le stade des études préalables.

### **2.3.1. Obligation en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeu et de loisirs**

Toute opération d'aménagement à destination principale d'habitation doit comporter des aménagements verts plantés, notamment d'accompagnement de la voirie, destinés notamment à améliorer le cadre de vie des habitants et à offrir à ceux-ci des lieux communs de rencontre, de promenade ou de jeux. Les espaces libres de construction doivent faire l'objet d'un aménagement paysager soigné, comprenant notamment des végétaux d'essence locale et privilégiant la perméabilité des sols et la contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.

### **2.3.2. Surfaces végétalisées ou perméables**

Les espaces de pleine terre doivent être réalisés majoritairement d'un seul tenant et avoir des proportions permettant un usage d'agrément et de faire des plantations selon les caractéristiques du terrain et de son environnement.

Afin d'éviter les plantes invasives, les espaces de pleine terre doivent être plantés et il est interdit de laisser le sol nu, non végétalisé.

Sont pris en compte pour la quantification des espaces de pleine terre :

Les espaces libres non couverts, non bâtis ni en surface ni en sous-sol, permettent la libre infiltration des eaux pluviales et aménagés en espaces verts (pelouses, plantations) ;

Les espaces situés au-dessus des canalisations et des bassins de rétention.

Les espaces de pleine terre doivent représenter au moins 10% de la surface totale du terrain, sauf dans le cas d'affectations du rez-de-chaussée de la construction à une activité commerciale, de services ou artisanale, ou aux places de stationnement nécessaires à l'opération.

## 3. Equipements et réseaux

### 3.1. Stationnement

#### 3.1.1. Stationnement des véhicules motorisés

- **Localisation des places**

Les places de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques et peuvent être situées sur l'assiette foncière de l'opération ou dans son environnement immédiat.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, un report des places de stationnement sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier est autorisé.

- **Nombre de places de stationnement**

***Au sein des périmètres de 500 m autour de la gare et 200 m autour des arrêts de bus (se référer à l'annexe) :***

- En dessous de 35m<sup>2</sup> de surface de plancher, il n'est exigé aucune place de stationnement
- Au-delà de 35m<sup>2</sup> de surface de plancher : 1 place de stationnement minimum et 2 places de stationnement maximum par logement

***Hors des périmètres de 500 m autour de la gare et 200 m autour des arrêts de bus (se référer à l'annexe) :***

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé :

Entre 0 et 70m<sup>2</sup> de surface de plancher, il est exigé au moins une place de stationnement par logement

Au-delà de 70m<sup>2</sup> de surface de plancher : 2 places de stationnement minimum par logement

Pour les opérations de plus de deux logements, comportant des voies nouvelles, des places de stationnement visiteurs seront créées, leur nombre de pouvant jamais être inférieur à une place pour deux logements.

Pour les constructions à usage de bureau : une place de stationnement pour 25m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit, sans être inférieur à une place pour 200m<sup>2</sup> de la surface de plancher, si la densité des bureaux à construire doit être inférieure à un emploi pour 25 m<sup>2</sup>.

Pour les établissements commerciaux : une surface de stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher dès que la surface de vente est supérieure ou égale à 100m<sup>2</sup>.

Pour les établissements d'hébergement : une place de stationnement par chambre.

Pour les établissements artisanaux : une place de stationnement pour 25m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit, sans être inférieur à une place pour 200 m<sup>2</sup> de la surface de plancher, si la densité des locaux artisanaux à construire doit être inférieure à un emploi pour 25 m<sup>2</sup>. A ces espaces à aménager pour les véhicules de transport de personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, une place de stationnement pour 25 m<sup>2</sup> de la surface de plancher de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit suite à étude approuvée par la collectivité.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables. Le nombre de places de stationnement (véhicules motorisés) peut éventuellement être réduit par mutualisation en fonction des complémentarités observées entre les différentes fonctions et destinations.

La modification ou l'extension de bâtiments existants aboutissant à la création de nouveaux logements ne peut être autorisée qu'à condition que soient réalisées, dans le cas où ces bâtiments ne disposeraient pas du nombre de place exigée, les places de stationnement imposées, nécessaires pour l'ensemble des logements, après rénovation ou extension.

- **Aspect des espaces de stationnement**

Les espaces de stationnement doivent être paysagés ou arborés. Les aménagements permettront l'infiltration des eaux pluviales.

En outre, lorsque leur surface excède 2000m<sup>2</sup>, les parkings seront divisés par des rangées d'arbres ou des haies vives afin d'en améliorer l'aspect et d'en réduire les nuisances.

Les arbres existants et conservés peuvent être comptabilisés dans le nombre d'arbres à planter à condition qu'ils soient situés sur l'aire de stationnement.

### 3.1.2. Le stationnement des véhicules non motorisés

Toute construction recevant du public doit aussi comporter une aire pour le stationnement des cycles.

## 3.2. Desserte par les voies publiques et privées

- **Accès**

Les caractéristiques des accès doivent être définies en fonction de l'importance et de la destination des constructions et installations à réaliser, notamment en ce qui concerne la sécurité, la commodité de la circulation et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie

Le nombre d'accès doit être limité au strict nécessaire.

Les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :

- de la topographie, de la morphologie et de l'aménagement des lieux dans lesquels s'insère l'opération
- de la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse des véhicules, intensité du trafic) ;
- du type de trafic généré par l'opération (fréquence journalières, nombre de véhicules accédant au terrain, type de véhicules concernés) ;
- des conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules sur le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet doit privilégier la (les) solution(s) qui présentent la moindre gêne pour la circulation générale et permettent un accès aisé aux véhicules de secours et de services.

Pour les terrains possédant déjà un accès sur la voie publique, toute création d'un nouvel accès qui obligerait la commune à reconfigurer l'espace public pourra être refusée.

- **Voirie**

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent l'accès du matériel de lutte contre l'incendie sans que la largeur d'emprise ne soit inférieure à 5 m (largeur hors-tout incluant tous les aménagements : bordures, trottoirs...). Cette règle de largeur de voie ne concerne que les nouvelles voies.

Les voies en impasse doivent avoir leur partie terminale aménagée de manière à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour. Les prescriptions d'aménagement seront fonction de la localisation et du nombre de logements desservis.

### 3.3. Desserte par les réseaux

Tout projet de division d'une parcelle actuellement desservie par les réseaux ne peut avoir pour effet de créer un ou plusieurs terrain(s) constructible(s) non équipé(s).

#### 3.3.1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être alimentée par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques (dimensions, capacité et débit) suffisantes.

#### 3.3.2. Assainissement

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. Toutefois, en l'absence d'un tel réseau, ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conforme à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services comptants en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé. Toute évacuation d'eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

- **Zones d'assainissement collectif**

Toute construction nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement. La pose d'un clapet anti-retour est obligatoire.

Les eaux industrielles devront subir un traitement obligatoire avant le branchement.

- **Zones d'assainissement non collectif**

Les constructions doivent être équipées d'un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et adapté aux caractéristiques du sol, du sous-sol et de l'environnement du terrain.

#### 3.3.3. Eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des nouvelles constructions seront récupérées pour l'infiltration sur le terrain d'assiette de la construction ou réutilisées pour un usage conforme à la réglementation en vigueur.

Le cas échéant et en fonction de la capacité de rétention des sols le raccordement à l'égout d'un éventuel trop plein pourra être autorisé par les services compétents.

### 3.3.4. Electricité, téléphone

Sauf impossibilité technique, la distribution de l'énergie électrique et la desserte téléphonique devront se faire par câbles souterrains ou par réseau de façade.

### 3.3.5. Déploiement de la fibre optique

Toute nouvelle opération d'aménagement doit intégrer la mise en place de gaines souterraines permettant le passage de la fibre optique dans des conditions permettant la desserte de l'ensemble des constructions projetées.

Lorsqu'un ou plusieurs réseaux de communication électronique à très haut débit dessert l'unité foncière, toute nouvelle construction à usage d'habitation, de bureaux, de commerce et d'hébergement hôtelier doit pouvoir y être raccordée.

Afin de permettre le raccordement des nouvelles constructions, des fourreaux doivent être mis en attente en limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires.

## 3.4. Energie et performances énergétiques

L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, ainsi que l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique est autorisée. Toutefois, des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant peuvent être imposées.

- **Capteurs solaires**

Pour toutes les constructions, les panneaux de toiture doivent être intégrés dans la toiture en respectant son inclinaison et sans surépaisseur.

## zone UA3

---

# 1. Destinations des constructions, usage des sols et natures d'activités, mixité fonctionnelle et sociale

## 1.1. Destinations des constructions

Destinations	Indice - référence sous-destination	Sous destinations autorisées	Sous destinations Interdites	Sous destinations autorisées sous conditions
Exploitation agricole ou forestière	1		Exploitation agricole	Evolution des exploitations agricoles existantes telles que détaillées ci-après
	2		Exploitation forestière	Evolution des exploitations forestières existantes telles que détaillées ci-après
Habitation	3	Logement		
	4	Hébergement		
Commerce et activités de service	5	Artisanat et commerce de détail associé		Sauf commerces de plus de 300m <sup>2</sup> de surface de vente et artisanat au-delà de 500m <sup>2</sup> d'emprise au sol
	6	Restauration		
	7		Commerce de gros	
	8	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
	9	Hébergement hôtelier et touristique		
	10	Cinéma		
Equipement d'intérêt collectif	11	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
	12	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	13	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale		
	14	Salle d'art et de spectacles		
	15	Equipements sportifs		
	16	Autres équipements recevant du public		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	17		Industrie	
	18			Entrepôt dans la mesure où leur surface est inférieure à 500 m <sup>2</sup> .
	19	Bureau		
	20		Centre de congrès et d'exposition	

Les constructions et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles ou techniques.

Les règles de prospect, d'implantation et de hauteur ne sont pas applicables aux ouvrages de transport d'électricité HTB (tension > 50 kV).

Dans le cadre d'un changement de destination d'un bâtiment de commerce et d'activité de service ou d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire vers de l'habitat, la remise en état de la façade principale donnant sur le domaine public, devra être effectuée.

## 1.2. Occupations et utilisations du sol

### 1.2.1. Sont interdites les occupations et utilisations du sol ci-après :

Les dépôts et décharges non liés à une activité autorisée.

L'ouverture de carrière.

Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.

Le stationnement des caravanes à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation.

### 1.2.2. Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol ci-après :

Les exhaussements et affouillements de sol, directement liés aux travaux de construction autorisés.

L'aménagement et l'extension limitée à 40m<sup>2</sup> des bâtiments existants à condition qu'ils restent compatibles avec la vocation de la zone et qu'ils n'aient pas pour effet de dénaturer la zone (hors activités agricoles dont l'évolution n'est pas limitée).

Les constructions annexes d'une superficie inférieure à 40 m<sup>2</sup> (hors activités agricoles dont l'évolution n'est pas limitée).

Les piscines jusqu'à 40m<sup>2</sup>.

Les affouillements, les exhaussements de sol, les équipements, les aires de repos et les installations classées liées à la mise à 2 x 2 voies de la RN2 et à la réalisation du boulevard urbain.

La construction d'ouvrages publics ou des installations d'intérêt général sous réserve qu'ils soient jugés compatibles avec le site.

Les ouvrages et constructions nécessaires à la gestion et à l'exploitation de l'activité ferroviaire.

Les ouvrages et constructions nécessaires aux captages d'eau.

## 2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

---

Se référer au Cahier de recommandations architecturales et paysagères.

### 2.1. Implantation et volumétrie des constructions

- **Règle générale**

Les constructions industrielles concourant à la production d'énergie ne sont pas assujetties aux règles d'implantation.

Des implantations différentes de celles prévues par la règle générale peuvent être imposées dans les cas suivants :

- pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liés à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers), aux différents réseaux, voirie et stationnement, nécessaires à la production d'énergies renouvelables, ouvrages en sous-sol, aux rampes d'accès, aux terrasses de plain-pied ou aux cuves et réservoirs.

Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent article à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics

#### 2.1.1. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

- **Règle générale**

Les constructions devront respecter une implantation en limite de l'emprise des voies existantes, à aménager ou à créer.

- **Règles alternatives**

Une implantation en recul ou à l'alignement peut être imposée dans les cas suivants :

pour assurer une continuité harmonieuse avec la ou les constructions voisines,

pour la préservation ou la restauration d'un élément architectural ou paysager protégé et repéré au document graphique,

pour assurer la préservation ou la continuité de la végétation des espaces non bâtis existants sur les espaces publics ou privés voisins,

en raison d'une configuration atypique de la parcelle (parcelle traversante, en angle ou en cœur d'îlot, ...),

pour la construction des équipements d'intérêt collectif et services publics.

### 2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- **Règle générale**

Dans une bande de 15m à partir de l'alignement, les constructions principales à usage d'habitation doivent être édifiées sur au moins une limite séparative de propriété.

Au-delà de la bande de 15m comptée à partir de l'alignement, les constructions peuvent être implantées en limite de propriété :

Lorsque la parcelle voisine supporte une construction déjà implantée sur la limite séparative commune.

Lorsque la parcelle voisine supporte une construction éloignée en tous points d'au moins 3m de celle à édifier.

Lorsque la parcelle voisine ne supporte aucune construction.

Lorsqu'une construction ne joint pas une limite séparative de propriété, la distance au bâtiment à édifier à la limite séparative sera au moins égale à 3m.

- **Règles alternatives**

Des implantations différentes de celles prévues par la règle générale peuvent être imposées dans les cas suivants :

Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escalier), aux différents réseaux, voirie et stationnement ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables

Pour la préservation ou la restauration d'un élément architectural ou paysager protégé et repéré au document graphique.

- **2.1.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Les bâtiments implantés sur une même propriété doivent être distants d'au minimum 5m.

Dans tous les cas, l'implantation des constructions principales les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit permettre de préserver leur salubrité et leur éclairage.

- **2.1.4. Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol des constructions ne peut dépasser 75% de la surface du terrain.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics.

Pour l'existant, les démolitions suivies de reconstruction de même emprise sont autorisées.

- **2.1.5. Hauteur des constructions**

- **Règle générale**

La hauteur maximale des constructions neuves et principales est fixée à 7m à l'égout du toit.

- **Règles alternatives**

Des dispositions autres que celles prévues par la règle ci-dessus peuvent être imposées :

Pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics dans la limite de 3m supplémentaires ;

Afin d'assurer une bonne intégration urbaine et paysagère du projet :

- Lorsque le projet s'insère entre deux constructions existantes, avec une hauteur correspondant à la hauteur moyenne des deux constructions existantes,

- Lorsqu'il s'adosse à une construction existante qui dépasse la hauteur maximum autorisée à la règle générale, le projet peut atteindre la hauteur de la construction à laquelle il s'adosse. Cette possibilité est limitée à un linéaire de 10m puis au-delà de ce linéaire, la hauteur maximum est celle indiquée en règle générale.

Dans le cas d'une implantation sur un terrain en pente, la hauteur des constructions sera calculée à partir du niveau du terrain naturel de la voie existante ou nouvellement créée en bordure de parcelle.

Les souches de cheminées et autres ouvrages techniques (locaux techniques d'ascenseurs, antennes, antennes relais, paratonnerres, dispositifs de ventilation...) ne sont pas compris dans la hauteur totale calculée des bâtiments

## 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 2.2.1. Insertion des constructions dans leur environnement

Les volumes (et éléments de décoration, modénature, huisserie...) doivent être simples, s'accorder avec les constructions environnantes et s'insérer dans l'ensemble existant en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens de manière à conserver le caractère des lieux avoisinants.

L'implantation de la construction doit être adaptée au terrain naturel, étudiée en fonction de la pente du terrain.

#### Sont interdits :

- les terrassements qui dégradent fortement le modelé naturel du site,
- les apports artificiels de terre à moins de 2 m des limites séparatives d'un terrain situé en contre-bas.

### 2.2.2. Caractéristiques architecturales de façades et des toitures

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage.

Toutes les façades, dont les pignons, gaines et conduits exhausés, et les murs de soutènement doivent être traités avec le même soin que les façades principales. Les anciennes devantures commerciales avec un intérêt patrimonial doivent être conservées. Les ferronneries doivent être de tonalité foncée, proche du noir afin de renvoyer à la nature du matériau qu'il s'agisse de fonte ou d'acier ou tout autre métal.

Le permis de construire peut être refusé si les constructions par leur situation, leur dimension 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.

Toute construction présentant une architecture innovante et ne respectant pas les règles suivantes, est recevable dès lors que cette architecture ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales.

#### **Volume**

Les volumes doivent être simples, s'accorder avec les volumes environnants et s'insérer dans l'ensemble existant en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens.

Des adaptations à l'ensemble des règles ci-dessous peuvent être autorisées pour tenir compte de l'environnement bâti du projet.

Les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparente par rapport au sol naturel sont interdits.

### **Toiture**

Sont autorisées :

Les toitures à deux pentes, qui respecteront une inclinaison minimale de 45° sans débordement latéral.

Les toitures à quatre pentes dans le cas des constructions importantes ayant au moins 8m de faitage ou en cas d'extension de bâtiments présentant d'origine des toitures à 4 pentes.

Les toitures à la mansarde, de formes et de proportions traditionnelles.

Les toitures-terrasses, végétalisées ou non, pouvant comporter une faible pente nécessaire à la captation des eaux de pluie.

Un même projet peut mélanger les 4 types de toitures autorisées.

Les lucarnes doivent être de forme traditionnelle et garder des dimensions modestes.

Les châssis de toits sont autorisés à condition, sauf impossibilité technique, d'être axés sur les ouvertures en façades.

Le matériau de couverture devra être en harmonie (dimensions, couleurs) avec les matériaux traditionnellement utilisés dans l'architecture locale.

### **Murs**

La teinte des enduits et autres revêtements muraux devra rappeler la couleur des enduits anciens réalisés avec des sables locaux.

Les enduits seront teints dans la masse. D'autres teintes ou couleurs, dûment justifiées par le projet architectural pourront être autorisées par les services compétents.

### **Ouvertures**

Le bois et l'aluminium seront préférés au PVC.

Il pourra être exigé pour une bonne intégration au paysage bâti que la forme et les dimensions des ouvertures s'inspirent des caractéristiques des ouvertures traditionnelles (proportions rapport H/l, nombre de carreaux et petits bois...)

Les sous-sols apparents doivent être traités avec autant de soin que l'étage supérieur.

Les citernes à gaz liquéfié ou mazout, dépôts de matériaux ou de résidus ainsi que les installations similaires doivent être placés en des lieux peu visibles de la voie publique ou masqués par un rideau de verdure.

### **2.2.3. Caractéristiques des clôtures**

Les clôtures doivent être conçues de façon à ménager l'intimité au sein des parcelles tout en maintenant le caractère ouvert des espaces et en permettant le passage de la faune.

Les clôtures traditionnelles existantes, dès lors qu'elles présentent un intérêt architectural et esthétique ou participent à la cohésion du secteur, doivent être conservées et réhabilitées ou remplacées à l'identique ou similaire si leur état n'en permet pas la conservation.

Des murs pleins d'une hauteur comprise entre 1.80m et 2.40m en matériaux traditionnels ou en matériaux revêtus d'un enduit sont autorisés partout, sauf sur rue et en bordure d'espaces publics. Dans le cas de terrains voisins mais de niveaux différents, la hauteur du mur sera mesurée au droit du plus haut des deux terrains.

Sur rue, les clôtures pourront être constituées soit :

- d'un mur plein de 1.20m de hauteur maximum (en matériaux traditionnels ou en matériaux revêtus d'un enduit) ;
  - d'un muret de 0.2m à 0.6m de hauteur surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'une clôture, la hauteur totale de l'ensemble ne pouvant excéder 2m ;
  - d'un grillage et/ou d'une haie, l'ensemble ne pouvant excéder une hauteur de 2m.
- Leur aspect sera choisi en fonction du contexte environnant.

Dans le cas de terrains voisins mais de niveaux différents, la hauteur du mur sera mesurée au droit du plus haut des deux terrains.

#### Sont interdites :

- les clôtures en murs modulaires ;
- les clôtures composées matériaux hétéroclites ;
- les clôtures végétales composées d'une seule espèce, ou majoritairement d'espèces persistantes.
- Les clôtures en grillage rigide sauf si elles sont doublées d'une haie végétale.

## **2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions**

La surface du terrain, sa forme, son relief, son exposition aux vents et au soleil, sa végétation et ses dessertes doivent servir de guide pour déterminer l'implantation et l'orientation de la construction. Lors de l'aménagement de plusieurs parcelles, il convient de prendre en compte ces paramètres le plus en amont possible, dès le stade des études préalables.

### **2.3.1. Obligation en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeu et de loisirs**

Toute opération d'aménagement à destination principale d'habitation doit comporter des aménagements verts plantés, notamment d'accompagnement de la voirie, destinés notamment à améliorer le cadre de vie des habitants et à offrir à ceux-ci des lieux communs de rencontre, de promenade ou de jeux. Les espaces libres de construction doivent faire l'objet d'un aménagement paysager soigné, comprenant notamment des végétaux d'essence locale et privilégiant la perméabilité des sols et la contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.

### **2.3.2. Surfaces végétalisées ou perméables**

Les espaces de pleine terre doivent être réalisés majoritairement d'un seul tenant et avoir des proportions permettant un usage d'agrément et de faire des plantations selon les caractéristiques du terrain et de son environnement.

Afin d'éviter les plantes invasives, les espaces de pleine terre doivent être plantés et il est interdit de laisser le sol nu, non végétalisé.

Sont pris en compte pour la quantification des espaces de pleine terre :

Les espaces libres non couverts, non bâtis ni en surface ni en sous-sol, permettent la libre infiltration des eaux pluviales et aménagés en espaces verts (pelouses, plantations) ;

Les espaces situés au-dessus des canalisations et des bassins de rétention.

Les espaces de pleine terre doivent représenter au moins 10% de la surface totale du terrain, sauf dans le cas d'affectations du rez-de-chaussée de la construction à une activité commerciale, de services ou artisanale, ou aux places de stationnement nécessaires à l'opération.

## 3. Equipements et réseaux

### 3.1. Stationnement

#### 3.1.1. Stationnement des véhicules motorisés

- **Localisation des places**

Les places de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques et peuvent être situées sur l'assiette foncière de l'opération ou dans son environnement immédiat.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, un report des places de stationnement sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier est autorisé.

- **Nombre de places de stationnement**

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé :

Entre 0 et 70m<sup>2</sup> de surface de plancher, il est exigé au moins une place de stationnement par logement

Au-delà de 70m<sup>2</sup> de surface de plancher : 2 places de stationnement minimum par logement

Pour les opérations de plus de deux logements, comportant des voies nouvelles, des places de stationnement visiteurs seront créées, leur nombre de pouvant jamais être inférieur à une place pour deux logements.

Pour les constructions à usage de bureau : une place de stationnement pour 25m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit, sans être inférieur à une place pour 200m<sup>2</sup> de la surface de plancher, si la densité des bureaux à construire doit être inférieure à un emploi pour 25 m<sup>2</sup>.

Pour les établissements commerciaux : une surface de stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher dès que la surface de vente est supérieure ou égale à 100m<sup>2</sup>.

Pour les établissements d'hébergement : une place de stationnement par chambre.

Pour les établissements artisanaux : une place de stationnement pour 25m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit, sans être inférieur à une place pour 200 m<sup>2</sup> de la surface de plancher, si la densité des locaux artisanaux à construire doit être inférieure à un emploi pour 25 m<sup>2</sup>. A ces espaces à aménager pour les véhicules de transport de personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, une place de stationnement pour 25 m<sup>2</sup> de la surface de plancher de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit suite à étude approuvée par la collectivité.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables. Le nombre de places de stationnement (véhicules motorisés) peut éventuellement être réduit par mutualisation en fonction des complémentarités observées entre les différentes fonctions et destinations.

La modification ou l'extension de bâtiments existants aboutissant à la création de nouveaux logements ne peut être autorisée qu'à condition que soient réalisées, dans le cas où ces bâtiments ne disposeraient pas du nombre de place exigée, les places de stationnement imposées, nécessaires pour l'ensemble des logements, après rénovation ou extension.

- **Aspect des espaces de stationnement**

Les espaces de stationnement doivent être paysagés ou arborés. Les aménagements permettront l'infiltration des eaux pluviales.

En outre, lorsque leur surface excède 2000m<sup>2</sup>, les parkings seront divisés par des rangées d'arbres ou des haies vives afin d'en améliorer l'aspect et d'en réduire les nuisances.

Les arbres existants et conservés peuvent être comptabilisés dans le nombre d'arbres à planter à condition qu'ils soient situés sur l'aire de stationnement.

### 3.1.2. Le stationnement des véhicules non motorisés

Toute construction recevant du public doit aussi comporter une aire pour le stationnement des cycles.

## 3.2. Desserte par les voies publiques et privées

- **Accès**

Les caractéristiques des accès doivent être définies en fonction de l'importance et de la destination des constructions et installations à réaliser, notamment en ce qui concerne la sécurité, la commodité de la circulation et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie

Le nombre d'accès doit être limité au strict nécessaire.

Les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :

- de la topographie, de la morphologie et de l'aménagement des lieux dans lesquels s'insère l'opération
- de la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse des véhicules, intensité du trafic) ;
- du type de trafic généré par l'opération (fréquence journalières, nombre de véhicules accédant au terrain, type de véhicules concernés) ;
- des conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules sur le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet doit privilégier la (les) solution(s) qui présentent la moindre gêne pour la circulation générale et permettent un accès aisé aux véhicules de secours et de services.

Pour les terrains possédant déjà un accès sur la voie publique, toute création d'un nouvel accès qui obligerait la commune à reconfigurer l'espace public pourra être refusée.

- **Voirie**

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent l'accès du matériel de lutte contre l'incendie sans que la largeur d'emprise ne soit inférieure à 5 m (largeur hors-tout incluant tous les aménagements : bordures, trottoirs...). Cette règle de largeur de voie ne concerne que les nouvelles voies.

Les voies en impasse doivent avoir leur partie terminale aménagée de manière à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour. Les prescriptions d'aménagement seront fonction de la localisation et du nombre de logements desservis.

### 3.3. Desserte par les réseaux

Tout projet de division d'une parcelle actuellement desservie par les réseaux ne peut avoir pour effet de créer un ou plusieurs terrain(s) constructible(s) non équipé(s).

#### 3.3.1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être alimentée par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques (dimensions, capacité et débit) suffisantes.

#### 3.3.2. Assainissement

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. Toutefois, en l'absence d'un tel réseau, ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conforme à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services comptants en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé. Toute évacuation d'eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

- **Zones d'assainissement collectif**

Toute construction nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement. La pose d'un clapet anti-retour est obligatoire.

Les eaux industrielles devront subir un traitement obligatoire avant le branchement.

- **Zones d'assainissement non collectif**

Les constructions doivent être équipées d'un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et adapté aux caractéristiques du sol, du sous-sol et de l'environnement du terrain.

#### 3.3.3. Eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des nouvelles constructions seront récupérées pour l'infiltration sur le terrain d'assiette de la construction ou réutilisé pour un usage conforme à la réglementation en vigueur.

Le cas échéant et en fonction de la capacité de rétention des sols le raccordement à l'égout d'un éventuel trop plein pourra être autorisé pas les services compétents.

#### 3.3.4. Electricité, téléphone

Sauf impossibilité technique, la distribution de l'énergie électrique et la desserte téléphonique devront se faire par câbles souterrains ou par réseau de façade.

### 3.3.5. Déploiement de la fibre optique

Toute nouvelle opération d'aménagement doit intégrer la mise en place de gaines souterraines permettant le passage de la fibre optique dans des conditions permettant la desserte de l'ensemble des constructions projetées.

Lorsqu'un ou plusieurs réseaux de communication électronique à très haut débit dessert l'unité foncière, toute nouvelle construction à usage d'habitation, de bureaux, de commerce et d'hébergement hôtelier doit pouvoir y être raccordée.

Afin de permettre le raccordement des nouvelles constructions, des fourreaux doivent être mis en attente en limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires.

## 3.4. Energie et performances énergétiques

L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, ainsi que l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique est autorisée. Toutefois, des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant peuvent être imposées.

- **Capteurs solaires**

Pour toutes les constructions, les panneaux de toiture doivent être intégrés dans la toiture en respectant son inclinaison et sans surépaisseur.

## zone UA4

---

# 1. Destinations des constructions, usage des sols et natures d'activités, mixité fonctionnelle et sociale

## 1.1. Destinations des constructions

Destinations	Indice - référence sous-destination	Sous destinations autorisées	Sous destinations Interdites	Sous destinations autorisées sous conditions
Exploitation agricole ou forestière	1		Exploitation agricole	Evolution des exploitations agricoles existantes telles que détaillées ci-après
	2		Exploitation forestière	
Habitation	3	Logement		
	4	Hébergement		
Commerce et activités de service	5	Artisanat et commerce de détail associé		Sauf commerces de plus de 300m <sup>2</sup> de surface de vente et artisanat au-delà de 500m <sup>2</sup> d'emprise au sol
	6	Restauration		
	7		Commerce de gros	
	8	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
	9	Hébergement hôtelier et touristique		
	10	Cinéma		
Equipement d'intérêt collectif	11	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
	12	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	13	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale		
	14	Salle d'art et de spectacles		
	15	Equipements sportifs		
	16	Autres équipements recevant du public		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	17		Industrie	
	18			Entrepôt dans la mesure où leur surface est inférieure à 500 m <sup>2</sup> .
	19	Bureau		
	20		Centre de congrès et d'exposition	

Les constructions et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles ou techniques.

Les règles de prospect, d'implantation et de hauteur ne sont pas applicables aux ouvrages de transport d'électricité HTB (tension > 50 kV).

Dans le cadre d'un changement de destination d'un bâtiment de commerce et d'activité de service ou d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire vers de l'habitat, la remise en état de la façade principale donnant sur le domaine public, devra être effectuée.

## 1.2. Occupations et utilisations du sol

### 1.2.1. Sont interdites les occupations et utilisations du sol ci-après :

Les dépôts et décharges non liés à une activité autorisée.

L'ouverture de carrière.

Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.

Le stationnement des caravanes à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation.

### 1.2.2. Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol ci-après :

Les exhaussements et affouillements de sol, directement liés aux travaux de construction autorisés.

L'aménagement et l'extension limitée à 40m<sup>2</sup> des bâtiments existants à condition qu'ils restent compatibles avec la vocation de la zone et qu'ils n'aient pas pour effet de dénaturer la zone (hors activités agricoles dont l'évolution n'est pas limitée).

Les constructions annexes d'une superficie inférieure à 40 m<sup>2</sup> (hors activités agricoles dont l'évolution n'est pas limitée).

Les piscines jusqu'à 40m<sup>2</sup>.

Les affouillements, les exhaussements de sol, les équipements, les aires de repos et les installations classées liées à la mise à 2 x 2 voies de la RN2 et à la réalisation du boulevard urbain.

La construction d'ouvrages publics ou des installations d'intérêt général sous réserve qu'ils soient jugés compatibles avec le site.

Les ouvrages et constructions nécessaires à la gestion et à l'exploitation de l'activité ferroviaire.

Les ouvrages et constructions nécessaires aux captages d'eau.

## 2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

---

Se référer au Cahier de recommandations architecturales et paysagères.

### 2.1. Implantation et volumétrie des constructions

- **Règle générale**

Les constructions industrielles concourant à la production d'énergie ne sont pas assujetties aux règles d'implantation.

Des implantations différentes de celles prévues par la règle générale peuvent être imposées dans les cas suivants :

- pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liés à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers), aux différents réseaux, voirie et stationnement, nécessaires à la production d'énergies renouvelables, ouvrages en sous-sol, aux rampes d'accès, aux terrasses de plain-pied ou aux cuves et réservoirs.

Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent article à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics

#### 2.1.1. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

- **Règle générale**

Les constructions devront respecter une implantation en limite de l'emprise, ou ç 5m minimum, des voies existantes, à aménager ou à créer.

- **Règles alternatives**

Une implantation en recul ou à l'alignement peut être imposée dans les cas suivants :

pour assurer une continuité harmonieuse avec la ou les constructions voisines,

pour la préservation ou la restauration d'un élément architectural ou paysager protégé et repéré au document graphique,

pour assurer la préservation ou la continuité de la végétation des espaces non bâtis existants sur les espaces publics ou privés voisins,

en raison d'une configuration atypique de la parcelle (parcelle traversante, en angle ou en cœur d'îlot, ...),

pour la construction des équipements d'intérêt collectif et services publics.

### 2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- **Règle générale**

Dans une bande de 15m à partir de l'alignement, les constructions principales à usage d'habitation doivent être édifiées sur au moins une limite séparative de propriété.

Au-delà de la bande de 15m comptée à partir de l'alignement, les constructions peuvent être implantées en limite de propriété :

Lorsque la parcelle voisine supporte une construction déjà implantée sur la limite séparative commune.

Lorsque la parcelle voisine supporte une construction éloignée en tous points d'au moins 3m de celle à édifier.

Lorsque la parcelle voisine ne supporte aucune construction.

Lorsqu'une construction ne joint pas une limite séparative de propriété, la distance au bâtiment à édifier à la limite séparative sera au moins égale à 3m.

- **Règles alternatives**

Des implantations différentes de celles prévues par la règle générale peuvent être imposées dans les cas suivants :

Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escalier), aux différents réseaux, voirie et stationnement ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables

Pour la préservation ou la restauration d'un élément architectural ou paysager protégé et repéré au document graphique.

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

Les bâtiments implantés sur une même propriété doivent être distants d'au minimum 5m.

Dans tous les cas, l'implantation des constructions principales les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit permettre de préserver leur salubrité et leur éclairage.

### 2.1.4. Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne peut dépasser 75% de la surface du terrain.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics.

Pour l'existant, les démolitions suivies de reconstruction de même emprise sont autorisées.

### 2.1.5. Hauteur des constructions

- **Règle générale**

La hauteur maximale des constructions neuves et principales est fixée à 7m à l'égout du toit.

- **Règles alternatives**

Des dispositions autres que celles prévues par la règle ci-dessus peuvent être imposées :

Pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics dans la limite de 3m supplémentaires ;

Afin d'assurer une bonne intégration urbaine et paysagère du projet :

- Lorsque le projet s'insère entre deux constructions existantes, avec une hauteur correspondant à la hauteur moyenne des deux constructions existantes,

- Lorsqu'il s'adosse à une construction existante qui dépasse la hauteur maximum autorisée à la règle générale, le projet peut atteindre la hauteur de la construction à laquelle il s'adosse. Cette possibilité est limitée à un linéaire de 10m puis au-delà de ce linéaire, la hauteur maximum est celle indiquée en règle générale.

Dans le cas d'une implantation sur un terrain en pente, la hauteur des constructions sera calculée à partir du niveau du terrain naturel de la voie existante ou nouvellement créée en bordure de parcelle.

Les souches de cheminées et autres ouvrages techniques (locaux techniques d'ascenseurs, antennes, antennes relais, paratonnerres, dispositifs de ventilation...) ne sont pas compris dans la hauteur totale calculée des bâtiments

## 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 2.2.1. Insertion des constructions dans leur environnement

Les volumes (et éléments de décoration, modénature, huisserie...) doivent être simples, s'accorder avec les constructions environnantes et s'insérer dans l'ensemble existant en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens de manière à conserver le caractère des lieux avoisinants.

L'implantation de la construction doit être adaptée au terrain naturel, étudiée en fonction de la pente du terrain.

#### Sont interdits :

- les terrassements qui dégradent fortement le modelé naturel du site,
- les apports artificiels de terre à moins de 2 m des limites séparatives d'un terrain situé en contre-bas.

### 2.2.2. Caractéristiques architecturales de façades et des toitures

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage.

Toutes les façades, dont les pignons, gaines et conduits exhausés, et les murs de soutènement doivent être traités avec le même soin que les façades principales. Les anciennes devantures commerciales avec un intérêt patrimonial doivent être conservées. Les ferronneries doivent être de tonalité foncée, proche du noir afin de renvoyer à la nature du matériau qu'il s'agisse de fonte ou d'acier ou tout autre métal.

Le permis de construire peut être refusé si les constructions par leur situation, leur dimension 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.

Toute construction présentant une architecture innovante et ne respectant pas les règles suivantes, est recevable dès lors que cette architecture ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales.

#### **Volume**

Les volumes doivent être simples, s'accorder avec les volumes environnants et s'insérer dans l'ensemble existant en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens.

Des adaptations à l'ensemble des règles ci-dessous peuvent être autorisées pour tenir compte de l'environnement bâti du projet.

Les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparente par rapport au sol naturel sont interdits.

## Toiture

Sont autorisées :

Les toitures à deux pentes, qui respecteront une inclinaison minimale de 45° sans débordement latéral.

Les toitures à quatre pentes dans le cas des constructions importantes ayant au moins 8m de faîtiage ou en cas d'extension de bâtiments présentant d'origine des toitures à 4 pentes.

Les toitures à la mansarde, de formes et de proportions traditionnelles.

Les toitures-terrasses, végétalisées ou non, pouvant comporter une faible pente nécessaire à la captation des eaux de pluie.

Un même projet peut mélanger les 4 types de toitures autorisées.

Les lucarnes doivent être de forme traditionnelle et garder des dimensions modestes.

Les châssis de toits sont autorisés à condition, sauf impossibilité technique, d'être axés sur les ouvertures en façades.

Le matériau de couverture devra être en harmonie (dimensions, couleurs) avec les matériaux traditionnellement utilisés dans l'architecture locale.

## Murs

La teinte des enduits et autres revêtements muraux devra rappeler la couleur des enduits anciens réalisés avec des sables locaux.

Les enduits seront teints dans la masse. D'autres teintes ou couleurs, dûment justifiées par le projet architectural pourront être autorisées par les services compétents.

## Ouvertures

Le bois et l'aluminium seront préférés au PVC.

Il pourra être exigé pour une bonne intégration au paysage bâti que la forme et les dimensions des ouvertures s'inspirent des caractéristiques des ouvertures traditionnelles (proportions rapport H/l, nombre de carreaux et petits bois...)

Les sous-sols apparents doivent être traités avec autant de soin que l'étage supérieur.

Les citernes à gaz liquéfié ou mazout, dépôts de matériaux ou de résidus ainsi que les installations similaires doivent être placés en des lieux peu visibles de la voie publique ou masqués par un rideau de verdure.

### 2.2.3. Caractéristiques des clôtures

Les clôtures doivent être conçues de façon à ménager l'intimité au sein des parcelles tout en maintenant le caractère ouvert des espaces et en permettant le passage de la faune.

Les clôtures traditionnelles existantes, dès lors qu'elles présentent un intérêt architectural et esthétique ou participent à la cohésion du secteur, doivent être conservées et réhabilitées ou remplacées à l'identique ou similaire si leur état n'en permet pas la conservation.

Des murs pleins d'une hauteur comprise entre 1.80m et 2.40m en matériaux traditionnels ou en matériaux revêtus d'un enduit sont autorisés partout, sauf sur rue et en bordure d'espaces publics. Dans le cas de terrains voisins mais de niveaux différents, la hauteur du mur sera mesurée au droit du plus haut des deux terrains.

Sur rue, les clôtures pourront être constituées soit :

- d'un mur plein de 1.20m de hauteur maximum (en matériaux traditionnels ou en matériaux revêtus d'un enduit) ;
  - d'un muret de 0.2m à 0.6m de hauteur surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'une clôture, la hauteur totale de l'ensemble ne pouvant excéder 2m ;
  - d'un grillage et/ou d'une haie, l'ensemble ne pouvant excéder une hauteur de 2m.
- Leur aspect sera choisi en fonction du contexte environnant.

Dans le cas de terrains voisins mais de niveaux différents, la hauteur du mur sera mesurée au droit du plus haut des deux terrains.

#### Sont interdites :

- les clôtures en murs modulaires ;
- les clôtures composées matériaux hétéroclites ;
- les clôtures végétales composées d'une seule espèce, ou majoritairement d'espèces persistantes.
- Les clôtures en grillage rigide sauf si elles sont doublées d'une haie végétale.

## **2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions**

La surface du terrain, sa forme, son relief, son exposition aux vents et au soleil, sa végétation et ses dessertes doivent servir de guide pour déterminer l'implantation et l'orientation de la construction. Lors de l'aménagement de plusieurs parcelles, il convient de prendre en compte ces paramètres le plus en amont possible, dès le stade des études préalables.

### **2.3.1. Obligation en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeu et de loisirs**

Toute opération d'aménagement à destination principale d'habitation doit comporter des aménagements verts plantés, notamment d'accompagnement de la voirie, destinés notamment à améliorer le cadre de vie des habitants et à offrir à ceux-ci des lieux communs de rencontre, de promenade ou de jeux. Les espaces libres de construction doivent faire l'objet d'un aménagement paysager soigné, comprenant notamment des végétaux d'essence locale et privilégiant la perméabilité des sols et la contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.

### **2.3.2. Surfaces végétalisées ou perméables**

Les espaces de pleine terre doivent être réalisés majoritairement d'un seul tenant et avoir des proportions permettant un usage d'agrément et de faire des plantations selon les caractéristiques du terrain et de son environnement.

Afin d'éviter les plantes invasives, les espaces de pleine terre doivent être plantés et il est interdit de laisser le sol nu, non végétalisé.

Sont pris en compte pour la quantification des espaces de pleine terre :

Les espaces libres non couverts, non bâtis ni en surface ni en sous-sol, permettent la libre infiltration des eaux pluviales et aménagés en espaces verts (pelouses, plantations) ;

Les espaces situés au-dessus des canalisations et des bassins de rétention.

Les espaces de pleine terre doivent représenter au moins 10% de la surface totale du terrain, sauf dans le cas d'affectations du rez-de-chaussée de la construction à une activité commerciale, de services ou artisanale, ou aux places de stationnement nécessaires à l'opération.

## 3. Equipements et réseaux

### 3.1. Stationnement

#### 3.1.1. Stationnement des véhicules motorisés

- **Localisation des places**

Les places de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques et peuvent être situées sur l'assiette foncière de l'opération ou dans son environnement immédiat.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, un report des places de stationnement sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier est autorisé.

- **Nombre de places de stationnement**

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé :

Entre 0 et 70m<sup>2</sup> de surface de plancher, il est exigé au moins une place de stationnement par logement

Au-delà de 70m<sup>2</sup> de surface de plancher : 2 places de stationnement minimum par logement

Pour les opérations de plus de deux logements, comportant des voies nouvelles, des places de stationnement visiteurs seront créées, leur nombre de pouvant jamais être inférieur à une place pour deux logements.

Pour les constructions à usage de bureau : une place de stationnement pour 25m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit, sans être inférieur à une place pour 200m<sup>2</sup> de la surface de plancher, si la densité des bureaux à construire doit être inférieure à un emploi pour 25 m<sup>2</sup>.

Pour les établissements commerciaux : une surface de stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher dès que la surface de vente est supérieure ou égale à 100m<sup>2</sup>.

Pour les établissements d'hébergement : une place de stationnement par chambre.

Pour les établissements artisanaux : une place de stationnement pour 25m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit, sans être inférieur à une place pour 200 m<sup>2</sup> de la surface de plancher, si la densité des locaux artisanaux à construire doit être inférieure à un emploi pour 25 m<sup>2</sup>. A ces espaces à aménager pour les véhicules de transport de personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, une place de stationnement pour 25 m<sup>2</sup> de la surface de plancher de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit suite à étude approuvée par la collectivité.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables. Le nombre de places de stationnement (véhicules motorisés) peut éventuellement être réduit par mutualisation en fonction des complémentarités observées entre les différentes fonctions et destinations.

La modification ou l'extension de bâtiments existants aboutissant à la création de nouveaux logements ne peut être autorisée qu'à condition que soient réalisées, dans le cas où ces bâtiments ne disposeraient pas du nombre de

place exigée, les places de stationnement imposées, nécessaires pour l'ensemble des logements, après rénovation ou extension.

- **Aspect des espaces de stationnement**

Les espaces de stationnement doivent être paysagés ou arborés. Les aménagements permettront l'infiltration des eaux pluviales.

En outre, lorsque leur surface excède 2000m<sup>2</sup>, les parkings seront divisés par des rangées d'arbres ou des haies vives afin d'en améliorer l'aspect et d'en réduire les nuisances.

Les arbres existants et conservés peuvent être comptabilisés dans le nombre d'arbres à planter à condition qu'ils soient situés sur l'aire de stationnement.

### 3.1.2. Le stationnement des véhicules non motorisés

Toute construction recevant du public doit aussi comporter une aire pour le stationnement des cycles.

## 3.2. Desserte par les voies publiques et privées

- **Accès**

Les caractéristiques des accès doivent être définies en fonction de l'importance et de la destination des constructions et installations à réaliser, notamment en ce qui concerne la sécurité, la commodité de la circulation et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie

Le nombre d'accès doit être limité au strict nécessaire.

Les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :

- de la topographie, de la morphologie et de l'aménagement des lieux dans lesquels s'insère l'opération
- de la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse des véhicules, intensité du trafic) ;
- du type de trafic généré par l'opération (fréquence journalières, nombre de véhicules accédant au terrain, type de véhicules concernés) ;
- des conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules sur le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet doit privilégier la (les) solution(s) qui présentent la moindre gêne pour la circulation générale et permettent un accès aisé aux véhicules de secours et de services.

Pour les terrains possédant déjà un accès sur la voie publique, toute création d'un nouvel accès qui obligerait la commune à reconfigurer l'espace public pourra être refusée.

- **Voirie**

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent l'accès du matériel de lutte contre l'incendie sans que la largeur d'emprise ne soit inférieure à 5 m (largeur hors-tout incluant tous les aménagements : bordures, trottoirs...). Cette règle de largeur de voie ne concerne que les nouvelles voies.

Les voies en impasse doivent avoir leur partie terminale aménagée de manière à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour. Les prescriptions d'aménagement seront fonction de la localisation et du nombre de logements desservis.

### 3.3. Desserte par les réseaux

Tout projet de division d'une parcelle actuellement desservie par les réseaux ne peut avoir pour effet de créer un ou plusieurs terrain(s) constructible(s) non équipé(s).

#### 3.3.1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être alimentée par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques (dimensions, capacité et débit) suffisantes.

#### 3.3.2. Assainissement

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. Toutefois, en l'absence d'un tel réseau, ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conforme à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services comptants en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé. Toute évacuation d'eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

- **Zones d'assainissement collectif**

Toute construction nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement. La pose d'un clapet anti-retour est obligatoire.

Les eaux industrielles devront subir un traitement obligatoire avant le branchement.

- **Zones d'assainissement non collectif**

Les constructions doivent être équipées d'un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et adapté aux caractéristiques du sol, du sous-sol et de l'environnement du terrain.

#### 3.3.3. Eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des nouvelles constructions seront récupérées pour l'infiltration sur le terrain d'assiette de la construction ou réutilisées pour un usage conforme à la réglementation en vigueur.

Le cas échéant et en fonction de la capacité de rétention des sols le raccordement à l'égout d'un éventuel trop plein pourra être autorisé par les services compétents.

#### 3.3.4. Electricité, téléphone

Sauf impossibilité technique, la distribution de l'énergie électrique et la desserte téléphonique devront se faire par câbles souterrains ou par réseau de façade.

### 3.3.5. Déploiement de la fibre optique

Toute nouvelle opération d'aménagement doit intégrer la mise en place de gaines souterraines permettant le passage de la fibre optique dans des conditions permettant la desserte de l'ensemble des constructions projetées.

Lorsqu'un ou plusieurs réseaux de communication électronique à très haut débit dessert l'unité foncière, toute nouvelle construction à usage d'habitation, de bureaux, de commerce et d'hébergement hôtelier doit pouvoir y être raccordée.

Afin de permettre le raccordement des nouvelles constructions, des fourreaux doivent être mis en attente en limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires.

## 3.4. Energie et performances énergétiques

L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, ainsi que l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique est autorisée. Toutefois, des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant peuvent être imposées.

- **Capteurs solaires**

Pour toutes les constructions, les panneaux de toiture doivent être intégrés dans la toiture en respectant son inclinaison et sans surépaisseur.

## zone UA5

---

# 1. Destinations des constructions, usage des sols et natures d'activités, mixité fonctionnelle et sociale

## 1.1. Destinations des constructions

Destinations	Indice - référence sous-destination	Sous destinations autorisées	Sous destinations Interdites	Sous destinations autorisées sous conditions
Exploitation agricole ou forestière	1		Exploitation agricole	Evolution des exploitations agricoles existantes telles que détaillées ci-après
	2		Exploitation forestière	
Habitation	3	Logement		
	4	Hébergement		
Commerce et activités de service	5	Artisanat et commerce de détail associé		Sauf commerces de plus de 300m <sup>2</sup> de surface de vente et artisanat au-delà de 500m <sup>2</sup> d'emprise au sol
	6	Restauration		
	7		Commerce de gros	
	8	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
	9	Hébergement hôtelier et touristique		
	10	Cinéma		
Equipement d'intérêt collectif	11	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
	12	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	13	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale		
	14	Salle d'art et de spectacles		
	15	Equipements sportifs		
	16	Autres équipements recevant du public		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	17		Industrie	
	18			Entrepôt dans la mesure où leur surface est inférieure à 500 m <sup>2</sup> .
	19	Bureau		
	20		Centre de congrès et d'exposition	

Les constructions et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles ou techniques.

Les règles de prospect, d'implantation et de hauteur ne sont pas applicables aux ouvrages de transport d'électricité HTB (tension > 50 kV).

Dans le cadre d'un changement de destination d'un bâtiment de commerce et d'activité de service ou d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire vers de l'habitat, la remise en état de la façade principale donnant sur le domaine public, devra être effectuée.

## 1.2. Occupations et utilisations du sol

### 1.2.1. Sont interdites les occupations et utilisations du sol ci-après :

Les dépôts et décharges non liés à une activité autorisée.

L'ouverture de carrière.

Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.

Le stationnement des caravanes à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation.

### 1.2.2. Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol ci-après :

Les exhaussements et affouillements de sol, directement liés aux travaux de construction autorisés.

L'aménagement et l'extension limitée à 40m<sup>2</sup> des bâtiments existants à condition qu'ils restent compatibles avec la vocation de la zone et qu'ils n'aient pas pour effet de dénaturer la zone (hors activités agricoles dont l'évolution n'est pas limitée).

Les constructions annexes d'une superficie inférieure à 40 m<sup>2</sup> (hors activités agricoles dont l'évolution n'est pas limitée).

Les piscines jusqu'à 40m<sup>2</sup>.

Les affouillements, les exhaussements de sol, les équipements, les aires de repos et les installations classées liées à la mise à 2 x 2 voies de la RN2 et à la réalisation du boulevard urbain.

La construction d'ouvrages publics ou des installations d'intérêt général sous réserve qu'ils soient jugés compatibles avec le site.

Les ouvrages et constructions nécessaires à la gestion et à l'exploitation de l'activité ferroviaire.

Les ouvrages et constructions nécessaires aux captages d'eau.

## 2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

---

Se référer au Cahier de recommandations architecturales et paysagères.

### 2.1. Implantation et volumétrie des constructions

- **Règle générale**

Les constructions industrielles concourant à la production d'énergie ne sont pas assujetties aux règles d'implantation.

Des implantations différentes de celles prévues par la règle générale peuvent être imposées dans les cas suivants :

- pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liés à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers), aux différents réseaux, voirie et stationnement, nécessaires à la production d'énergies renouvelables, ouvrages en sous-sol, aux rampes d'accès, aux terrasses de plain-pied ou aux cuves et réservoirs.

Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent article à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics

#### 2.1.1. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

- **Règle générale**

Les constructions devront respecter une implantation en limite de l'emprise des voies existantes, à aménager ou à créer.

- **Règles alternatives**

Une implantation en recul ou à l'alignement peut être imposée dans les cas suivants :

pour assurer une continuité harmonieuse avec la ou les constructions voisines,

pour la préservation ou la restauration d'un élément architectural ou paysager protégé et repéré au document graphique,

pour assurer la préservation ou la continuité de la végétation des espaces non bâtis existants sur les espaces publics ou privés voisins,

en raison d'une configuration atypique de la parcelle (parcelle traversante, en angle ou en cœur d'îlot, ...),

pour la construction des équipements d'intérêt collectif et services publics.

### 2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- **Règle générale**

Dans une bande de 15m à partir de l'alignement, les constructions principales à usage d'habitation doivent être édifiées sur au moins une limite séparative de propriété.

Au-delà de la bande de 15m comptée à partir de l'alignement, les constructions peuvent être implantées en limite de propriété :

Lorsque la parcelle voisine supporte une construction déjà implantée sur la limite séparative commune.

Lorsque la parcelle voisine supporte une construction éloignée en tous points d'au moins 3m de celle à édifier.

Lorsque la parcelle voisine ne supporte aucune construction.

Lorsqu'une construction ne joint pas une limite séparative de propriété, la distance au bâtiment à édifier à la limite séparative sera au moins égale à 3m.

- **Règles alternatives**

Des implantations différentes de celles prévues par la règle générale peuvent être imposées dans les cas suivants :

Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escalier), aux différents réseaux, voirie et stationnement ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables

Pour la préservation ou la restauration d'un élément architectural ou paysager protégé et repéré au document graphique.

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

Les bâtiments implantés sur une même propriété doivent être distants d'au minimum 5m.

Dans tous les cas, l'implantation des constructions principales les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit permettre de préserver leur salubrité et leur éclairage.

### 2.1.4. Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne peut dépasser 50% de la surface du terrain.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics.

Pour l'existant, les démolitions suivies de reconstruction de même emprise sont autorisées.

### 2.1.5. Hauteur des constructions

- **Règle générale**

La hauteur maximale des constructions neuves et principales est fixée à 7m à l'égout du toit.

- **Règles alternatives**

Des dispositions autres que celles prévues par la règle ci-dessus peuvent être imposées :

Pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics dans la limite de 3m supplémentaires ;

Afin d'assurer une bonne intégration urbaine et paysagère du projet :

- Lorsque le projet s'insère entre deux constructions existantes, avec une hauteur correspondant à la hauteur moyenne des deux constructions existantes,

- Lorsqu'il s'adosse à une construction existante qui dépasse la hauteur maximum autorisée à la règle générale, le projet peut atteindre la hauteur de la construction à laquelle il s'adosse. Cette possibilité est limitée à un linéaire de 10m puis au-delà de ce linéaire, la hauteur maximum est celle indiquée en règle générale.

Dans le cas d'une implantation sur un terrain en pente, la hauteur des constructions sera calculée à partir du niveau du terrain naturel de la voie existante ou nouvellement créée en bordure de parcelle.

Les souches de cheminées et autres ouvrages techniques (locaux techniques d'ascenseurs, antennes, antennes relais, paratonnerres, dispositifs de ventilation...) ne sont pas compris dans la hauteur totale calculée des bâtiments

## 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 2.2.1. Insertion des constructions dans leur environnement

Les volumes (et éléments de décoration, modénature, huisserie...) doivent être simples, s'accorder avec les constructions environnantes et s'insérer dans l'ensemble existant en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens de manière à conserver le caractère des lieux avoisinants.

L'implantation de la construction doit être adaptée au terrain naturel, étudiée en fonction de la pente du terrain.

#### Sont interdits :

- les terrassements qui dégradent fortement le modelé naturel du site,
- les apports artificiels de terre à moins de 2 m des limites séparatives d'un terrain situé en contre-bas.

### 2.2.2. Caractéristiques architecturales de façades et des toitures

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage.

Toutes les façades, dont les pignons, gaines et conduits exhausés, et les murs de soutènement doivent être traités avec le même soin que les façades principales. Les anciennes devantures commerciales avec un intérêt patrimonial doivent être conservées. Les ferronneries doivent être de tonalité foncée, proche du noir afin de renvoyer à la nature du matériau qu'il s'agisse de fonte ou d'acier ou tout autre métal.

Le permis de construire peut être refusé si les constructions par leur situation, leur dimension 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.

Toute construction présentant une architecture innovante et ne respectant pas les règles suivantes, est recevable dès lors que cette architecture ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales.

#### **Volume**

Les volumes doivent être simples, s'accorder avec les volumes environnants et s'insérer dans l'ensemble existant en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens.

Des adaptations à l'ensemble des règles ci-dessous peuvent être autorisées pour tenir compte de l'environnement bâti du projet.

Les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparente par rapport au sol naturel sont interdits.

## Toiture

Sont autorisées :

Les toitures à deux pentes, qui respecteront une inclinaison minimale de 45° sans débordement latéral.

Les toitures à quatre pentes dans le cas des constructions importantes ayant au moins 8m de faîtage ou en cas d'extension de bâtiments présentant d'origine des toitures à 4 pentes.

Les toitures à la mansarde, de formes et de proportions traditionnelles.

Les toitures-terrasses, végétalisées ou non, pouvant comporter une faible pente nécessaire à la captation des eaux de pluie.

Un même projet peut mélanger les 4 types de toitures autorisées.

Les lucarnes doivent être de forme traditionnelle et garder des dimensions modestes.

Les châssis de toits sont autorisés à condition, sauf impossibilité technique, d'être axés sur les ouvertures en façades.

Le matériau de couverture devra être en harmonie (dimensions, couleurs) avec les matériaux traditionnellement utilisés dans l'architecture locale.

## Murs

La teinte des enduits et autres revêtements muraux devra rappeler la couleur des enduits anciens réalisés avec des sables locaux.

Les enduits seront teints dans la masse. D'autres teintes ou couleurs, dûment justifiées par le projet architectural pourront être autorisées par les services compétents.

## Ouvertures

Le bois et l'aluminium seront préférés au PVC.

Il pourra être exigé pour une bonne intégration au paysage bâti que la forme et les dimensions des ouvertures s'inspirent des caractéristiques des ouvertures traditionnelles (proportions rapport H/l, nombre de carreaux et petits bois...)

Les sous-sols apparents doivent être traités avec autant de soin que l'étage supérieur.

Les citernes à gaz liquéfié ou mazout, dépôts de matériaux ou de résidus ainsi que les installations similaires doivent être placés en des lieux peu visibles de la voie publique ou masqués par un rideau de verdure.

### 2.2.3. Caractéristiques des clôtures

Les clôtures doivent être conçues de façon à ménager l'intimité au sein des parcelles tout en maintenant le caractère ouvert des espaces et en permettant le passage de la faune.

Les clôtures traditionnelles existantes, dès lors qu'elles présentent un intérêt architectural et esthétique ou participent à la cohésion du secteur, doivent être conservées et réhabilitées ou remplacées à l'identique ou similaire si leur état n'en permet pas la conservation.

Des murs pleins d'une hauteur comprise entre 1.80m et 2.40m en matériaux traditionnels ou en matériaux revêtus d'un enduit sont autorisés partout, sauf sur rue et en bordure d'espaces publics. Dans le cas de terrains voisins mais de niveaux différents, la hauteur du mur sera mesurée au droit du plus haut des deux terrains.

Sur rue, les clôtures pourront être constituées soit :

- d'un mur plein de 1.20m de hauteur maximum (en matériaux traditionnels ou en matériaux revêtus d'un enduit) ;
  - d'un muret de 0.2m à 0.6m de hauteur surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'une clôture, la hauteur totale de l'ensemble ne pouvant excéder 2m ;
  - d'un grillage et/ou d'une haie, l'ensemble ne pouvant excéder une hauteur de 2m.
- Leur aspect sera choisi en fonction du contexte environnant.

Dans le cas de terrains voisins mais de niveaux différents, la hauteur du mur sera mesurée au droit du plus haut des deux terrains.

#### Sont interdites :

- les clôtures en murs modulaires ;
- les clôtures composées matériaux hétéroclites ;
- les clôtures végétales composées d'une seule espèce, ou majoritairement d'espèces persistantes.
- Les clôtures en grillage rigide sauf si elles sont doublées d'une haie végétale.

## **2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions**

La surface du terrain, sa forme, son relief, son exposition aux vents et au soleil, sa végétation et ses dessertes doivent servir de guide pour déterminer l'implantation et l'orientation de la construction. Lors de l'aménagement de plusieurs parcelles, il convient de prendre en compte ces paramètres le plus en amont possible, dès le stade des études préalables.

### **2.3.1. Obligation en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeu et de loisirs**

Toute opération d'aménagement à destination principale d'habitation doit comporter des aménagements verts plantés, notamment d'accompagnement de la voirie, destinés notamment à améliorer le cadre de vie des habitants et à offrir à ceux-ci des lieux communs de rencontre, de promenade ou de jeux. Les espaces libres de construction doivent faire l'objet d'un aménagement paysager soigné, comprenant notamment des végétaux d'essence locale et privilégiant la perméabilité des sols et la contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.

### **2.3.2. Surfaces végétalisées ou perméables**

Les espaces de pleine terre doivent être réalisés majoritairement d'un seul tenant et avoir des proportions permettant un usage d'agrément et de faire des plantations selon les caractéristiques du terrain et de son environnement.

Afin d'éviter les plantes invasives, les espaces de pleine terre doivent être plantés et il est interdit de laisser le sol nu, non végétalisé.

Sont pris en compte pour la quantification des espaces de pleine terre :

Les espaces libres non couverts, non bâtis ni en surface ni en sous-sol, permettent la libre infiltration des eaux pluviales et aménagés en espaces verts (pelouses, plantations) ;

Les espaces situés au-dessus des canalisations et des bassins de rétention.

Les espaces de pleine terre doivent représenter au moins 20% de la surface totale du terrain, sauf dans le cas d'affectations du rez-de-chaussée de la construction à une activité commerciale, de services ou artisanale, ou aux places de stationnement nécessaires à l'opération.

## 3. Equipements et réseaux

### 3.1. Stationnement

#### 3.1.1. Stationnement des véhicules motorisés

- **Localisation des places**

Les places de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques et peuvent être situées sur l'assiette foncière de l'opération ou dans son environnement immédiat.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, un report des places de stationnement sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier est autorisé.

- **Nombre de places de stationnement**

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé :

Entre 0 et 70m<sup>2</sup> de surface de plancher, il est exigé au moins une place de stationnement par logement

Au-delà de 70m<sup>2</sup> de surface de plancher : 2 places de stationnement minimum par logement

Pour les opérations de plus de deux logements, comportant des voies nouvelles, des places de stationnement visiteurs seront créées, leur nombre de pouvant jamais être inférieur à une place pour deux logements.

Pour les constructions à usage de bureau : une place de stationnement pour 25m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit, sans être inférieur à une place pour 200m<sup>2</sup> de la surface de plancher, si la densité des bureaux à construire doit être inférieure à un emploi pour 25 m<sup>2</sup>.

Pour les établissements commerciaux : une surface de stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher dès que la surface de vente est supérieure ou égale à 100m<sup>2</sup>.

Pour les établissements d'hébergement : une place de stationnement par chambre.

Pour les établissements artisanaux : une place de stationnement pour 25m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit, sans être inférieur à une place pour 200 m<sup>2</sup> de la surface de plancher, si la densité des locaux artisanaux à construire doit être inférieure à un emploi pour 25 m<sup>2</sup>. A ces espaces à aménager pour les véhicules de transport de personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, une place de stationnement pour 25 m<sup>2</sup> de la surface de plancher de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit suite à étude approuvée par la collectivité.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables. Le nombre de places de stationnement (véhicules motorisés) peut éventuellement être réduit par mutualisation en fonction des complémentarités observées entre les différentes fonctions et destinations.

La modification ou l'extension de bâtiments existants aboutissant à la création de nouveaux logements ne peut être autorisée qu'à condition que soient réalisées, dans le cas où ces bâtiments ne disposeraient pas du nombre de

place exigée, les places de stationnement imposées, nécessaires pour l'ensemble des logements, après rénovation ou extension.

- **Aspect des espaces de stationnement**

Les espaces de stationnement doivent être paysagés ou arborés. Les aménagements permettront l'infiltration des eaux pluviales.

En outre, lorsque leur surface excède 2000m<sup>2</sup>, les parkings seront divisés par des rangées d'arbres ou des haies vives afin d'en améliorer l'aspect et d'en réduire les nuisances.

Les arbres existants et conservés peuvent être comptabilisés dans le nombre d'arbres à planter à condition qu'ils soient situés sur l'aire de stationnement.

### 3.1.2. Le stationnement des véhicules non motorisés

Toute construction recevant du public doit aussi comporter une aire pour le stationnement des cycles.

## 3.2. Desserte par les voies publiques et privées

- **Accès**

Les caractéristiques des accès doivent être définies en fonction de l'importance et de la destination des constructions et installations à réaliser, notamment en ce qui concerne la sécurité, la commodité de la circulation et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie

Le nombre d'accès doit être limité au strict nécessaire.

Les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :

- de la topographie, de la morphologie et de l'aménagement des lieux dans lesquels s'insère l'opération
- de la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse des véhicules, intensité du trafic) ;
- du type de trafic généré par l'opération (fréquence journalières, nombre de véhicules accédant au terrain, type de véhicules concernés) ;
- des conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules sur le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet doit privilégier la (les) solution(s) qui présentent la moindre gêne pour la circulation générale et permettent un accès aisé aux véhicules de secours et de services.

Pour les terrains possédant déjà un accès sur la voie publique, toute création d'un nouvel accès qui obligerait la commune à reconfigurer l'espace public pourra être refusée.

- **Voirie**

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent l'accès du matériel de lutte contre l'incendie sans que la largeur d'emprise ne soit inférieure à 5 m (largeur hors-tout incluant tous les aménagements : bordures, trottoirs...). Cette règle de largeur de voie ne concerne que les nouvelles voies.

Les voies en impasse doivent avoir leur partie terminale aménagée de manière à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour. Les prescriptions d'aménagement seront fonction de la localisation et du nombre de logements desservis.

### 3.3. Desserte par les réseaux

Tout projet de division d'une parcelle actuellement desservie par les réseaux ne peut avoir pour effet de créer un ou plusieurs terrain(s) constructible(s) non équipé(s).

#### 3.3.1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être alimentée par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques (dimensions, capacité et débit) suffisantes.

#### 3.3.2. Assainissement

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. Toutefois, en l'absence d'un tel réseau, ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conforme à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services comptants en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé. Toute évacuation d'eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

- **Zones d'assainissement collectif**

Toute construction nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement. La pose d'un clapet anti-retour est obligatoire.

Les eaux industrielles devront subir un traitement obligatoire avant le branchement.

- **Zones d'assainissement non collectif**

Les constructions doivent être équipées d'un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et adapté aux caractéristiques du sol, du sous-sol et de l'environnement du terrain.

#### 3.3.3. Eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des nouvelles constructions seront récupérées pour l'infiltration sur le terrain d'assiette de la construction ou réutilisées pour un usage conforme à la réglementation en vigueur.

Le cas échéant et en fonction de la capacité de rétention des sols le raccordement à l'égout d'un éventuel trop plein pourra être autorisé par les services compétents.

#### 3.3.4. Electricité, téléphone

Sauf impossibilité technique, la distribution de l'énergie électrique et la desserte téléphonique devront se faire par câbles souterrains ou par réseau de façade.

### 3.3.5. Déploiement de la fibre optique

Toute nouvelle opération d'aménagement doit intégrer la mise en place de gaines souterraines permettant le passage de la fibre optique dans des conditions permettant la desserte de l'ensemble des constructions projetées.

Lorsqu'un ou plusieurs réseaux de communication électronique à très haut débit dessert l'unité foncière, toute nouvelle construction à usage d'habitation, de bureaux, de commerce et d'hébergement hôtelier doit pouvoir y être raccordée.

Afin de permettre le raccordement des nouvelles constructions, des fourreaux doivent être mis en attente en limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires.

## 3.4. Energie et performances énergétiques

L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, ainsi que l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique est autorisée. Toutefois, des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant peuvent être imposées.

- **Capteurs solaires**

Pour toutes les constructions, les panneaux de toiture doivent être intégrés dans la toiture en respectant son inclinaison et sans surépaisseur.

## zone UA6

---

# 1. Destinations des constructions, usage des sols et natures d'activités, mixité fonctionnelle et sociale

## 1.1. Destinations des constructions

Destinations	Indice - référence sous-destination	Sous destinations autorisées	Sous destinations Interdites	Sous destinations autorisées sous conditions
Exploitation agricole ou forestière	1		Exploitation agricole	Evolution des exploitations agricoles existantes telles que détaillées ci-après
	2		Exploitation forestière	
Habitation	3	Logement		
	4	Hébergement		
Commerce et activités de service	5	Artisanat et commerce de détail associé		Sauf commerces de plus de 300m <sup>2</sup> de surface de vente et artisanat au-delà de 500m <sup>2</sup> d'emprise au sol
	6	Restauration		
	7		Commerce de gros	
	8	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
	9	Hébergement hôtelier et touristique		
	10	Cinéma		
Equipement d'intérêt collectif	11	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
	12	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	13	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale		
	14	Salle d'art et de spectacles		
	15	Equipements sportifs		
	16	Autres équipements recevant du public		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	17		Industrie	
	18			Entrepôt dans la mesure où leur surface est inférieure à 500 m <sup>2</sup> .
	19	Bureau		
	20		Centre de congrès et d'exposition	

Les constructions et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles ou techniques.

Les règles de prospect, d'implantation et de hauteur ne sont pas applicables aux ouvrages de transport d'électricité HTB (tension > 50 kV).

Dans le cadre d'un changement de destination d'un bâtiment de commerce et d'activité de service ou d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire vers de l'habitat, la remise en état de la façade principale donnant sur le domaine public, devra être effectuée.

## 1.2 Occupations et utilisations du sol

### 1.2.1. Sont interdites les occupations et utilisations du sol ci-après :

Les dépôts et décharges non liés à une activité autorisée.

L'ouverture de carrière.

Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.

Le stationnement des caravanes à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation.

### 1.2.2. Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol ci-après :

Les exhaussements et affouillements de sol, directement liés aux travaux de construction autorisés.

L'aménagement et l'extension limitée à 40m<sup>2</sup> des bâtiments existants à condition qu'ils restent compatibles avec la vocation de la zone et qu'ils n'aient pas pour effet de dénaturer la zone (hors activités agricoles dont l'évolution n'est pas limitée).

Les constructions annexes d'une superficie inférieure à 40 m<sup>2</sup> (hors activités agricoles dont l'évolution n'est pas limitée).

Les piscines jusqu'à 40m<sup>2</sup>.

Les affouillements, les exhaussements de sol, les équipements, les aires de repos et les installations classées liées à la mise à 2 x 2 voies de la RN2 et à la réalisation du boulevard urbain.

La construction d'ouvrages publics ou des installations d'intérêt général sous réserve qu'ils soient jugés compatibles avec le site.

Les ouvrages et constructions nécessaires à la gestion et à l'exploitation de l'activité ferroviaire.

Les ouvrages et constructions nécessaires aux captages d'eau.

## 2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

---

Se référer au Cahier de recommandations architecturales et paysagères.

### 2.1. Implantation et volumétrie des constructions

- **Règle générale**

Les constructions industrielles concourant à la production d'énergie ne sont pas assujetties aux règles d'implantation.

Des implantations différentes de celles prévues par la règle générale peuvent être imposées dans les cas suivants :

- pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liés à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers), aux différents réseaux, voirie et stationnement, nécessaires à la production d'énergies renouvelables, ouvrages en sous-sol, aux rampes d'accès, aux terrasses de plain-pied ou aux cuves et réservoirs.

Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent article à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics

#### 2.1.1. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

- **Règle générale**

Les constructions devront respecter une implantation en limite de l'emprise, ou à 5m minimum, des voies existantes, à aménager ou à créer.

- **Règles alternatives**

Une implantation en recul ou à l'alignement peut être imposée dans les cas suivants :

pour assurer une continuité harmonieuse avec la ou les constructions voisines,

pour la préservation ou la restauration d'un élément architectural ou paysager protégé et repéré au document graphique,

pour assurer la préservation ou la continuité de la végétation des espaces non bâtis existants sur les espaces publics ou privés voisins,

en raison d'une configuration atypique de la parcelle (parcelle traversante, en angle ou en cœur d'îlot, ...),

pour la construction des équipements d'intérêt collectif et services publics.

### 2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- **Règle générale**

Dans une bande de 15m à partir de l'alignement, les constructions principales à usage d'habitation peuvent être édifiées sur une limite séparative de propriété ou en recul de 3m.

Au-delà de la bande de 15m comptée à partir de l'alignement, les constructions peuvent être implantées en limite de propriété :

Lorsque la parcelle voisine supporte une construction déjà implantée sur la limite séparative commune.

Lorsque la parcelle voisine supporte une construction éloignée en tous points d'au moins 3m de celle à édifier.

Lorsque la parcelle voisine ne supporte aucune construction.

Lorsqu'une construction ne joint pas une limite séparative de propriété, la distance au bâtiment à édifier à la limite séparative sera au moins égale à 3m.

- **Règles alternatives**

Des implantations différentes de celles prévues par la règle générale peuvent être imposées dans les cas suivants :

Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escalier), aux différents réseaux, voirie et stationnement ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables

Pour la préservation ou la restauration d'un élément architectural ou paysager protégé et repéré au document graphique.

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

Les bâtiments implantés sur une même propriété doivent être distants d'au minimum 5m.

Dans tous les cas, l'implantation des constructions principales les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit permettre de préserver leur salubrité et leur éclairage.

### 2.1.4. Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne peut dépasser 50% de la surface du terrain.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics.

Pour l'existant, les démolitions suivies de reconstruction de même emprise sont autorisées.

### 2.1.5. Hauteur des constructions

- **Règle générale**

La hauteur maximale des constructions neuves et principales est fixée à 7m à l'égout du toit.

- **Règles alternatives**

Des dispositions autres que celles prévues par la règle ci-dessus peuvent être imposées :

Pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics dans la limite de 3m supplémentaires ;

Afin d'assurer une bonne intégration urbaine et paysagère du projet :

- Lorsque le projet s'insère entre deux constructions existantes, avec une hauteur correspondant à la hauteur moyenne des deux constructions existantes,
- Lorsqu'il s'adosse à une construction existante qui dépasse la hauteur maximum autorisée à la règle générale, le projet peut atteindre la hauteur de la construction à laquelle il s'adosse. Cette possibilité est limitée à un linéaire de 10m puis au-delà de ce linéaire, la hauteur maximum est celle indiquée en règle générale.

Dans le cas d'une implantation sur un terrain en pente, la hauteur des constructions sera calculée à partir du niveau du terrain naturel de la voie existante ou nouvellement créée en bordure de parcelle.

Les souches de cheminées et autres ouvrages techniques (locaux techniques d'ascenseurs, antennes, antennes relais, paratonnerres, dispositifs de ventilation...) ne sont pas compris dans la hauteur totale calculée des bâtiments

## 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 2.2.1. Insertion des constructions dans leur environnement

Les volumes (et éléments de décoration, modénature, huisserie...) doivent être simples, s'accorder avec les constructions environnantes et s'insérer dans l'ensemble existant en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens de manière à conserver le caractère des lieux avoisinants.

L'implantation de la construction doit être adaptée au terrain naturel, étudiée en fonction de la pente du terrain.

#### Sont interdits :

- les terrassements qui dégradent fortement le modelé naturel du site,
- les apports artificiels de terre à moins de 2 m des limites séparatives d'un terrain situé en contre-bas.

### 2.2.2. Caractéristiques architecturales de façades et des toitures

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage.

Toutes les façades, dont les pignons, gaines et conduits exhausés, et les murs de soutènement doivent être traités avec le même soin que les façades principales. Les anciennes devantures commerciales avec un intérêt patrimonial doivent être conservées. Les ferronneries doivent être de tonalité foncée, proche du noir afin de renvoyer à la nature du matériau qu'il s'agisse de fonte ou d'acier ou tout autre métal.

Le permis de construire peut être refusé si les constructions par leur situation, leur dimension 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.

Toute construction présentant une architecture innovante et ne respectant pas les règles suivantes, est recevable dès lors que cette architecture ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales.

#### Volume

Les volumes doivent être simples, s'accorder avec les volumes environnants et s'insérer dans l'ensemble existant en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens.

Des adaptations à l'ensemble des règles ci-dessous peuvent être autorisées pour tenir compte de l'environnement bâti du projet.

Les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparente par rapport au sol naturel sont interdits.

## **Toiture**

Sont autorisées :

Les toitures à deux pentes, qui respecteront une inclinaison minimale de 45° sans débordement latéral.

Les toitures à quatre pentes dans le cas des constructions importantes ayant au moins 8m de faitage ou en cas d'extension de bâtiments présentant d'origine des toitures à 4 pentes.

Les toitures à la mansarde, de formes et de proportions traditionnelles.

Les toitures-terrasses, végétalisées ou non, pouvant comporter une faible pente nécessaire à la captation des eaux de pluie.

Un même projet peut mélanger les 4 types de toitures autorisées.

Les lucarnes doivent être de forme traditionnelle et garder des dimensions modestes.

Les châssis de toits sont autorisés à condition, sauf impossibilité technique, d'être axés sur les ouvertures en façades.

Le matériau de couverture devra être en harmonie (dimensions, couleurs) avec les matériaux traditionnellement utilisés dans l'architecture locale.

## **Murs**

La teinte des enduits et autres revêtements muraux devra rappeler la couleur des enduits anciens réalisés avec des sables locaux.

Les enduits seront teints dans la masse. D'autres teintes ou couleurs, dûment justifiées par le projet architectural pourront être autorisées par les services compétents.

## **Ouvertures**

Le bois et l'aluminium seront préférés au PVC.

Il pourra être exigé pour une bonne intégration au paysage bâti que la forme et les dimensions des ouvertures s'inspirent des caractéristiques des ouvertures traditionnelles (proportions rapport H/l, nombre de carreaux et petits bois...)

Les sous-sols apparents doivent être traités avec autant de soin que l'étage supérieur.

Les citernes à gaz liquéfié ou mazout, dépôts de matériaux ou de résidus ainsi que les installations similaires doivent être placés en des lieux peu visibles de la voie publique ou masqués par un rideau de verdure.

### 2.2.3. Caractéristiques des clôtures

Les clôtures doivent être conçues de façon à ménager l'intimité au sein des parcelles tout en maintenant le caractère ouvert des espaces et en permettant le passage de la faune.

Les clôtures traditionnelles existantes, dès lors qu'elles présentent un intérêt architectural et esthétique ou participent à la cohésion du secteur, doivent être conservées et réhabilitées ou remplacées à l'identique ou similaire si leur état n'en permet pas la conservation.

Des murs pleins d'une hauteur comprise entre 1.80m et 2.40m en matériaux traditionnels ou en matériaux revêtus d'un enduit sont autorisés partout, sauf sur rue et en bordure d'espaces publics. Dans le cas de terrains voisins mais de niveaux différents, la hauteur du mur sera mesurée au droit du plus haut des deux terrains.

Sur rue, les clôtures pourront être constituées soit :

- d'un mur plein de 1.20m de hauteur maximum (en matériaux traditionnels ou en matériaux revêtus d'un enduit) ;
  - d'un muret de 0.2m à 0.6m de hauteur surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'une clôture, la hauteur totale de l'ensemble ne pouvant excéder 2m ;
  - d'un grillage et/ou d'une haie, l'ensemble ne pouvant excéder une hauteur de 2m.
- Leur aspect sera choisi en fonction du contexte environnant.

Dans le cas de terrains voisins mais de niveaux différents, la hauteur du mur sera mesurée au droit du plus haut des deux terrains.

#### Sont interdites :

- les clôtures en murs modulaires ;
- les clôtures composées matériaux hétéroclites ;
- les clôtures végétales composées d'une seule espèce, ou majoritairement d'espèces persistantes.
- Les clôtures en grillage rigide sauf si elles sont doublées d'une haie végétale.

## 2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

La surface du terrain, sa forme, son relief, son exposition aux vents et au soleil, sa végétation et ses dessertes doivent servir de guide pour déterminer l'implantation et l'orientation de la construction. Lors de l'aménagement de plusieurs parcelles, il convient de prendre en compte ces paramètres le plus en amont possible, dès le stade des études préalables.

### 2.3.1. Obligation en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeu et de loisirs

Toute opération d'aménagement à destination principale d'habitation doit comporter des aménagements verts plantés, notamment d'accompagnement de la voirie, destinés notamment à améliorer le cadre de vie des habitants et à offrir à ceux-ci des lieux communs de rencontre, de promenade ou de jeux. Les espaces libres de construction doivent faire l'objet d'un aménagement paysager soigné, comprenant notamment des végétaux d'essence locale et privilégiant la perméabilité des sols et la contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.

### 2.3.2. Surfaces végétalisées ou perméables

Les espaces de pleine terre doivent être réalisés majoritairement d'un seul tenant et avoir des proportions permettant un usage d'agrément et de faire des plantations selon les caractéristiques du terrain et de son environnement.

Afin d'éviter les plantes invasives, les espaces de pleine terre doivent être plantés et il est interdit de laisser le sol nu, non végétalisé.

Sont pris en compte pour la quantification des espaces de pleine terre :

Les espaces libres non couverts, non bâtis ni en surface ni en sous-sol, permettent la libre infiltration des eaux pluviales et aménagés en espaces verts (pelouses, plantations) ;

Les espaces situés au-dessus des canalisations et des bassins de rétention.

Les espaces de pleine terre doivent représenter au moins 20% de la surface totale du terrain, sauf dans le cas d'affectations du rez-de-chaussée de la construction à une activité commerciale, de services ou artisanale, ou aux places de stationnement nécessaires à l'opération.

## 3. Equipements et réseaux

### 3.1. Stationnement

#### 3.1.1. Stationnement des véhicules motorisés

- **Localisation des places**

Les places de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques et peuvent être situées sur l'assiette foncière de l'opération ou dans son environnement immédiat.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, un report des places de stationnement sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier est autorisé.

- **Nombre de places de stationnement**

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé :

Entre 0 et 70m<sup>2</sup> de surface de plancher, il est exigé au moins une place de stationnement par logement

Au-delà de 70m<sup>2</sup> de surface de plancher : 2 places de stationnement minimum par logement

Pour les opérations de plus de deux logements, comportant des voies nouvelles, des places de stationnement visiteurs seront créées, leur nombre ne pouvant jamais être inférieur à une place pour deux logements.

Pour les constructions à usage de bureau : une place de stationnement pour 25m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit, sans être inférieur à une place pour 200m<sup>2</sup> de la surface de plancher, si la densité des bureaux à construire doit être inférieure à un emploi pour 25 m<sup>2</sup>.

Pour les établissements commerciaux : une surface de stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher dès que la surface de vente est supérieure ou égale à 100m<sup>2</sup>.

Pour les établissements d'hébergement : une place de stationnement par chambre.

Pour les établissements artisanaux : une place de stationnement pour 25m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit, sans être inférieur à une place pour 200 m<sup>2</sup> de la surface de plancher, si la densité des locaux artisanaux à construire doit être inférieure à un emploi pour 25 m<sup>2</sup>. A ces espaces à aménager pour les

véhicules de transport de personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, une place de stationnement pour 25 m<sup>2</sup> de la surface de plancher de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit suite à étude approuvée par la collectivité.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables. Le nombre de places de stationnement (véhicules motorisés) peut éventuellement être réduit par mutualisation en fonction des complémentarités observées entre les différentes fonctions et destinations.

La modification ou l'extension de bâtiments existants aboutissant à la création de nouveaux logements ne peut être autorisée qu'à condition que soient réalisées, dans le cas où ces bâtiments ne disposeraient pas du nombre de place exigée, les places de stationnement imposées, nécessaires pour l'ensemble des logements, après rénovation ou extension.

- **Aspect des espaces de stationnement**

Les espaces de stationnement doivent être paysagés ou arborés. Les aménagements permettront l'infiltration des eaux pluviales.

En outre, lorsque leur surface excède 2000m<sup>2</sup>, les parkings seront divisés par des rangées d'arbres ou des haies vives afin d'en améliorer l'aspect et d'en réduire les nuisances.

Les arbres existants et conservés peuvent être comptabilisés dans le nombre d'arbres à planter à condition qu'ils soient situés sur l'aire de stationnement.

### 3.1.2. Le stationnement des véhicules non motorisés

Toute construction recevant du public doit aussi comporter une aire pour le stationnement des cycles.

## 3.2. Desserte par les voies publiques et privées

- **Accès**

Les caractéristiques des accès doivent être définies en fonction de l'importance et de la destination des constructions et installations à réaliser, notamment en ce qui concerne la sécurité, la commodité de la circulation et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie

Le nombre d'accès doit être limité au strict nécessaire.

Les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :

- de la topographie, de la morphologie et de l'aménagement des lieux dans lesquels s'insère l'opération
- de la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse des véhicules, intensité du trafic) ;
- du type de trafic généré par l'opération (fréquence journalières, nombre de véhicules accédant au terrain, type de véhicules concernés) ;
- des conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules sur le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet doit privilégier la (les) solution(s) qui présentent la moindre gêne pour la circulation générale et permettent un accès aisé aux véhicules de secours et de services.

Pour les terrains possédant déjà un accès sur la voie publique, toute création d'un nouvel accès qui obligerait la commune à reconfigurer l'espace public pourra être refusée.

- **Voirie**

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent l'accès du matériel de lutte contre l'incendie sans que la largeur d'emprise ne soit inférieure à 5 m (largeur hors-tout incluant tous les aménagements : bordures, trottoirs...). Cette règle de largeur de voie ne concerne que les nouvelles voies.

Les voies en impasse doivent avoir leur partie terminale aménagée de manière à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour. Les prescriptions d'aménagement seront fonction de la localisation et du nombre de logements desservis.

### 3.3. Desserte par les réseaux

Tout projet de division d'une parcelle actuellement desservie par les réseaux ne peut avoir pour effet de créer un ou plusieurs terrain(s) constructible(s) non équipé(s).

#### 3.3.1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être alimentée par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques (dimensions, capacité et débit) suffisantes.

#### 3.3.2. Assainissement

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. Toutefois, en l'absence d'un tel réseau, ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conforme à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services comptants en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé. Toute évacuation d'eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

- **Zones d'assainissement collectif**

Toute construction nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement. La pose d'un clapet anti-retour est obligatoire.

Les eaux industrielles devront subir un traitement obligatoire avant le branchement.

- **Zones d'assainissement non collectif**

Les constructions doivent être équipées d'un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et adapté aux caractéristiques du sol, du sous-sol et de l'environnement du terrain.

### 3.3.3. Eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des nouvelles constructions seront récupérées pour l'infiltration sur le terrain d'assiette de la construction ou réutilisé pour un usage conforme à la réglementation en vigueur.

Le cas échéant et en fonction de la capacité de rétention des sols le raccordement à l'égout d'un éventuel trop plein pourra être autorisé pas les services compétents.

### 3.3.4. Electricité, téléphone

Sauf impossibilité technique, la distribution de l'énergie électrique et la desserte téléphonique devront se faire par câbles souterrains ou par réseau de façade.

### 3.3.5. Déploiement de la fibre optique

Toute nouvelle opération d'aménagement doit intégrer la mise en place de gaines souterraines permettant le passage de la fibre optique dans des conditions permettant la desserte de l'ensemble des constructions projetées.

Lorsqu'un ou plusieurs réseaux de communication électronique à très haut débit dessert l'unité foncière, toute nouvelle construction à usage d'habitation, de bureaux, de commerce et d'hébergement hôtelier doit pouvoir y être raccordée.

Afin de permettre le raccordement des nouvelles constructions, des fourreaux doivent être mis en attente en limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires.

## 3.4. Energie et performances énergétiques

L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, ainsi que l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique est autorisée. Toutefois, des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant peuvent être imposées.

- **Capteurs solaires**

Pour toutes les constructions, les panneaux de toiture doivent être intégrés dans la toiture en respectant son inclinaison et sans surépaisseur.

## zone UA7

---

# 1. Destinations des constructions, usage des sols et natures d'activités, mixité fonctionnelle et sociale

## 1.1. Destinations des constructions

Destinations	Indice - référence sous-destination	Sous destinations autorisées	Sous destinations Interdites	Sous destinations autorisées sous conditions
Exploitation agricole ou forestière	1		Exploitation agricole	Evolution des exploitations agricoles existantes telles que détaillées ci-après
	2		Exploitation forestière	
Habitation	3	Logement		
	4	Hébergement		
Commerce et activités de service	5	Artisanat et commerce de détail associé		Sauf commerces de plus de 300m <sup>2</sup> de surface de vente et artisanat au-delà de 500m <sup>2</sup> d'emprise au sol
	6	Restauration		
	7		Commerce de gros	
	8	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
	9	Hébergement hôtelier et touristique		
	10	Cinéma		
Equipement d'intérêt collectif	11	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
	12	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	13	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale		
	14	Salle d'art et de spectacles		
	15	Equipements sportifs		
	16	Autres équipements recevant du public		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	17		Industrie	
	18			Entrepôt dans la mesure où leur surface est inférieure à 500 m <sup>2</sup> .
	19	Bureau		
	20		Centre de congrès et d'exposition	

Les constructions et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles ou techniques.

Les règles de prospect, d'implantation et de hauteur ne sont pas applicables aux ouvrages de transport d'électricité HTB (tension > 50 kV).

Dans le cadre d'un changement de destination d'un bâtiment de commerce et d'activité de service ou d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire vers de l'habitat, la remise en état de la façade principale donnant sur le domaine public, devra être effectuée.

## 1.2. Occupations et utilisations du sol

### 1.2.1. Sont interdites les occupations et utilisations du sol ci-après :

Les dépôts et décharges non liés à une activité autorisée.

L'ouverture de carrière.

Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.

Le stationnement des caravanes à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation.

### 1.2.2. Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol ci-après :

Les exhaussements et affouillements de sol, directement liés aux travaux de construction autorisés.

L'aménagement et l'extension limitée à 40m<sup>2</sup> des bâtiments existants à condition qu'ils restent compatibles avec la vocation de la zone et qu'ils n'aient pas pour effet de dénaturer la zone (hors activités agricoles dont l'évolution n'est pas limitée).

Les constructions annexes d'une superficie inférieure à 40 m<sup>2</sup> (hors activités agricoles dont l'évolution n'est pas limitée).

Les piscines jusqu'à 40m<sup>2</sup>.

Les affouillements, les exhaussements de sol, les équipements, les aires de repos et les installations classées liées à la mise à 2 x 2 voies de la RN2 et à la réalisation du boulevard urbain.

La construction d'ouvrages publics ou des installations d'intérêt général sous réserve qu'ils soient jugés compatibles avec le site.

Les ouvrages et constructions nécessaires à la gestion et à l'exploitation de l'activité ferroviaire.

Les ouvrages et constructions nécessaires aux captages d'eau.

## 2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

---

Se référer au Cahier de recommandations architecturales et paysagères.

### 2.1. Implantation et volumétrie des constructions

- **Règle générale**

Les constructions industrielles concourant à la production d'énergie ne sont pas assujetties aux règles d'implantation.

Des implantations différentes de celles prévues par la règle générale peuvent être imposées dans les cas suivants :

- pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liés à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers), aux différents réseaux, voirie et stationnement, nécessaires à la production d'énergies renouvelables, ouvrages en sous-sol, aux rampes d'accès, aux terrasses de plain-pied ou aux cuves et réservoirs.

Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent article à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics

#### 2.1.1. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

- **Règle générale**

Les constructions devront respecter une implantation en limite de l'emprise, ou à 5m minimum, des voies existantes, à aménager ou à créer.

- **Règles alternatives**

Une implantation en recul ou à l'alignement peut être imposée dans les cas suivants :

pour assurer une continuité harmonieuse avec la ou les constructions voisines,

pour la préservation ou la restauration d'un élément architectural ou paysager protégé et repéré au document graphique,

pour assurer la préservation ou la continuité de la végétation des espaces non bâtis existants sur les espaces publics ou privés voisins,

en raison d'une configuration atypique de la parcelle (parcelle traversante, en angle ou en cœur d'îlot, ...),

pour la construction des équipements d'intérêt collectif et services publics.

### 2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- **Règle générale**

Dans une bande de 15m à partir de l'alignement, les constructions principales à usage d'habitation peuvent être édifiées sur une limite séparative de propriété ou en recul d'au moins 3m.

Au-delà de la bande de 15m comptée à partir de l'alignement, les constructions peuvent être implantées en limite de propriété :

Lorsque la parcelle voisine supporte une construction déjà implantée sur la limite séparative commune.

Lorsque la parcelle voisine supporte une construction éloignée en tous points d'au moins 3m de celle à édifier.

Lorsque la parcelle voisine ne supporte aucune construction.

Lorsqu'une construction ne joint pas une limite séparative de propriété, la distance au bâtiment à édifier à la limite séparative sera au moins égale à 3m.

- **Règles alternatives**

Des implantations différentes de celles prévues par la règle générale peuvent être imposées dans les cas suivants :

Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escalier), aux différents réseaux, voirie et stationnement ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables

Pour la préservation ou la restauration d'un élément architectural ou paysager protégé et repéré au document graphique.

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

Les bâtiments implantés sur une même propriété doivent être distants d'au minimum 5m.

Dans tous les cas, l'implantation des constructions principales les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit permettre de préserver leur salubrité et leur éclairage.

### 2.1.4. Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne peut dépasser 35% de la surface du terrain.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics.

Pour l'existant, les démolitions suivies de reconstruction de même emprise sont autorisées.

### 2.1.5. Hauteur des constructions

- **Règle générale**

La hauteur maximale des constructions neuves et principales est fixée à 7m à l'égout du toit.

- **Règles alternatives**

Des dispositions autres que celles prévues par la règle ci-dessus peuvent être imposées :

Pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics dans la limite de 3m supplémentaires ;

Afin d'assurer une bonne intégration urbaine et paysagère du projet :

- Lorsque le projet s'insère entre deux constructions existantes, avec une hauteur correspondant à la hauteur moyenne des deux constructions existantes,

- Lorsqu'il s'adosse à une construction existante qui dépasse la hauteur maximum autorisée à la règle générale, le projet peut atteindre la hauteur de la construction à laquelle il s'adosse. Cette possibilité est limitée à un linéaire de 10m puis au-delà de ce linéaire, la hauteur maximum est celle indiquée en règle générale.

Dans le cas d'une implantation sur un terrain en pente, la hauteur des constructions sera calculée à partir du niveau du terrain naturel de la voie existante ou nouvellement créée en bordure de parcelle.

Les souches de cheminées et autres ouvrages techniques (locaux techniques d'ascenseurs, antennes, antennes relais, paratonnerres, dispositifs de ventilation...) ne sont pas compris dans la hauteur totale calculée des bâtiments

## 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 2.2.1. Insertion des constructions dans leur environnement

Les volumes (et éléments de décoration, modénature, huisserie...) doivent être simples, s'accorder avec les constructions environnantes et s'insérer dans l'ensemble existant en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens de manière à conserver le caractère des lieux avoisinants.

L'implantation de la construction doit être adaptée au terrain naturel, étudiée en fonction de la pente du terrain.

#### Sont interdits :

- les terrassements qui dégradent fortement le modelé naturel du site,
- les apports artificiels de terre à moins de 2 m des limites séparatives d'un terrain situé en contre-bas.

### 2.2.2. Caractéristiques architecturales de façades et des toitures

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage.

Toutes les façades, dont les pignons, gaines et conduits exhausés, et les murs de soutènement doivent être traités avec le même soin que les façades principales. Les anciennes devantures commerciales avec un intérêt patrimonial doivent être conservées. Les ferronneries doivent être de tonalité foncée, proche du noir afin de renvoyer à la nature du matériau qu'il s'agisse de fonte ou d'acier ou tout autre métal.

Le permis de construire peut être refusé si les constructions par leur situation, leur dimension 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.

Toute construction présentant une architecture innovante et ne respectant pas les règles suivantes, est recevable dès lors que cette architecture ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales.

#### **Volume**

Les volumes doivent être simples, s'accorder avec les volumes environnants et s'insérer dans l'ensemble existant en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens.

Des adaptations à l'ensemble des règles ci-dessous peuvent être autorisées pour tenir compte de l'environnement bâti du projet.

Les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparente par rapport au sol naturel sont interdits.

## Toiture

Sont autorisées :

Les toitures à deux pentes, qui respecteront une inclinaison minimale de 45° sans débordement latéral.

Les toitures à quatre pentes dans le cas des constructions importantes ayant au moins 8m de faîtage ou en cas d'extension de bâtiments présentant d'origine des toitures à 4 pentes.

Les toitures à la mansarde, de formes et de proportions traditionnelles.

Les toitures-terrasses, végétalisées ou non, pouvant comporter une faible pente nécessaire à la captation des eaux de pluie.

Un même projet peut mélanger les 4 types de toitures autorisées.

Les lucarnes doivent être de forme traditionnelle et garder des dimensions modestes.

Les châssis de toits sont autorisés à condition, sauf impossibilité technique, d'être axés sur les ouvertures en façades.

Le matériau de couverture devra être en harmonie (dimensions, couleurs) avec les matériaux traditionnellement utilisés dans l'architecture locale.

## Murs

La teinte des enduits et autres revêtements muraux devra rappeler la couleur des enduits anciens réalisés avec des sables locaux.

Les enduits seront teints dans la masse. D'autres teintes ou couleurs, dûment justifiées par le projet architectural pourront être autorisées par les services compétents.

## Ouvertures

Le bois et l'aluminium seront préférés au PVC.

Il pourra être exigé pour une bonne intégration au paysage bâti que la forme et les dimensions des ouvertures s'inspirent des caractéristiques des ouvertures traditionnelles (proportions rapport H/l, nombre de carreaux et petits bois...)

Les sous-sols apparents doivent être traités avec autant de soin que l'étage supérieur.

Les citernes à gaz liquéfié ou mazout, dépôts de matériaux ou de résidus ainsi que les installations similaires doivent être placés en des lieux peu visibles de la voie publique ou masqués par un rideau de verdure.

### 2.2.3. Caractéristiques des clôtures

Les clôtures doivent être conçues de façon à ménager l'intimité au sein des parcelles tout en maintenant le caractère ouvert des espaces et en permettant le passage de la faune.

Les clôtures traditionnelles existantes, dès lors qu'elles présentent un intérêt architectural et esthétique ou participent à la cohésion du secteur, doivent être conservées et réhabilitées ou remplacées à l'identique ou similaire si leur état n'en permet pas la conservation.

Des murs pleins d'une hauteur comprise entre 1.80m et 2.40m en matériaux traditionnels ou en matériaux revêtus d'un enduit sont autorisés partout, sauf sur rue et en bordure d'espaces publics. Dans le cas de terrains voisins mais de niveaux différents, la hauteur du mur sera mesurée au droit du plus haut des deux terrains.

Sur rue, les clôtures pourront être constituées soit :

- d'un mur plein de 1.20m de hauteur maximum (en matériaux traditionnels ou en matériaux revêtus d'un enduit) ;
  - d'un muret de 0.2m à 0.6m de hauteur surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'une clôture, la hauteur totale de l'ensemble ne pouvant excéder 2m ;
  - d'un grillage et/ou d'une haie, l'ensemble ne pouvant excéder une hauteur de 2m.
- Leur aspect sera choisi en fonction du contexte environnant.

Dans le cas de terrains voisins mais de niveaux différents, la hauteur du mur sera mesurée au droit du plus haut des deux terrains.

#### Sont interdites :

- les clôtures en murs modulaires ;
- les clôtures composées matériaux hétéroclites ;
- les clôtures végétales composées d'une seule espèce, ou majoritairement d'espèces persistantes.
- Les clôtures en grillage rigide sauf si elles sont doublées d'une haie végétale.

## **2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions**

La surface du terrain, sa forme, son relief, son exposition aux vents et au soleil, sa végétation et ses dessertes doivent servir de guide pour déterminer l'implantation et l'orientation de la construction. Lors de l'aménagement de plusieurs parcelles, il convient de prendre en compte ces paramètres le plus en amont possible, dès le stade des études préalables.

### **2.3.1. Obligation en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeu et de loisirs**

Toute opération d'aménagement à destination principale d'habitation doit comporter des aménagements verts plantés, notamment d'accompagnement de la voirie, destinés notamment à améliorer le cadre de vie des habitants et à offrir à ceux-ci des lieux communs de rencontre, de promenade ou de jeux. Les espaces libres de construction doivent faire l'objet d'un aménagement paysager soigné, comprenant notamment des végétaux d'essence locale et privilégiant la perméabilité des sols et la contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.

### **2.3.2. Surfaces végétalisées ou perméables**

Les espaces de pleine terre doivent être réalisés majoritairement d'un seul tenant et avoir des proportions permettant un usage d'agrément et de faire des plantations selon les caractéristiques du terrain et de son environnement.

Afin d'éviter les plantes invasives, les espaces de pleine terre doivent être plantés et il est interdit de laisser le sol nu, non végétalisé.

Sont pris en compte pour la quantification des espaces de pleine terre :

Les espaces libres non couverts, non bâtis ni en surface ni en sous-sol, permettent la libre infiltration des eaux pluviales et aménagés en espaces verts (pelouses, plantations) ;

Les espaces situés au-dessus des canalisations et des bassins de rétention.

Les espaces de pleine terre doivent représenter au moins 20% de la surface totale du terrain, sauf dans le cas d'affectations du rez-de-chaussée de la construction à une activité commerciale, de services ou artisanale, ou aux places de stationnement nécessaires à l'opération.

## 3. Equipements et réseaux

### 3.1. Stationnement

#### 3.1.1. Stationnement des véhicules motorisés

- **Localisation des places**

Les places de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques et peuvent être situées sur l'assiette foncière de l'opération ou dans son environnement immédiat.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, un report des places de stationnement sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier est autorisé.

- **Nombre de places de stationnement**

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé :

Entre 0 et 70m<sup>2</sup> de surface de plancher, il est exigé au moins une place de stationnement par logement

Au-delà de 70m<sup>2</sup> de surface de plancher : 2 places de stationnement minimum par logement

Pour les opérations de plus de deux logements, comportant des voies nouvelles, des places de stationnement visiteurs seront créées, leur nombre de pouvant jamais être inférieur à une place pour deux logements.

Pour les constructions à usage de bureau : une place de stationnement pour 25m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit, sans être inférieur à une place pour 200m<sup>2</sup> de la surface de plancher, si la densité des bureaux à construire doit être inférieure à un emploi pour 25 m<sup>2</sup>.

Pour les établissements commerciaux : une surface de stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher dès que la surface de vente est supérieure ou égale à 100m<sup>2</sup>.

Pour les établissements d'hébergement : une place de stationnement par chambre.

Pour les établissements artisanaux : une place de stationnement pour 25m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit, sans être inférieur à une place pour 200 m<sup>2</sup> de la surface de plancher, si la densité des locaux artisanaux à construire doit être inférieure à un emploi pour 25 m<sup>2</sup>. A ces espaces à aménager pour les véhicules de transport de personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, une place de stationnement pour 25 m<sup>2</sup> de la surface de plancher de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit suite à étude approuvée par la collectivité.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables. Le nombre de places de stationnement (véhicules motorisés) peut éventuellement être réduit par mutualisation en fonction des complémentarités observées entre les différentes fonctions et destinations.

La modification ou l'extension de bâtiments existants aboutissant à la création de nouveaux logements ne peut être autorisée qu'à condition que soient réalisées, dans le cas où ces bâtiments ne disposeraient pas du nombre de

place exigée, les places de stationnement imposées, nécessaires pour l'ensemble des logements, après rénovation ou extension.

- **Aspect des espaces de stationnement**

Les espaces de stationnement doivent être paysagés ou arborés. Les aménagements permettront l'infiltration des eaux pluviales.

En outre, lorsque leur surface excède 2000m<sup>2</sup>, les parkings seront divisés par des rangées d'arbres ou des haies vives afin d'en améliorer l'aspect et d'en réduire les nuisances.

Les arbres existants et conservés peuvent être comptabilisés dans le nombre d'arbres à planter à condition qu'ils soient situés sur l'aire de stationnement.

### 3.1.2. Le stationnement des véhicules non motorisés

Toute construction recevant du public doit aussi comporter une aire pour le stationnement des cycles.

## 3.2. Desserte par les voies publiques et privées

- **Accès**

Les caractéristiques des accès doivent être définies en fonction de l'importance et de la destination des constructions et installations à réaliser, notamment en ce qui concerne la sécurité, la commodité de la circulation et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie

Le nombre d'accès doit être limité au strict nécessaire.

Les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :

- de la topographie, de la morphologie et de l'aménagement des lieux dans lesquels s'insère l'opération
- de la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse des véhicules, intensité du trafic) ;
- du type de trafic généré par l'opération (fréquence journalières, nombre de véhicules accédant au terrain, type de véhicules concernés) ;
- des conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules sur le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet doit privilégier la (les) solution(s) qui présentent la moindre gêne pour la circulation générale et permettent un accès aisé aux véhicules de secours et de services.

Pour les terrains possédant déjà un accès sur la voie publique, toute création d'un nouvel accès qui obligerait la commune à reconfigurer l'espace public pourra être refusée.

- **Voirie**

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent l'accès du matériel de lutte contre l'incendie sans que la largeur d'emprise ne soit inférieure à 5 m (largeur hors-tout incluant tous les aménagements : bordures, trottoirs...). Cette règle de largeur de voie ne concerne que les nouvelles voies.

Les voies en impasse doivent avoir leur partie terminale aménagée de manière à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour. Les prescriptions d'aménagement seront fonction de la localisation et du nombre de logements desservis.

### 3.3. Desserte par les réseaux

Tout projet de division d'une parcelle actuellement desservie par les réseaux ne peut avoir pour effet de créer un ou plusieurs terrain(s) constructible(s) non équipé(s).

#### 3.3.1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être alimentée par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques (dimensions, capacité et débit) suffisantes.

#### 3.3.2. Assainissement

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. Toutefois, en l'absence d'un tel réseau, ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conforme à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services comptants en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé. Toute évacuation d'eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

- **Zones d'assainissement collectif**

Toute construction nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement. La pose d'un clapet anti-retour est obligatoire.

Les eaux industrielles devront subir un traitement obligatoire avant le branchement.

- **Zones d'assainissement non collectif**

Les constructions doivent être équipées d'un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et adapté aux caractéristiques du sol, du sous-sol et de l'environnement du terrain.

#### 3.3.3. Eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des nouvelles constructions seront récupérées pour l'infiltration sur le terrain d'assiette de la construction ou réutilisées pour un usage conforme à la réglementation en vigueur.

Le cas échéant et en fonction de la capacité de rétention des sols le raccordement à l'égout d'un éventuel trop plein pourra être autorisé par les services compétents.

#### 3.3.4. Electricité, téléphone

Sauf impossibilité technique, la distribution de l'énergie électrique et la desserte téléphonique devront se faire par câbles souterrains ou par réseau de façade.

#### 3.3.5. Déploiement de la fibre optique

Toute nouvelle opération d'aménagement doit intégrer la mise en place de gaines souterraines permettant le passage de la fibre optique dans des conditions permettant la desserte de l'ensemble des constructions projetées.

Lorsqu'un ou plusieurs réseaux de communication électronique à très haut débit dessert l'unité foncière, toute nouvelle construction à usage d'habitation, de bureaux, de commerce et d'hébergement hôtelier doit pouvoir y être raccordée.

Afin de permettre le raccordement des nouvelles constructions, des fourreaux doivent être mis en attente en limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires.

### 3.4. Energie et performances énergétiques

L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, ainsi que l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique est autorisée. Toutefois, des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant peuvent être imposées.

- **Capteurs solaires**

Pour toutes les constructions, les panneaux de toiture doivent être intégrés dans la toiture en respectant son inclinaison et sans surépaisseur.

## zone UAp

---

# 1. Destinations des constructions, usage des sols et natures d'activités, mixité fonctionnelle et sociale

## 1.1. Destinations des constructions

Destinations	Indice - référence sous-destination	Sous destinations autorisées	Sous destinations Interdites	Sous destinations autorisées sous conditions
Exploitation agricole ou forestière	1		Exploitation agricole	Evolution des exploitations agricoles existantes telles que détaillées ci-après
	2		Exploitation forestière	
Habitation	3	Logement		
	4	Hébergement		
Commerce et activités de service	5	Artisanat et commerce de détail associé		Sauf commerces de plus de 300m <sup>2</sup> de surface de vente et artisanat au-delà de 500m <sup>2</sup> d'emprise au sol
	6	Restauration		
	7		Commerce de gros	
	8	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
	9	Hébergement hôtelier et touristique		
	10	Cinéma		
Equipement d'intérêt collectif	11	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
	12	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	13	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale		
	14	Salle d'art et de spectacles		
	15	Equipements sportifs		
	16	Autres équipements recevant du public		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	17		Industrie	
	18			Entrepôt dans la mesure où leur surface est inférieure à 500 m <sup>2</sup> .
	19	Bureau		
	20		Centre de congrès et d'exposition	

Les constructions et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles ou techniques.

Les règles de prospect, d'implantation et de hauteur ne sont pas applicables aux ouvrages de transport d'électricité HTB (tension > 50 kV).

Dans le cadre d'un changement de destination d'un bâtiment de commerce et d'activité de service ou d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire vers de l'habitat, la remise en état de la façade principale donnant sur le domaine public, devra être effectuée.

## 1.2. Occupations et utilisations du sol

### 1.2.1. Sont interdites les occupations et utilisations du sol ci-après :

Les dépôts et décharges non liés à une activité autorisée.

L'ouverture de carrière.

Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.

Le stationnement des caravanes à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation.

### 1.2.2. Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol ci-après :

Les exhaussements et affouillements de sol, directement liés aux travaux de construction autorisés.

L'aménagement et l'extension limitée à 40m<sup>2</sup> des bâtiments existants à condition qu'ils restent compatibles avec la vocation de la zone et qu'ils n'aient pas pour effet de dénaturer la zone (hors activités agricoles dont l'évolution n'est pas limitée).

Les constructions annexes d'une superficie inférieure à 40 m<sup>2</sup> (hors activités agricoles dont l'évolution n'est pas limitée).

Les piscines jusqu'à 40m<sup>2</sup>.

Les affouillements, les exhaussements de sol, les équipements, les aires de repos et les installations classées liées à la mise à 2 x 2 voies de la RN2 et à la réalisation du boulevard urbain.

La construction d'ouvrages publics ou des installations d'intérêt général sous réserve qu'ils soient jugés compatibles avec le site.

Les ouvrages et constructions nécessaires à la gestion et à l'exploitation de l'activité ferroviaire.

Les ouvrages et constructions nécessaires aux captages d'eau.

## 2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

---

Se référer au Cahier de recommandations architecturales et paysagères.

### 2.1. Implantation et volumétrie des constructions

#### 2.1.1. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Si la construction édifiée jouxte une construction existante, elle doit être implantée dans le prolongement de sa façade. Dans les autres cas, elle doit être implantée à l'alignement.

A défaut d'implantation à l'alignement, pour assurer la continuité bâtie, sera réalisé, sur l'alignement, un mur d'une hauteur de 1,80 m maximum ou un muret d'une hauteur comprise entre 0,60 et 0,80m surmonté de barreaudage, allant d'une limite latérale à l'autre (sauf portail et portillon).

L'extension des constructions principales existantes se fera sur l'arrière par rapport à la voie publique qui la dessert ou dans la continuité du bâtiment.

La construction à usage habitation doit être édifiée dans une bande de 30 mètres comptée à partir de l'alignement des voies publiques existantes ou à créer ou du recul imposé. Au-delà de cette bande de 30 mètres, est autorisée l'extension d'une construction à usage d'habitation existante.

#### 2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toutes les constructions doivent être édifiées sur au moins une des limites ou présenter sur l'alignement, un mur d'une hauteur de 1,80 m maximum ou un muret d'une hauteur comprise 0,60 et 0,80 m surmonté de barreaudage, allant d'une limite latérale à l'autre (sauf portail et portillon).

Les constructions non contiguës à une limite séparative doivent être implantées avec une marge minimale au moins égale à la demi hauteur du bâtiment au faîtage sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Des adaptations peuvent être autorisées pour des motifs d'architecture tels que : raccord de toitures, raccord d'alignement, adaptation à la pente des couvertures existantes, etc., après concertation préalable avec l'autorité chargée de l'application du présent règlement.

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

Les bâtiments implantés sur une même propriété doivent être distants d'au minimum 5m.

Dans tous les cas, l'implantation des constructions principales les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit permettre de préserver leur salubrité et leur éclairage.

#### 2.1.4. Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne peut dépasser 40% de la surface du terrain.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics.

Pour l'existant, les démolitions suivies de reconstruction de même emprise sont autorisées.

### 2.1.5. Hauteur des constructions

Le principe est le maintien des hauteurs et des gabarits existants à l'échelle de la rue et du village. Toute modification ne devra pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâti et aura pour objectif l'amélioration de son aspect.

Sur les constructions existantes, les surélévations ne pourront être que ponctuellement tolérées dans la mesure où elles visent à réduire un trop grand décalage de hauteur entre le bâtiment concerné et les bâtiments voisins la jouxtant. Dans ce cas, l'immeuble existant ne doit pas être dénaturé par la surélévation, l'aspect de la rue ne doit pas être sensiblement modifié, la construction surélevée doit être obligatoirement raccordée en volume aux héberges des immeubles voisins contigus existants.

La surélévation des constructions identifiées comme bâti remarquable repéré au document graphique réglementaire est interdite.

Sur les constructions neuves, la hauteur est limitée à un rez de chaussée + comble, avec un maximum de 4,00 m à l'égout du toit mesurés à partir du niveau du trottoir ou de la chaussée, ou du terrain naturel pour les terrains en forte déclivité. Il sera possible de dépasser la hauteur de 4 mètres à l'égout du toit dans la mesure où la nouvelle construction viendrait s'aligner sur la hauteur de l'égout du toit de la construction voisine à laquelle elle serait accolée.

Dans tous les cas, la hauteur d'un bâtiment annexe ne peut pas dépasser celle du bâtiment principal.

Des adaptations peuvent être autorisées pour des motifs architecturaux, des tours anciennes, des cheminées monumentales, des faitages de couverture, etc., après concertation préalable avec l'autorité chargée de l'application du présent règlement.

## 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 2.2.1. Insertion des constructions dans leur environnement

#### FORME ET VOLUME DES CONSTRUCTIONS

Les volumes doivent être simples, s'accorder avec les volumes environnants et s'insérer dans l'ensemble existant, en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens.

Les volumes doivent s'adapter au relief du terrain et non l'inverse. Les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparente par rapport au sol naturel sont interdits.

L'exhaussement des sous-sols enterrés ne peut dépasser 0,60 mètre de hauteur.

### 2.2.2. Caractéristiques architecturales de façades et des toitures

#### TRAITEMENT DES FAÇADES

##### a) En cas de restauration d'une construction existante :

La restauration d'un bâtiment ancien doit tenir compte des éléments constructifs initiaux : emplacements des percements, proportion des ouvertures, modénatures existantes traditionnelles, etc.

Les modénatures existantes traditionnelles en pierre (et moellons) ou en briques seront conservées au moins pour les façades donnant sur l'espace public.

Les façades en pierres appareillées resteront apparentes lorsqu'elles sont visibles depuis les voies publiques. Lorsque les façades sont faites de pierres ou de moellons, les joints doivent être de mortier de chaux grasse de même teinte que la pierre, à l'exception des murs de pignons anciens montés à pierre sèche (sans trace de liants); les joints creux restent interdits. Il conviendra d'employer des moellons et éléments de pierre de taille identiques à ceux existant (dimensions, forme, nature de la pierre, teinte) et la teinte des joints devra rester identique à l'existant en cas de restauration partielle.

Sur les constructions identifiées comme bâti remarquable et repérées au document graphique réglementaire, la modification des proportions et du rythme des percements traditionnels ainsi que le redimensionnement des fenêtres, lucarnes et portes d'accès seront interdits si ces derniers ne respectent pas les proportions et la composition architecturale.

**b) En cas d'extension d'une construction existante :**

Les mêmes dispositions que celles définies dans le point précédent (en cas de restauration) pourront s'appliquer.

Il est également autorisé le choix de techniques et matériaux différents uniquement s'ils sont mis en œuvre simplement avec le souci d'harmoniser la partie nouvelle de la construction avec la partie existante. Ainsi, le recours à des matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc.) reposera sur un enduit lisse ou taloché de teinte ton pierre ancienne observé sur le bâti ancien du village, rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux.

**c) Sur les constructions neuves :**

La forme des constructions principales doit respecter les formes et proportions du bâti ancien du village. Le seuil des constructions est limité à une hauteur de 0,35 mètre par rapport au terrain naturel.

Le corps de façade affirmera plutôt des éléments de composition verticale et une écriture simple : les percements seront toujours verticaux et reprendront le même rythme de travée que celui des constructions existantes. Pour des raisons techniques et uniquement sur les façades non visibles depuis l'espace public, d'autres formes de percement pourront être autorisées.

Lorsque les façades sont faites de pierres ou de moellons, les joints doivent être de mortier de chaux de teinte similaire à celle de la pierre. Dans le cas d'une façade enduite, des éléments de modénature (soubassement, corniche, bandeau, encadrement des ouvertures, pierre d'angle, etc.) en pierres de taille ou en moellons seront nécessairement réalisés. Un enduit gratté de teinte ton pierre ancienne de pays pourra être réalisé dans la mesure où il permet de donner un léger effet de relief à une façade enduite (lisse ou talochée) de même teinte.

Le bois et les bardages métalliques sont interdits sur les façades de la construction principale, excepté sur le bâti agricole. Sur la façade côté rue, les frontons et pilastres ou colonnes sont interdits.

**TOITURE DE LA CONSTRUCTION**

**a) Forme des toitures :**

Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

La pente des toitures des bâtiments sera à 45° sur l'horizontale, sauf pour les équipements publics ou installations publiques. Dans un souci d'harmonisation avec la pente de la toiture d'un bâtiment voisin contre lequel une construction viendrait s'accoler, la pente de la toiture peut alors être comprise entre 40° et 50° sur l'horizontale.

En cas de restauration, les toitures doivent conserver leurs caractéristiques architecturales et typologiques (forme, pente, matériaux, dispositions) dès lors qu'elles respectent les principes observés sur le village.

#### **b) La couverture :**

Les toitures seront uniquement en tuile plate de 75/m<sup>2</sup> dans la gamme de brun ou en ardoise naturelle.

En cas de restauration de la toiture, qui ne serait ni en ardoise, ni en petite tuile plate, il pourra être toléré la pose de tuile plate dans un rapport inférieur à 75/m<sup>2</sup>, ou encore en restauration partielle en utilisant les mêmes teintes que l'existant.

Le faitage des toitures en tuiles (y compris les lucarnes) formeront des crêtes et embarrures. Le faitage des toitures en ardoises sera en zinc ou en tuiles vernissées noires.

Les souches des cheminées doivent être entretenues et auront le même matériau que celui de la façade (en pierre ou matériau enduit ton pierre) ou seront en briques rouges vieilles.

#### **c) Les ouvertures dans la toiture :**

Sur les constructions neuves, les ouvertures autorisées dans la toiture ne doivent pas occuper plus de 30% du pan de la toiture. Les châssis de toiture (ou fenêtre de toit) sont limités à un par tranche de 3 mètres de linéaire de façade.

La superposition des fenêtres de toiture est interdite. La suppression et la modification de proportion des lucarnes sur les bâtis remarquables repérés au plan est interdite.

Les toitures terrasses sont interdites sauf pour un élément de liaison entre bâtiments, limité à un niveau de la construction, si elles établissent une continuité architecturale avec les bâtiments.

#### **Les lucarnes :**

Les ouvertures dans la toiture seront plus hautes que larges et ordonnancées par rapport aux ouvertures de la façade, sauf impossibilité technique. Les types de lucarnes préconisés sont : lucarne à deux pans dite «jacobine», en bâtière ou à cheval, lucarne à la capucine. Les dimensions de la lucarne devront être compatibles avec le volume de la toiture. Si la toiture est en ardoise, alors la lucarne sera en ardoise et la jouée sera en ardoise ou en bois. Si la toiture est en tuile plate ou tuile mécanique, alors la couverture de la lucarne sera en petites tuiles plates de même teinte et la jouée traitée avec une teinte similaire à celle de la façade.

L'usage du PVC est interdit.

Sur les constructions existantes, les lucarnes correspondant à l'architecture locale doivent être conservées et restaurées. Les lucarnes à frontons en bois devront être conservées.

#### **Les châssis de toiture :**

Les nouveaux châssis auront des dimensions modestes : 0,80 mètre de largeur maximale d'ouvrant ; ils seront alignés les uns par rapport aux autres, à l'horizontale et seront plus hauts que larges ; ils seront intégrés au versant de la toiture par une pose encadrée. L'utilisation de châssis de toiture de style patrimoine est préconisée.

Les châssis de toiture existants anciens (tabatière, etc...) doivent être préservés dans leurs dimensions d'origine.

La réalisation de cheminées dont le conduit (tubage apparent nouvellement installé) se trouve à l'extérieur de la construction est interdite. Les souches de cheminées d'origine ne peuvent pas être supprimées.

d) Les antennes :

Les antennes paraboliques ne doivent pas être visibles depuis la rue, et dans tous les cas doivent être inférieure à 0,80 mètre.

#### LES MENUISERIES ET SERRURERIES

Les menuiseries seront en bois ou aluminium à profilé fin (teinté dans la masse). Les menuiseries recevront un traitement de finition par peinture, dans des tonalités douces, en adéquation avec les couleurs existantes des façades et en harmonie avec les teintes et les couleurs des constructions voisines. Il n'est admis qu'une teinte pour l'ensemble des menuiseries, en tolérant une teinte différente sur les volets par rapport à la teinte de la menuiserie si cette dernière est claire, en veillant à harmonie d'ensemble.

Les fenêtres seront en bois ou aluminium à profilé fin (teinté dans la masse). Les fenêtres auront 3 carreaux par vantail (les nouvelles fenêtres venant en complément de celles existantes pourront avoir le même nombre de carreaux par vantail dès lors qu'il est au moins égal à 3), la séparation des carreaux sera réalisée avec le même matériau que celui de la menuiserie.

Les volets seront en bois peint. Les volets seront à deux battants ouvrant à la française, sans écharpe.

Les volets anciens ouvrant à la française seront conservés et entretenus. Il sera autorisé le maintien et la réfection des persiennes métalliques quand elles existent. Les volets roulants occultant les portes d'entrée ou les portes de garages sont interdits. Les coffres de volets roulants posés à l'extérieur sont interdits.

Les portes d'entrée seront pleines ou avec une partie vitrée qui ne dépassera pas la moitié supérieure de la porte. Les portes de garage donnant directement sur l'espace public, seront pleines et en bois (ou métallique de même teinte que les autres menuiseries).

Toutes menuiseries extérieures anciennes (portes cochères, portes d'entrée et fenêtres) si leur état le permet seront conservées ou restaurées à l'identique. En cas de remplacement, les éléments répondront aux mêmes caractéristiques que les éléments originaux en termes de matériaux, nombre de vantaux, partition, proportion, hauteur et épaisseur des profils.

Au moins sur la façade côté rue, les garde-corps et autres barreaudages de protections seront simples en fonte ou fer forgé et de teinte sombre. Quand ils existent, ils seront conservés et restaurés si besoin.

#### 2.2.3. Caractéristiques des clôtures

Les éléments de clôture d'origine repérés au plan réglementaire (voir pièce 3c du dossier AVAP) doivent être conservés et entretenus : murs, portail et haies remarquables. Les lacunes seront restituées selon le modèle d'origine dominant de la rue.

Un des principes majeurs de la composition de la rue est de donner aux clôtures une hauteur régulière et d'assurer à chacune un lien de parenté. Il convient de rechercher un principe d'équilibre des volumes définis entre la clôture, le portail et ses montants. La simplicité des lignes horizontales et verticales est souhaitée tout comme une harmonisation des couleurs de la clôture avec celle de la construction.

La hauteur des clôtures est mesurée à compter de la limite de propriété privée sur l'emprise publique. La hauteur des nouveaux murs pleins sera comprise entre 1,60 et 2,20 mètres.

Les murs ou murets de soubassement visant à préserver l'alignement du bâti sur la rue et les autres clôtures donnant sur les voies et emprises publiques seront réalisés en pierres ou moellons. La hauteur du soubassement sera d'au moins 0,80 mètre, surmonté ou non d'une grille en ferronnerie simple (y compris aluminium) à dominante verticale, doublée ou non d'une haie taillée. Le traitement des clôtures devra assurer la libre circulation de la biodiversité.

Pour les clôtures végétales, il convient de rechercher des essences locales mélangées de type troësnés, buis, noisetiers ou encore charmillés, etc.

Les portails pourront être réalisés en bois peint ou métallique suivant une gamme de couleurs foncées dans les tons vert, gris ou brun et suivant la plaquette de recommandations architecturales.

Les murs de clôture traditionnelle existant ou haie existante de qualité pourront être partiellement démolis dans la limite de la création d'une ouverture permettant l'accès en véhicule au terrain qu'ils bordent et d'un portillon permettant l'accès aux piétons.

#### **2.2.4. Les annexes, garages, vérandas, abris et divers**

Les constructions annexes isolées seront situées :

. soit à l'arrière de la construction principale,

. soit au devant de cette construction principale dès lors que leur aspect extérieur est traité selon les caractéristiques architecturales du village.

Les annexes isolées pourront s'implanter en limites séparatives, plus particulièrement en venant s'adosser sur un bâtiment existant déjà édifié en limite séparative lorsqu'il existe sur la propriété voisine. Dans ce cas et si elle est implantée parallèlement à la limite séparative, la hauteur de l'annexe réalisée est limitée à 3,50 mètres et elle devra comporter un toit à une seule pente. Les toitures des constructions annexes isolées pourront avoir une pente de toiture de 15° minimum.

Les façades et les couvertures des abris de jardin ou abris pour animaux doivent être réalisées avec des matériaux de couleurs foncées (verte, grise ou gamme de brun) ou en pierres ou moellons (pour la façade). Les matériaux de couverture autorisés sont les mêmes que pour la construction principale en y ajoutant le shingle et le bois. Les abris de jardin auront une surface maximale de 8m<sup>2</sup>.

Les vérandas, verrières, piscines et leur abri sont autorisés sur la façade côté jardin, et resteront non visibles depuis l'espace public. Sur les constructions existantes au moment de l'entrée en vigueur de l'AVAP, les vérandas restent tolérées sur la façade dès lors que la configuration de la parcelle ne permet de l'envisager en façade sur l'arrière. Dans ce cas, la véranda ne couvrira pas la totalité de la façade de la construction et les matériaux autorisés (en particulier le soubassement) seront réalisés en fonction du matériau de la façade du bâtiment principal.

Dans tous les cas, les vérandas auront une profondeur maximum de 4 mètres et leur largeur n'excédera pas les 2/3 de la façade occupée, sauf pour une implantation en pignon. Elles respecteront les éléments architecturaux du bâtiment d'origine : gabarit et teintes. Les profils utilisés seront en acier, aluminium ou bois peint en n'utilisant qu'un seul matériau pour la construction. La pente de leur toiture sera de 10° au minimum.

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout, ainsi que les installations similaires, seront enterrées (en cas d'impossibilité technique, elles seront masquées par un écran végétal persistant d'essences locales mélangées afin de les rendre non visibles de la voie publique).

### **2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions**

La surface du terrain, sa forme, son relief, son exposition aux vents et au soleil, sa végétation et ses dessertes doivent servir de guide pour déterminer l'implantation et l'orientation de la construction. Lors de l'aménagement de plusieurs parcelles, il convient de prendre en compte ces paramètres le plus en amont possible, dès le stade des études préalables.

Le mobilier urbain (banc, luminaire, signalétique ...) devra être traité de manière homogène.

Le petit patrimoine situé sur l'espace public et dispersé dans l'enveloppe urbaine devra être conservé et valorisé. Il s'agit notamment des puits, des pierres chasse-roue ou encore du calvaire.

### **2.3.1. Obligation en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeu et de loisirs**

Les espaces libres de construction doivent faire l'objet d'un aménagement paysager, privilégiant la perméabilité des sols et la contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.

Le revêtement du sol devra limiter les emprises imperméabilisées et devra être traité de manière à faire perdurer l'ambiance rurale du village. Par conséquent, il conviendra d'utiliser principalement le pavé, le gravillon ou encore la bande enherbée comme matériaux de revêtement.

### **2.3.2. Surfaces végétalisées ou perméables**

Les espaces de pleine terre doivent être réalisés majoritairement d'un seul tenant et avoir des proportions permettant un usage d'agrément et de faire des plantations selon les caractéristiques du terrain et de son environnement.

Afin d'éviter les plantes invasives, les espaces de pleine terre doivent être plantés et il est interdit de laisser le sol nu, non végétalisé.

Sont pris en compte pour la quantification des espaces de pleine terre :

Les espaces libres non couverts, non bâtis ni en surface ni en sous-sol, permettent la libre infiltration des eaux pluviales et aménagés en espaces verts (pelouses, plantations) ;

Les espaces situés au-dessus des canalisations et des bassins de rétention.

Les espaces de pleine terre doivent représenter au moins 40% de la surface totale du terrain, sauf dans le cas d'affectations du rez-de-chaussée de la construction à une activité commerciale, de services ou artisanale, ou aux places de stationnement nécessaires à l'opération.

### **2.3.3. Les vues à maintenir sur les éléments bâtis remarquables**

Les projets de construction ou de transformation du bâti, situés dans les cônes de vision remarquables identifiés au plan seront particulièrement bien étudiés afin de garantir une bonne intégration paysagère pour maintenir la qualité des points de vues sur les édifices remarquables.

Les antennes et paraboles seront implantées de manière à ne pas altérer le point de vue.

L'implantation de constructions ou d'éléments de constructions ayant pour effet d'altérer, en tout ou partie, un point de vue intéressant identifié au plan est interdite.

## 3. Equipements et réseaux

---

### 3.1. Stationnement

#### 3.1.1. Stationnement des véhicules motorisés

- **Localisation des places**

Les places de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques et peuvent être situées sur l'assiette foncière de l'opération ou dans son environnement immédiat.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, un report des places de stationnement sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier est autorisé.

- **Nombre de places de stationnement**

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé :

Entre 0 et 70m<sup>2</sup> de surface de plancher, il est exigé au moins une place de stationnement par logement

Au-delà de 70m<sup>2</sup> de surface de plancher : 2 places de stationnement minimum par logement

Pour les opérations de plus de deux logements, comportant des voies nouvelles, des places de stationnement visiteurs seront créées, leur nombre de pouvant jamais être inférieur à une place pour deux logements.

Pour les constructions à usage de bureau : une place de stationnement pour 25m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit, sans être inférieur à une place pour 200m<sup>2</sup> de la surface de plancher, si la densité des bureaux à construire doit être inférieure à un emploi pour 25 m<sup>2</sup>.

Pour les établissements commerciaux : une surface de stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher dès que la surface de vente est supérieure ou égale à 100m<sup>2</sup>.

Pour les établissements d'hébergement : une place de stationnement par chambre.

Pour les établissements artisanaux : une place de stationnement pour 25m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit, sans être inférieur à une place pour 200 m<sup>2</sup> de la surface de plancher, si la densité des locaux artisanaux à construire doit être inférieure à un emploi pour 25 m<sup>2</sup>. A ces espaces à aménager pour les véhicules de transport de personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, une place de stationnement pour 25 m<sup>2</sup> de la surface de plancher de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit suite à étude approuvée par la collectivité.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables. Le nombre de places de stationnement (véhicules motorisés) peut éventuellement être réduit par mutualisation en fonction des complémentarités observées entre les différentes fonctions et destinations.

La modification ou l'extension de bâtiments existants aboutissant à la création de nouveaux logements ne peut être autorisée qu'à condition que soient réalisées, dans le cas où ces bâtiments ne disposeraient pas du nombre de place exigée, les places de stationnement imposées, nécessaires pour l'ensemble des logements, après rénovation ou extension.

- **Aspect des espaces de stationnement**

Les espaces de stationnement doivent être paysagés ou arborés. Les aménagements permettront l'infiltration des eaux pluviales.

Les aires de stationnement doivent être plantées d'arbres à raison d'au moins un arbre pour 35m<sup>2</sup> de stationnement créé. Les arbres existants et conservés peuvent être comptabilisés dans le nombre d'arbres à planter à condition qu'ils soient situés sur l'aire de stationnement.

### 3.1.2. Le stationnement des véhicules non motorisés

Toute construction recevant du public doit aussi comporter une aire pour le stationnement des cycles.

## 3.2. Desserte par les voies publiques et privées

- **Accès**

Les caractéristiques des accès doivent être définies en fonction de l'importance et de la destination des constructions et installations à réaliser, notamment en ce qui concerne la sécurité, la commodité de la circulation et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie

Le nombre d'accès doit être limité au strict nécessaire.

Les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :

- de la topographie, de la morphologie et de l'aménagement des lieux dans lesquels s'insère l'opération
- de la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse des véhicules, intensité du trafic) ;
- du type de trafic généré par l'opération (fréquence journalières, nombre de véhicules accédant au terrain, type de véhicules concernés) ;
- des conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules sur le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet doit privilégier la (les) solution(s) qui présentent la moindre gêne pour la circulation générale et permettent un accès aisé aux véhicules de secours et de services.

Pour les terrains possédant déjà un accès sur la voie publique, toute création d'un nouvel accès qui obligerait la commune à reconfigurer l'espace public pourra être refusée.

- **Voirie**

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent l'accès du matériel de lutte contre l'incendie sans que la largeur d'emprise ne soit inférieure à 5 m (largeur hors-tout incluant tous les aménagements : bordures, trottoirs...). Cette règle de largeur de voie ne concerne que les nouvelles voies.

Les voies en impasse doivent avoir leur partie terminale aménagée de manière à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour. Les prescriptions d'aménagement seront fonction de la localisation et du nombre de logements desservis.

### 3.3. Desserte par les réseaux

Tout projet de division d'une parcelle actuellement desservie par les réseaux ne peut avoir pour effet de créer un ou plusieurs terrain(s) constructible(s) non équipé(s).

#### 3.3.1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être alimentée par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques (dimensions, capacité et débit) suffisantes.

#### 3.3.2. Assainissement

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. Toutefois, en l'absence d'un tel réseau, ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conforme à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services comptants en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé. Toute évacuation d'eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

- **Zones d'assainissement collectif**

Toute construction nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement. La pose d'un clapet anti-retour est obligatoire.

Les eaux industrielles devront subir un traitement obligatoire avant le branchement.

- **Zones d'assainissement non collectif**

Les constructions doivent être équipées d'un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et adapté aux caractéristiques du sol, du sous-sol et de l'environnement du terrain.

#### 3.3.3. Eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des nouvelles constructions seront récupérées pour l'infiltration sur le terrain d'assiette de la construction ou réutilisées pour un usage conforme à la réglementation en vigueur.

Le cas échéant et en fonction de la capacité de rétention des sols le raccordement à l'égout d'un éventuel trop plein pourra être autorisé par les services compétents.

#### 3.3.4. Electricité, téléphone

Sauf impossibilité technique, la distribution de l'énergie électrique et la desserte téléphonique devront se faire par câbles souterrains ou par réseau de façade.

#### 3.3.5. Déploiement de la fibre optique

Toute nouvelle opération d'aménagement doit intégrer la mise en place de gaines souterraines permettant le passage de la fibre optique dans des conditions permettant la desserte de l'ensemble des constructions projetées.

Lorsqu'un ou plusieurs réseaux de communication électronique à très haut débit dessert l'unité foncière, toute nouvelle construction à usage d'habitation, de bureaux, de commerce et d'hébergement hôtelier doit pouvoir y être raccordée.

Afin de permettre le raccordement des nouvelles constructions, des fourreaux doivent être mis en attente en limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires.

### 3.4. Energie et performances énergétiques

#### Préambule :

Les performances thermiques d'une construction reposent essentiellement sur **son enveloppe**. Dans une maison non isolée, une grande partie de la chaleur peut s'échapper par le toit, les murs et les fenêtres. Il est donc important d'apporter une attention particulière à ces éléments de construction. L'isolation d'une construction peut être réalisée de deux façons:

- **L'isolation intérieure** a pour objectif de limiter les déperditions de chaleur en plaçant l'isolant sur le côté intérieur de la partie porteuse. Cette technique est intéressante pour le bâti vernaculaire puisqu'elle ne modifie pas l'aspect extérieur de la construction, et reste abordable puisque son coût est relativement peu élevé. Toutefois elle entraîne une réduction de la surface des pièces et peut induire des gênes pour l'ouverture des fenêtres ou des portes du fait de l'épaisseur additionnelle. Sa mise en œuvre peut également s'avérer contraignante dans le cas de prises, canalisations ou autres équipements à démonter.

- **L'isolation extérieure** a pour but d'augmenter l'inertie thermique d'un bâtiment en réduisant considérablement les transferts de chaleur. Elle consiste à poser des matériaux isolants sur les parois verticales d'un bâtiment. Plus efficace que l'isolation intérieure, l'isolation par l'extérieur supprime les ponts thermiques (perte de chaleur à certains points de jonction) et ne réduit pas la surface habitable. Elle s'applique particulièrement aux bâtiments basse consommation, mais ne convient pas à certains types de constructions présentant une large surface vitrée, du relief (balcons, corniches) ou de trop nombreuses ouvertures. En outre, il faut veiller à ce que ce type d'isolation soit compatible avec les contraintes esthétiques d'urbanisme. Elle ne peut être envisagée sur la partie du bâtiment déjà alignée sur l'emprise publique.

Bien que le recours à l'énergie solaire ou encore à l'énergie produite par le vent ou l'air offre une véritable alternative pour limiter la consommation énergétique. Les dispositifs fréquemment utilisés constituent un **fort impact visuel**, difficilement conciliable avec le bâti ancien et les paysages

#### Isolation :

**L'isolation par l'extérieur est autorisée** sous réserve de la qualité architecturale du projet et d'une insertion satisfaisante dans le site et à condition que **l'aspect fini et la couleur du parement s'intègrent** en termes de continuité avec l'aspect des autres constructions. La teinte ton pierre est à privilégier.

L'aspect du parement extérieur des façades sera adapté à la nature et à l'aspect de l'épiderme originel. Il devra être le fruit de la réalisation d'un projet architectural d'ensemble. Le choix du parement pourra être imposé en fonction de l'environnement naturel ou bâti.

Les ouvertures et les menuiseries seront remises en place lors d'une isolation par l'extérieur.

Les installations, chaudières et conduits dont la ressource énergétique est liée au bois sont autorisées à condition d'être intégrés aux éléments bâtis et de manière à minimiser leur impact sur le paysage (pas de tubage apparent à l'extérieur de la construction).

Sur les constructions nouvelles, l'isolation intérieure et l'isolation extérieure sont autorisées à condition qu'elles respectent la réglementation thermique en vigueur en se tenant à l'aspect des façades telle que définis à l'article 3 du présent règlement.

#### Energies renouvelables :

Les **panneaux photovoltaïques** ou capteurs solaires seront posés au sol, **sans être visibles depuis l'espace public**. Il sera possible d'autoriser leur implantation en toiture dès lors qu'ils ne sont pas visibles depuis la voie publique et que leur teinte est en harmonie avec la teinte des matériaux de couverture de la toiture (à moins qu'ils n'occupent la totalité du pan de toiture).

Les **éoliennes domestiques sont interdites** sur l'ensemble du périmètre de l'aire ordinaire de l'AVAP, afin de ne pas porter atteinte au paysage de qualité par ailleurs à valoriser et afin de ne pas engendrer de nuisances sonores aux riverains.

Le recours à la **géothermie est autorisé** à condition que le dispositif veuille au maintien de la qualité des espaces végétalisés et des systèmes racinaires des arbres de haute tige. Au vu de la configuration des terrains, la pose de capteurs verticaux est à privilégier. Le dispositif ne devra pas induire un effet taupinière à la construction.

Les **pompes à chaleur et dispositifs de climatisation ne seront pas visibles** depuis la rue et installés à au moins 3,50 mètres des limites séparatives. Ils devront être, inscrits dans le bâti ou intégrés dans une annexe, autrement, ils devront adopter une teinte similaire à celle de la façade sur laquelle ils sont installés ou avoir une teinte dans une gamme de couleurs foncées dès lors qu'ils sont au sol. Il conviendra de laisser la possibilité de réaliser une annexe technique, dédiée à cet équipement, en pierre ou moellon ou matériaux enduits de teinte ton pierre.

#### Nota Bene :

*La mise en œuvre d'une architecture bioclimatique sur les constructions nouvelles n'est envisageable qu'à la condition de respecter les autres dispositions du règlement de l'AVAP. Afin d'envisager le recours à ce type d'architecture, il est recommandé de :*

- *Bien analyser et prendre en compte le terrain, l'environnement proche et le microclimat (soleil, vent, végétation).*
  - *Concevoir en suite un dessin général de habitation présentant une bonne compacité et répartis dans les différentes pièces selon les orientations des façades*
  - *Isoler avec soin pour conserver la chaleur l'hiver et éviter qu'elle ne pénètre durant la saison chaude*
  - *Capter le soleil pendant la période de chauffage par les vitrages, une véranda ou des murs massifs, tout en se protégeant de rayonnement d'été.*
  - *Stocker l'énergie dans la masse du bâtiment et amortir les variations de température grâce à l'inertie thermique.*
  - *Limiter les infiltrations d'air parasites en prévoyant un renouvellement de l'air utilisant au mieux la ventilation naturelle ou une ventilation contrôlée efficace.*
  - *Laisser largement entrer la lumière du jour pour favoriser l'éclairage naturel, en veillant aux risques d'éblouissement ou de surchauffe.*
- *Choisir enfin un appoint de chauffage approprié et peu polluant.*

## zone UB1

---

# 1. Destinations des constructions, usage des sols et natures d'activités, mixité fonctionnelle et sociale

## 1.1. Destinations des constructions

Destinations	Indice - référence sous-destination	Sous destinations autorisées	Sous destinations Interdites	Sous destinations autorisées sous conditions
Exploitation agricole ou forestière	1		Exploitation agricole	Evolution des exploitations agricoles existantes telles que détaillées ci-après
	2		Exploitation forestière	
Habitation	3	Logement		
	4	Hébergement		
Commerce et activités de service	5	Artisanat et commerce de détail associé		
	6	Restauration		
	7		Commerce de gros	
	8	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
	9	Hébergement hôtelier et touristique		
	10	Cinéma		
Equipement d'intérêt collectif	11	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
	12	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	13	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale		
	14	Salle d'art et de spectacles		
	15	Equipements sportifs		
	16	Autres équipements recevant du public		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	17		Industrie	
	18			Entrepôt dans la mesure où leur surface est inférieure à 500 m <sup>2</sup> .
	19	Bureau		
	20		Centre de congrès et d'exposition	

Les constructions et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles ou techniques.

Les règles de prospect, d'implantation et de hauteur ne sont pas applicables aux ouvrages de transport d'électricité HTB (tension > 50 kV).

Dans le cadre d'un changement de destination d'un bâtiment de commerce et d'activité de service ou d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire vers de l'habitat, la remise en état de la façade principale donnant sur le domaine public, devra être effectuée.

## 1.2. Occupations et utilisations du sol

### 1.2.1. Sont interdites les occupations et utilisations du sol ci-après :

Les dépôts et décharges non liés à une activité autorisée.

L'ouverture de carrière.

Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.

Le stationnement des caravanes à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation.

### 1.2.2. Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol ci-après :

Les exhaussements et affouillements de sol, directement liés aux travaux de construction autorisés.

L'aménagement et l'extension limitée à 40m<sup>2</sup> des bâtiments existants à condition qu'ils restent compatibles avec la vocation de la zone et qu'ils n'aient pas pour effet de dénaturer la zone (hors activités agricoles dont l'évolution n'est pas limitée).

Les constructions annexes d'une superficie inférieure à 40 m<sup>2</sup> (hors activités agricoles dont l'évolution n'est pas limitée).

Les piscines jusqu'à 40m<sup>2</sup>.

Les affouillements, les exhaussements de sol, les équipements, les aires de repos et les installations classées liées à la mise à 2 x 2 voies de la RN2 et à la réalisation du boulevard urbain.

La construction d'ouvrages publics ou des installations d'intérêt général sous réserve qu'ils soient jugés compatibles avec le site.

Les ouvrages et constructions nécessaires à la gestion et à l'exploitation de l'activité ferroviaire.

Les ouvrages et constructions nécessaires aux captages d'eau.

## 2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

---

Se référer au Cahier de recommandations architecturales et paysagères.

### 2.1. Implantation et volumétrie des constructions

- **Règle générale**

Les constructions industrielles concourant à la production d'énergie ne sont pas assujetties aux règles d'implantation.

Des implantations différentes de celles prévues par la règle générale peuvent être imposées dans les cas suivants :

- pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liés à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers), aux différents réseaux, voirie et stationnement, nécessaires à la production d'énergies renouvelables, ouvrages en sous-sol, aux rampes d'accès, aux terrasses de plain-pied ou aux cuves et réservoirs.

Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent article à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics

#### 2.1.1. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

- **Règle générale**

Les constructions devront respecter une implantation en limite de l'emprise des voies existantes, à aménager ou à créer.

- **Règles alternatives**

Une implantation en recul ou à l'alignement peut être imposée dans les cas suivants :

pour assurer une continuité harmonieuse avec la ou les constructions voisines,

pour la préservation ou la restauration d'un élément architectural ou paysager protégé et repéré au document graphique,

pour assurer la préservation ou la continuité de la végétation des espaces non bâtis existants sur les espaces publics ou privés voisins,

en raison d'une configuration atypique de la parcelle (parcelle traversante, en angle ou en cœur d'îlot, ...),

pour la construction des équipements d'intérêt collectif et services publics.

### 2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- **Règle générale**

Dans une bande de 15m à partir de l'alignement, les constructions principales à usage d'habitation doivent être édifiées sur au moins une limite séparative de propriété.

Au-delà de la bande de 15m comptée à partir de l'alignement, les constructions peuvent être implantées en limite de propriété :

Lorsque la parcelle voisine supporte une construction déjà implantée sur la limite séparative commune.

Lorsque la parcelle voisine supporte une construction éloignée en tous points d'au moins 3m de celle à édifier.

Lorsque la parcelle voisine ne supporte aucune construction.

Lorsqu'une construction ne joint pas une limite séparative de propriété, la distance au bâtiment à édifier à la limite séparative sera au moins égale à 3m.

- **Règles alternatives**

Des implantations différentes de celles prévues par la règle générale peuvent être imposées dans les cas suivants :

Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escalier), aux différents réseaux, voirie et stationnement ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables

Pour la préservation ou la restauration d'un élément architectural ou paysager protégé et repéré au document graphique.

- **2.1.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Dans tous les cas, l'implantation des constructions principales les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit permettre de préserver leur salubrité et leur éclaircissement.

- **2.1.4. Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol des constructions ne peut dépasser 50% de la surface du terrain.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics.

Pour l'existant, les démolitions suivies de reconstruction de même emprise sont autorisées.

- **2.1.5. Hauteur des constructions**

- **Règle générale**

La hauteur maximale des constructions neuves et principales est fixée à 13m à l'égout du toit.

- **Règles alternatives**

Des dispositions autres que celles prévues par la règle ci-dessus peuvent être imposées :

Pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics dans la limite de 3m supplémentaires ;

Afin d'assurer une bonne intégration urbaine et paysagère du projet :

- Lorsque le projet s'insère entre deux constructions existantes, avec une hauteur correspondant à la hauteur moyenne des deux constructions existantes,

- Lorsqu'il s'adosse à une construction existante qui dépasse la hauteur maximum autorisée à la règle générale, le projet peut atteindre la hauteur de la construction à laquelle il s'adosse. Cette possibilité est limitée à un linéaire de 10m puis au-delà de ce linéaire, la hauteur maximum est celle indiquée en règle générale.

Dans le cas d'une implantation sur un terrain en pente, la hauteur des constructions sera calculée à partir du niveau du terrain naturel de la voie existante ou nouvellement créée en bordure de parcelle.

Les souches de cheminées et autres ouvrages techniques (locaux techniques d'ascenseurs, antennes, antennes relais, paratonnerres, dispositifs de ventilation...) ne sont pas compris dans la hauteur totale calculée des bâtiments

## 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 2.2.1. Insertion des constructions dans leur environnement

Les volumes (et éléments de décoration, modénature, huisserie...) doivent être simples, s'accorder avec les constructions environnantes et s'insérer dans l'ensemble existant en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens de manière à conserver le caractère des lieux avoisinants.

L'implantation de la construction doit être adaptée au terrain naturel, étudiée en fonction de la pente du terrain.

#### Sont interdits :

- les terrassements qui dégradent fortement le modelé naturel du site,
- les apports artificiels de terre à moins de 2 m des limites séparatives d'un terrain situé en contre-bas.

### 2.2.2. Caractéristiques architecturales de façades et des toitures

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage.

Toutes les façades, dont les pignons, gaines et conduits exhausés, et les murs de soutènement doivent être traités avec le même soin que les façades principales. Les anciennes devantures commerciales avec un intérêt patrimonial doivent être conservées. Les ferronneries doivent être de tonalité foncée, proche du noir afin de renvoyer à la nature du matériau qu'il s'agisse de fonte ou d'acier ou tout autre métal.

Le permis de construire peut être refusé si les constructions par leur situation, leur dimension 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.

Toute construction présentant une architecture innovante et ne respectant pas les règles suivantes, est recevable dès lors que cette architecture ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales.

- CONSTRUCTIONS À USAGE PRINCIPAL D'HABITATION, GARAGES ET ANNEXES :

#### **Volume**

Les volumes doivent être simples, s'accorder avec les volumes environnants et s'insérer dans l'ensemble existant en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens.

Des adaptations à l'ensemble des règles ci-dessous peuvent être autorisées pour tenir compte de l'environnement bâti du projet.

Les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparente par rapport au sol naturel sont interdits.

### **Toiture**

Sont autorisées :

Les toitures à deux pentes, qui respecteront une inclinaison minimale de 45° sans débordement latéral.

Les toitures à quatre pentes dans le cas des constructions importantes ayant au moins 8m de faîtage ou en cas d'extension de bâtiments présentant d'origine des toitures à 4 pentes.

Les toitures à la mansarde, de formes et de proportions traditionnelles.

Les toitures-terrasses, végétalisées ou non, pouvant comporter une faible pente nécessaire à la captation des eaux de pluie.

Un même projet peut mélanger les 4 types de toitures autorisées.

Les lucarnes doivent être de forme traditionnelle et garder des dimensions modestes.

Les châssis de toits sont autorisés à condition qu'ils soient plus hauts que larges, en nombre limité et sauf impossibilité technique, axés sur les ouvertures en façades.

Le matériau de couverture devra être en harmonie (dimensions, couleurs) avec les matériaux traditionnellement utilisés dans l'architecture locale.

Les gouttières seront de préférence réalisées en cuivre, zinc ou en aluminium.

### **Murs**

La teinte des enduits et autres revêtements muraux devra rappeler la couleur de la pierre régionale.

Les enduits seront teints dans la masse. D'autres teintes ou couleurs, dûment justifiées par le projet architectural pourront être autorisées par les services compétents.

### **Ouvertures**

Le bois et l'aluminium seront préférés au PVC.

Il pourra être exigé pour une bonne intégration au paysage bâti que la forme et les dimensions des ouvertures s'inspirent des caractéristiques des ouvertures traditionnelles (proportions rapport H/l, nombre de carreaux et petits bois...)

Les menuiseries extérieures, les volets ou persiennes et les portes d'entrée seront de préférence peints. Des prescriptions de couleurs pourront être édictées par les services compétents.

Les coffres de volets-roulants ne doivent en aucun cas être visibles de l'extérieur.

- Garage et annexes :

### **Toitures**

Les couvertures devront de préférence être réalisées avec le même matériau que la couverture principale.

Les toitures des annexes et garages accolés à la construction principale, présenteront de préférence une pente et une orientation identiques à celle de cette dernière.

#### - AUTRES CONSTRUCTIONS :

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage.

Concernant les constructions à usage de commerce, une attention particulière sera apportée au traitement de la façade principale, qui ne pourra en aucun cas être réalisée en simple bardage métallique.

Sont interdites les constructions de quelque importance que ce soit édifiées en matériaux présentant un caractère précaire.

Les teintes doivent s'harmoniser entre elles, et le cas échéant avec le paysage environnant bâti ou non.

Les sous-sols apparents doivent être traités avec autant de soin que l'étage supérieur.

Les citernes à gaz liquéfié ou mazout, dépôts de matériaux ou de résidus ainsi que les installations similaires doivent être placés en des lieux peu visibles de la voie publique ou masqués par un rideau de verdure.

### 2.2.3. Caractéristiques des clôtures

Les clôtures doivent être conçues de façon à ménager l'intimité au sein des parcelles tout en maintenant le caractère ouvert des espaces et en permettant le passage de la faune.

Les clôtures traditionnelles existantes, dès lors qu'elles présentent un intérêt architectural et esthétique ou participent à la cohésion du secteur, doivent être conservées et réhabilitées ou remplacées à l'identique ou similaire si leur état n'en permet pas la conservation.

Des murs pleins d'une hauteur comprise entre 1.80m et 2.40m en matériaux traditionnels ou en matériaux revêtus d'un enduit sont autorisés partout, sauf sur rue et en bordure d'espaces publics. Dans le cas de terrains voisins mais de niveaux différents, la hauteur du mur sera mesurée au droit du plus haut des deux terrains.

Sur rue, les clôtures pourront être constituées soit :

- d'un mur plein de 1.20m de hauteur maximum (en matériaux traditionnels ou en matériaux revêtus d'un enduit) ;
  - d'un muret de 0.2m à 0.6m de hauteur surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'une clôture, la hauteur totale de l'ensemble ne pouvant excéder 2m ;
  - d'un grillage et/ou d'une haie, l'ensemble ne pouvant excéder une hauteur de 2m.
- Leur aspect sera choisi en fonction du contexte environnant.

Dans le cas de terrains voisins mais de niveaux différents, la hauteur du mur sera mesurée au droit du plus haut des deux terrains.

#### Sont interdites :

- les clôtures en murs modulaires ;
- les clôtures composées matériaux hétéroclites ;
- les clôtures végétales composées d'une seule espèce, ou majoritairement d'espèces persistantes.
- Les clôtures en grillage rigide sauf si elles sont doublées d'une haie végétale.

## 2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

La surface du terrain, sa forme, son relief, son exposition aux vents et au soleil, sa végétation et ses dessertes doivent servir de guide pour déterminer l'implantation et l'orientation de la construction. Lors de l'aménagement de plusieurs parcelles, il convient de prendre en compte ces paramètres le plus en amont possible, dès le stade des études préalables.

### 2.3.1. Obligation en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeu et de loisirs

Toute opération d'aménagement à destination principale d'habitation doit comporter des aménagements verts plantés, notamment d'accompagnement de la voirie, destinés notamment à améliorer le cadre de vie des habitants et à offrir à ceux-ci des lieux communs de rencontre, de promenade ou de jeux. Les espaces libres de construction doivent faire l'objet d'un aménagement paysager soigné, comprenant notamment des végétaux d'essence locale et privilégiant la perméabilité des sols et la contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.

### 2.3.2. Surfaces végétalisées ou perméables

Les espaces de pleine terre doivent être réalisés majoritairement d'un seul tenant et avoir des proportions permettant un usage d'agrément et de faire des plantations selon les caractéristiques du terrain et de son environnement.

Afin d'éviter les plantes invasives, les espaces de pleine terre doivent être plantés et il est interdit de laisser le sol nu, non végétalisé.

Sont pris en compte pour la quantification des espaces de pleine terre :

Les espaces libres non couverts, non bâtis ni en surface ni en sous-sol, permettent la libre infiltration des eaux pluviales et aménagés en espaces verts (pelouses, plantations) ;

Les espaces situés au-dessus des canalisations et des bassins de rétention.

Les espaces de pleine terre doivent représenter au moins 30% de la surface totale du terrain, sauf dans le cas d'affectations du rez-de-chaussée de la construction à une activité commerciale, de services ou artisanale, ou aux places de stationnement nécessaires à l'opération.

## 3. Equipements et réseaux

### 3.1. Stationnement

#### 3.1.1. Stationnement des véhicules motorisés

- **Localisation des places**

Les places de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques et peuvent être situées sur l'assiette foncière de l'opération ou dans son environnement immédiat.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, un report des places de stationnement sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier est autorisé.

- **Nombre de places de stationnement**

Au sein des périmètres de 500m autour de la gare et 200m autour des arrêts de bus (se référer à l'annexe) :

En dessous de 35m<sup>2</sup> de surface de plancher, il n'est exigé aucune place de stationnement

Au-delà de 35m<sup>2</sup> de surface de plancher : 1 place de stationnement minimum et 2 places de stationnement maximum par logement

- Hors des périmètres de 500 m autour de la gare et 200 m autour des arrêts de bus.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé :

Entre 0 et 70m<sup>2</sup> de surface de plancher, il est exigé au moins une place de stationnement par logement

Au-delà de 70m<sup>2</sup> de surface de plancher : 2 places de stationnement minimum par logement

Pour les opérations de plus de deux logements, comportant des voies nouvelles, des places de stationnement visiteurs seront créées, leur nombre de pouvant jamais être inférieur à une place pour deux logements.

Pour les constructions à usage de bureau : une place de stationnement pour 25m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit, sans être inférieur à une place pour 200m<sup>2</sup> de la surface de plancher, si la densité des bureaux à construire doit être inférieure à un emploi pour 25 m<sup>2</sup>.

Pour les établissements commerciaux : une surface de stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher dès que la surface de vente est supérieure ou égale à 100m<sup>2</sup>.

Pour les établissements d'hébergement : une place de stationnement par chambre.

Pour les établissements artisanaux : une place de stationnement pour 25m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit, sans être inférieur à une place pour 200 m<sup>2</sup> de la surface de plancher, si la densité des locaux artisanaux à construire doit être inférieure à un emploi pour 25 m<sup>2</sup>. A ces espaces à aménager pour les véhicules de transport de personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, une place de stationnement pour 25 m<sup>2</sup> de la surface de plancher de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit suite à étude approuvée par la collectivité.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables. Le nombre de places de stationnement (véhicules motorisés) peut éventuellement être réduit par mutualisation en fonction des complémentarités observées entre les différentes fonctions et destinations.

La modification ou l'extension de bâtiments existants aboutissant à la création de nouveaux logements ne peut être autorisée qu'à condition que soient réalisées, dans le cas où ces bâtiments ne disposeraient pas du nombre de place exigée, les places de stationnement imposées, nécessaires pour l'ensemble des logements, après rénovation ou extension.

- **Aspect des espaces de stationnement**

Les espaces de stationnement doivent être paysagés ou arborés. Les aménagements permettront l'infiltration des eaux pluviales.

En outre, lorsque leur surface excède 2000m<sup>2</sup>, les parkings seront divisés par des rangées d'arbres ou des haies vives afin d'en améliorer l'aspect et d'en réduire les nuisances.

Les arbres existants et conservés peuvent être comptabilisés dans le nombre d'arbres à planter à condition qu'ils soient situés sur l'aire de stationnement.

### 3.1.2. Le stationnement des véhicules non motorisés

Toute construction recevant du public doit aussi comporter une aire pour le stationnement des cycles.

## 3.2. Desserte par les voies publiques et privées

- **Accès**

Les caractéristiques des accès doivent être définies en fonction de l'importance et de la destination des constructions et installations à réaliser, notamment en ce qui concerne la sécurité, la commodité de la circulation et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie

Le nombre d'accès doit être limité au strict nécessaire.

Les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :

- de la topographie, de la morphologie et de l'aménagement des lieux dans lesquels s'insère l'opération
- de la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse des véhicules, intensité du trafic) ;
- du type de trafic généré par l'opération (fréquence journalières, nombre de véhicules accédant au terrain, type de véhicules concernés) ;
- des conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules sur le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet doit privilégier la (les) solution(s) qui présentent la moindre gêne pour la circulation générale et permettent un accès aisé aux véhicules de secours et de services.

Pour les terrains possédant déjà un accès sur la voie publique, toute création d'un nouvel accès qui obligerait la commune à reconfigurer l'espace public pourra être refusée.

- **Voirie**

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent l'accès du matériel de lutte contre l'incendie sans que la largeur d'emprise ne soit inférieure à 5 m (largeur hors-tout incluant tous les aménagements : bordures, trottoirs...). Cette règle de largeur de voie ne concerne que les nouvelles voies.

Les voies en impasse doivent avoir leur partie terminale aménagée de manière à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour. Les prescriptions d'aménagement seront fonction de la localisation et du nombre de logements desservis.

### 3.3. Desserte par les réseaux

Tout projet de division d'une parcelle actuellement desservie par les réseaux ne peut avoir pour effet de créer un ou plusieurs terrain(s) constructible(s) non équipé(s).

#### 3.3.1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être alimentée par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques (dimensions, capacité et débit) suffisantes.

#### 3.3.2. Assainissement

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. Toutefois, en l'absence d'un tel réseau, ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conforme à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services comptants en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé. Toute évacuation d'eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

- **Zones d'assainissement collectif**

Toute construction nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement. La pose d'un clapet anti-retour est obligatoire.

Les eaux industrielles devront subir un traitement obligatoire avant le branchement.

- **Zones d'assainissement non collectif**

Les constructions doivent être équipées d'un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et adapté aux caractéristiques du sol, du sous-sol et de l'environnement du terrain.

#### 3.3.3. Eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des nouvelles constructions seront récupérées pour l'infiltration sur le terrain d'assiette de la construction ou réutilisées pour un usage conforme à la réglementation en vigueur.

Le cas échéant et en fonction de la capacité de rétention des sols le raccordement à l'égout d'un éventuel trop plein pourra être autorisé par les services compétents.

#### 3.3.4. Electricité, téléphone

Sauf impossibilité technique, la distribution de l'énergie électrique et la desserte téléphonique devront se faire par câbles souterrains ou par réseau de façade.

#### 3.3.5. Déploiement de la fibre optique

Toute nouvelle opération d'aménagement doit intégrer la mise en place de gaines souterraines permettant le passage de la fibre optique dans des conditions permettant la desserte de l'ensemble des constructions projetées.

Lorsqu'un ou plusieurs réseaux de communication électronique à très haut débit dessert l'unité foncière, toute nouvelle construction à usage d'habitation, de bureaux, de commerce et d'hébergement hôtelier doit pouvoir y être raccordée.

Afin de permettre le raccordement des nouvelles constructions, des fourreaux doivent être mis en attente en limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires.

### 3.4. Energie et performances énergétiques

L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, ainsi que l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique est autorisée. Toutefois, des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant peuvent être imposées.

- **Capteurs solaires**

Pour toutes les constructions, les panneaux de toiture doivent être intégrés dans la toiture en respectant son inclinaison et sans surépaisseur.

## zone UB2

---

# 1. Destinations des constructions, usage des sols et natures d'activités, mixité fonctionnelle et sociale

## 1.1. Destinations des constructions

Destinations	Indice - référence sous-destination	Sous destinations autorisées	Sous destinations Interdites	Sous destinations autorisées sous conditions
Exploitation agricole ou forestière	1		Exploitation agricole	Evolution des exploitations agricoles existantes telles que détaillées ci-après
	2		Exploitation forestière	
Habitation	3	Logement		
	4	Hébergement		
Commerce et activités de service	5	Artisanat et commerce de détail associé		
	6	Restauration		
	7		Commerce de gros	
	8	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
	9	Hébergement hôtelier et touristique		
	10	Cinéma		
Equipement d'intérêt collectif	11	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
	12	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	13	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale		
	14	Salle d'art et de spectacles		
	15	Equipements sportifs		
	16	Autres équipements recevant du public		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	17		Industrie	
	18			Entrepôt dans la mesure où leur surface est inférieure à 500 m <sup>2</sup> .
	19	Bureau		
	20		Centre de congrès et d'exposition	

Les constructions et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles ou techniques.

Les règles de prospect, d'implantation et de hauteur ne sont pas applicables aux ouvrages de transport d'électricité HTB (tension > 50 kV).

Dans le cadre d'un changement de destination d'un bâtiment de commerce et d'activité de service ou d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire vers de l'habitat, la remise en état de la façade principale donnant sur le domaine public, devra être effectuée.

## 1.2. Occupations et utilisations du sol

### 1.2.1. Sont interdites les occupations et utilisations du sol ci-après :

Les dépôts et décharges non liés à une activité autorisée.

L'ouverture de carrière.

Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.

Le stationnement des caravanes à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation.

### 1.2.2. Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol ci-après :

Les exhaussements et affouillements de sol, directement liés aux travaux de construction autorisés.

L'aménagement et l'extension limitée à 40m<sup>2</sup> des bâtiments existants à condition qu'ils restent compatibles avec la vocation de la zone et qu'ils n'aient pas pour effet de dénaturer la zone (hors activités agricoles dont l'évolution n'est pas limitée).

Les constructions annexes d'une superficie inférieure à 40 m<sup>2</sup> (hors activités agricoles dont l'évolution n'est pas limitée).

Les piscines jusqu'à 40m<sup>2</sup>.

Les affouillements, les exhaussements de sol, les équipements, les aires de repos et les installations classées liées à la mise à 2 x 2 voies de la RN2 et à la réalisation du boulevard urbain.

La construction d'ouvrages publics ou des installations d'intérêt général sous réserve qu'ils soient jugés compatibles avec le site.

Les ouvrages et constructions nécessaires à la gestion et à l'exploitation de l'activité ferroviaire.

Les ouvrages et constructions nécessaires aux captages d'eau.

## 2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

---

Se référer au Cahier de recommandations architecturales et paysagères.

### 2.1. Implantation et volumétrie des constructions

- Règle générale

Les constructions industrielles concourant à la production d'énergie ne sont pas assujetties aux règles d'implantation.

Des implantations différentes de celles prévues par la règle générale peuvent être imposées dans les cas suivants :

- pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liés à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers), aux différents réseaux, voirie et stationnement, nécessaires à la production d'énergies renouvelables, ouvrages en sous-sol, aux rampes d'accès, aux terrasses de plain-pied ou aux cuves et réservoirs.

Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent article à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics

### 2.1.1. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

#### ● Règle générale

Les constructions devront respecter une implantation en retrait d'au moins 3m par rapport aux voies existantes, à aménager ou à créer.

#### ● Règles alternatives

Une implantation en recul ou à l'alignement peut être imposée dans les cas suivants :

pour assurer une continuité harmonieuse avec la ou les constructions voisines,

pour la préservation ou la restauration d'un élément architectural ou paysager protégé et repéré au document graphique,

pour assurer la préservation ou la continuité de la végétation des espaces non bâtis existants sur les espaces publics ou privés voisins,

en raison d'une configuration atypique de la parcelle (parcelle traversante, en angle ou en cœur d'îlot, ...),

pour la construction des équipements d'intérêt collectif et services publics.

### 2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

#### ● Règle générale

Dans une bande de 15m à partir de l'alignement, les constructions principales à usage d'habitation doivent être édifiées sur au moins une limite séparative de propriété.

Au-delà de la bande de 15m comptée à partir de l'alignement, les constructions peuvent être implantées en limite de propriété :

Lorsque la parcelle voisine supporte une construction déjà implantée sur la limite séparative commune.

Lorsque la parcelle voisine supporte une construction éloignée en tous points d'au moins 3m de celle à édifier.

Lorsque la parcelle voisine ne supporte aucune construction.

Lorsqu'une construction ne joint pas une limite séparative de propriété, la distance au bâtiment à édifier à la limite séparative sera au moins égale à 3m.

#### ● Règles alternatives

Des implantations différentes de celles prévues par la règle générale peuvent être imposées dans les cas suivants :

Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escalier), aux différents réseaux, voirie et stationnement ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables

Pour la préservation ou la restauration d'un élément architectural ou paysager protégé et repéré au document graphique.

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

Les bâtiments implantés sur une même propriété doivent être distants d'au minimum 5m.

Dans tous les cas, l'implantation des constructions principales les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit permettre de préserver leur salubrité et leur éclairage.

### 2.1.4. Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne peut dépasser 50% de la surface du terrain.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics.

Pour l'existant, les démolitions suivies de reconstruction de même emprise sont autorisées.

### 2.1.5. Hauteur des constructions

#### ● Règle générale

La hauteur maximale des constructions neuves et principales est fixée à 7m à l'égout du toit.

#### ● Règles alternatives

Des dispositions autres que celles prévues par la règle ci-dessus peuvent être imposées :

Pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics dans la limite de 3m supplémentaires ;

Afin d'assurer une bonne intégration urbaine et paysagère du projet :

- Lorsque le projet s'insère entre deux constructions existantes, avec une hauteur correspondant à la hauteur moyenne des deux constructions existantes,
- Lorsqu'il s'adosse à une construction existante qui dépasse la hauteur maximum autorisée à la règle générale, le projet peut atteindre la hauteur de la construction à laquelle il s'adosse. Cette possibilité est limitée à un linéaire de 10m puis au-delà de ce linéaire, la hauteur maximum est celle indiquée en règle générale.

Dans le cas d'une implantation sur un terrain en pente, la hauteur des constructions sera calculée à partir du niveau du terrain naturel de la voie existante ou nouvellement créée en bordure de parcelle.

Les souches de cheminées et autres ouvrages techniques (locaux techniques d'ascenseurs, antennes, antennes relais, paratonnerres, dispositifs de ventilation...) ne sont pas compris dans la hauteur totale calculée des bâtiments

## 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 2.2.1. Insertion des constructions dans leur environnement

Les volumes (et éléments de décoration, modénature, huisserie...) doivent être simples, s'accorder avec les constructions environnantes et s'insérer dans l'ensemble existant en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens de manière à conserver le caractère des lieux avoisinants.

L'implantation de la construction doit être adaptée au terrain naturel, étudiée en fonction de la pente du terrain.

#### Sont interdits :

- les terrassements qui dégradent fortement le modelé naturel du site,

- les apports artificiels de terre à moins de 2 m des limites séparatives d'un terrain situé en contre-bas.

### 2.2.2. Caractéristiques architecturales de façades et des toitures

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage.

Toutes les façades, dont les pignons, gaines et conduits exhausés, et les murs de soutènement doivent être traités avec le même soin que les façades principales. Les anciennes devantures commerciales avec un intérêt patrimonial doivent être conservées. Les ferronneries doivent être de tonalité foncée, proche du noir afin de renvoyer à la nature du matériau qu'il s'agisse de fonte ou d'acier ou tout autre métal.

Le permis de construire peut être refusé si les constructions par leur situation, leur dimension 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.

Toute construction présentant une architecture innovante et ne respectant pas les règles suivantes, est recevable dès lors que cette architecture ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales.

#### Volume

Les volumes doivent être simples, s'accorder avec les volumes environnants et s'insérer dans l'ensemble existant en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens.

Des adaptations à l'ensemble des règles ci-dessous peuvent être autorisées pour tenir compte de l'environnement bâti du projet.

Les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparente par rapport au sol naturel sont interdits.

#### Toiture

Sont autorisées :

Les toitures à deux pentes, qui respecteront une inclinaison minimale de 45° sans débordement latéral.

Les toitures à quatre pentes dans le cas des constructions importantes ayant au moins 8m de faitage ou en cas d'extension de bâtiments présentant d'origine des toitures à 4 pentes.

Les toitures à la mansarde, de formes et de proportions traditionnelles.

Les toitures-terrasses, végétalisées ou non, pouvant comporter une faible pente nécessaire à la captation des eaux de pluie.

Un même projet peut mélanger les 4 types de toitures autorisées.

Les lucarnes doivent être de forme traditionnelle et garder des dimensions modestes.

Les châssis de toits sont autorisés à condition, sauf impossibilité technique, d'être axés sur les ouvertures en façades.

Le matériau de couverture devra être en harmonie (dimensions, couleurs) avec les matériaux traditionnellement utilisés dans l'architecture locale.

#### Murs

La teinte des enduits et autres revêtements muraux devra rappeler la couleur des enduits anciens réalisés avec des sables locaux.

Les enduits seront teints dans la masse. D'autres teintes ou couleurs, dûment justifiées par le projet architectural pourront être autorisées par les services compétents.

### Ouvertures

Le bois et l'aluminium seront préférés au PVC.

Il pourra être exigé pour une bonne intégration au paysage bâti que la forme et les dimensions des ouvertures s'inspirent des caractéristiques des ouvertures traditionnelles (proportions rapport H/l, nombre de carreaux et petits bois...)

Les sous-sols apparents doivent être traités avec autant de soin que l'étage supérieur.

Les citernes à gaz liquéfié ou mazout, dépôts de matériaux ou de résidus ainsi que les installations similaires doivent être placés en des lieux peu visibles de la voie publique ou masqués par un rideau de verdure.

### 2.2.3. Caractéristiques des clôtures

Les clôtures doivent être conçues de façon à ménager l'intimité au sein des parcelles tout en maintenant le caractère ouvert des espaces et en permettant le passage de la faune.

Les clôtures traditionnelles existantes, dès lors qu'elles présentent un intérêt architectural et esthétique ou participent à la cohésion du secteur, doivent être conservées et réhabilitées ou remplacées à l'identique ou similaire si leur état n'en permet pas la conservation.

Des murs pleins d'une hauteur comprise entre 1.80m et 2.40m en matériaux traditionnels ou en matériaux revêtus d'un enduit sont autorisés partout, sauf sur rue et en bordure d'espaces publics. Dans le cas de terrains voisins mais de niveaux différents, la hauteur du mur sera mesurée au droit du plus haut des deux terrains.

Sur rue, les clôtures pourront être constituées soit :

- d'un mur plein de 1.20m de hauteur maximum (en matériaux traditionnels ou en matériaux revêtus d'un enduit) ;
  - d'un muret de 0.2m à 0.6m de hauteur surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'une clôture, la hauteur totale de l'ensemble ne pouvant excéder 2m ;
  - d'un grillage et/ou d'une haie, l'ensemble ne pouvant excéder une hauteur de 2m.
- Leur aspect sera choisi en fonction du contexte environnant.

Dans le cas de terrains voisins mais de niveaux différents, la hauteur du mur sera mesurée au droit du plus haut des deux terrains.

#### Sont interdites :

- les clôtures en murs modulaires ;
- les clôtures composées matériaux hétéroclites ;
- les clôtures végétales composées d'une seule espèce, ou majoritairement d'espèces persistantes.
- Les clôtures en grillage rigide sauf si elles sont doublées d'une haie végétale.

## 2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

La surface du terrain, sa forme, son relief, son exposition aux vents et au soleil, sa végétation et ses dessertes doivent servir de guide pour déterminer l'implantation et l'orientation de la construction. Lors de l'aménagement de plusieurs parcelles, il convient de prendre en compte ces paramètres le plus en amont possible, dès le stade des études préalables.

### 2.3.1. Obligation en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeu et de loisirs

Toute opération d'aménagement à destination principale d'habitation doit comporter des aménagements verts plantés, notamment d'accompagnement de la voirie, destinés notamment à améliorer le cadre de vie des habitants et à offrir à ceux-ci des lieux communs de rencontre, de promenade ou de jeux. Les espaces libres de construction doivent faire l'objet d'un aménagement paysager soigné, comprenant notamment des végétaux d'essence locale et privilégiant la perméabilité des sols et la contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.

### 2.3.2. Surfaces végétalisées ou perméables

Les espaces de pleine terre doivent être réalisés majoritairement d'un seul tenant et avoir des proportions permettant un usage d'agrément et de faire des plantations selon les caractéristiques du terrain et de son environnement.

Afin d'éviter les plantes invasives, les espaces de pleine terre doivent être plantés et il est interdit de laisser le sol nu, non végétalisé.

Sont pris en compte pour la quantification des espaces de pleine terre :

Les espaces libres non couverts, non bâtis ni en surface ni en sous-sol, permettent la libre infiltration des eaux pluviales et aménagés en espaces verts (pelouses, plantations) ;

Les espaces situés au-dessus des canalisations et des bassins de rétention.

Les espaces de pleine terre doivent représenter au moins 30% de la surface totale du terrain, sauf dans le cas d'affectations du rez-de-chaussée de la construction à une activité commerciale, de services ou artisanale, ou aux places de stationnement nécessaires à l'opération.

## 3. Equipements et réseaux

---

### 3.1. Stationnement

#### 3.1.1. Stationnement des véhicules motorisés

- **Localisation des places**

Les places de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques et peuvent être situées sur l'assiette foncière de l'opération ou dans son environnement immédiat.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, un report des places de stationnement sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier est autorisé.

- **Nombre de places de stationnement**

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé :

Entre 0 et 70m<sup>2</sup> de surface de plancher, il est exigé au moins une place de stationnement par logement

Au-delà de 70m<sup>2</sup> de surface de plancher : 2 places de stationnement minimum par logement

Pour les opérations de plus de deux logements, comportant des voies nouvelles, des places de stationnement visiteurs seront créées, leur nombre de pouvant jamais être inférieur à une place pour deux logements.

Pour les constructions à usage de bureau : une place de stationnement pour 25m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit, sans être inférieur à une place pour 200m<sup>2</sup> de la surface de plancher, si la densité des bureaux à construire doit être inférieure à un emploi pour 25 m<sup>2</sup>.

Pour les établissements commerciaux : une surface de stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher dès que la surface de vente est supérieure ou égale à 100m<sup>2</sup>.

Pour les établissements d'hébergement : une place de stationnement par chambre.

Pour les établissements artisanaux : une place de stationnement pour 25m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit, sans être inférieur à une place pour 200 m<sup>2</sup> de la surface de plancher, si la densité des locaux artisanaux à construire doit être inférieure à un emploi pour 25 m<sup>2</sup>. A ces espaces à aménager pour les véhicules de transport de personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, une place de stationnement pour 25 m<sup>2</sup> de la surface de plancher de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit suite à étude approuvée par la collectivité.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables. Le nombre de places de stationnement (véhicules motorisés) peut éventuellement être réduit par mutualisation en fonction des complémentarités observées entre les différentes fonctions et destinations.

La modification ou l'extension de bâtiments existants aboutissant à la création de nouveaux logements ne peut être autorisée qu'à condition que soient réalisées, dans le cas où ces bâtiments ne disposeraient pas du nombre de place exigée, les places de stationnement imposées, nécessaires pour l'ensemble des logements, après rénovation ou extension.

#### ● Aspect des espaces de stationnement

Les espaces de stationnement doivent être paysagés ou arborés. Les aménagements permettront l'infiltration des eaux pluviales.

En outre, lorsque leur surface excède 2000m<sup>2</sup>, les parkings seront divisés par des rangées d'arbres ou des haies vives afin d'en améliorer l'aspect et d'en réduire les nuisances.

Les arbres existants et conservés peuvent être comptabilisés dans le nombre d'arbres à planter à condition qu'ils soient situés sur l'aire de stationnement.

### 3.1.2. Le stationnement des véhicules non motorisés

Toute construction recevant du public doit aussi comporter une aire pour le stationnement des cycles.

## 3.2. Desserte par les voies publiques et privées

### ● Accès

Les caractéristiques des accès doivent être définies en fonction de l'importance et de la destination des constructions et installations à réaliser, notamment en ce qui concerne la sécurité, la commodité de la circulation et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie

Le nombre d'accès doit être limité au strict nécessaire.

Les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :

- de la topographie, de la morphologie et de l'aménagement des lieux dans lesquels s'insère l'opération
- de la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse des véhicules, intensité du trafic) ;
- du type de trafic généré par l'opération (fréquence journalières, nombre de véhicules accédant au terrain, type de véhicules concernés) ;
- des conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules sur le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet doit privilégier la (les) solution(s) qui présentent la moindre gêne pour la circulation générale et permettent un accès aisé aux véhicules de secours et de services.

Pour les terrains possédant déjà un accès sur la voie publique, toute création d'un nouvel accès qui obligerait la commune à reconfigurer l'espace public pourra être refusée.

### ● Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent l'accès du matériel de lutte contre l'incendie sans que la largeur d'emprise ne soit inférieure à 5 m (largeur hors-tout incluant tous les aménagements : bordures, trottoirs...). Cette règle de largeur de voie ne concerne que les nouvelles voies.

Les voies en impasse doivent avoir leur partie terminale aménagée de manière à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour. Les prescriptions d'aménagement seront fonction de la localisation et du nombre de logements desservis.

## 3.3. Desserte par les réseaux

Tout projet de division d'une parcelle actuellement desservie par les réseaux ne peut avoir pour effet de créer un ou plusieurs terrain(s) constructible(s) non équipé(s).

### 3.3.1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être alimentée par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques (dimensions, capacité et débit) suffisantes.

### 3.3.2. Assainissement

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. Toutefois, en l'absence d'un tel réseau, ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conforme à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services comptants en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé. Toute évacuation d'eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

- **Zones d'assainissement collectif**

Toute construction nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement. La pose d'un clapet anti-retour est obligatoire.

Les eaux industrielles devront subir un traitement obligatoire avant le branchement.

- **Zones d'assainissement non collectif**

Les constructions doivent être équipées d'un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et adapté aux caractéristiques du sol, du sous-sol et de l'environnement du terrain.

### 3.3.3. Eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des nouvelles constructions seront récupérées pour l'infiltration sur le terrain d'assiette de la construction ou réutilisé pour un usage conforme à la réglementation en vigueur.

Le cas échéant et en fonction de la capacité de rétention des sols le raccordement à l'égout d'un éventuel trop plein pourra être autorisé par les services compétents.

### 3.3.4. Electricité, téléphone

Sauf impossibilité technique, la distribution de l'énergie électrique et la desserte téléphonique devront se faire par câbles souterrains ou par réseau de façade.

### 3.3.5. Déploiement de la fibre optique

Toute nouvelle opération d'aménagement doit intégrer la mise en place de gaines souterraines permettant le passage de la fibre optique dans des conditions permettant la desserte de l'ensemble des constructions projetées.

Lorsqu'un ou plusieurs réseaux de communication électronique à très haut débit dessert l'unité foncière, toute nouvelle construction à usage d'habitation, de bureaux, de commerce et d'hébergement hôtelier doit pouvoir y être raccordée.

Afin de permettre le raccordement des nouvelles constructions, des fourreaux doivent être mis en attente en limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires.

### 3.4. Energie et performances énergétiques

L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, ainsi que l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique est autorisée. Toutefois, des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant peuvent être imposées.

- **Capteurs solaires**

Pour toutes les constructions, les panneaux de toiture doivent être intégrés dans la toiture en respectant son inclinaison et sans surépaisseur.

## zone UB3

---

# 1. Destinations des constructions, usage des sols et natures d'activités, mixité fonctionnelle et sociale

## 1.1. Destinations des constructions

Destinations	Indice - référence sous-destination	Sous destinations autorisées	Sous destinations Interdites	Sous destinations autorisées sous conditions
Exploitation agricole ou forestière	1		Exploitation agricole	Evolution des exploitations agricoles existantes telles que détaillées ci-après
	2		Exploitation forestière	
Habitation	3	Logement		
	4	Hébergement		
Commerce et activités de service	5	Artisanat et commerce de détail associé		
	6	Restauration		
	7		Commerce de gros	
	8	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
	9	Hébergement hôtelier et touristique		
	10	Cinéma		
Equipement d'intérêt collectif	11	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
	12	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	13	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale		
	14	Salle d'art et de spectacles		
	15	Equipements sportifs		
	16	Autres équipements recevant du public		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	17		Industrie	
	18			Entrepôt dans la mesure où leur surface est inférieure à 500 m <sup>2</sup> .
	19	Bureau		
	20		Centre de congrès et d'exposition	

Les constructions et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles ou techniques.

Les règles de prospect, d'implantation et de hauteur ne sont pas applicables aux ouvrages de transport d'électricité HTB (tension > 50 kV).

Dans le cadre d'un changement de destination d'un bâtiment de commerce et d'activité de service ou d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire vers de l'habitat, la remise en état de la façade principale donnant sur le domaine public, devra être effectuée.

## 1.2. Occupations et utilisations du sol

### 1.2.1. Sont interdites les occupations et utilisations du sol ci-après :

Les dépôts et décharges non liés à une activité autorisée.

L'ouverture de carrière.

Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.

Le stationnement des caravanes à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation.

### 1.2.2. Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol ci-après :

Les exhaussements et affouillements de sol, directement liés aux travaux de construction autorisés.

L'aménagement et l'extension limitée à 40m<sup>2</sup> des bâtiments existants à condition qu'ils restent compatibles avec la vocation de la zone et qu'ils n'aient pas pour effet de dénaturer la zone (hors activités agricoles dont l'évolution n'est pas limitée).

Les constructions annexes d'une superficie inférieure à 40 m<sup>2</sup> (hors activités agricoles dont l'évolution n'est pas limitée).

Les piscines jusqu'à 40m<sup>2</sup>.

Les affouillements, les exhaussements de sol, les équipements, les aires de repos et les installations classées liées à la mise à 2 x 2 voies de la RN2 et à la réalisation du boulevard urbain.

La construction d'ouvrages publics ou des installations d'intérêt général sous réserve qu'ils soient jugés compatibles avec le site.

Les ouvrages et constructions nécessaires à la gestion et à l'exploitation de l'activité ferroviaire.

Les ouvrages et constructions nécessaires aux captages d'eau.

## 2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

---

Se référer au Cahier de recommandations architecturales et paysagères.

### 2.1. Implantation et volumétrie des constructions

- Règle générale

Les constructions industrielles concourant à la production d'énergie ne sont pas assujetties aux règles d'implantation.

Des implantations différentes de celles prévues par la règle générale peuvent être imposées dans les cas suivants :

- pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liés à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers), aux différents réseaux, voirie et stationnement, nécessaires à la production d'énergies renouvelables, ouvrages en sous-sol, aux rampes d'accès, aux terrasses de plain-pied ou aux cuves et réservoirs.

Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent article à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics

### 2.1.1. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

#### ● Règle générale

Les constructions devront respecter une implantation en limite ou en retrait d'au moins 5m de l'emprise des voies existantes, à aménager ou à créer.

#### ● Règles alternatives

Une implantation en recul ou à l'alignement peut être imposée dans les cas suivants :

pour assurer une continuité harmonieuse avec la ou les constructions voisines,

pour la préservation ou la restauration d'un élément architectural ou paysager protégé et repéré au document graphique,

pour assurer la préservation ou la continuité de la végétation des espaces non bâtis existants sur les espaces publics ou privés voisins,

en raison d'une configuration atypique de la parcelle (parcelle traversante, en angle ou en cœur d'îlot, ...),

pour la construction des équipements d'intérêt collectif et services publics.

### 2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

#### ● Règle générale

Dans une bande de 15m à partir de l'alignement, les constructions principales à usage d'habitation doivent être édifiées sur au moins une limite séparative de propriété.

Au-delà de la bande de 15m comptée à partir de l'alignement, les constructions peuvent être implantées en limite de propriété :

Lorsque la parcelle voisine supporte une construction déjà implantée sur la limite séparative commune.

Lorsque la parcelle voisine supporte une construction éloignée en tous points d'au moins 3m de celle à édifier.

Lorsque la parcelle voisine ne supporte aucune construction.

Lorsqu'une construction ne joint pas une limite séparative de propriété, la distance au bâtiment à édifier à la limite séparative sera au moins égale à 3m.

#### ● Règles alternatives

Des implantations différentes de celles prévues par la règle générale peuvent être imposées dans les cas suivants :

Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escalier), aux différents réseaux, voirie et stationnement ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables

Pour la préservation ou la restauration d'un élément architectural ou paysager protégé et repéré au document graphique.

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

Les bâtiments implantés sur une même propriété doivent être distants d'au minimum 5m.

Dans tous les cas, l'implantation des constructions principales les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit permettre de préserver leur salubrité et leur éclairage.

### 2.1.4. Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne peut dépasser 40% de la surface du terrain.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics.

Pour l'existant, les démolitions suivies de reconstruction de même emprise sont autorisées.

### 2.1.5. Hauteur des constructions

#### ● Règle générale

La hauteur maximale des constructions neuves et principales est fixée à 7m à l'égout du toit.

#### ● Règles alternatives

Des dispositions autres que celles prévues par la règle ci-dessus peuvent être imposées :

Pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics dans la limite de 3m supplémentaires ;

Afin d'assurer une bonne intégration urbaine et paysagère du projet :

- Lorsque le projet s'insère entre deux constructions existantes, avec une hauteur correspondant à la hauteur moyenne des deux constructions existantes,
- Lorsqu'il s'adosse à une construction existante qui dépasse la hauteur maximum autorisée à la règle générale, le projet peut atteindre la hauteur de la construction à laquelle il s'adosse. Cette possibilité est limitée à un linéaire de 10m puis au-delà de ce linéaire, la hauteur maximum est celle indiquée en règle générale.

Dans le cas d'une implantation sur un terrain en pente, la hauteur des constructions sera calculée à partir du niveau du terrain naturel de la voie existante ou nouvellement créée en bordure de parcelle.

Les souches de cheminées et autres ouvrages techniques (locaux techniques d'ascenseurs, antennes, antennes relais, paratonnerres, dispositifs de ventilation...) ne sont pas compris dans la hauteur totale calculée des bâtiments

## 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 2.2.1. Insertion des constructions dans leur environnement

Les volumes (et éléments de décoration, modénature, huisserie...) doivent être simples, s'accorder avec les constructions environnantes et s'insérer dans l'ensemble existant en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens de manière à conserver le caractère des lieux avoisinants.

L'implantation de la construction doit être adaptée au terrain naturel, étudiée en fonction de la pente du terrain.

#### Sont interdits :

- les terrassements qui dégradent fortement le modelé naturel du site,

- les apports artificiels de terre à moins de 2 m des limites séparatives d'un terrain situé en contre-bas.

### 2.2.2. Caractéristiques architecturales de façades et des toitures

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage.

Toutes les façades, dont les pignons, gaines et conduits exhausés, et les murs de soutènement doivent être traités avec le même soin que les façades principales. Les anciennes devantures commerciales avec un intérêt patrimonial doivent être conservées. Les ferronneries doivent être de tonalité foncée, proche du noir afin de renvoyer à la nature du matériau qu'il s'agisse de fonte ou d'acier ou tout autre métal.

Le permis de construire peut être refusé si les constructions par leur situation, leur dimension 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.

Toute construction présentant une architecture innovante et ne respectant pas les règles suivantes, est recevable dès lors que cette architecture ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales.

#### Volume

Les volumes doivent être simples, s'accorder avec les volumes environnants et s'insérer dans l'ensemble existant en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens.

Des adaptations à l'ensemble des règles ci-dessous peuvent être autorisées pour tenir compte de l'environnement bâti du projet.

Les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparente par rapport au sol naturel sont interdits.

#### Toiture

Sont autorisées :

Les toitures à deux pentes, qui respecteront une inclinaison minimale de 45° sans débordement latéral.

Les toitures à quatre pentes dans le cas des constructions importantes ayant au moins 8m de faitage ou en cas d'extension de bâtiments présentant d'origine des toitures à 4 pentes.

Les toitures à la mansarde, de formes et de proportions traditionnelles.

Les toitures-terrasses, végétalisées ou non, pouvant comporter une faible pente nécessaire à la captation des eaux de pluie.

Un même projet peut mélanger les 4 types de toitures autorisées.

Les lucarnes doivent être de forme traditionnelle et garder des dimensions modestes.

Les châssis de toits sont autorisés à condition, sauf impossibilité technique, d'être axés sur les ouvertures en façades.

Le matériau de couverture devra être en harmonie (dimensions, couleurs) avec les matériaux traditionnellement utilisés dans l'architecture locale.

#### Murs

La teinte des enduits et autres revêtements muraux devra rappeler la couleur des enduits anciens réalisés avec des sables locaux.

Les enduits seront teints dans la masse. D'autres teintes ou couleurs, dûment justifiées par le projet architectural pourront être autorisées par les services compétents.

### Ouvertures

Le bois et l'aluminium seront préférés au PVC.

Il pourra être exigé pour une bonne intégration au paysage bâti que la forme et les dimensions des ouvertures s'inspirent des caractéristiques des ouvertures traditionnelles (proportions rapport H/l, nombre de carreaux et petits bois...)

Les sous-sols apparents doivent être traités avec autant de soin que l'étage supérieur.

Les citernes à gaz liquéfié ou mazout, dépôts de matériaux ou de résidus ainsi que les installations similaires doivent être placés en des lieux peu visibles de la voie publique ou masqués par un rideau de verdure.

### 2.2.3. Caractéristiques des clôtures

Les clôtures doivent être conçues de façon à ménager l'intimité au sein des parcelles tout en maintenant le caractère ouvert des espaces et en permettant le passage de la faune.

Les clôtures traditionnelles existantes, dès lors qu'elles présentent un intérêt architectural et esthétique ou participent à la cohésion du secteur, doivent être conservées et réhabilitées ou remplacées à l'identique ou similaire si leur état n'en permet pas la conservation.

Des murs pleins d'une hauteur comprise entre 1.80m et 2.40m en matériaux traditionnels ou en matériaux revêtus d'un enduit sont autorisés partout, sauf sur rue et en bordure d'espaces publics. Dans le cas de terrains voisins mais de niveaux différents, la hauteur du mur sera mesurée au droit du plus haut des deux terrains.

Sur rue, les clôtures pourront être constituées soit :

- d'un mur plein de 1.20m de hauteur maximum (en matériaux traditionnels ou en matériaux revêtus d'un enduit) ;
  - d'un muret de 0.2m à 0.6m de hauteur surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'une clôture, la hauteur totale de l'ensemble ne pouvant excéder 2m ;
  - d'un grillage et/ou d'une haie, l'ensemble ne pouvant excéder une hauteur de 2m.
- Leur aspect sera choisi en fonction du contexte environnant.

Dans le cas de terrains voisins mais de niveaux différents, la hauteur du mur sera mesurée au droit du plus haut des deux terrains.

#### Sont interdites :

- les clôtures en murs modulaires ;
- les clôtures composées matériaux hétéroclites ;
- les clôtures végétales composées d'une seule espèce, ou majoritairement d'espèces persistantes.
- Les clôtures en grillage rigide sauf si elles sont doublées d'une haie végétale.

## 2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

La surface du terrain, sa forme, son relief, son exposition aux vents et au soleil, sa végétation et ses dessertes doivent servir de guide pour déterminer l'implantation et l'orientation de la construction. Lors de l'aménagement de plusieurs parcelles, il convient de prendre en compte ces paramètres le plus en amont possible, dès le stade des études préalables.

### 2.3.1. Obligation en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeu et de loisirs

Toute opération d'aménagement à destination principale d'habitation doit comporter des aménagements verts plantés, notamment d'accompagnement de la voirie, destinés notamment à améliorer le cadre de vie des habitants et à offrir à ceux-ci des lieux communs de rencontre, de promenade ou de jeux. Les espaces libres de construction doivent faire l'objet d'un aménagement paysager soigné, comprenant notamment des végétaux d'essence locale et privilégiant la perméabilité des sols et la contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.

### 2.3.2. Surfaces végétalisées ou perméables

Les espaces de pleine terre doivent être réalisés majoritairement d'un seul tenant et avoir des proportions permettant un usage d'agrément et de faire des plantations selon les caractéristiques du terrain et de son environnement.

Afin d'éviter les plantes invasives, les espaces de pleine terre doivent être plantés et il est interdit de laisser le sol nu, non végétalisé.

Sont pris en compte pour la quantification des espaces de pleine terre :

Les espaces libres non couverts, non bâtis ni en surface ni en sous-sol, permettent la libre infiltration des eaux pluviales et aménagés en espaces verts (pelouses, plantations) ;

Les espaces situés au-dessus des canalisations et des bassins de rétention.

Les espaces de pleine terre doivent représenter au moins 40% de la surface totale du terrain, sauf dans le cas d'affectations du rez-de-chaussée de la construction à une activité commerciale, de services ou artisanale, ou aux places de stationnement nécessaires à l'opération.

## 3. Equipements et réseaux

---

### 3.1. Stationnement

#### 3.1.1. Stationnement des véhicules motorisés

- **Localisation des places**

Les places de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques et peuvent être situées sur l'assiette foncière de l'opération ou dans son environnement immédiat.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, un report des places de stationnement sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier est autorisé.

- **Nombre de places de stationnement**

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé :

Entre 0 et 70m<sup>2</sup> de surface de plancher, il est exigé au moins une place de stationnement par logement

Au-delà de 70m<sup>2</sup> de surface de plancher : 2 places de stationnement minimum par logement

Pour les opérations de plus de deux logements, comportant des voies nouvelles, des places de stationnement visiteurs seront créées, leur nombre de pouvant jamais être inférieur à une place pour deux logements.

Pour les constructions à usage de bureau : une place de stationnement pour 25m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit, sans être inférieur à une place pour 200m<sup>2</sup> de la surface de plancher, si la densité des bureaux à construire doit être inférieure à un emploi pour 25 m<sup>2</sup>.

Pour les établissements commerciaux : une surface de stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher dès que la surface de vente est supérieure ou égale à 100m<sup>2</sup>.

Pour les établissements d'hébergement : une place de stationnement par chambre.

Pour les établissements artisanaux : une place de stationnement pour 25m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit, sans être inférieur à une place pour 200 m<sup>2</sup> de la surface de plancher, si la densité des locaux artisanaux à construire doit être inférieure à un emploi pour 25 m<sup>2</sup>. A ces espaces à aménager pour les véhicules de transport de personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, une place de stationnement pour 25 m<sup>2</sup> de la surface de plancher de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit suite à étude approuvée par la collectivité.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables. Le nombre de places de stationnement (véhicules motorisés) peut éventuellement être réduit par mutualisation en fonction des complémentarités observées entre les différentes fonctions et destinations.

La modification ou l'extension de bâtiments existants aboutissant à la création de nouveaux logements ne peut être autorisée qu'à condition que soient réalisées, dans le cas où ces bâtiments ne disposeraient pas du nombre de place exigée, les places de stationnement imposées, nécessaires pour l'ensemble des logements, après rénovation ou extension.

- **Aspect des espaces de stationnement**

Les espaces de stationnement doivent être paysagés ou arborés. Les aménagements permettront l'infiltration des eaux pluviales.

En outre, lorsque leur surface excède 2000m<sup>2</sup>, les parkings seront divisés par des rangées d'arbres ou des haies vives afin d'en améliorer l'aspect et d'en réduire les nuisances.

Les arbres existants et conservés peuvent être comptabilisés dans le nombre d'arbres à planter à condition qu'ils soient situés sur l'aire de stationnement.

### 3.1.2. Le stationnement des véhicules non motorisés

Toute construction recevant du public doit aussi comporter une aire pour le stationnement des cycles.

## 3.2. Desserte par les voies publiques et privées

- **Accès**

Les caractéristiques des accès doivent être définies en fonction de l'importance et de la destination des constructions et installations à réaliser, notamment en ce qui concerne la sécurité, la commodité de la circulation et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie

Le nombre d'accès doit être limité au strict nécessaire.

Les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :

- de la topographie, de la morphologie et de l'aménagement des lieux dans lesquels s'insère l'opération
- de la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse des véhicules, intensité du trafic) ;
- du type de trafic généré par l'opération (fréquence journalières, nombre de véhicules accédant au terrain, type de véhicules concernés) ;
- des conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules sur le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet doit privilégier la (les) solution(s) qui présentent la moindre gêne pour la circulation générale et permettent un accès aisé aux véhicules de secours et de services.

Pour les terrains possédant déjà un accès sur la voie publique, toute création d'un nouvel accès qui obligerait la commune à reconfigurer l'espace public pourra être refusée.

- **Voirie**

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent l'accès du matériel de lutte contre l'incendie sans que la largeur d'emprise ne soit inférieure à 5 m (largeur hors-tout incluant tous les aménagements : bordures, trottoirs...). Cette règle de largeur de voie ne concerne que les nouvelles voies.

Les voies en impasse doivent avoir leur partie terminale aménagée de manière à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour. Les prescriptions d'aménagement seront fonction de la localisation et du nombre de logements desservis.

### 3.3. Desserte par les réseaux

Tout projet de division d'une parcelle actuellement desservie par les réseaux ne peut avoir pour effet de créer un ou plusieurs terrain(s) constructible(s) non équipé(s).

#### 3.3.1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être alimentée par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques (dimensions, capacité et débit) suffisantes.

#### 3.3.2. Assainissement

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. Toutefois, en l'absence d'un tel réseau, ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conforme à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services comptants en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé. Toute évacuation d'eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

- **Zones d'assainissement collectif**

Toute construction nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement. La pose d'un clapet anti-retour est obligatoire.

Les eaux industrielles devront subir un traitement obligatoire avant le branchement.

- **Zones d'assainissement non collectif**

Les constructions doivent être équipées d'un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et adapté aux caractéristiques du sol, du sous-sol et de l'environnement du terrain.

#### 3.3.3. Eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des nouvelles constructions seront récupérées pour l'infiltration sur le terrain d'assiette de la construction ou réutilisées pour un usage conforme à la réglementation en vigueur.

Le cas échéant et en fonction de la capacité de rétention des sols le raccordement à l'égout d'un éventuel trop plein pourra être autorisé par les services compétents.

#### 3.3.4. Electricité, téléphone

Sauf impossibilité technique, la distribution de l'énergie électrique et la desserte téléphonique devront se faire par câbles souterrains ou par réseau de façade.

#### 3.3.5. Déploiement de la fibre optique

Toute nouvelle opération d'aménagement doit intégrer la mise en place de gaines souterraines permettant le passage de la fibre optique dans des conditions permettant la desserte de l'ensemble des constructions projetées.

Lorsqu'un ou plusieurs réseaux de communication électronique à très haut débit dessert l'unité foncière, toute nouvelle construction à usage d'habitation, de bureaux, de commerce et d'hébergement hôtelier doit pouvoir y être raccordée.

Afin de permettre le raccordement des nouvelles constructions, des fourreaux doivent être mis en attente en limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires.

### 3.4. Energie et performances énergétiques

L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, ainsi que l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique est autorisée. Toutefois, des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant peuvent être imposées.

- **Capteurs solaires**

Pour toutes les constructions, les panneaux de toiture doivent être intégrés dans la toiture en respectant son inclinaison et sans surépaisseur.

# zone UBp

---

# 1. Destinations des constructions, usage des sols et natures d'activités, mixité fonctionnelle et sociale

## 1.1. Destinations des constructions

Destinations	Indice - référence sous-destination	Sous destinations autorisées	Sous destinations Interdites	Sous destinations autorisées sous conditions
Exploitation agricole ou forestière	1		Exploitation agricole	Evolution des exploitations agricoles existantes telles que détaillées ci-après
	2		Exploitation forestière	
Habitation	3	Logement		
	4	Hébergement		
Commerce et activités de service	5	Artisanat et commerce de détail associé		
	6	Restauration		
	7		Commerce de gros	
	8	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
	9	Hébergement hôtelier et touristique		
	10	Cinéma		
Equipement d'intérêt collectif	11	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
	12	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	13	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale		
	14	Salle d'art et de spectacles		
	15	Equipements sportifs		
	16	Autres équipements recevant du public		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	17		Industrie	
	18			Entrepôt dans la mesure où leur surface est inférieure à 500 m <sup>2</sup> .
	19	Bureau		
	20		Centre de congrès et d'exposition	

Les constructions et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles ou techniques.

Les règles de prospect, d'implantation et de hauteur ne sont pas applicables aux ouvrages de transport d'électricité HTB (tension > 50 kV).

Dans le cadre d'un changement de destination d'un bâtiment de commerce et d'activité de service ou d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire vers de l'habitat, la remise en état de la façade principale donnant sur le domaine public, devra être effectuée.

## 1.2. Occupations et utilisations du sol

### 1.2.1. Sont interdites les occupations et utilisations du sol ci-après :

Les dépôts et décharges non liés à une activité autorisée.

L'ouverture de carrière.

Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.

Le stationnement des caravanes à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation.

### 1.2.2. Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol ci-après :

Les exhaussements et affouillements de sol, directement liés aux travaux de construction autorisés.

L'aménagement et l'extension limitée à 40m<sup>2</sup> des bâtiments existants à condition qu'ils restent compatibles avec la vocation de la zone et qu'ils n'aient pas pour effet de dénaturer la zone (hors activités agricoles dont l'évolution n'est pas limitée).

Les constructions annexes d'une superficie inférieure à 40 m<sup>2</sup> (hors activités agricoles dont l'évolution n'est pas limitée).

Les piscines jusqu'à 40m<sup>2</sup>.

Les affouillements, les exhaussements de sol, les équipements, les aires de repos et les installations classées liées à la mise à 2 x 2 voies de la RN2 et à la réalisation du boulevard urbain.

La construction d'ouvrages publics ou des installations d'intérêt général sous réserve qu'ils soient jugés compatibles avec le site.

Les ouvrages et constructions nécessaires à la gestion et à l'exploitation de l'activité ferroviaire.

Les ouvrages et constructions nécessaires aux captages d'eau.

## 2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

---

Se référer au Cahier de recommandations architecturales et paysagères.

### 2.1. Implantation et volumétrie des constructions

Des implantations différentes de celles prévues par la règle générale peuvent être imposées dans les cas suivants :

- pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liés à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers), aux différents réseaux, voirie et stationnement, nécessaires à la production d'énergies renouvelables, ouvrages en sous-sol, aux rampes d'accès, aux terrasses de plain-pied ou aux cuves et réservoirs.

Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent article à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

Les constructions industrielles concourant à la production d'énergie ne sont pas assujetties aux règles d'implantation.

#### 2.1.1. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement sur les voies et emprises publiques, ou avec un retrait au moins égal à 5,00 m par rapport à cet alignement. Pour les bâtiments existants déjà implantés à l'alignement ou à moins de 5 mètres de l'alignement, une extension est autorisée dans la continuité du bâti existant.

Les nouvelles constructions isolées à la construction principale seront implantées à l'arrière de celle-ci ou au même niveau, par rapport à la voie publique qui dessert le terrain.

La construction à usage habitation doit être édifiée dans une bande de 30 mètres comptée à partir de l'alignement des voies publiques existantes. Au-delà de cette bande de 30 mètres, est autorisée l'extension d'une construction à usage d'habitation existante.

#### 2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre, quelle que soit la profondeur de la parcelle.

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative doit être au moins égale à la demi hauteur du bâtiment au faitage sans pouvoir être inférieure à 3 m, portée à 5 m s'il s'agit d'une partie de la construction comportant des baies éclairant des pièces principales.

Des adaptations peuvent être autorisées pour des motifs d'architecture tels que : raccord de toitures, raccord d'alignement, adaptation à la pente des couvertures existantes, etc., après concertation préalable avec l'autorité chargée de l'application du présent règlement.

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

Dans tous les cas, l'implantation des constructions principales les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit permettre de préserver leur salubrité et leur éclairement.

Les bâtiments implantés sur une même propriété doivent être distants d'au minimum 4m.

#### 2.1.4. Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne peut dépasser 40% de la surface du terrain.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics.

Pour l'existant, les démolitions suivies de reconstruction de même emprise sont autorisées.

### 2.1.5. Hauteur des constructions

La surélévation des constructions identifiées comme bâti remarquable repéré au document graphique réglementaire est interdite.

Sur les constructions principales, la hauteur est limitée à un rez de chaussée + comble, avec un maximum de 4,00 m à l'égout du toit mesurés à partir du niveau du trottoir ou de la chaussée, ou du terrain naturel pour les terrains en forte déclivité.

La hauteur de construction est limitée à 9 mètres au point le plus haut de la construction.

Dans tous les cas, la hauteur d'un bâtiment annexe ne peut pas dépasser celle du bâtiment principal.

Des adaptations peuvent être autorisées pour des motifs architecturaux, des tours anciennes, des cheminées monumentales, des faitages de couverture, etc., après concertation préalable avec l'autorité chargée de l'application du présent règlement.

## 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 2.2.1. Insertion des constructions dans leur environnement

#### FORME ET VOLUME DES CONSTRUCTIONS

Les volumes doivent être simples, s'accorder avec les volumes environnants et s'insérer dans l'ensemble existant, en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens.

Les volumes doivent s'adapter au relief du terrain et non l'inverse. Les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparente par rapport au sol naturel sont interdits.

L'exhaussement des sous-sols enterrés ne peut dépasser 0,60 mètre de hauteur.

### 2.2.2. Caractéristiques architecturales de façades et des toitures

#### TRAITEMENT DES FAÇADES

Les constructions doivent par leur dimension, leur volume, leur architecture, la nature de leur matériau, conserver le caractère spécifique des lieux afin de préserver l'intérêt du secteur. Le seuil des constructions est limité à une hauteur de 0,35 mètre par rapport au terrain naturel.

Les façades seront construites en pierre ou moellon et les joints seront en mortier de même teinte que le matériau principal. A défaut, les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaings,...) comporteront un enduit lisse, gratté ou taloché teinte ton pierre ancienne de pays. Les sous-sols apparents seront traités comme le reste de la construction.

Il est préconisé de trouver sur la construction neuve des éléments de composition architecturale (oeil de boeuf, bandeau, corniche en pierres, petit escalier extérieur en pierres, etc.) issus du bâti caractéristique du village.

La construction neuve peut, par sa qualité et son originalité, ne pas faire référence aux règles architecturales traditionnelles. Cependant, l'idée directrice consiste à s'intégrer au mieux à l'esprit urbanistique du lieu considéré (ayant comme objectif l'harmonie du bâti), en prenant en compte les volumes construits existants : respect de l'unité de la rue et de la structure parcellaire existante, de l'alignement et du gabarit existant. Ainsi, la forme des constructions principales doit rester parallélépipède.

Sur la façade côté rue, les frontons et pilastres ou colonnes sont interdits, y compris pour les terrasses.

La largeur cumulée des portes de garage (ou groupement de portes) accolée d'un même côté de la construction principale ne devra pas représenter plus de la moitié de la longueur de la façade de cette construction.

## TOITURE DE LA CONSTRUCTION

### a) Forme des toitures :

Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les toitures du ou des volumes principaux seront à deux versants, ou plusieurs versants suivant la configuration de la parcelle. La pente des toitures des bâtiments sera à 45° sur l'horizontale, sauf pour les équipements publics ou installations publiques.

Des pentes plus faibles ou les toits-terrasses pourront être autorisés dans le cas d'aménagement, de réparation ou d'extension limitée à 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, ainsi que dans le cas où une construction viendrait s'insérer entre deux constructions existantes sur les terrains contigus ayant une pente de toiture différente. Les bâtiments d'activités et les équipements publics auront une pente minimum de 12°.

### b) La couverture :

Les matériaux de couverture sont limités à la tuile plate avec un minimum de 25 au m<sup>2</sup>, à l'ardoise naturelle ou à des matériaux d'aspect similaire.

Le faîtage des toitures tuile (y compris les lucarnes) formeront des crêtes et embarrures. Le faîtage des toitures en ardoises sera en zinc.

Les souches des cheminées doivent être entretenues et auront le même matériau que celui de la façade (en pierre ou matériau enduit ton pierre) ou seront en briques rouges vieilles.

### c) Les ouvertures dans la toiture :

Les ouvertures dans la toiture seront plus hautes que larges et ordonnancées par rapport aux ouvertures de la façade, sauf impossibilité technique, sans dépasser la largeur du tableau de la fenêtre de la façade.

Les lucarnes :

Les types de lucarnes préconisés sont : lucarne à deux pans dite «jacobine», en bâtière ou à chevalet, lucarne à la capucine. Les dimensions de la lucarne devront être compatibles avec le volume de la toiture. Si la toiture est en ardoise, alors la lucarne sera en ardoise et la jouée sera en ardoise ou en bois. Si la toiture est en tuile plate ou tuile mécanique, alors la couverture de la lucarne sera en petites tuiles plates de même teinte et la jouée traitée avec une teinte similaire à celle de la façade (enduit ton pierre).

Les châssis de toiture :

Les nouveaux châssis auront des dimensions modestes : 0,80 mètre de largeur maximale d'ouvrant ; ils seront alignés les uns par rapport aux autres, à l'horizontale et seront plus hauts que larges ; ils seront intégrés au versant de la toiture par une pose encastrée. L'utilisation de châssis de toiture de style patrimoine est préconisée.

La superposition des fenêtres de toiture (ou châssis) est interdite.

La réalisation de cheminées dont le conduit (tubage apparent nouvellement installé) se trouve à l'extérieur de la construction est interdite. Les souches de cheminées trop grêles, qui débouchent trop près de l'égout du toit ou comportent une paroi inclinée sont interdites. Les souches de cheminée seront réalisées en briques rouges vieilles, en pierres de pays ou en matériaux enduits de teinte ton pierre.

### d) Les antennes :

Les antennes paraboliques ne doivent pas être visibles depuis la rue, et dans tous les cas doivent être inférieure à 0,80 mètre.

## LES MENUISERIES ET SERRURERIES

Les menuiseries seront en bois ou aluminium à profilé fin (teinté dans la masse). Les menuiseries recevront un traitement de finition par peinture, dans des tonalités douces en adéquation avec les couleurs existantes des façades et en harmonie avec les teintes et les couleurs des constructions voisines. Il n'est admis qu'une

teinte pour l'ensemble des menuiseries, en tolérant une teinte différente sur les volets par rapport à la teinte de la menuiserie si cette dernière est claire, en veillant à harmonie d'ensemble.

Les fenêtres seront en bois ou aluminium à profilé fin (teinté dans la masse).

Les volets seront à deux battants ouvrants à la française. Ils seront en bois peint ou en aluminium teinté suivant la palette «couleurs» de la plaquette de recommandations architecturales. Il sera autorisé le maintien et la réfection des persiennes métalliques quand elles existent. Les volets roulants occultant les portes d'entrée ou les portes de garages sont interdits.

Les volets roulants restent tolérés si les coffres de ces derniers ne sont pas visibles depuis l'espace public.

Les éléments de clôture d'origine repérés au plan réglementaire doivent être conservés et entretenus : murs, portail et haies remarquables. Les lacunes seront restituées selon le modèle d'origine dominant de la rue.

Un des principes majeurs de la composition de la rue est de donner aux clôtures une hauteur régulière et d'assurer à chacune un lien de parenté. Il convient de rechercher un principe d'équilibre des volumes définis entre la clôture, le portail et ses montants. La simplicité des lignes horizontales et verticales est souhaitée tout comme une harmonisation des couleurs de la clôture avec celle de la construction.

La hauteur des clôtures est mesurée à compter de la limite de propriété privée sur l'emprise publique ne dépassera pas 2 mètres (y compris pour les haies).

Les clôtures sur rue seront constituées d'une haie végétale d'essences locales, doublée ou non d'un grillage non visible de la rue.

La haie pourra s'accompagner d'un mur en pierre ou de maçonnerie enduite. Dans ce cas, le mur ou muret de soubassement pourra être surmonté d'un barreaudage vertical métallique simple à lisses hautes et basses horizontales, doublé d'une haie taillée. Le traitement des clôtures devra assurer la libre circulation de la biodiversité.

Pour les clôtures végétales, il convient de rechercher des essences locales mélangées de type charmilles, buis, noisetiers ou encore troësnés, etc.

Les portails seront en bois à planches verticales. Les portails pourront également être métalliques et ajourés, teintés suivant une gamme de couleurs foncées dans les tons vert, gris ou brun, suivant la plaquette de recommandations architecturales. Ils seront de forme rectangulaire, simple à barreaudage ou planches verticales.

Les murs de clôture traditionnelle existants ou composés de haies existantes de qualité pourront être partiellement démolis dans la limite de la création d'une ouverture permettant l'accès en véhicule au terrain qu'ils bordent et d'un portillon permettant l'accès aux piétons.

Les nouveaux murs pleins en clôture sont interdits sur la partie du terrain donnant sur l'espace public

### 2.2.3. Les annexes, garages, vérandas, abris et divers

Les annexes doivent être construites en harmonie de matériaux avec le bâtiment principal. Les constructions (façade et couverture) en tôle ondulée, synthétique, ou matériaux de récupération sont formellement interdites, de même que toutes constructions à caractère précaire (wagon, baraquement, autobus,...).

Les constructions annexes isolées seront situées :

- . soit à l'arrière de la construction principale,
- . soit au même niveau que la construction principale.

Les annexes isolées pourront s'implanter en limites séparatives, plus particulièrement en venant s'adosser sur un bâtiment existant déjà édifié en limite séparative lorsqu'il existe sur la propriété voisine. Dans ce cas et si elle est implantée parallèlement à la limite séparative, la hauteur de l'annexe réalisée est limitée à 3,50 mètres et elle devra comporter un toit à une seule pente. Les toitures des constructions annexes isolées pourront avoir une pente de toiture de 15° minimum.

Les façades et les couvertures des abris de jardin ou abris pour animaux doivent être réalisées avec des matériaux de couleurs foncées (verte, grise ou gamme de brun) ou en pierres ou moellons (pour la façade). Les matériaux de couverture autorisés sont les mêmes que pour la construction principale en y ajoutant le shingle et le bois. Les abris de jardin auront une surface maximale de 8m<sup>2</sup>.

Les vérandas, verrières, piscines et leur abri sont autorisés sur la façade arrière de la construction depuis la voie publique qui la dessert, et resteront non visibles depuis l'espace public. Les vérandas auront une profondeur maximum de 4 mètres et leur largeur n'excédera les 2/3 de la façade occupée, sauf pour une implantation en pignon. Elles respecteront les éléments architecturaux du bâtiment d'origine : gabarit et teintes. Les profils utilisés seront en acier, aluminium ou bois peint en n'utilisant qu'un seul matériau pour la construction. La pente de leur toiture sera de 10° au minimum. La couverture de la véranda sera réalisée soit en élément en verre, soit avec des matériaux similaires à ceux de la construction principale.

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout, ainsi que les installations similaires, seront enterrées (en cas d'impossibilité technique, elles seront masquées par un écran végétal persistant d'essences locales mélangées afin de les rendre non visibles de la voie publique).

## 2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

La surface du terrain, sa forme, son relief, son exposition aux vents et au soleil, sa végétation et ses dessertes doivent servir de guide pour déterminer l'implantation et l'orientation de la construction. Lors de l'aménagement de plusieurs parcelles, il convient de prendre en compte ces paramètres le plus en amont possible, dès le stade des études préalables.

Le mobilier urbain (banc, luminaire, signalétique ...) devra être traité de manière homogène.

Le petit patrimoine situé sur l'espace public et dispersé dans l'enveloppe urbaine devra être conservé et valorisé. Il s'agit notamment des puits, des pierres chasse-roue ou encore du calvaire.

### 2.3.1. Obligation en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeu et de loisirs

Les espaces libres de construction doivent faire l'objet d'un aménagement paysager, privilégiant la perméabilité des sols et la contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.

Le revêtement du sol devra limiter les emprises imperméabilisées et devra être traité de manière à faire perdurer l'ambiance rurale du village. Par conséquent, il conviendra d'utiliser principalement le pavé, le gravillon ou encore la bande enherbée comme matériaux de revêtement.

### 2.3.2. Surfaces végétalisées ou perméables

Les espaces de pleine terre doivent être réalisés majoritairement d'un seul tenant et avoir des proportions permettant un usage d'agrément et de faire des plantations selon les caractéristiques du terrain et de son environnement. Afin d'éviter les plantes invasives, les espaces de pleine terre doivent être plantés et il est interdit de laisser le sol nu, non végétalisé.

Sont pris en compte pour la quantification des espaces de pleine terre : \* Les espaces libres non couverts, non bâtis ni en surface ni en sous-sol, permettent la libre infiltration des eaux pluviales et aménagés en espaces verts (pelouses, plantations) ;

Les espaces situés au-dessus des canalisations et des bassins de rétention.

Les espaces de pleine terre doivent représenter au moins 50% de la surface totale du terrain, sauf dans le cas d'affectations du rez-de-chaussée de la construction à une activité commerciale, de services ou artisanale, ou aux places de stationnement nécessaires à l'opération. Les vues à maintenir sur les éléments bâtis remarquables

L'implantation de constructions ou d'éléments de constructions ayant pour effet d'altérer, en tout ou partie, un point de vue intéressant identifié au plan est interdite.

## 3. Equipements et réseaux

### 3.1. Stationnement

#### 3.1.1. Stationnement des véhicules motorisés

- **Localisation des places**

Les places de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques et peuvent être situées sur l'assiette foncière de l'opération ou dans son environnement immédiat.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, un report des places de stationnement sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier est autorisé.

- **Nombre de places de stationnement**

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé :

Entre 0 et 70m<sup>2</sup> de surface de plancher, il est exigé au moins une place de stationnement par logement

Au-delà de 70m<sup>2</sup> de surface de plancher : 2 places de stationnement minimum par logement

Pour les opérations de plus de deux logements, comportant des voies nouvelles, des places de stationnement visiteurs seront créées, leur nombre de pouvant jamais être inférieur à une place pour deux logements.

Pour les constructions à usage de bureau : une place de stationnement pour 25m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit, sans être inférieur à une place pour 200m<sup>2</sup> de la surface de plancher, si la densité des bureaux à construire doit être inférieure à un emploi pour 25 m<sup>2</sup>.

Pour les établissements commerciaux : une surface de stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher dès que la surface de vente est supérieure ou égale à 100m<sup>2</sup>.

Pour les établissements d'hébergement : une place de stationnement par chambre.

Pour les établissements artisanaux : une place de stationnement pour 25m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit, sans être inférieur à une place pour 200 m<sup>2</sup> de la surface de plancher, si la densité des locaux artisanaux à construire doit être inférieure à un emploi pour 25 m<sup>2</sup>. A ces espaces à aménager pour les véhicules de transport de personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, une place de stationnement pour 25 m<sup>2</sup> de la surface de plancher de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit suite à étude approuvée par la collectivité.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables. Le nombre de places de stationnement (véhicules motorisés) peut

éventuellement être réduit par mutualisation en fonction des complémentarités observées entre les différentes fonctions et destinations.

La modification ou l'extension de bâtiments existants aboutissant à la création de nouveaux logements ne peut être autorisée qu'à condition que soient réalisées, dans le cas où ces bâtiments ne disposeraient pas du nombre de place exigée, les places de stationnement imposées, nécessaires pour l'ensemble des logements, après rénovation ou extension.

- **Aspect des espaces de stationnement**

Les espaces de stationnement doivent être paysagés ou arborés. Les aménagements permettront l'infiltration des eaux pluviales.

Les aires de stationnement doivent être plantées d'arbres à raison d'au moins un arbre pour 35m<sup>2</sup> de stationnement créé. Les arbres existants et conservés peuvent être comptabilisés dans le nombre d'arbres à planter à condition qu'ils soient situés sur l'aire de stationnement.

### 3.1.2. Le stationnement des véhicules non motorisés

Toute construction recevant du public doit aussi comporter une aire pour le stationnement des cycles.

## 3.2. Desserte par les voies publiques et privées

- **Accès**

Les caractéristiques des accès doivent être définies en fonction de l'importance et de la destination des constructions et installations à réaliser, notamment en ce qui concerne la sécurité, la commodité de la circulation et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie

Le nombre d'accès doit être limité au strict nécessaire.

Les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :

- de la topographie, de la morphologie et de l'aménagement des lieux dans lesquels s'insère l'opération
- de la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse des véhicules, intensité du trafic) ;
- du type de trafic généré par l'opération (fréquence journalières, nombre de véhicules accédant au terrain, type de véhicules concernés) ;
- des conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules sur le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet doit privilégier la (les) solution(s) qui présentent la moindre gêne pour la circulation générale et permettent un accès aisé aux véhicules de secours et de services.

Pour les terrains possédant déjà un accès sur la voie publique, toute création d'un nouvel accès qui obligerait la commune à reconfigurer l'espace public pourra être refusée.

- **Voirie**

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent l'accès du matériel de lutte contre l'incendie sans que la largeur

d'emprise ne soit inférieure à 5 m (largeur hors-tout incluant tous les aménagements : bordures, trottoirs...). Cette règle de largeur de voie ne concerne que les nouvelles voies.

Les voies en impasse doivent avoir leur partie terminale aménagée de manière à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour. Les prescriptions d'aménagement seront fonction de la localisation et du nombre de logements desservis.

### 3.3. Desserte par les réseaux

Tout projet de division d'une parcelle actuellement desservie par les réseaux ne peut avoir pour effet de créer un ou plusieurs terrain(s) constructible(s) non équipé(s).

#### 3.3.1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être alimentée par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques (dimensions, capacité et débit) suffisantes.

#### 3.3.2. Assainissement

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. Toutefois, en l'absence d'un tel réseau, ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conforme à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services comptants en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé. Toute évacuation d'eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

- **Zones d'assainissement collectif**

Toute construction nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement. La pose d'un clapet anti-retour est obligatoire.

Les eaux industrielles devront subir un traitement obligatoire avant le branchement.

- **Zones d'assainissement non collectif**

Les constructions doivent être équipées d'un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et adapté aux caractéristiques du sol, du sous-sol et de l'environnement du terrain.

#### 3.3.3. Eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des nouvelles constructions seront récupérées pour l'infiltration sur le terrain d'assiette de la construction ou réutilisées pour un usage conforme à la réglementation en vigueur.

Le cas échéant et en fonction de la capacité de rétention des sols le raccordement à l'égout d'un éventuel trop plein pourra être autorisé par les services compétents.

#### 3.3.4. Electricité, téléphone

Sauf impossibilité technique, la distribution de l'énergie électrique et la desserte téléphonique devront se faire par câbles souterrains ou par réseau de façade.

### 3.3.5. Déploiement de la fibre optique

Toute nouvelle opération d'aménagement doit intégrer la mise en place de gaines souterraines permettant le passage de la fibre optique dans des conditions permettant la desserte de l'ensemble des constructions projetées.

Lorsqu'un ou plusieurs réseaux de communication électronique à très haut débit dessert l'unité foncière, toute nouvelle construction à usage d'habitation, de bureaux, de commerce et d'hébergement hôtelier doit pouvoir y être raccordée.

Afin de permettre le raccordement des nouvelles constructions, des fourreaux doivent être mis en attente en limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires.

## 3.4. Energie et performances énergétiques

### Préambule :

Les performances thermiques d'une construction reposent essentiellement sur **son enveloppe**. Dans une maison non isolée, une grande partie de la chaleur peut s'échapper par le toit, les murs et les fenêtres. Il est donc important d'apporter une attention particulière à ces éléments de construction. L'isolation d'une construction peut être réalisée de deux façons:

- **L'isolation intérieure** a pour objectif de limiter les déperditions de chaleur en plaçant l'isolant sur le côté intérieur de la partie porteuse. Cette technique est intéressante pour le bâti vernaculaire puisqu'elle ne modifie pas l'aspect extérieur de la construction, et reste abordable puisque son coût est relativement peu élevé. Toutefois elle entraîne une réduction de la surface des pièces et peut induire des gênes pour l'ouverture des fenêtres ou des portes du fait de l'épaisseur additionnelle. Sa mise en œuvre peut également s'avérer contraignante dans le cas de prises, canalisations ou autres équipements à démonter.

- **L'isolation extérieure** a pour but d'augmenter l'inertie thermique d'un bâtiment en réduisant considérablement les transferts de chaleur. Elle consiste à poser des matériaux isolants sur les parois verticales d'un bâtiment. Plus efficace que l'isolation intérieure, l'isolation par l'extérieur supprime les ponts thermiques (perte de chaleur à certains points de jonction) et ne réduit pas la surface habitable. Elle s'applique particulièrement aux bâtiments basse consommation, mais ne convient pas à certains types de constructions présentant une large surface vitrée, du relief (balcons, corniches) ou de trop nombreuses ouvertures. En outre, il faut veiller à que ce type d'isolation soit compatible avec les contraintes esthétiques d'urbanisme. Elle ne peut être envisagée sur la partie du bâtiment déjà alignée sur l'emprise publique.

Bien que le recours à l'énergie solaire ou encore à l'énergie produite par le vent ou l'air offre une véritable alternative pour limiter la consommation énergétique, les dispositifs fréquemment utilisés constituent un **fort impact visuel**, difficilement conciliable avec le bâti ancien et les paysages

### Isolation :

**L'isolation par l'extérieur est autorisée** sous réserve de la qualité architecturale du projet et d'une insertion satisfaisante dans le site et à condition que **l'aspect fini et la couleur du parement s'intègrent** en termes de continuité avec l'aspect des autres constructions. La teinte ton pierre est à privilégier.

L'aspect du parement extérieur des façades sera adapté à la nature et à l'aspect de l'épiderme originel. Il devra être le fruit de la réalisation d'un projet architectural d'ensemble. Le choix du parement pourra être imposé en fonction de l'environnement naturel ou bâti.

Les ouvertures et les menuiseries seront remises en place lors d'une isolation par l'extérieur.

Les installations, chaudières et conduits dont la ressource énergétique est liée au bois sont autorisées à condition d'être intégrés aux éléments bâtis et de manière à minimiser leur impact sur le paysage (pas de tubage apparent à l'extérieur de la construction).

Sur les constructions nouvelles, l'isolation intérieure et l'isolation extérieure sont autorisées à condition qu'elles respectent la réglementation thermique en vigueur en se tenant à l'aspect des façades telle que définis à l'article 3 du présent règlement.

#### Energies renouvelables :

Les **panneaux photovoltaïques** ou capteurs solaires seront posés au sol, **sans être visibles depuis l'espace public**. Il sera possible d'autoriser leur implantation en toiture dès lors qu'ils ne sont pas visibles depuis la voie publique et que leur teinte est en harmonie avec la teinte des matériaux de couverture de la toiture (à moins qu'ils n'occupent la totalité du pan de toiture).

Les **éoliennes domestiques sont interdites** sur l'ensemble du périmètre de l'aire ordinaire de l'AVAP, afin de ne pas porter atteinte au paysage de qualité par ailleurs à valoriser et afin de ne pas engendrer de nuisances sonores aux riverains.

Le recours à la **géothermie est autorisé** à condition que le dispositif veille au maintien de la qualité des espaces végétalisés et des systèmes racinaires des arbres de haute tige. Au vu de la configuration des terrains, la pose de capteurs verticaux est à privilégier. Le dispositif ne devra pas induire un effet taupinière à la construction.

Les **pompes à chaleur et dispositifs de climatisation ne seront pas visibles** depuis la rue et installés à au moins 3,50 mètres des limites séparatives. Ils devront être, inscrits dans le bâti ou intégrés dans une annexe, autrement, ils devront adopter une teinte similaire à celle de la façade sur laquelle ils sont installés ou avoir une teinte dans une gamme de couleurs foncées dès lors qu'ils sont au sol. Il conviendra de laisser la possibilité de réaliser une annexe technique, dédiée à cet équipement, en pierre ou moellon ou matériaux enduits de teinte ton pierre.

#### Nota Bene :

*La mise en œuvre d'une architecture bioclimatique sur les constructions nouvelles n'est envisageable qu'à la condition de respecter les autres dispositions du règlement de l'AVAP. Afin d'envisager le recours à ce type d'architecture, il est recommandé de :*

- *Bien analyser et prendre en compte le terrain, l'environnement proche et le microclimat (soleil, vent, végétation).*
- *Concevoir en suite un dessin général de habitation présentant une bonne compacité et répartis dans les différentes pièces selon les orientations des façades*
- *Isoler avec soin pour conserver la chaleur l'hiver et éviter qu'elle ne pénètre durant la saison chaude*
- *Capter le soleil pendant la période de chauffage par les vitrages, une véranda ou des murs massifs, tout en se protégeant de rayonnement d'été.*
- *Stocker l'énergie dans la masse du bâtiment et amortir les variations de température grâce à l'inertie thermique.*
- *Limiter les infiltrations d'air parasites en prévoyant un renouvellement de l'air utilisant au mieux la ventilation naturelle ou une ventilation contrôlée efficace.*
- *Laisser largement entrer la lumière du jour pour favoriser l'éclairage naturel, en veillant aux risques d'éblouissement ou de surchauffe.*
- *Choisir enfin un appoint de chauffage approprié et peu polluant*

# zone UC1

---

# 1. Destinations des constructions, usage des sols et natures d'activités, mixité fonctionnelle et sociale

## 1.1. Destinations des constructions

Destinations	Indice - référence sous-destination	Sous destinations autorisées	Sous destinations Interdites	Sous destinations autorisées sous conditions
Exploitation agricole ou forestière	1		Exploitation agricole	Evolution des exploitations agricoles existantes telles que détaillées ci-après
	2		Exploitation forestière	
Habitation	3	Logement		
	4	Hébergement		
Commerce et activités de service	5	Artisanat et commerce de détail associé		
	6	Restauration		
	7		Commerce de gros	
	8	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
	9	Hébergement hôtelier et touristique		
	10	Cinéma		
Equipement d'intérêt collectif	11	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
	12	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	13	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale		
	14	Salle d'art et de spectacles		
	15	Equipements sportifs		
	16	Autres équipements recevant du public		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	17		Industrie	
	18			Entrepôt dans la mesure où leur surface est inférieure à 500 m <sup>2</sup> .
	19	Bureau		
	20		Centre de congrès et d'exposition	

Les constructions et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles ou techniques.

Les règles de prospect, d'implantation et de hauteur ne sont pas applicables aux ouvrages de transport d'électricité HTB (tension > 50 kV).

Dans le cadre d'un changement de destination d'un bâtiment de commerce et d'activité de service ou d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire vers de l'habitat, la remise en état de la façade principale donnant sur le domaine public, devra être effectuée.

## 1.2. Occupations et utilisations du sol

### 1.2.1. Sont interdites les occupations et utilisations du sol ci-après :

Les dépôts et décharges non liés à une activité autorisée.

L'ouverture de carrière.

Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.

Le stationnement des caravanes à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation.

### 1.2.2. Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol ci-après :

Les exhaussements et affouillements de sol, directement liés aux travaux de construction autorisés.

L'aménagement et l'extension limitée à 40m<sup>2</sup> des bâtiments existants à condition qu'ils restent compatibles avec la vocation de la zone et qu'ils n'aient pas pour effet de dénaturer la zone (hors activités agricoles dont l'évolution n'est pas limitée).

Les constructions annexes d'une superficie inférieure à 40 m<sup>2</sup> (hors activités agricoles dont l'évolution n'est pas limitée).

Les piscines jusqu'à 40m<sup>2</sup>.

Les affouillements, les exhaussements de sol, les équipements, les aires de repos et les installations classées liées à la mise à 2 x 2 voies de la RN2 et à la réalisation du boulevard urbain.

La construction d'ouvrages publics ou des installations d'intérêt général sous réserve qu'ils soient jugés compatibles avec le site.

Les ouvrages et constructions nécessaires à la gestion et à l'exploitation de l'activité ferroviaire.

Les ouvrages et constructions nécessaires aux captages d'eau.

## 2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

---

Se référer au Cahier de recommandations architecturales et paysagères.

### 2.1. Implantation et volumétrie des constructions

- **Règle générale**

Les constructions industrielles concourant à la production d'énergie ne sont pas assujetties aux règles d'implantation.

Des implantations différentes de celles prévues par la règle générale peuvent être imposées dans les cas suivants :

- pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liés à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers), aux différents réseaux, voirie et stationnement, nécessaires à la production d'énergies renouvelables, ouvrages en sous-sol, aux rampes d'accès, aux terrasses de plain-pied ou aux cuves et réservoirs.

Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent article à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics

#### 2.1.1. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

- **Règle générale**

Les constructions devront respecter une implantation dans une bande de 15m depuis l'alignement des voies existantes, à aménager ou à créer.

- **Règles alternatives**

Une implantation en recul ou à l'alignement peut être imposée dans les cas suivants :

pour assurer une continuité harmonieuse avec la ou les constructions voisines,

pour la préservation ou la restauration d'un élément architectural ou paysager protégé et repéré au document graphique,

pour assurer la préservation ou la continuité de la végétation des espaces non bâtis existants sur les espaces publics ou privés voisins,

en raison d'une configuration atypique de la parcelle (parcelle traversante, en angle ou en cœur d'îlot, ...),

pour la construction des équipements d'intérêt collectif et services publics.

### 2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- **Règle générale**

Dans une bande de 15m à partir de l'alignement, les constructions principales à usage d'habitation doivent être édifiées sur au moins une limite séparative de propriété.

Au-delà de la bande de 15m comptée à partir de l'alignement, les constructions peuvent être implantées en limite de propriété :

Lorsque la parcelle voisine supporte une construction déjà implantée sur la limite séparative commune.

Lorsque la parcelle voisine supporte une construction éloignée en tous points d'au moins 3m de celle à édifier.

Lorsque la parcelle voisine ne supporte aucune construction.

Lorsqu'une construction ne joint pas une limite séparative de propriété, la distance au bâtiment à édifier à la limite séparative sera au moins égale à 3m.

- **Règles alternatives**

Des implantations différentes de celles prévues par la règle générale peuvent être imposées dans les cas suivants :

Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escalier), aux différents réseaux, voirie et stationnement ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables

Pour la préservation ou la restauration d'un élément architectural ou paysager protégé et repéré au document graphique.

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

Dans tous les cas, l'implantation des constructions principales les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit permettre de préserver leur salubrité et leur éclaircissement.

### 2.1.4. Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne peut dépasser 50% de la surface du terrain.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics.

Pour l'existant, les démolitions suivies de reconstruction de même emprise sont autorisées.

### 2.1.5. Hauteur des constructions

- **Règle générale**

La hauteur maximale des constructions neuves et principales est fixée à 13m à l'égout du toit.

- **Règles alternatives**

Des dispositions autres que celles prévues par la règle ci-dessus peuvent être imposées :

Pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics dans la limite de 3m supplémentaires ;

Afin d'assurer une bonne intégration urbaine et paysagère du projet :

- Lorsque le projet s'insère entre deux constructions existantes, avec une hauteur correspondant à la hauteur moyenne des deux constructions existantes,

- Lorsqu'il s'adosse à une construction existante qui dépasse la hauteur maximum autorisée à la règle générale, le projet peut atteindre la hauteur de la construction à laquelle il s'adosse. Cette possibilité est limitée à un linéaire de 10m puis au-delà de ce linéaire, la hauteur maximum est celle indiquée en règle générale.

Dans le cas d'une implantation sur un terrain en pente, la hauteur des constructions sera calculée à partir du niveau du terrain naturel de la voie existante ou nouvellement créée en bordure de parcelle.

Les souches de cheminées et autres ouvrages techniques (locaux techniques d'ascenseurs, antennes, antennes relais, paratonnerres, dispositifs de ventilation...) ne sont pas compris dans la hauteur totale calculée des bâtiments

## 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 2.2.1. Insertion des constructions dans leur environnement

Les volumes (et éléments de décoration, modénature, huisserie...) doivent être simples, s'accorder avec les constructions environnantes et s'insérer dans l'ensemble existant en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens de manière à conserver le caractère des lieux avoisinants.

L'implantation de la construction doit être adaptée au terrain naturel, étudiée en fonction de la pente du terrain.

#### Sont interdits :

- les terrassements qui dégradent fortement le modelé naturel du site,
- les apports artificiels de terre à moins de 2 m des limites séparatives d'un terrain situé en contre-bas.

### 2.2.2. Caractéristiques architecturales de façades et des toitures

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage.

Toutes les façades, dont les pignons, gaines et conduits exhausés, et les murs de soutènement doivent être traités avec le même soin que les façades principales. Les anciennes devantures commerciales avec un intérêt patrimonial doivent être conservées. Les ferronneries doivent être de tonalité foncée, proche du noir afin de renvoyer à la nature du matériau qu'il s'agisse de fonte ou d'acier ou tout autre métal.

Le permis de construire peut être refusé si les constructions par leur situation, leur dimension 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.

Toute construction présentant une architecture innovante et ne respectant pas les règles suivantes, est recevable dès lors que cette architecture ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales.

- CONSTRUCTIONS À USAGE PRINCIPAL D'HABITATION, GARAGES ET ANNEXES :

#### **Volume**

Les volumes doivent être simples, s'accorder avec les volumes environnants et s'insérer dans l'ensemble existant en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens.

Des adaptations à l'ensemble des règles ci-dessous peuvent être autorisées pour tenir compte de l'environnement bâti du projet.

Les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparente par rapport au sol naturel sont interdits.

### **Toiture**

Sont autorisées :

Les toitures à deux pentes, qui respecteront une inclinaison minimale de 45° sans débordement latéral.

Les toitures à quatre pentes dans le cas des constructions importantes ayant au moins 8m de faîtage ou en cas d'extension de bâtiments présentant d'origine des toitures à 4 pentes.

Les toitures à la mansarde, de formes et de proportions traditionnelles.

Les toitures-terrasses, végétalisées ou non, pouvant comporter une faible pente nécessaire à la captation des eaux de pluie.

Un même projet peut mélanger les 4 types de toitures autorisées.

Les lucarnes doivent être de forme traditionnelle et garder des dimensions modestes.

Les châssis de toits sont autorisés à condition qu'ils soient plus hauts que larges, en nombre limité et sauf impossibilité technique, axés sur les ouvertures en façades.

Le matériau de couverture devra être en harmonie (dimensions, couleurs) avec les matériaux traditionnellement utilisés dans l'architecture locale.

Les gouttières seront de préférence réalisées en cuivre, zinc ou en aluminium.

### **Murs**

La teinte des enduits et autres revêtements muraux devra rappeler la couleur de la pierre régionale.

Les enduits seront teints dans la masse. D'autres teintes ou couleurs, dûment justifiées par le projet architectural pourront être autorisées par les services compétents.

### **Ouvertures**

Le bois et l'aluminium seront préférés au PVC.

Il pourra être exigé pour une bonne intégration au paysage bâti que la forme et les dimensions des ouvertures s'inspirent des caractéristiques des ouvertures traditionnelles (proportions rapport H/l, nombre de carreaux et petits bois...)

Les menuiseries extérieures, les volets ou persiennes et les portes d'entrée seront de préférence peints. Des prescriptions de couleurs pourront être édictées par les services compétents.

Les coffres de volets-roulants ne doivent en aucun cas être visibles de l'extérieur.

- Garage et annexes :

### **Toitures**

Les couvertures devront de préférence être réalisées avec le même matériau que la couverture principale.

Les toitures des annexes et garages accolés à la construction principale, présenteront de préférence une pente et une orientation identiques à celle de cette dernière.

#### - AUTRES CONSTRUCTIONS :

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage.

Concernant les constructions à usage de commerce, une attention particulière sera apportée au traitement de la façade principale, qui ne pourra en aucun cas être réalisée en simple bardage métallique.

Sont interdites les constructions de quelque importance que ce soit édifiées en matériaux présentant un caractère précaire.

Les teintes doivent s'harmoniser entre elles, et le cas échéant avec le paysage environnant bâti ou non.

Les sous-sols apparents doivent être traités avec autant de soin que l'étage supérieur.

Les citernes à gaz liquéfié ou mazout, dépôts de matériaux ou de résidus ainsi que les installations similaires doivent être placés en des lieux peu visibles de la voie publique ou masqués par un rideau de verdure.

### 2.2.3. Caractéristiques des clôtures

Les clôtures doivent être conçues de façon à ménager l'intimité au sein des parcelles tout en maintenant le caractère ouvert des espaces et en permettant le passage de la faune.

Les clôtures traditionnelles existantes, dès lors qu'elles présentent un intérêt architectural et esthétique ou participent à la cohésion du secteur, doivent être conservées et réhabilitées ou remplacées à l'identique ou similaire si leur état n'en permet pas la conservation.

Des murs pleins d'une hauteur comprise entre 1.80m et 2.40m en matériaux traditionnels ou en matériaux revêtus d'un enduit sont autorisés partout, sauf sur rue et en bordure d'espaces publics. Dans le cas de terrains voisins mais de niveaux différents, la hauteur du mur sera mesurée au droit du plus haut des deux terrains.

Sur rue, les clôtures pourront être constituées soit :

- d'un mur plein de 1.20m de hauteur maximum (en matériaux traditionnels ou en matériaux revêtus d'un enduit) ;
  - d'un muret de 0.2m à 0.6m de hauteur surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'une clôture, la hauteur totale de l'ensemble ne pouvant excéder 2m ;
  - d'un grillage et/ou d'une haie, l'ensemble ne pouvant excéder une hauteur de 2m.
- Leur aspect sera choisi en fonction du contexte environnant.

Dans le cas de terrains voisins mais de niveaux différents, la hauteur du mur sera mesurée au droit du plus haut des deux terrains.

#### Sont interdites :

- les clôtures en murs modulaires ;
- les clôtures composées matériaux hétéroclites ;
- les clôtures végétales composées d'une seule espèce, ou majoritairement d'espèces persistantes.
- Les clôtures en grillage rigide sauf si elles sont doublées d'une haie végétale.

## 2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

La surface du terrain, sa forme, son relief, son exposition aux vents et au soleil, sa végétation et ses dessertes doivent servir de guide pour déterminer l'implantation et l'orientation de la construction. Lors de l'aménagement de plusieurs parcelles, il convient de prendre en compte ces paramètres le plus en amont possible, dès le stade des études préalables.

### 2.3.1. Obligation en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeu et de loisirs

Toute opération d'aménagement à destination principale d'habitation doit comporter des aménagements verts plantés, notamment d'accompagnement de la voirie, destinés notamment à améliorer le cadre de vie des habitants et à offrir à ceux-ci des lieux communs de rencontre, de promenade ou de jeux. Les espaces libres de construction doivent faire l'objet d'un aménagement paysager soigné, comprenant notamment des végétaux d'essence locale et privilégiant la perméabilité des sols et la contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.

### 2.3.2. Surfaces végétalisées ou perméables

Les espaces de pleine terre doivent être réalisés majoritairement d'un seul tenant et avoir des proportions permettant un usage d'agrément et de faire des plantations selon les caractéristiques du terrain et de son environnement.

Afin d'éviter les plantes invasives, les espaces de pleine terre doivent être plantés et il est interdit de laisser le sol nu, non végétalisé.

Sont pris en compte pour la quantification des espaces de pleine terre :

Les espaces libres non couverts, non bâtis ni en surface ni en sous-sol, permettent la libre infiltration des eaux pluviales et aménagés en espaces verts (pelouses, plantations) ;

Les espaces situés au-dessus des canalisations et des bassins de rétention.

Les espaces de pleine terre doivent représenter au moins 40% de la surface totale du terrain, sauf dans le cas d'affectations du rez-de-chaussée de la construction à une activité commerciale, de services ou artisanale, ou aux places de stationnement nécessaires à l'opération.

## 3. Equipements et réseaux

### 3.1. Stationnement

#### 3.1.1. Stationnement des véhicules motorisés

- **Localisation des places**

Les places de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques et peuvent être situées sur l'assiette foncière de l'opération ou dans son environnement immédiat.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, un report des places de stationnement sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier est autorisé.

- **Nombre de places de stationnement**

Au sein des périmètres de 500m autour de la gare et 200m autour des arrêts de bus (se référer à l'annexe) :

En dessous de 35m<sup>2</sup> de surface de plancher, il n'est exigé aucune place de stationnement

Au-delà de 35m<sup>2</sup> de surface de plancher : 1 place de stationnement minimum et 2 places de stationnement maximum par logement

Hors des périmètres de 500 m autour de la gare et 200 m autour des arrêts de bus (se référer à l'annexe) :

**Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé :**

Entre 0 et 70m<sup>2</sup> de surface de plancher, il est exigé au moins une place de stationnement par logement

Au-delà de 70m<sup>2</sup> de surface de plancher : 2 places de stationnement minimum par logement

Pour les opérations de plus de deux logements, comportant des voies nouvelles, des places de stationnement visiteurs seront créées, leur nombre de pouvant jamais être inférieur à une place pour deux logements.

**Pour les constructions à usage de bureau :** une place de stationnement pour 25m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit, sans être inférieur à une place pour 200m<sup>2</sup> de la surface de plancher, si la densité des bureaux à construire doit être inférieure à un emploi pour 25 m<sup>2</sup>.

**Pour les établissements commerciaux :** une surface de stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher dès que la surface de vente est supérieure ou égale à 100m<sup>2</sup>.

**Pour les établissements d'hébergement :** une place de stationnement par chambre.

**Pour les établissements artisanaux :** une place de stationnement pour 25m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit, sans être inférieur à une place pour 200 m<sup>2</sup> de la surface de plancher, si la densité des locaux artisanaux à construire doit être inférieure à un emploi pour 25 m<sup>2</sup>. A ces espaces à aménager pour les véhicules de transport de personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

**Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif,** une place de stationnement pour 25 m<sup>2</sup> de la surface de plancher de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit suite à étude approuvée par la collectivité.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables. Le nombre de places de stationnement (véhicules motorisés) peut éventuellement être réduit par mutualisation en fonction des complémentarités observées entre les différentes fonctions et destinations.

La modification ou l'extension de bâtiments existants aboutissant à la création de nouveaux logements ne peut être autorisée qu'à condition que soient réalisées, dans le cas où ces bâtiments ne disposeraient pas du nombre de place exigée, les places de stationnement imposées, nécessaires pour l'ensemble des logements, après rénovation ou extension.

- **Aspect des espaces de stationnement**

Les espaces de stationnement doivent être paysagés ou arborés. Les aménagements permettront l'infiltration des eaux pluviales.

En outre, lorsque leur surface excède 2000m<sup>2</sup>, les parkings seront divisés par des rangées d'arbres ou des haies vives afin d'en améliorer l'aspect et d'en réduire les nuisances.

Les arbres existants et conservés peuvent être comptabilisés dans le nombre d'arbres à planter à condition qu'ils soient situés sur l'aire de stationnement.

### 3.1.2. Le stationnement des véhicules non motorisés

Toute construction recevant du public doit aussi comporter une aire pour le stationnement des cycles.

## 3.2. Desserte par les voies publiques et privées

- **Accès**

Les caractéristiques des accès doivent être définies en fonction de l'importance et de la destination des constructions et installations à réaliser, notamment en ce qui concerne la sécurité, la commodité de la circulation et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie

Le nombre d'accès doit être limité au strict nécessaire.

Les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :

- de la topographie, de la morphologie et de l'aménagement des lieux dans lesquels s'insère l'opération
- de la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse des véhicules, intensité du trafic) ;
- du type de trafic généré par l'opération (fréquence journalières, nombre de véhicules accédant au terrain, type de véhicules concernés) ;
- des conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules sur le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet doit privilégier la (les) solution(s) qui présentent la moindre gêne pour la circulation générale et permettent un accès aisé aux véhicules de secours et de services.

Pour les terrains possédant déjà un accès sur la voie publique, toute création d'un nouvel accès qui obligerait la commune à reconfigurer l'espace public pourra être refusée.

- **Voirie**

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent l'accès du matériel de lutte contre l'incendie sans que la largeur d'emprise ne soit inférieure à 5 m (largeur hors-tout incluant tous les aménagements : bordures, trottoirs...). Cette règle de largeur de voie ne concerne que les nouvelles voies.

Les voies en impasse doivent avoir leur partie terminale aménagée de manière à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour. Les prescriptions d'aménagement seront fonction de la localisation et du nombre de logements desservis.

### 3.3. Desserte par les réseaux

Tout projet de division d'une parcelle actuellement desservie par les réseaux ne peut avoir pour effet de créer un ou plusieurs terrain(s) constructible(s) non équipé(s).

#### 3.3.1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être alimentée par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques (dimensions, capacité et débit) suffisantes.

#### 3.3.2. Assainissement

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. Toutefois, en l'absence d'un tel réseau, ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conforme à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services comptants en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé. Toute évacuation d'eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

- **Zones d'assainissement collectif**

Toute construction nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement. La pose d'un clapet anti-retour est obligatoire.

Les eaux industrielles devront subir un traitement obligatoire avant le branchement.

- **Zones d'assainissement non collectif**

Les constructions doivent être équipées d'un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et adapté aux caractéristiques du sol, du sous-sol et de l'environnement du terrain.

#### 3.3.3. Eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des nouvelles constructions seront récupérées pour l'infiltration sur le terrain d'assiette de la construction ou réutilisées pour un usage conforme à la réglementation en vigueur.

Le cas échéant et en fonction de la capacité de rétention des sols le raccordement à l'égout d'un éventuel trop plein pourra être autorisé par les services compétents.

#### 3.3.4. Electricité, téléphone

Sauf impossibilité technique, la distribution de l'énergie électrique et la desserte téléphonique devront se faire par câbles souterrains ou par réseau de façade.

#### 3.3.5. Déploiement de la fibre optique

Toute nouvelle opération d'aménagement doit intégrer la mise en place de gaines souterraines permettant le passage de la fibre optique dans des conditions permettant la desserte de l'ensemble des constructions projetées.

Lorsqu'un ou plusieurs réseaux de communication électronique à très haut débit dessert l'unité foncière, toute nouvelle construction à usage d'habitation, de bureaux, de commerce et d'hébergement hôtelier doit pouvoir y être raccordée.

Afin de permettre le raccordement des nouvelles constructions, des fourreaux doivent être mis en attente en limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires.

### 3.4. Energie et performances énergétiques

L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, ainsi que l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique est autorisée. Toutefois, des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant peuvent être imposées.

- **Capteurs solaires**

Pour toutes les constructions, les panneaux de toiture doivent être intégrés dans la toiture en respectant son inclinaison et sans surépaisseur.

## zone UC2

---

# 1. Destinations des constructions, usage des sols et natures d'activités, mixité fonctionnelle et sociale

## 1.1. Destinations des constructions

Destinations	Indice - référence sous-destination	Sous destinations autorisées	Sous destinations Interdites	Sous destinations autorisées sous conditions
Exploitation agricole ou forestière	1		Exploitation agricole	Evolution des exploitations agricoles existantes telles que détaillées ci-après
	2		Exploitation forestière	
Habitation	3	Logement		
	4	Hébergement		
Commerce et activités de service	5	Artisanat et commerce de détail associé		
	6	Restauration		
	7		Commerce de gros	
	8	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
	9	Hébergement hôtelier et touristique		
	10	Cinéma		
Equipement d'intérêt collectif	11	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
	12	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	13	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale		
	14	Salle d'art et de spectacles		
	15	Equipements sportifs		
	16	Autres équipements recevant du public		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	17		Industrie	
	18			Entrepôt dans la mesure où leur surface est inférieure à 500 m <sup>2</sup> .
	19	Bureau		
	20		Centre de congrès et d'exposition	

Les constructions et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles ou techniques.

Les règles de prospect, d'implantation et de hauteur ne sont pas applicables aux ouvrages de transport d'électricité HTB (tension > 50 kV).

Dans le cadre d'un changement de destination d'un bâtiment de commerce et d'activité de service ou d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire vers de l'habitat, la remise en état de la façade principale donnant sur le domaine public, devra être effectuée.

## 1.2. Occupations et utilisations du sol

### 1.2.1. Sont interdites les occupations et utilisations du sol ci-après :

Les dépôts et décharges non liés à une activité autorisée.

L'ouverture de carrière.

Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.

Le stationnement des caravanes à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation.

### 1.2.2. Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol ci-après :

Les exhaussements et affouillements de sol, directement liés aux travaux de construction autorisés.

L'aménagement et l'extension limitée à 40m<sup>2</sup> des bâtiments existants à condition qu'ils restent compatibles avec la vocation de la zone et qu'ils n'aient pas pour effet de dénaturer la zone (hors activités agricoles dont l'évolution n'est pas limitée).

Les constructions annexes d'une superficie inférieure à 40 m<sup>2</sup> (hors activités agricoles dont l'évolution n'est pas limitée).

Les piscines jusqu'à 40m<sup>2</sup>.

Les affouillements, les exhaussements de sol, les équipements, les aires de repos et les installations classées liées à la mise à 2 x 2 voies de la RN2 et à la réalisation du boulevard urbain.

La construction d'ouvrages publics ou des installations d'intérêt général sous réserve qu'ils soient jugés compatibles avec le site.

Les ouvrages et constructions nécessaires à la gestion et à l'exploitation de l'activité ferroviaire.

Les ouvrages et constructions nécessaires aux captages d'eau.

## 2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

---

Se référer au Cahier de recommandations architecturales et paysagères.

### 2.1. Implantation et volumétrie des constructions

- **Règle générale**

Les constructions industrielles concourant à la production d'énergie ne sont pas assujetties aux règles d'implantation.

Des implantations différentes de celles prévues par la règle générale peuvent être imposées dans les cas suivants :

- pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liés à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers), aux différents réseaux, voirie et stationnement, nécessaires à la production d'énergies renouvelables, ouvrages en sous-sol, aux rampes d'accès, aux terrasses de plain-pied ou aux cuves et réservoirs.

Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent article à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics

#### 2.1.1. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

- **Règle générale**

Les constructions devront respecter une implantation en retrait d'au moins 5m depuis l'alignement des voies existantes, à aménager ou à créer.

- **Règles alternatives**

Une implantation en recul ou à l'alignement peut être imposée dans les cas suivants :

pour assurer une continuité harmonieuse avec la ou les constructions voisines,

pour la préservation ou la restauration d'un élément architectural ou paysager protégé et repéré au document graphique,

pour assurer la préservation ou la continuité de la végétation des espaces non bâtis existants sur les espaces publics ou privés voisins,

en raison d'une configuration atypique de la parcelle (parcelle traversante, en angle ou en cœur d'îlot, ...),

pour la construction des équipements d'intérêt collectif et services publics.

### 2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- **Règle générale**

Dans une bande de 15m à partir de l'alignement, les constructions principales à usage d'habitation doivent être édifiées sur une ou deux limites séparatives de propriété.

Au-delà de la bande de 15m comptée à partir de l'alignement, les constructions peuvent être implantées en limite de propriété :

Lorsque la parcelle voisine supporte une construction déjà implantée sur la limite séparative commune.

Lorsque la parcelle voisine supporte une construction éloignée en tous points d'au moins 3m de celle à édifier.

Lorsque la parcelle voisine ne supporte aucune construction.

Lorsqu'une construction ne joint pas une limite séparative de propriété, la distance au bâtiment à édifier à la limite séparative sera au moins égale à 3m.

- **Règles alternatives**

Des implantations différentes de celles prévues par la règle générale peuvent être imposées dans les cas suivants :

Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escalier), aux différents réseaux, voirie et stationnement ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables

Pour la préservation ou la restauration d'un élément architectural ou paysager protégé et repéré au document graphique.

- **2.1.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Dans tous les cas, l'implantation des constructions principales les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit permettre de préserver leur salubrité et leur éclaircissement. Les bâtiments implantés sur une même propriété doivent être distants d'au minimum 4m.

- **2.1.4. Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol des constructions ne peut dépasser 50% de la surface du terrain.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics.

Pour l'existant, les démolitions suivies de reconstruction de même emprise sont autorisées.

- **2.1.5. Hauteur des constructions**

- **Règle générale**

La hauteur maximale des constructions neuves et principales est fixée à 7m à l'égout du toit.

- **Règles alternatives**

Des dispositions autres que celles prévues par la règle ci-dessus peuvent être imposées :

Pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics dans la limite de 3m supplémentaires ;

Afin d'assurer une bonne intégration urbaine et paysagère du projet :

- Lorsque le projet s'insère entre deux constructions existantes, avec une hauteur correspondant à la hauteur moyenne des deux constructions existantes,

- Lorsqu'il s'adosse à une construction existante qui dépasse la hauteur maximum autorisée à la règle générale, le projet peut atteindre la hauteur de la construction à laquelle il s'adosse. Cette possibilité est limitée à un linéaire de 10m puis au-delà de ce linéaire, la hauteur maximum est celle indiquée en règle générale.

Dans le cas d'une implantation sur un terrain en pente, la hauteur des constructions sera calculée à partir du niveau du terrain naturel de la voie existante ou nouvellement créée en bordure de parcelle.

Les souches de cheminées et autres ouvrages techniques (locaux techniques d'ascenseurs, antennes, antennes relais, paratonnerres, dispositifs de ventilation...) ne sont pas compris dans la hauteur totale calculée des bâtiments

## 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 2.2.1. Insertion des constructions dans leur environnement

Les volumes (et éléments de décoration, modénature, huisserie...) doivent être simples, s'accorder avec les constructions environnantes et s'insérer dans l'ensemble existant en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens de manière à conserver le caractère des lieux avoisinants.

L'implantation de la construction doit être adaptée au terrain naturel, étudiée en fonction de la pente du terrain.

#### Sont interdits :

- les terrassements qui dégradent fortement le modelé naturel du site,
- les apports artificiels de terre à moins de 2 m des limites séparatives d'un terrain situé en contre-bas.

### 2.2.2. Caractéristiques architecturales de façades et des toitures

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage.

Toutes les façades, dont les pignons, gaines et conduits exhausés, et les murs de soutènement doivent être traités avec le même soin que les façades principales. Les anciennes devantures commerciales avec un intérêt patrimonial doivent être conservées. Les ferronneries doivent être de tonalité foncée, proche du noir afin de renvoyer à la nature du matériau qu'il s'agisse de fonte ou d'acier ou tout autre métal.

Le permis de construire peut être refusé si les constructions par leur situation, leur dimension 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.

Toute construction présentant une architecture innovante et ne respectant pas les règles suivantes, est recevable dès lors que cette architecture ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales.

#### **Volume**

Les volumes doivent être simples, s'accorder avec les volumes environnants et s'insérer dans l'ensemble existant en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens.

Des adaptations à l'ensemble des règles ci-dessous peuvent être autorisées pour tenir compte de l'environnement bâti du projet.

Les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparente par rapport au sol naturel sont interdits.

### **Toiture**

Sont autorisées :

Les toitures à deux pentes, qui respecteront une inclinaison minimale de 45° sans débordement latéral.

Les toitures à quatre pentes dans le cas des constructions importantes ayant au moins 8m de faitage ou en cas d'extension de bâtiments présentant d'origine des toitures à 4 pentes.

Les toitures à la mansarde, de formes et de proportions traditionnelles.

Les toitures-terrasses, végétalisées ou non, pouvant comporter une faible pente nécessaire à la captation des eaux de pluie.

Un même projet peut mélanger les 4 types de toitures autorisées.

Les lucarnes doivent être de forme traditionnelle et garder des dimensions modestes.

Les châssis de toits sont autorisés à condition, sauf impossibilité technique, d'être axés sur les ouvertures en façades.

Le matériau de couverture devra être en harmonie (dimensions, couleurs) avec les matériaux traditionnellement utilisés dans l'architecture locale.

### **Murs**

La teinte des enduits et autres revêtements muraux devra rappeler la couleur des enduits anciens réalisés avec des sables locaux.

Les enduits seront teints dans la masse. D'autres teintes ou couleurs, dûment justifiées par le projet architectural pourront être autorisées par les services compétents.

### **Ouvertures**

Le bois et l'aluminium seront préférés au PVC.

Il pourra être exigé pour une bonne intégration au paysage bâti que la forme et les dimensions des ouvertures s'inspirent des caractéristiques des ouvertures traditionnelles (proportions rapport H/l, nombre de carreaux et petits bois...)

Les sous-sols apparents doivent être traités avec autant de soin que l'étage supérieur.

Les citernes à gaz liquéfié ou mazout, dépôts de matériaux ou de résidus ainsi que les installations similaires doivent être placés en des lieux peu visibles de la voie publique ou masqués par un rideau de verdure

#### **2.2.3. Caractéristiques des clôtures**

Les clôtures doivent être conçues de façon à ménager l'intimité au sein des parcelles tout en maintenant le caractère ouvert des espaces et en permettant le passage de la faune.

Les clôtures traditionnelles existantes, dès lors qu'elles présentent un intérêt architectural et esthétique ou participent à la cohésion du secteur, doivent être conservées et réhabilitées ou remplacées à l'identique ou similaire si leur état n'en permet pas la conservation.

Des murs pleins d'une hauteur comprise entre 1.80m et 2.40m en matériaux traditionnels ou en matériaux revêtus d'un enduit sont autorisés partout, sauf sur rue et en bordure d'espaces publics. Dans le cas de terrains voisins mais de niveaux différents, la hauteur du mur sera mesurée au droit du plus haut des deux terrains.

Sur rue, les clôtures pourront être constituées soit :

- d'un mur plein de 1.20m de hauteur maximum (en matériaux traditionnels ou en matériaux revêtus d'un enduit) ;
  - d'un muret de 0.2m à 0.6m de hauteur surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'une clôture, la hauteur totale de l'ensemble ne pouvant excéder 2m ;
  - d'un grillage et/ou d'une haie, l'ensemble ne pouvant excéder une hauteur de 2m.
- Leur aspect sera choisi en fonction du contexte environnant.

Dans le cas de terrains voisins mais de niveaux différents, la hauteur du mur sera mesurée au droit du plus haut des deux terrains.

#### Sont interdites :

- les clôtures en murs modulaires ;
- les clôtures composées matériaux hétéroclites ;
- les clôtures végétales composées d'une seule espèce, ou majoritairement d'espèces persistantes.
- Les clôtures en grillage rigide sauf si elles sont doublées d'une haie végétale.

## **2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions**

La surface du terrain, sa forme, son relief, son exposition aux vents et au soleil, sa végétation et ses dessertes doivent servir de guide pour déterminer l'implantation et l'orientation de la construction. Lors de l'aménagement de plusieurs parcelles, il convient de prendre en compte ces paramètres le plus en amont possible, dès le stade des études préalables.

### **2.3.1. Obligation en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeu et de loisirs**

Toute opération d'aménagement à destination principale d'habitation doit comporter des aménagements verts plantés, notamment d'accompagnement de la voirie, destinés notamment à améliorer le cadre de vie des habitants et à offrir à ceux-ci des lieux communs de rencontre, de promenade ou de jeux. Les espaces libres de construction doivent faire l'objet d'un aménagement paysager soigné, comprenant notamment des végétaux d'essence locale et privilégiant la perméabilité des sols et la contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.

### **2.3.2. Surfaces végétalisées ou perméables**

Les espaces de pleine terre doivent être réalisés majoritairement d'un seul tenant et avoir des proportions permettant un usage d'agrément et de faire des plantations selon les caractéristiques du terrain et de son environnement.

Afin d'éviter les plantes invasives, les espaces de pleine terre doivent être plantés et il est interdit de laisser le sol nu, non végétalisé.

Sont pris en compte pour la quantification des espaces de pleine terre :

Les espaces libres non couverts, non bâtis ni en surface ni en sous-sol, permettent la libre infiltration des eaux pluviales et aménagés en espaces verts (pelouses, plantations) ;

Les espaces situés au-dessus des canalisations et des bassins de rétention.

Les espaces de pleine terre doivent représenter au moins 40% de la surface totale du terrain, sauf dans le cas d'affectations du rez-de-chaussée de la construction à une activité commerciale, de services ou artisanale, ou aux places de stationnement nécessaires à l'opération.

## 3. Equipements et réseaux

### 3.1. Stationnement

#### 3.1.1. Stationnement des véhicules motorisés

- **Localisation des places**

Les places de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques et peuvent être situées sur l'assiette foncière de l'opération ou dans son environnement immédiat.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, un report des places de stationnement sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier est autorisé.

- **Nombre de places de stationnement**

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé :

Entre 0 et 70m<sup>2</sup> de surface de plancher, il est exigé au moins une place de stationnement par logement

Au-delà de 70m<sup>2</sup> de surface de plancher : 2 places de stationnement minimum par logement

Pour les opérations de plus de deux logements, comportant des voies nouvelles, des places de stationnement visiteurs seront créées, leur nombre de pouvant jamais être inférieur à une place pour deux logements.

Pour les constructions à usage de bureau : une place de stationnement pour 25m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit, sans être inférieur à une place pour 200m<sup>2</sup> de la surface de plancher, si la densité des bureaux à construire doit être inférieure à un emploi pour 25 m<sup>2</sup>.

Pour les établissements commerciaux : une surface de stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher dès que la surface de vente est supérieure ou égale à 100m<sup>2</sup>.

Pour les établissements d'hébergement : une place de stationnement par chambre.

Pour les établissements artisanaux : une place de stationnement pour 25m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit, sans être inférieur à une place pour 200 m<sup>2</sup> de la surface de plancher, si la densité des locaux artisanaux à construire doit être inférieure à un emploi pour 25 m<sup>2</sup>. A ces espaces à aménager pour les véhicules de transport de personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, une place de stationnement pour 25 m<sup>2</sup> de la surface de plancher de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit suite à étude approuvée par la collectivité.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables. Le nombre de places de stationnement (véhicules motorisés) peut éventuellement être réduit par mutualisation en fonction des complémentarités observées entre les différentes fonctions et destinations.

La modification ou l'extension de bâtiments existants aboutissant à la création de nouveaux logements ne peut être autorisée qu'à condition que soient réalisées, dans le cas où ces bâtiments ne disposeraient pas du nombre de

place exigée, les places de stationnement imposées, nécessaires pour l'ensemble des logements, après rénovation ou extension.

- **Aspect des espaces de stationnement**

Les espaces de stationnement doivent être paysagés ou arborés. Les aménagements permettront l'infiltration des eaux pluviales.

En outre, lorsque leur surface excède 2000m<sup>2</sup>, les parkings seront divisés par des rangées d'arbres ou des haies vives afin d'en améliorer l'aspect et d'en réduire les nuisances.

Les arbres existants et conservés peuvent être comptabilisés dans le nombre d'arbres à planter à condition qu'ils soient situés sur l'aire de stationnement.

### 3.1.2. Le stationnement des véhicules non motorisés

Toute construction recevant du public doit aussi comporter une aire pour le stationnement des cycles.

## 3.2. Desserte par les voies publiques et privées

- **Accès**

Les caractéristiques des accès doivent être définies en fonction de l'importance et de la destination des constructions et installations à réaliser, notamment en ce qui concerne la sécurité, la commodité de la circulation et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie

Le nombre d'accès doit être limité au strict nécessaire.

Les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :

- de la topographie, de la morphologie et de l'aménagement des lieux dans lesquels s'insère l'opération
- de la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse des véhicules, intensité du trafic) ;
- du type de trafic généré par l'opération (fréquence journalières, nombre de véhicules accédant au terrain, type de véhicules concernés) ;
- des conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules sur le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet doit privilégier la (les) solution(s) qui présentent la moindre gêne pour la circulation générale et permettent un accès aisé aux véhicules de secours et de services.

Pour les terrains possédant déjà un accès sur la voie publique, toute création d'un nouvel accès qui obligerait la commune à reconfigurer l'espace public pourra être refusée.

- **Voirie**

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent l'accès du matériel de lutte contre l'incendie sans que la largeur d'emprise ne soit inférieure à 5 m (largeur hors-tout incluant tous les aménagements : bordures, trottoirs...). Cette règle de largeur de voie ne concerne que les nouvelles voies.

Les voies en impasse doivent avoir leur partie terminale aménagée de manière à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour. Les prescriptions d'aménagement seront fonction de la localisation et du nombre de logements desservis.

### 3.3. Desserte par les réseaux

Tout projet de division d'une parcelle actuellement desservie par les réseaux ne peut avoir pour effet de créer un ou plusieurs terrain(s) constructible(s) non équipé(s).

#### 3.3.1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être alimentée par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques (dimensions, capacité et débit) suffisantes.

#### 3.3.2. Assainissement

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. Toutefois, en l'absence d'un tel réseau, ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conforme à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services comptants en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé. Toute évacuation d'eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

- **Zones d'assainissement collectif**

Toute construction nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement. La pose d'un clapet anti-retour est obligatoire.

Les eaux industrielles devront subir un traitement obligatoire avant le branchement.

- **Zones d'assainissement non collectif**

Les constructions doivent être équipées d'un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et adapté aux caractéristiques du sol, du sous-sol et de l'environnement du terrain.

#### 3.3.3. Eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des nouvelles constructions seront récupérées pour l'infiltration sur le terrain d'assiette de la construction ou réutilisées pour un usage conforme à la réglementation en vigueur.

Le cas échéant et en fonction de la capacité de rétention des sols le raccordement à l'égout d'un éventuel trop plein pourra être autorisé par les services compétents.

#### 3.3.4. Electricité, téléphone

Sauf impossibilité technique, la distribution de l'énergie électrique et la desserte téléphonique devront se faire par câbles souterrains ou par réseau de façade.

#### 3.3.5. Déploiement de la fibre optique

Toute nouvelle opération d'aménagement doit intégrer la mise en place de gaines souterraines permettant le passage de la fibre optique dans des conditions permettant la desserte de l'ensemble des constructions projetées.

Lorsqu'un ou plusieurs réseaux de communication électronique à très haut débit dessert l'unité foncière, toute nouvelle construction à usage d'habitation, de bureaux, de commerce et d'hébergement hôtelier doit pouvoir y être raccordée.

Afin de permettre le raccordement des nouvelles constructions, des fourreaux doivent être mis en attente en limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires.

### 3.4. Energie et performances énergétiques

L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, ainsi que l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique est autorisée. Toutefois, des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant peuvent être imposées.

- **Capteurs solaires**

Pour toutes les constructions, les panneaux de toiture doivent être intégrés dans la toiture en respectant son inclinaison et sans surépaisseur.

## zone UC3

---

# 1. Destinations des constructions, usage des sols et natures d'activités, mixité fonctionnelle et sociale

## 1.1. Destinations des constructions

Destinations	Indice - référence sous-destination	Sous destinations autorisées	Sous destinations Interdites	Sous destinations autorisées sous conditions
Exploitation agricole ou forestière	1		Exploitation agricole	Evolution des exploitations agricoles existantes telles que détaillées ci-après
	2		Exploitation forestière	
Habitation	3	Logement		
	4	Hébergement		
Commerce et activités de service	5	Artisanat et commerce de détail associé		
	6	Restauration		
	7		Commerce de gros	
	8	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
	9	Hébergement hôtelier et touristique		
	10	Cinéma		
Equipement d'intérêt collectif	11	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
	12	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	13	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale		
	14	Salle d'art et de spectacles		
	15	Equipements sportifs		
	16	Autres équipements recevant du public		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	17		Industrie	
	18			
	19	Bureau		
	20		Centre de congrès et d'exposition	

Les constructions et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles ou techniques.

Les règles de prospect, d'implantation et de hauteur ne sont pas applicables aux ouvrages de transport d'électricité HTB (tension > 50 kV).

Dans le cadre d'un changement de destination d'un bâtiment de commerce et d'activité de service ou d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire vers de l'habitat, la remise en état de la façade principale donnant sur le domaine public, devra être effectuée.

## 1.2. Occupations et utilisations du sol

### 1.2.1. Sont interdites les occupations et utilisations du sol ci-après :

Les dépôts et décharges non liés à une activité autorisée.

L'ouverture de carrière.

Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.

Le stationnement des caravanes à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation.

### 1.2.2. Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol ci-après :

Les exhaussements et affouillements de sol, directement liés aux travaux de construction autorisés.

L'aménagement et l'extension limitée à 40m<sup>2</sup> des bâtiments existants à condition qu'ils restent compatibles avec la vocation de la zone et qu'ils n'aient pas pour effet de dénaturer la zone (hors activités agricoles dont l'évolution n'est pas limitée).

Les constructions annexes d'une superficie inférieure à 40 m<sup>2</sup> (hors activités agricoles dont l'évolution n'est pas limitée).

Les piscines jusqu'à 40m<sup>2</sup>.

Les affouillements, les exhaussements de sol, les équipements, les aires de repos et les installations classées liées à la mise à 2 x 2 voies de la RN2 et à la réalisation du boulevard urbain.

La construction d'ouvrages publics ou des installations d'intérêt général sous réserve qu'ils soient jugés compatibles avec le site.

Les ouvrages et constructions nécessaires à la gestion et à l'exploitation de l'activité ferroviaire.

Les ouvrages et constructions nécessaires aux captages d'eau.

## 2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

---

Se référer au Cahier de recommandations architecturales et paysagères.

### 2.1. Implantation et volumétrie des constructions

- **Règle générale**

Les constructions industrielles concourant à la production d'énergie ne sont pas assujetties aux règles d'implantation.

Des implantations différentes de celles prévues par la règle générale peuvent être imposées dans les cas suivants :

- pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liés à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers), aux différents réseaux, voirie et stationnement, nécessaires à la production d'énergies renouvelables, ouvrages en sous-sol, aux rampes d'accès, aux terrasses de plain-pied ou aux cuves et réservoirs.

Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent article à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics

#### 2.1.1. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

- **Règle générale**

Les constructions devront respecter une implantation en retrait d'au moins 5m depuis l'alignement des voies existantes, à aménager ou à créer.

- **Règles alternatives**

Une implantation en recul ou à l'alignement peut être imposée dans les cas suivants :

pour assurer une continuité harmonieuse avec la ou les constructions voisines,

pour la préservation ou la restauration d'un élément architectural ou paysager protégé et repéré au document graphique,

pour assurer la préservation ou la continuité de la végétation des espaces non bâtis existants sur les espaces publics ou privés voisins,

en raison d'une configuration atypique de la parcelle (parcelle traversante, en angle ou en cœur d'îlot, ...),

pour la construction des équipements d'intérêt collectif et services publics.

### 2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- **Règle générale**

Dans une bande de 15m à partir de l'alignement, les constructions principales à usage d'habitation doivent être édifiées sur une ou deux limites séparatives de propriété.

Au-delà de la bande de 15m comptée à partir de l'alignement, les constructions peuvent être implantées en limite de propriété :

Lorsque la parcelle voisine supporte une construction déjà implantée sur la limite séparative commune.

Lorsque la parcelle voisine supporte une construction éloignée en tous points d'au moins 3m de celle à édifier.

Lorsque la parcelle voisine ne supporte aucune construction.

Lorsqu'une construction ne joint pas une limite séparative de propriété, la distance au bâtiment à édifier à la limite séparative sera au moins égale à 3m.

- **Règles alternatives**

Des implantations différentes de celles prévues par la règle générale peuvent être imposées dans les cas suivants :

Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escalier), aux différents réseaux, voirie et stationnement ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables

Pour la préservation ou la restauration d'un élément architectural ou paysager protégé et repéré au document graphique.

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

Dans tous les cas, l'implantation des constructions principales les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit permettre de préserver leur salubrité et leur éclairage. Les bâtiments implantés sur une même propriété doivent être distants d'au minimum 4m.

### 2.1.4. Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne peut dépasser 40% de la surface du terrain.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics.

Pour l'existant, les démolitions suivies de reconstruction de même emprise sont autorisées.

### 2.1.5. Hauteur des constructions

- **Règle générale**

La hauteur maximale des constructions neuves et principales est fixée à 7m à l'égout du toit.

- **Règles alternatives**

Des dispositions autres que celles prévues par la règle ci-dessus peuvent être imposées :

Pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics dans la limite de 3m supplémentaires ;

Afin d'assurer une bonne intégration urbaine et paysagère du projet :

- Lorsque le projet s'insère entre deux constructions existantes, avec une hauteur correspondant à la hauteur moyenne des deux constructions existantes,

- Lorsqu'il s'adosse à une construction existante qui dépasse la hauteur maximum autorisée à la règle générale, le projet peut atteindre la hauteur de la construction à laquelle il s'adosse. Cette possibilité est limitée à un linéaire de 10m puis au-delà de ce linéaire, la hauteur maximum est celle indiquée en règle générale.

Dans le cas d'une implantation sur un terrain en pente, la hauteur des constructions sera calculée à partir du niveau du terrain naturel de la voie existante ou nouvellement créée en bordure de parcelle.

Les souches de cheminées et autres ouvrages techniques (locaux techniques d'ascenseurs, antennes, antennes relais, paratonnerres, dispositifs de ventilation...) ne sont pas compris dans la hauteur totale calculée des bâtiments

## 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 2.2.1. Insertion des constructions dans leur environnement

Les volumes (et éléments de décoration, modénature, huisserie...) doivent être simples, s'accorder avec les constructions environnantes et s'insérer dans l'ensemble existant en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens de manière à conserver le caractère des lieux avoisinants.

L'implantation de la construction doit être adaptée au terrain naturel, étudiée en fonction de la pente du terrain.

#### Sont interdits :

- les terrassements qui dégradent fortement le modelé naturel du site,
- les apports artificiels de terre à moins de 2 m des limites séparatives d'un terrain situé en contre-bas.

### 2.2.2. Caractéristiques architecturales de façades et des toitures

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage.

Toutes les façades, dont les pignons, gaines et conduits exhausés, et les murs de soutènement doivent être traités avec le même soin que les façades principales. Les anciennes devantures commerciales avec un intérêt patrimonial doivent être conservées. Les ferronneries doivent être de tonalité foncée, proche du noir afin de renvoyer à la nature du matériau qu'il s'agisse de fonte ou d'acier ou tout autre métal.

Le permis de construire peut être refusé si les constructions par leur situation, leur dimension 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.

Toute construction présentant une architecture innovante et ne respectant pas les règles suivantes, est recevable dès lors que cette architecture ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales.

#### **Volume**

Les volumes doivent être simples, s'accorder avec les volumes environnants et s'insérer dans l'ensemble existant en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens.

Des adaptations à l'ensemble des règles ci-dessous peuvent être autorisées pour tenir compte de l'environnement bâti du projet.

Les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparente par rapport au sol naturel sont interdits.

### **Toiture**

Sont autorisées :

Les toitures à deux pentes, qui respecteront une inclinaison minimale de 45° sans débordement latéral.

Les toitures à quatre pentes dans le cas des constructions importantes ayant au moins 8m de faitage ou en cas d'extension de bâtiments présentant d'origine des toitures à 4 pentes.

Les toitures à la mansarde, de formes et de proportions traditionnelles.

Les toitures-terrasses, végétalisées ou non, pouvant comporter une faible pente nécessaire à la captation des eaux de pluie.

Un même projet peut mélanger les 4 types de toitures autorisées.

Les lucarnes doivent être de forme traditionnelle et garder des dimensions modestes.

Les châssis de toits sont autorisés à condition, sauf impossibilité technique, d'être axés sur les ouvertures en façades.

Le matériau de couverture devra être en harmonie (dimensions, couleurs) avec les matériaux traditionnellement utilisés dans l'architecture locale.

### **Murs**

La teinte des enduits et autres revêtements muraux devra rappeler la couleur des enduits anciens réalisés avec des sables locaux.

Les enduits seront teints dans la masse. D'autres teintes ou couleurs, dûment justifiées par le projet architectural pourront être autorisées par les services compétents.

### **Ouvertures**

Le bois et l'aluminium seront préférés au PVC.

Il pourra être exigé pour une bonne intégration au paysage bâti que la forme et les dimensions des ouvertures s'inspirent des caractéristiques des ouvertures traditionnelles (proportions rapport H/l, nombre de carreaux et petits bois...)

Les sous-sols apparents doivent être traités avec autant de soin que l'étage supérieur.

Les citernes à gaz liquéfié ou mazout, dépôts de matériaux ou de résidus ainsi que les installations similaires doivent être placés en des lieux peu visibles de la voie publique ou masqués par un rideau de verdure

#### **2.2.3. Caractéristiques des clôtures**

Les clôtures doivent être conçues de façon à ménager l'intimité au sein des parcelles tout en maintenant le caractère ouvert des espaces et en permettant le passage de la faune.

Les clôtures traditionnelles existantes, dès lors qu'elles présentent un intérêt architectural et esthétique ou participent à la cohésion du secteur, doivent être conservées et réhabilitées ou remplacées à l'identique ou similaire si leur état n'en permet pas la conservation.

Des murs pleins d'une hauteur comprise entre 1.80m et 2.40m en matériaux traditionnels ou en matériaux revêtus d'un enduit sont autorisés partout, sauf sur rue et en bordure d'espaces publics. Dans le cas de terrains voisins mais de niveaux différents, la hauteur du mur sera mesurée au droit du plus haut des deux terrains.

Sur rue, les clôtures pourront être constituées soit :

- d'un mur plein de 1.20m de hauteur maximum (en matériaux traditionnels ou en matériaux revêtus d'un enduit) ;
  - d'un muret de 0.2m à 0.6m de hauteur surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'une clôture, la hauteur totale de l'ensemble ne pouvant excéder 2m ;
  - d'un grillage et/ou d'une haie, l'ensemble ne pouvant excéder une hauteur de 2m.
- Leur aspect sera choisi en fonction du contexte environnant.

Dans le cas de terrains voisins mais de niveaux différents, la hauteur du mur sera mesurée au droit du plus haut des deux terrains.

#### Sont interdites :

- les clôtures en murs modulaires ;
- les clôtures composées matériaux hétéroclites ;
- les clôtures végétales composées d'une seule espèce, ou majoritairement d'espèces persistantes.
- Les clôtures en grillage rigide sauf si elles sont doublées d'une haie végétale.

## **2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions**

La surface du terrain, sa forme, son relief, son exposition aux vents et au soleil, sa végétation et ses dessertes doivent servir de guide pour déterminer l'implantation et l'orientation de la construction. Lors de l'aménagement de plusieurs parcelles, il convient de prendre en compte ces paramètres le plus en amont possible, dès le stade des études préalables.

### **2.3.1. Obligation en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeu et de loisirs**

Toute opération d'aménagement à destination principale d'habitation doit comporter des aménagements verts plantés, notamment d'accompagnement de la voirie, destinés notamment à améliorer le cadre de vie des habitants et à offrir à ceux-ci des lieux communs de rencontre, de promenade ou de jeux. Les espaces libres de construction doivent faire l'objet d'un aménagement paysager soigné, comprenant notamment des végétaux d'essence locale et privilégiant la perméabilité des sols et la contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.

### **2.3.2. Surfaces végétalisées ou perméables**

Les espaces de pleine terre doivent être réalisés majoritairement d'un seul tenant et avoir des proportions permettant un usage d'agrément et de faire des plantations selon les caractéristiques du terrain et de son environnement.

Afin d'éviter les plantes invasives, les espaces de pleine terre doivent être plantés et il est interdit de laisser le sol nu, non végétalisé.

Sont pris en compte pour la quantification des espaces de pleine terre :

Les espaces libres non couverts, non bâtis ni en surface ni en sous-sol, permettent la libre infiltration des eaux pluviales et aménagés en espaces verts (pelouses, plantations) ;

Les espaces situés au-dessus des canalisations et des bassins de rétention.

Les espaces de pleine terre doivent représenter au moins 50% de la surface totale du terrain, sauf dans le cas d'affectations du rez-de-chaussée de la construction à une activité commerciale, de services ou artisanale, ou aux places de stationnement nécessaires à l'opération.

## 3. Equipements et réseaux

---

### 3.1. Stationnement

#### 3.1.1. Stationnement des véhicules motorisés

- **Localisation des places**

Les places de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques et peuvent être situées sur l'assiette foncière de l'opération ou dans son environnement immédiat.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, un report des places de stationnement sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier est autorisé.

- **Nombre de places de stationnement**

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé :

Entre 0 et 70m<sup>2</sup> de surface de plancher, il est exigé au moins une place de stationnement par logement

Au-delà de 70m<sup>2</sup> de surface de plancher : 2 places de stationnement minimum par logement

Pour les opérations de plus de deux logements, comportant des voies nouvelles, des places de stationnement visiteurs seront créées, leur nombre de pouvant jamais être inférieur à une place pour deux logements.

Pour les constructions à usage de bureau : une place de stationnement pour 25m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit, sans être inférieur à une place pour 200m<sup>2</sup> de la surface de plancher, si la densité des bureaux à construire doit être inférieure à un emploi pour 25 m<sup>2</sup>.

Pour les établissements commerciaux : une surface de stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher dès que la surface de vente est supérieure ou égale à 100m<sup>2</sup>.

Pour les établissements d'hébergement : une place de stationnement par chambre.

Pour les établissements artisanaux : une place de stationnement pour 25m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit, sans être inférieur à une place pour 200 m<sup>2</sup> de la surface de plancher, si la densité des locaux artisanaux à construire doit être inférieure à un emploi pour 25 m<sup>2</sup>. A ces espaces à aménager pour les véhicules de transport de personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, une place de stationnement pour 25 m<sup>2</sup> de la surface de plancher de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit suite à étude approuvée par la collectivité.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables. Le nombre de places de stationnement (véhicules motorisés) peut éventuellement être réduit par mutualisation en fonction des complémentarités observées entre les différentes fonctions et destinations.

La modification ou l'extension de bâtiments existants aboutissant à la création de nouveaux logements ne peut être autorisée qu'à condition que soient réalisées, dans le cas où ces bâtiments ne disposeraient pas du nombre de

place exigée, les places de stationnement imposées, nécessaires pour l'ensemble des logements, après rénovation ou extension.

- **Aspect des espaces de stationnement**

Les espaces de stationnement doivent être paysagés ou arborés. Les aménagements permettront l'infiltration des eaux pluviales.

En outre, lorsque leur surface excède 2000m<sup>2</sup>, les parkings seront divisés par des rangées d'arbres ou des haies vives afin d'en améliorer l'aspect et d'en réduire les nuisances.

Les arbres existants et conservés peuvent être comptabilisés dans le nombre d'arbres à planter à condition qu'ils soient situés sur l'aire de stationnement.

### 3.1.2. Le stationnement des véhicules non motorisés

Toute construction recevant du public doit aussi comporter une aire pour le stationnement des cycles.

## 3.2. Desserte par les voies publiques et privées

- **Accès**

Les caractéristiques des accès doivent être définies en fonction de l'importance et de la destination des constructions et installations à réaliser, notamment en ce qui concerne la sécurité, la commodité de la circulation et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie

Le nombre d'accès doit être limité au strict nécessaire.

Les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :

- de la topographie, de la morphologie et de l'aménagement des lieux dans lesquels s'insère l'opération
- de la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse des véhicules, intensité du trafic) ;
- du type de trafic généré par l'opération (fréquence journalières, nombre de véhicules accédant au terrain, type de véhicules concernés) ;
- des conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules sur le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet doit privilégier la (les) solution(s) qui présentent la moindre gêne pour la circulation générale et permettent un accès aisé aux véhicules de secours et de services.

Pour les terrains possédant déjà un accès sur la voie publique, toute création d'un nouvel accès qui obligerait la commune à reconfigurer l'espace public pourra être refusée.

- **Voirie**

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent l'accès du matériel de lutte contre l'incendie sans que la largeur d'emprise ne soit inférieure à 5 m (largeur hors-tout incluant tous les aménagements : bordures, trottoirs...). Cette règle de largeur de voie ne concerne que les nouvelles voies.

Les voies en impasse doivent avoir leur partie terminale aménagée de manière à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour. Les prescriptions d'aménagement seront fonction de la localisation et du nombre de logements desservis.

### 3.3. Desserte par les réseaux

Tout projet de division d'une parcelle actuellement desservie par les réseaux ne peut avoir pour effet de créer un ou plusieurs terrain(s) constructible(s) non équipé(s).

#### 3.3.1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être alimentée par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques (dimensions, capacité et débit) suffisantes.

#### 3.3.2. Assainissement

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. Toutefois, en l'absence d'un tel réseau, ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conforme à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services comptants en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé. Toute évacuation d'eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

- **Zones d'assainissement collectif**

Toute construction nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement. La pose d'un clapet anti-retour est obligatoire.

Les eaux industrielles devront subir un traitement obligatoire avant le branchement.

- **Zones d'assainissement non collectif**

Les constructions doivent être équipées d'un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et adapté aux caractéristiques du sol, du sous-sol et de l'environnement du terrain.

#### 3.3.3. Eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des nouvelles constructions seront récupérées pour l'infiltration sur le terrain d'assiette de la construction ou réutilisées pour un usage conforme à la réglementation en vigueur.

Le cas échéant et en fonction de la capacité de rétention des sols le raccordement à l'égout d'un éventuel trop plein pourra être autorisé par les services compétents.

#### 3.3.4. Electricité, téléphone

Sauf impossibilité technique, la distribution de l'énergie électrique et la desserte téléphonique devront se faire par câbles souterrains ou par réseau de façade.

#### 3.3.5. Déploiement de la fibre optique

Toute nouvelle opération d'aménagement doit intégrer la mise en place de gaines souterraines permettant le passage de la fibre optique dans des conditions permettant la desserte de l'ensemble des constructions projetées.

Lorsqu'un ou plusieurs réseaux de communication électronique à très haut débit dessert l'unité foncière, toute nouvelle construction à usage d'habitation, de bureaux, de commerce et d'hébergement hôtelier doit pouvoir y être raccordée.

Afin de permettre le raccordement des nouvelles constructions, des fourreaux doivent être mis en attente en limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires.

### 3.4. Energie et performances énergétiques

L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, ainsi que l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique est autorisée. Toutefois, des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant peuvent être imposées.

- **Capteurs solaires**

Pour toutes les constructions, les panneaux de toiture doivent être intégrés dans la toiture en respectant son inclinaison et sans surépaisseur.

## zone UC4

---

# 1. Destinations des constructions, usage des sols et natures d'activités, mixité fonctionnelle et sociale

## 1.1. Destinations des constructions

Destinations	Indice - référence sous-destination	Sous destinations autorisées	Sous destinations Interdites	Sous destinations autorisées sous conditions
Exploitation agricole ou forestière	1		Exploitation agricole	Evolution des exploitations agricoles existantes telles que détaillées ci-après
	2		Exploitation forestière	
Habitation	3	Logement		
	4	Hébergement		
Commerce et activités de service	5	Artisanat et commerce de détail associé		
	6	Restauration		
	7		Commerce de gros	
	8	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
	9	Hébergement hôtelier et touristique		
	10	Cinéma		
Equipement d'intérêt collectif	11	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
	12	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	13	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale		
	14	Salle d'art et de spectacles		
	15	Equipements sportifs		
	16	Autres équipements recevant du public		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	17		Industrie	
	18			
	19	Bureau		
	20		Centre de congrès et d'exposition	

Les constructions et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles ou techniques.

Les règles de prospect, d'implantation et de hauteur ne sont pas applicables aux ouvrages de transport d'électricité HTB (tension > 50 kV).

Dans le cadre d'un changement de destination d'un bâtiment de commerce et d'activité de service ou d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire vers de l'habitat, la remise en état de la façade principale donnant sur le domaine public, devra être effectuée.

## 1.2. Occupations et utilisations du sol

### 1.2.1. Sont interdites les occupations et utilisations du sol ci-après :

Les dépôts et décharges non liés à une activité autorisée.

L'ouverture de carrière.

Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.

Le stationnement des caravanes à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation.

### 1.2.2. Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol ci-après :

Les exhaussements et affouillements de sol, directement liés aux travaux de construction autorisés.

L'aménagement et l'extension limitée à 40m<sup>2</sup> des bâtiments existants à condition qu'ils restent compatibles avec la vocation de la zone et qu'ils n'aient pas pour effet de dénaturer la zone (hors activités agricoles dont l'évolution n'est pas limitée).

Les constructions annexes d'une superficie inférieure à 40 m<sup>2</sup> (hors activités agricoles dont l'évolution n'est pas limitée).

Les piscines jusqu'à 40m<sup>2</sup>.

Les affouillements, les exhaussements de sol, les équipements, les aires de repos et les installations classées liées à la mise à 2 x 2 voies de la RN2 et à la réalisation du boulevard urbain.

La construction d'ouvrages publics ou des installations d'intérêt général sous réserve qu'ils soient jugés compatibles avec le site.

Les ouvrages et constructions nécessaires à la gestion et à l'exploitation de l'activité ferroviaire.

Les ouvrages et constructions nécessaires aux captages d'eau.

## 2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

---

Se référer au Cahier de recommandations architecturales et paysagères.

### 2.1. Implantation et volumétrie des constructions

- **Règle générale**

Les constructions industrielles concourant à la production d'énergie ne sont pas assujetties aux règles d'implantation.

Des implantations différentes de celles prévues par la règle générale peuvent être imposées dans les cas suivants :

- pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liés à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers), aux différents réseaux, voirie et stationnement, nécessaires à la production d'énergies renouvelables, ouvrages en sous-sol, aux rampes d'accès, aux terrasses de plain-pied ou aux cuves et réservoirs.

Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent article à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics

#### 2.1.1. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

- **Règle générale**

Les constructions devront respecter une implantation en retrait d'au moins 5m depuis l'alignement des voies existantes, à aménager ou à créer.

- **Règles alternatives**

Une implantation en recul ou à l'alignement peut être imposée dans les cas suivants :

pour assurer une continuité harmonieuse avec la ou les constructions voisines,

pour la préservation ou la restauration d'un élément architectural ou paysager protégé et repéré au document graphique,

pour assurer la préservation ou la continuité de la végétation des espaces non bâtis existants sur les espaces publics ou privés voisins,

en raison d'une configuration atypique de la parcelle (parcelle traversante, en angle ou en cœur d'îlot, ...),

pour la construction des équipements d'intérêt collectif et services publics.

### 2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- **Règle générale**

Dans une bande de 15m à partir de l'alignement, les constructions principales à usage d'habitation doivent être édifiées sur une ou deux limites séparatives de propriété.

Au-delà de la bande de 15m comptée à partir de l'alignement, les constructions peuvent être implantées en limite de propriété :

Lorsque la parcelle voisine supporte une construction déjà implantée sur la limite séparative commune.

Lorsque la parcelle voisine supporte une construction éloignée en tous points d'au moins 3m de celle à édifier.

Lorsque la parcelle voisine ne supporte aucune construction.

Lorsqu'une construction ne joint pas une limite séparative de propriété, la distance au bâtiment à édifier à la limite séparative sera au moins égale à 3m.

- **Règles alternatives**

Des implantations différentes de celles prévues par la règle générale peuvent être imposées dans les cas suivants :

Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escalier), aux différents réseaux, voirie et stationnement ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables

Pour la préservation ou la restauration d'un élément architectural ou paysager protégé et repéré au document graphique.

- **2.1.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Dans tous les cas, l'implantation des constructions principales les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit permettre de préserver leur salubrité et leur éclairage. Les bâtiments implantés sur une même propriété doivent être distants d'au minimum 4m.

- **2.1.4. Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol des constructions ne peut dépasser 30% de la surface du terrain.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics.

Pour l'existant, les démolitions suivies de reconstruction de même emprise sont autorisées.

- **2.1.5. Hauteur des constructions**

- **Règle générale**

La hauteur maximale des constructions neuves et principales est fixée à 7m à l'égout du toit.

- **Règles alternatives**

Des dispositions autres que celles prévues par la règle ci-dessus peuvent être imposées :

Pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics dans la limite de 3m supplémentaires ;

Afin d'assurer une bonne intégration urbaine et paysagère du projet :

- Lorsque le projet s'insère entre deux constructions existantes, avec une hauteur correspondant à la hauteur moyenne des deux constructions existantes,

- Lorsqu'il s'adosse à une construction existante qui dépasse la hauteur maximum autorisée à la règle générale, le projet peut atteindre la hauteur de la construction à laquelle il s'adosse. Cette possibilité est limitée à un linéaire de 10m puis au-delà de ce linéaire, la hauteur maximum est celle indiquée en règle générale.

Dans le cas d'une implantation sur un terrain en pente, la hauteur des constructions sera calculée à partir du niveau du terrain naturel de la voie existante ou nouvellement créée en bordure de parcelle.

Les souches de cheminées et autres ouvrages techniques (locaux techniques d'ascenseurs, antennes, antennes relais, paratonnerres, dispositifs de ventilation...) ne sont pas compris dans la hauteur totale calculée des bâtiments

## 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 2.2.1. Insertion des constructions dans leur environnement

Les volumes (et éléments de décoration, modénature, huisserie...) doivent être simples, s'accorder avec les constructions environnantes et s'insérer dans l'ensemble existant en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens de manière à conserver le caractère des lieux avoisinants.

L'implantation de la construction doit être adaptée au terrain naturel, étudiée en fonction de la pente du terrain.

#### Sont interdits :

- les terrassements qui dégradent fortement le modelé naturel du site,
- les apports artificiels de terre à moins de 2 m des limites séparatives d'un terrain situé en contre-bas.

### 2.2.2. Caractéristiques architecturales de façades et des toitures

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage.

Toutes les façades, dont les pignons, gaines et conduits exhausés, et les murs de soutènement doivent être traités avec le même soin que les façades principales. Les anciennes devantures commerciales avec un intérêt patrimonial doivent être conservées. Les ferronneries doivent être de tonalité foncée, proche du noir afin de renvoyer à la nature du matériau qu'il s'agisse de fonte ou d'acier ou tout autre métal.

Le permis de construire peut être refusé si les constructions par leur situation, leur dimension 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.

Toute construction présentant une architecture innovante et ne respectant pas les règles suivantes, est recevable dès lors que cette architecture ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales.

#### **Volume**

Les volumes doivent être simples, s'accorder avec les volumes environnants et s'insérer dans l'ensemble existant en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens.

Des adaptations à l'ensemble des règles ci-dessous peuvent être autorisées pour tenir compte de l'environnement bâti du projet.

Les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparente par rapport au sol naturel sont interdits.

## Toiture

Sont autorisées :

Les toitures à deux pentes, qui respecteront une inclinaison minimale de 45° sans débordement latéral.

Les toitures à quatre pentes dans le cas des constructions importantes ayant au moins 8m de faîtage ou en cas d'extension de bâtiments présentant d'origine des toitures à 4 pentes.

Les toitures à la mansarde, de formes et de proportions traditionnelles.

Les toitures-terrasses, végétalisées ou non, pouvant comporter une faible pente nécessaire à la captation des eaux de pluie.

Un même projet peut mélanger les 4 types de toitures autorisées.

Les lucarnes doivent être de forme traditionnelle et garder des dimensions modestes.

Les châssis de toits sont autorisés à condition, sauf impossibilité technique, d'être axés sur les ouvertures en façades.

Le matériau de couverture devra être en harmonie (dimensions, couleurs) avec les matériaux traditionnellement utilisés dans l'architecture locale.

## Murs

La teinte des enduits et autres revêtements muraux devra rappeler la couleur des enduits anciens réalisés avec des sables locaux.

Les enduits seront teints dans la masse. D'autres teintes ou couleurs, dûment justifiées par le projet architectural pourront être autorisées par les services compétents.

## Ouvertures

Le bois et l'aluminium seront préférés au PVC.

Il pourra être exigé pour une bonne intégration au paysage bâti que la forme et les dimensions des ouvertures s'inspirent des caractéristiques des ouvertures traditionnelles (proportions rapport H/l, nombre de carreaux et petits bois...)

Les sous-sols apparents doivent être traités avec autant de soin que l'étage supérieur.

Les citernes à gaz liquéfié ou mazout, dépôts de matériaux ou de résidus ainsi que les installations similaires doivent être placés en des lieux peu visibles de la voie publique ou masqués par un rideau de verdure

### 2.2.3. Caractéristiques des clôtures

Les clôtures doivent être conçues de façon à ménager l'intimité au sein des parcelles tout en maintenant le caractère ouvert des espaces et en permettant le passage de la faune.

Les clôtures traditionnelles existantes, dès lors qu'elles présentent un intérêt architectural et esthétique ou participent à la cohésion du secteur, doivent être conservées et réhabilitées ou remplacées à l'identique ou similaire si leur état n'en permet pas la conservation.

Des murs pleins d'une hauteur comprise entre 1.80m et 2.40m en matériaux traditionnels ou en matériaux revêtus d'un enduit sont autorisés partout, sauf sur rue et en bordure d'espaces publics. Dans le cas de terrains voisins mais de niveaux différents, la hauteur du mur sera mesurée au droit du plus haut des deux terrains.

Sur rue, les clôtures pourront être constituées soit :

- d'un mur plein de 1.20m de hauteur maximum (en matériaux traditionnels ou en matériaux revêtus d'un enduit) ;
- d'un muret de 0.2m à 0.6m de hauteur surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'une clôture, la hauteur totale de l'ensemble ne pouvant excéder 2m ;
- d'un grillage et/ou d'une haie, l'ensemble ne pouvant excéder une hauteur de 2m.  
Leur aspect sera choisi en fonction du contexte environnant.

Dans le cas de terrains voisins mais de niveaux différents, la hauteur du mur sera mesurée au droit du plus haut des deux terrains.

#### Sont interdites :

- les clôtures en murs modulaires ;
- les clôtures composées matériaux hétéroclites ;
- les clôtures végétales composées d'une seule espèce, ou majoritairement d'espèces persistantes.
- Les clôtures en grillage rigide sauf si elles sont doublées d'une haie végétale.

## 2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

La surface du terrain, sa forme, son relief, son exposition aux vents et au soleil, sa végétation et ses dessertes doivent servir de guide pour déterminer l'implantation et l'orientation de la construction. Lors de l'aménagement de plusieurs parcelles, il convient de prendre en compte ces paramètres le plus en amont possible, dès le stade des études préalables.

### 2.3.1. Obligation en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeu et de loisirs

Toute opération d'aménagement à destination principale d'habitation doit comporter des aménagements verts plantés, notamment d'accompagnement de la voirie, destinés notamment à améliorer le cadre de vie des habitants et à offrir à ceux-ci des lieux communs de rencontre, de promenade ou de jeux. Les espaces libres de construction doivent faire l'objet d'un aménagement paysager soigné, comprenant notamment des végétaux d'essence locale et privilégiant la perméabilité des sols et la contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.

### 2.3.2. Surfaces végétalisées ou perméables

Les espaces de pleine terre doivent être réalisés majoritairement d'un seul tenant et avoir des proportions permettant un usage d'agrément et de faire des plantations selon les caractéristiques du terrain et de son environnement.

Afin d'éviter les plantes invasives, les espaces de pleine terre doivent être plantés et il est interdit de laisser le sol nu, non végétalisé.

Sont pris en compte pour la quantification des espaces de pleine terre :

Les espaces libres non couverts, non bâtis ni en surface ni en sous-sol, permettent la libre infiltration des eaux pluviales et aménagés en espaces verts (pelouses, plantations) ;

Les espaces situés au-dessus des canalisations et des bassins de rétention.

Les espaces de pleine terre doivent représenter au moins 60% de la surface totale du terrain, sauf dans le cas d'affectations du rez-de-chaussée de la construction à une activité commerciale, de services ou artisanale, ou aux places de stationnement nécessaires à l'opération.

## 3. Equipements et réseaux

---

### 3.1. Stationnement

#### 3.1.1. Stationnement des véhicules motorisés

- **Localisation des places**

Les places de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques et peuvent être situées sur l'assiette foncière de l'opération ou dans son environnement immédiat.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, un report des places de stationnement sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier est autorisé.

- **Nombre de places de stationnement**

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé :

Entre 0 et 70m<sup>2</sup> de surface de plancher, il est exigé au moins une place de stationnement par logement

Au-delà de 70m<sup>2</sup> de surface de plancher : 2 places de stationnement minimum par logement

Pour les opérations de plus de deux logements, comportant des voies nouvelles, des places de stationnement visiteurs seront créées, leur nombre de pouvant jamais être inférieur à une place pour deux logements.

Pour les constructions à usage de bureau : une place de stationnement pour 25m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit, sans être inférieur à une place pour 200m<sup>2</sup> de la surface de plancher, si la densité des bureaux à construire doit être inférieure à un emploi pour 25 m<sup>2</sup>.

Pour les établissements commerciaux : une surface de stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher dès que la surface de vente est supérieure ou égale à 100m<sup>2</sup>.

Pour les établissements d'hébergement : une place de stationnement par chambre.

Pour les établissements artisanaux : une place de stationnement pour 25m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit, sans être inférieur à une place pour 200 m<sup>2</sup> de la surface de plancher, si la densité des locaux artisanaux à construire doit être inférieure à un emploi pour 25 m<sup>2</sup>. A ces espaces à aménager pour les véhicules de transport de personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, une place de stationnement pour 25 m<sup>2</sup> de la surface de plancher de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit suite à étude approuvée par la collectivité.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables. Le nombre de places de stationnement (véhicules motorisés) peut éventuellement être réduit par mutualisation en fonction des complémentarités observées entre les différentes fonctions et destinations.

La modification ou l'extension de bâtiments existants aboutissant à la création de nouveaux logements ne peut être autorisée qu'à condition que soient réalisées, dans le cas où ces bâtiments ne disposeraient pas du nombre de place exigée, les places de stationnement imposées, nécessaires pour l'ensemble des logements, après rénovation ou extension.

- **Aspect des espaces de stationnement**

Les espaces de stationnement doivent être paysagés ou arborés. Les aménagements permettront l'infiltration des eaux pluviales.

En outre, lorsque leur surface excède 2000m<sup>2</sup>, les parkings seront divisés par des rangées d'arbres ou des haies vives afin d'en améliorer l'aspect et d'en réduire les nuisances.

Les arbres existants et conservés peuvent être comptabilisés dans le nombre d'arbres à planter à condition qu'ils soient situés sur l'aire de stationnement.

### 3.1.2. Le stationnement des véhicules non motorisés

Toute construction recevant du public doit aussi comporter une aire pour le stationnement des cycles.

## 3.2. Desserte par les voies publiques et privées

- **Accès**

Les caractéristiques des accès doivent être définies en fonction de l'importance et de la destination des constructions et installations à réaliser, notamment en ce qui concerne la sécurité, la commodité de la circulation et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie

Le nombre d'accès doit être limité au strict nécessaire.

Les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :

- de la topographie, de la morphologie et de l'aménagement des lieux dans lesquels s'insère l'opération
- de la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse des véhicules, intensité du trafic) ;
- du type de trafic généré par l'opération (fréquence journalières, nombre de véhicules accédant au terrain, type de véhicules concernés) ;
- des conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules sur le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet doit privilégier la (les) solution(s) qui présentent la moindre gêne pour la circulation générale et permettent un accès aisé aux véhicules de secours et de services.

Pour les terrains possédant déjà un accès sur la voie publique, toute création d'un nouvel accès qui obligerait la commune à reconfigurer l'espace public pourra être refusée.

- **Voirie**

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent l'accès du matériel de lutte contre l'incendie sans que la largeur d'emprise ne soit inférieure à 5 m (largeur hors-tout incluant tous les aménagements : bordures, trottoirs...). Cette règle de largeur de voie ne concerne que les nouvelles voies.

Les voies en impasse doivent avoir leur partie terminale aménagée de manière à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour. Les prescriptions d'aménagement seront fonction de la localisation et du nombre de logements desservis.

### 3.3. Desserte par les réseaux

Tout projet de division d'une parcelle actuellement desservie par les réseaux ne peut avoir pour effet de créer un ou plusieurs terrain(s) constructible(s) non équipé(s).

#### 3.3.1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être alimentée par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques (dimensions, capacité et débit) suffisantes.

#### 3.3.2. Assainissement

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. Toutefois, en l'absence d'un tel réseau, ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conforme à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services comptants en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé. Toute évacuation d'eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

- **Zones d'assainissement collectif**

Toute construction nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement. La pose d'un clapet anti-retour est obligatoire.

Les eaux industrielles devront subir un traitement obligatoire avant le branchement.

- **Zones d'assainissement non collectif**

Les constructions doivent être équipées d'un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et adapté aux caractéristiques du sol, du sous-sol et de l'environnement du terrain.

#### 3.3.3. Eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des nouvelles constructions seront récupérées pour l'infiltration sur le terrain d'assiette de la construction ou réutilisées pour un usage conforme à la réglementation en vigueur.

Le cas échéant et en fonction de la capacité de rétention des sols le raccordement à l'égout d'un éventuel trop plein pourra être autorisé par les services compétents.

#### 3.3.4. Electricité, téléphone

Sauf impossibilité technique, la distribution de l'énergie électrique et la desserte téléphonique devront se faire par câbles souterrains ou par réseau de façade.

#### 3.3.5. Déploiement de la fibre optique

Toute nouvelle opération d'aménagement doit intégrer la mise en place de gaines souterraines permettant le passage de la fibre optique dans des conditions permettant la desserte de l'ensemble des constructions projetées.

Lorsqu'un ou plusieurs réseaux de communication électronique à très haut débit dessert l'unité foncière, toute nouvelle construction à usage d'habitation, de bureaux, de commerce et d'hébergement hôtelier doit pouvoir y être raccordée.

Afin de permettre le raccordement des nouvelles constructions, des fourreaux doivent être mis en attente en limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires.

### 3.4. Energie et performances énergétiques

L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, ainsi que l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique est autorisée. Toutefois, des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant peuvent être imposées.

- **Capteurs solaires**

Pour toutes les constructions, les panneaux de toiture doivent être intégrés dans la toiture en respectant son inclinaison et sans surépaisseur.

## zone UC5

---

# 1. Destinations des constructions, usage des sols et natures d'activités, mixité fonctionnelle et sociale

## 1.1. Destinations des constructions

Destinations	Indice - référence sous-destination	Sous destinations autorisées	Sous destinations Interdites	Sous destinations autorisées sous conditions
Exploitation agricole ou forestière	1		Exploitation agricole	Evolution des exploitations agricoles existantes telles que détaillées ci-après
	2		Exploitation forestière	
Habitation	3	Logement		
	4	Hébergement		
Commerce et activités de service	5	Artisanat et commerce de détail associé		
	6	Restauration		
	7		Commerce de gros	
	8	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
	9	Hébergement hôtelier et touristique		
	10	Cinéma		
Equipement d'intérêt collectif	11	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
	12	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	13	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale		
	14	Salle d'art et de spectacles		
	15	Equipements sportifs		
	16	Autres équipements recevant du public		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	17		Industrie	
	18			
	19	Bureau		
	20		Centre de congrès et d'exposition	

Les constructions et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles ou techniques.

Les règles de prospect, d'implantation et de hauteur ne sont pas applicables aux ouvrages de transport d'électricité HTB (tension > 50 kV).

Dans le cadre d'un changement de destination d'un bâtiment de commerce et d'activité de service ou d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire vers de l'habitat, la remise en état de la façade principale donnant sur le domaine public, devra être effectuée.

## 1.2. Occupations et utilisations du sol

### 1.2.1. Sont interdites les occupations et utilisations du sol ci-après :

Les dépôts et décharges non liés à une activité autorisée.

L'ouverture de carrière.

Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.

Le stationnement des caravanes à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation.

### 1.2.2. Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol ci-après :

Les exhaussements et affouillements de sol, directement liés aux travaux de construction autorisés.

L'aménagement et l'extension limitée à 40m<sup>2</sup> des bâtiments existants à condition qu'ils restent compatibles avec la vocation de la zone et qu'ils n'aient pas pour effet de dénaturer la zone (hors activités agricoles dont l'évolution n'est pas limitée).

Les constructions annexes d'une superficie inférieure à 40 m<sup>2</sup> (hors activités agricoles dont l'évolution n'est pas limitée).

Les piscines jusqu'à 40m<sup>2</sup>.

Les affouillements, les exhaussements de sol, les équipements, les aires de repos et les installations classées liées à la mise à 2 x 2 voies de la RN2 et à la réalisation du boulevard urbain.

La construction d'ouvrages publics ou des installations d'intérêt général sous réserve qu'ils soient jugés compatibles avec le site.

Les ouvrages et constructions nécessaires à la gestion et à l'exploitation de l'activité ferroviaire.

Les ouvrages et constructions nécessaires aux captages d'eau.

## 2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

---

Se référer au Cahier de recommandations architecturales et paysagères.

### 2.1. Implantation et volumétrie des constructions

- **Règle générale**

Les constructions industrielles concourant à la production d'énergie ne sont pas assujetties aux règles d'implantation.

Des implantations différentes de celles prévues par la règle générale peuvent être imposées dans les cas suivants :

- pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liés à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers), aux différents réseaux, voirie et stationnement, nécessaires à la production d'énergies renouvelables, ouvrages en sous-sol, aux rampes d'accès, aux terrasses de plain-pied ou aux cuves et réservoirs.

Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent article à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics

#### 2.1.1. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

- **Règle générale**

Les constructions devront respecter une implantation en retrait d'au moins 5m depuis l'alignement des voies existantes, à aménager ou à créer.

- **Règles alternatives**

Une implantation en recul ou à l'alignement peut être imposée dans les cas suivants :

pour assurer une continuité harmonieuse avec la ou les constructions voisines,

pour la préservation ou la restauration d'un élément architectural ou paysager protégé et repéré au document graphique,

pour assurer la préservation ou la continuité de la végétation des espaces non bâtis existants sur les espaces publics ou privés voisins,

en raison d'une configuration atypique de la parcelle (parcelle traversante, en angle ou en cœur d'îlot, ...),

pour la construction des équipements d'intérêt collectif et services publics.

### 2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- **Règle générale**

Dans une bande de 15m à partir de l'alignement, les constructions principales à usage d'habitation doivent être édifiées sur une ou deux limites séparatives de propriété.

Au-delà de la bande de 15m comptée à partir de l'alignement, les constructions peuvent être implantées en limite de propriété :

Lorsque la parcelle voisine supporte une construction déjà implantée sur la limite séparative commune.

Lorsque la parcelle voisine supporte une construction éloignée en tous points d'au moins 3m de celle à édifier.

Lorsque la parcelle voisine ne supporte aucune construction.

Lorsqu'une construction ne joint pas une limite séparative de propriété, la distance au bâtiment à édifier à la limite séparative sera au moins égale à 3m.

- **Règles alternatives**

Des implantations différentes de celles prévues par la règle générale peuvent être imposées dans les cas suivants :

Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escalier), aux différents réseaux, voirie et stationnement ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables

Pour la préservation ou la restauration d'un élément architectural ou paysager protégé et repéré au document graphique.

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

Dans tous les cas, l'implantation des constructions principales les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit permettre de préserver leur salubrité et leur éclairage. Les bâtiments implantés sur une même propriété doivent être distants d'au minimum 4m.

### 2.1.4. Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne peut dépasser 30% de la surface du terrain.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics.

Pour l'existant, les démolitions suivies de reconstruction de même emprise sont autorisées.

### 2.1.5. Hauteur des constructions

- **Règle générale**

La hauteur maximale des constructions neuves et principales est fixée à 4m à l'égout du toit.

- **Règles alternatives**

Des dispositions autres que celles prévues par la règle ci-dessus peuvent être imposées :

Pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics dans la limite de 3m supplémentaires ;

Afin d'assurer une bonne intégration urbaine et paysagère du projet :

- Lorsque le projet s'insère entre deux constructions existantes, avec une hauteur correspondant à la hauteur moyenne des deux constructions existantes,

- Lorsqu'il s'adosse à une construction existante qui dépasse la hauteur maximum autorisée à la règle générale, le projet peut atteindre la hauteur de la construction à laquelle il s'adosse. Cette possibilité est limitée à un linéaire de 10m puis au-delà de ce linéaire, la hauteur maximum est celle indiquée en règle générale.

Dans le cas d'une implantation sur un terrain en pente, la hauteur des constructions sera calculée à partir du niveau du terrain naturel de la voie existante ou nouvellement créée en bordure de parcelle.

Les souches de cheminées et autres ouvrages techniques (locaux techniques d'ascenseurs, antennes, antennes relais, paratonnerres, dispositifs de ventilation...) ne sont pas compris dans la hauteur totale calculée des bâtiments

## 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 2.2.1. Insertion des constructions dans leur environnement

Les volumes (et éléments de décoration, modénature, huisserie...) doivent être simples, s'accorder avec les constructions environnantes et s'insérer dans l'ensemble existant en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens de manière à conserver le caractère des lieux avoisinants.

L'implantation de la construction doit être adaptée au terrain naturel, étudiée en fonction de la pente du terrain.

#### Sont interdits :

- les terrassements qui dégradent fortement le modelé naturel du site,
- les apports artificiels de terre à moins de 2 m des limites séparatives d'un terrain situé en contre-bas.

### 2.2.2. Caractéristiques architecturales de façades et des toitures

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage.

Toutes les façades, dont les pignons, gaines et conduits exhausés, et les murs de soutènement doivent être traités avec le même soin que les façades principales. Les anciennes devantures commerciales avec un intérêt patrimonial doivent être conservées. Les ferronneries doivent être de tonalité foncée, proche du noir afin de renvoyer à la nature du matériau qu'il s'agisse de fonte ou d'acier ou tout autre métal.

Le permis de construire peut être refusé si les constructions par leur situation, leur dimension 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.

Toute construction présentant une architecture innovante et ne respectant pas les règles suivantes, est recevable dès lors que cette architecture ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales.

#### **Volume**

Les volumes doivent être simples, s'accorder avec les volumes environnants et s'insérer dans l'ensemble existant en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens.

Des adaptations à l'ensemble des règles ci-dessous peuvent être autorisées pour tenir compte de l'environnement bâti du projet.

Les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparente par rapport au sol naturel sont interdits.

## Toiture

Sont autorisées :

Les toitures à deux pentes, qui respecteront une inclinaison minimale de 45° sans débordement latéral.

Les toitures à quatre pentes dans le cas des constructions importantes ayant au moins 8m de faîtage ou en cas d'extension de bâtiments présentant d'origine des toitures à 4 pentes.

Les toitures à la mansarde, de formes et de proportions traditionnelles.

Les toitures-terrasses, végétalisées ou non, pouvant comporter une faible pente nécessaire à la captation des eaux de pluie.

Un même projet peut mélanger les 4 types de toitures autorisées.

Les lucarnes doivent être de forme traditionnelle et garder des dimensions modestes.

Les châssis de toits sont autorisés à condition, sauf impossibilité technique, d'être axés sur les ouvertures en façades.

Le matériau de couverture devra être en harmonie (dimensions, couleurs) avec les matériaux traditionnellement utilisés dans l'architecture locale.

## Murs

La teinte des enduits et autres revêtements muraux devra rappeler la couleur des enduits anciens réalisés avec des sables locaux.

Les enduits seront teints dans la masse. D'autres teintes ou couleurs, dûment justifiées par le projet architectural pourront être autorisées par les services compétents.

## Ouvertures

Le bois et l'aluminium seront préférés au PVC.

Il pourra être exigé pour une bonne intégration au paysage bâti que la forme et les dimensions des ouvertures s'inspirent des caractéristiques des ouvertures traditionnelles (proportions rapport H/l, nombre de carreaux et petits bois...)

Les sous-sols apparents doivent être traités avec autant de soin que l'étage supérieur.

Les citernes à gaz liquéfié ou mazout, dépôts de matériaux ou de résidus ainsi que les installations similaires doivent être placés en des lieux peu visibles de la voie publique ou masqués par un rideau de verdure

### 2.2.3. Caractéristiques des clôtures

Les clôtures doivent être conçues de façon à ménager l'intimité au sein des parcelles tout en maintenant le caractère ouvert des espaces et en permettant le passage de la faune.

Les clôtures traditionnelles existantes, dès lors qu'elles présentent un intérêt architectural et esthétique ou participent à la cohésion du secteur, doivent être conservées et réhabilitées ou remplacées à l'identique ou similaire si leur état n'en permet pas la conservation.

Des murs pleins d'une hauteur comprise entre 1.80m et 2.40m en matériaux traditionnels ou en matériaux revêtus d'un enduit sont autorisés partout, sauf sur rue et en bordure d'espaces publics. Dans le cas de terrains voisins mais de niveaux différents, la hauteur du mur sera mesurée au droit du plus haut des deux terrains.

Sur rue, les clôtures pourront être constituées soit :

- d'un mur plein de 1.20m de hauteur maximum (en matériaux traditionnels ou en matériaux revêtus d'un enduit) ;
  - d'un muret de 0.2m à 0.6m de hauteur surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'une clôture, la hauteur totale de l'ensemble ne pouvant excéder 2m ;
  - d'un grillage et/ou d'une haie, l'ensemble ne pouvant excéder une hauteur de 2m.
- Leur aspect sera choisi en fonction du contexte environnant.

Dans le cas de terrains voisins mais de niveaux différents, la hauteur du mur sera mesurée au droit du plus haut des deux terrains.

#### Sont interdites :

- les clôtures en murs modulaires ;
- les clôtures composées matériaux hétéroclites ;
- les clôtures végétales composées d'une seule espèce, ou majoritairement d'espèces persistantes.
- Les clôtures en grillage rigide sauf si elles sont doublées d'une haie végétale.

## 2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

La surface du terrain, sa forme, son relief, son exposition aux vents et au soleil, sa végétation et ses dessertes doivent servir de guide pour déterminer l'implantation et l'orientation de la construction. Lors de l'aménagement de plusieurs parcelles, il convient de prendre en compte ces paramètres le plus en amont possible, dès le stade des études préalables.

### 2.3.1. Obligation en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeu et de loisirs

Toute opération d'aménagement à destination principale d'habitation doit comporter des aménagements verts plantés, notamment d'accompagnement de la voirie, destinés notamment à améliorer le cadre de vie des habitants et à offrir à ceux-ci des lieux communs de rencontre, de promenade ou de jeux. Les espaces libres de construction doivent faire l'objet d'un aménagement paysager soigné, comprenant notamment des végétaux d'essence locale et privilégiant la perméabilité des sols et la contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.

### 2.3.2. Surfaces végétalisées ou perméables

Les espaces de pleine terre doivent être réalisés majoritairement d'un seul tenant et avoir des proportions permettant un usage d'agrément et de faire des plantations selon les caractéristiques du terrain et de son environnement.

Afin d'éviter les plantes invasives, les espaces de pleine terre doivent être plantés et il est interdit de laisser le sol nu, non végétalisé.

Sont pris en compte pour la quantification des espaces de pleine terre :

Les espaces libres non couverts, non bâtis ni en surface ni en sous-sol, permettent la libre infiltration des eaux pluviales et aménagés en espaces verts (pelouses, plantations) ;

Les espaces situés au-dessus des canalisations et des bassins de rétention.

Les espaces de pleine terre doivent représenter au moins 40% de la surface totale du terrain, sauf dans le cas d'affectations du rez-de-chaussée de la construction à une activité commerciale, de services ou artisanale, ou aux places de stationnement nécessaires à l'opération.

## 3. Equipements et réseaux

---

### 3.1. Stationnement

#### 3.1.1. Stationnement des véhicules motorisés

- **Localisation des places**

Les places de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques et peuvent être situées sur l'assiette foncière de l'opération ou dans son environnement immédiat.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, un report des places de stationnement sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier est autorisé.

- **Nombre de places de stationnement**

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé :

Entre 0 et 70m<sup>2</sup> de surface de plancher, il est exigé au moins une place de stationnement par logement

Au-delà de 70m<sup>2</sup> de surface de plancher : 2 places de stationnement minimum par logement

Pour les opérations de plus de deux logements, comportant des voies nouvelles, des places de stationnement visiteurs seront créées, leur nombre de pouvant jamais être inférieur à une place pour deux logements.

Pour les constructions à usage de bureau : une place de stationnement pour 25m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit, sans être inférieur à une place pour 200m<sup>2</sup> de la surface de plancher, si la densité des bureaux à construire doit être inférieure à un emploi pour 25 m<sup>2</sup>.

Pour les établissements commerciaux : une surface de stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher dès que la surface de vente est supérieure ou égale à 100m<sup>2</sup>.

Pour les établissements d'hébergement : une place de stationnement par chambre.

Pour les établissements artisanaux : une place de stationnement pour 25m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit, sans être inférieur à une place pour 200 m<sup>2</sup> de la surface de plancher, si la densité des locaux artisanaux à construire doit être inférieure à un emploi pour 25 m<sup>2</sup>. A ces espaces à aménager pour les véhicules de transport de personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, une place de stationnement pour 25 m<sup>2</sup> de la surface de plancher de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit suite à étude approuvée par la collectivité.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables. Le nombre de places de stationnement (véhicules motorisés) peut éventuellement être réduit par mutualisation en fonction des complémentarités observées entre les différentes fonctions et destinations.

La modification ou l'extension de bâtiments existants aboutissant à la création de nouveaux logements ne peut être autorisée qu'à condition que soient réalisées, dans le cas où ces bâtiments ne disposeraient pas du nombre de place exigée, les places de stationnement imposées, nécessaires pour l'ensemble des logements, après rénovation ou extension.

- **Aspect des espaces de stationnement**

Les espaces de stationnement doivent être paysagés ou arborés. Les aménagements permettront l'infiltration des eaux pluviales.

En outre, lorsque leur surface excède 2000m<sup>2</sup>, les parkings seront divisés par des rangées d'arbres ou des haies vives afin d'en améliorer l'aspect et d'en réduire les nuisances.

Les arbres existants et conservés peuvent être comptabilisés dans le nombre d'arbres à planter à condition qu'ils soient situés sur l'aire de stationnement.

### 3.1.2. Le stationnement des véhicules non motorisés

Toute construction recevant du public doit aussi comporter une aire pour le stationnement des cycles.

## 3.2. Desserte par les voies publiques et privées

- **Accès**

Les caractéristiques des accès doivent être définies en fonction de l'importance et de la destination des constructions et installations à réaliser, notamment en ce qui concerne la sécurité, la commodité de la circulation et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie

Le nombre d'accès doit être limité au strict nécessaire.

Les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :

- de la topographie, de la morphologie et de l'aménagement des lieux dans lesquels s'insère l'opération
- de la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse des véhicules, intensité du trafic) ;
- du type de trafic généré par l'opération (fréquence journalières, nombre de véhicules accédant au terrain, type de véhicules concernés) ;
- des conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules sur le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet doit privilégier la (les) solution(s) qui présentent la moindre gêne pour la circulation générale et permettent un accès aisé aux véhicules de secours et de services.

Pour les terrains possédant déjà un accès sur la voie publique, toute création d'un nouvel accès qui obligerait la commune à reconfigurer l'espace public pourra être refusée.

- **Voirie**

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent l'accès du matériel de lutte contre l'incendie sans que la largeur d'emprise ne soit inférieure à 5 m (largeur hors-tout incluant tous les aménagements : bordures, trottoirs...). Cette règle de largeur de voie ne concerne que les nouvelles voies.

Les voies en impasse doivent avoir leur partie terminale aménagée de manière à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour. Les prescriptions d'aménagement seront fonction de la localisation et du nombre de logements desservis.

### 3.3. Desserte par les réseaux

Tout projet de division d'une parcelle actuellement desservie par les réseaux ne peut avoir pour effet de créer un ou plusieurs terrain(s) constructible(s) non équipé(s).

#### 3.3.1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être alimentée par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques (dimensions, capacité et débit) suffisantes.

#### 3.3.2. Assainissement

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. Toutefois, en l'absence d'un tel réseau, ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conforme à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services comptants en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé. Toute évacuation d'eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

- **Zones d'assainissement collectif**

Toute construction nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement. La pose d'un clapet anti-retour est obligatoire.

Les eaux industrielles devront subir un traitement obligatoire avant le branchement.

- **Zones d'assainissement non collectif**

Les constructions doivent être équipées d'un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et adapté aux caractéristiques du sol, du sous-sol et de l'environnement du terrain.

#### 3.3.3. Eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des nouvelles constructions seront récupérées pour l'infiltration sur le terrain d'assiette de la construction ou réutilisées pour un usage conforme à la réglementation en vigueur.

Le cas échéant et en fonction de la capacité de rétention des sols le raccordement à l'égout d'un éventuel trop plein pourra être autorisé par les services compétents.

#### 3.3.4. Electricité, téléphone

Sauf impossibilité technique, la distribution de l'énergie électrique et la desserte téléphonique devront se faire par câbles souterrains ou par réseau de façade.

#### 3.3.5. Déploiement de la fibre optique

Toute nouvelle opération d'aménagement doit intégrer la mise en place de gaines souterraines permettant le passage de la fibre optique dans des conditions permettant la desserte de l'ensemble des constructions projetées.

Lorsqu'un ou plusieurs réseaux de communication électronique à très haut débit dessert l'unité foncière, toute nouvelle construction à usage d'habitation, de bureaux, de commerce et d'hébergement hôtelier doit pouvoir y être raccordée.

Afin de permettre le raccordement des nouvelles constructions, des fourreaux doivent être mis en attente en limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires.

### 3.4. Energie et performances énergétiques

L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, ainsi que l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique est autorisée. Toutefois, des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant peuvent être imposées.

- **Capteurs solaires**

Pour toutes les constructions, les panneaux de toiture doivent être intégrés dans la toiture en respectant son inclinaison et sans surépaisseur.

## zone UE

---

# 1. Destinations des constructions, usage des sols et natures d'activités, mixité fonctionnelle et sociale

## 1.1. Destinations des constructions

Destinations	Indice - référence sous-destination	Sous destinations autorisées	Sous destinations Interdites	Sous destinations autorisées sous conditions
Exploitation agricole ou forestière	1		Exploitation agricole	
	2		Exploitation forestière	
Habitation	3			<b>Logement</b> des personnes dont la présence permanente est indispensable sur le site (direction, sécurité des lieux, entretien ou surveillance des établissements autorisés) ou en cas de nécessité de sécurité ou de relogement. Logements de fonction et de service
	4			<b>Hébergement</b> : des personnes dont la présence permanente est indispensable sur le site (direction, sécurité des lieux, entretien ou surveillance des établissements autorisés) ou en cas de nécessité de sécurité ou de relogement
Commerce et activités de service	5		Artisanat et commerce de détail associé	
	6	Restauration		
	7		Commerce de gros	
	8	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
	9		Hébergement hôtelier et touristique	
	10	Cinéma		
Equipement d'intérêt collectif	11	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
	12	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		

	13	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale		
	14	Salle d'art et de spectacles		
	15	Equipements sportifs		
	16	Autres équipements recevant du public		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	17		Industrie	
	18			Entrepôt dans la mesure où leur surface est inférieure à 500 m <sup>2</sup> .
	19		Bureau	
	20		Centre de congrès et d'exposition	

Les constructions et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles ou techniques.

Les règles de prospect, d'implantation et de hauteur ne sont pas applicables aux ouvrages de transport d'électricité HTB (tension > 50 kV).

Dans le cadre d'un changement de destination d'un bâtiment de commerce et d'activité de service ou d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire vers de l'habitat, la remise en état de la façade principale donnant sur le domaine public, devra être effectuée.

## 1.2. Occupations et utilisations du sol

Pour les sous-destinations suivantes, sont autorisées dans la mesure où toutes les dispositions sont prises pour prévenir leurs dangers ou inconvénients du point de vue de l'environnement et des nuisances sonores pouvant être générées lors de leur exploitation :

Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;

Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale ;

Salle d'art et de spectacle

Equipements sportifs

Autres équipements recevant du public.

### 1.2.1. Sont interdites les occupations et utilisations du sol ci-après :

Les dépôts et décharges non liés à une activité autorisée.

L'ouverture de carrière.

Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.

Le stationnement des caravanes à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation.

### 1.2.2. Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol ci-après :

L'adaptation, la réfection, ou l'extension des constructions d'habitation existantes sous réserve qu'elles n'aient pas pour effet d'aggraver les contraintes, nuisances ou dangers résultant de leur présence dans la zone.

Les exhaussements et affouillements de sol, directement liés aux travaux de construction autorisés.

Les Logements et hébergements des personnes dont la présence permanente est indispensable sur le site (direction, sécurité des lieux, entretien ou surveillance des établissements autorisés) ou en cas de nécessité de sécurité ou de relogement et les logements de service ou de fonction.

Les affouillements, les exhaussements de sol, les équipements, les aires de repos et les installations classées liées à la mise à 2 x 2 voies de la RN2 et à la réalisation du boulevard urbain.

La construction d'ouvrages publics ou des installations d'intérêt général sous réserve qu'ils soient jugés compatibles avec le site.

Les ouvrages et constructions nécessaires à la gestion et à l'exploitation de l'activité ferroviaire.

Les ouvrages et constructions nécessaires aux captages d'eau.

## 2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

---

Se référer au Cahier de recommandations architecturales et paysagères.

### 2.1. Implantation et volumétrie des constructions

#### ● Règle générale

Les constructions industrielles concourant à la production d'énergie ne sont pas assujetties aux règles d'implantation.

Des implantations différentes de celles prévues par la règle générale peuvent être imposées dans les cas suivants :

- pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liés à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers), aux différents réseaux, voirie et stationnement, nécessaires à la production d'énergies renouvelables, ouvrages en sous-sol, aux rampes d'accès, aux terrasses de plain-pied ou aux cuves et réservoirs.

Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent article à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics

#### 2.1.1. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

#### ● Règle générale

Les constructions pourront s'implanter en retrait ou à l'alignement des voies existantes, à aménager ou à créer.

#### ● Règles alternatives

Une implantation en recul ou à l'alignement peut être imposée dans les cas suivants :

pour assurer une continuité harmonieuse avec la ou les constructions voisines,

pour la préservation ou la restauration d'un élément architectural ou paysager protégé et repéré au document graphique,

pour assurer la préservation ou la continuité de la végétation des espaces non bâtis existants sur les espaces publics ou privés voisins,

en raison d'une configuration atypique de la parcelle (parcelle traversante, en angle ou en cœur d'îlot, ...),

pour la construction des équipements d'intérêt collectif et services publics.

### 2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- **Règle générale**

Lorsqu'une construction ne joint pas une limite séparative de propriété, la distance au bâtiment à édifier à la limite séparative sera au moins égale à 5m.

- **Règles alternatives**

Des implantations différentes de celles prévues par la règle générale peuvent être imposées dans les cas suivants :

Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escalier), aux différents réseaux, voirie et stationnement ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables

Pour la préservation ou la restauration d'un élément architectural ou paysager protégé et repéré au document graphique.

- **2.1.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Dans tous les cas, l'implantation des constructions principales les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit permettre de préserver leur salubrité et leur éclairage.

### 2.1.4. Emprise au sol des constructions

Non règlementée

### 2.1.5. Hauteur des constructions

Non règlementée

## 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 2.2.1. Insertion des constructions dans leur environnement

Les volumes (et éléments de décoration, modénature, huisserie...) doivent être simples, s'accorder avec les constructions environnantes et s'insérer dans l'ensemble existant en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens de manière à conserver le caractère des lieux avoisinants.

L'implantation de la construction doit être adaptée au terrain naturel, étudiée en fonction de la pente du terrain.

#### Sont interdits :

- les terrassements qui dégradent fortement le modelé naturel du site,

- les apports artificiels de terre à moins de 2 m des limites séparatives d'un terrain situé en contre-bas.

### 2.2.2. Caractéristiques architecturales de façades et des toitures

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage.

Toutes les façades, dont les pignons, gaines et conduits exhausés, et les murs de soutènement doivent être traités avec le même soin que les façades principales.

Le permis de construire peut être refusé si les constructions par leur situation, leur dimension 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.

Toute construction présentant une architecture innovante et ne respectant pas les règles suivantes, est recevable dès lors que cette architecture ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales.

#### Volume

Les volumes doivent être simples, s'accorder avec les volumes environnants et s'insérer dans l'ensemble existant en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens.

#### Toiture

Le matériau de couverture devra être en harmonie (dimensions, couleurs) avec les matériaux traditionnellement utilisés dans l'architecture locale.

Les citernes à gaz liquéfié ou mazout, dépôts de matériaux ou de résidus ainsi que les installations similaires doivent être placés en des lieux peu visibles de la voie publique ou masqués par un rideau de verdure

### 2.2.3. Caractéristiques des clôtures

Les clôtures doivent être conçues de façon à ménager l'intimité au sein des parcelles tout en maintenant le caractère ouvert des espaces.

Les clôtures traditionnelles existantes, dès lors qu'elles présentent un intérêt architectural et esthétique ou participent à la cohésion du secteur, doivent être conservées et réhabilitées ou remplacées à l'identique ou similaire si leur état n'en permet pas la conservation.

Leur aspect sera choisi en fonction du contexte environnant.

Sont interdits :

- les clôtures en murs modulaires ;
- les clôtures composées matériaux hétéroclites ;
- les clôtures végétales composées d'une seule espèce, ou majoritairement d'espèces persistantes.
- Les grillages rigides sauf s'ils sont associés à du végétal.

## 2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

La surface du terrain, sa forme, son relief, son exposition aux vents et au soleil, sa végétation et ses dessertes doivent servir de guide pour déterminer l'implantation et l'orientation de la construction. Lors de l'aménagement de plusieurs parcelles, il convient de prendre en compte ces paramètres le plus en amont possible, dès le stade des études préalables.

### 2.3.1. Obligation en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeu et de loisirs

Toute opération d'aménagement à destination principale d'habitation doit comporter des aménagements verts plantés, notamment d'accompagnement de la voirie, destinés notamment à améliorer le cadre de vie des habitants et à offrir à ceux-ci des lieux communs de rencontre, de promenade ou de jeux. Les espaces libres de construction doivent faire l'objet d'un aménagement paysager soigné, comprenant notamment des végétaux d'essence locale et privilégiant la perméabilité des sols et la contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.

### 2.3.2. Surfaces végétalisées ou perméables

Les espaces de pleine terre doivent être réalisés majoritairement d'un seul tenant et avoir des proportions permettant un usage d'agrément et de faire des plantations selon les caractéristiques du terrain et de son environnement.

Afin d'éviter les plantes invasives, les espaces de pleine terre doivent être plantés et il est interdit de laisser le sol nu, non végétalisé.

Sont pris en compte pour la quantification des espaces de pleine terre :

Les espaces libres non couverts, non bâtis ni en surface ni en sous-sol, permettent la libre infiltration des eaux pluviales et aménagés en espaces verts (pelouses, plantations) ;

Les espaces situés au-dessus des canalisations et des bassins de rétention.

Les espaces de pleine terre doivent représenter au moins 10% de la surface totale du terrain, sauf dans le cas d'affectations du rez-de-chaussée de la construction à une activité commerciale, de services ou artisanale, ou aux places de stationnement nécessaires à l'opération.

## 3. Equipements et réseaux

---

### 3.1. Stationnement

#### 3.1.1. Stationnement des véhicules motorisés

- **Localisation des places**

Les places de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques et peuvent être situées sur l'assiette foncière de l'opération ou dans son environnement immédiat.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, un report des places de stationnement sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier est autorisé.

- **Nombre de places de stationnement**

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé :

Entre 0 et 70m<sup>2</sup> de surface de plancher, il est exigé au moins une place de stationnement par logement

Au-delà de 70m<sup>2</sup> de surface de plancher : 2 places de stationnement minimum par logement

Pour les opérations de plus de deux logements, comportant des voies nouvelles, des places de stationnement visiteurs seront créées, leur nombre de pouvant jamais être inférieur à une place pour deux logements.

Pour les constructions à usage de bureau : une place de stationnement pour 25m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit, sans être inférieur à une place pour 200m<sup>2</sup> de la surface de plancher, si la densité des bureaux à construire doit être inférieure à un emploi pour 25 m<sup>2</sup>.

Pour les établissements commerciaux : une surface de stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher dès que la surface de vente est supérieure ou égale à 100m<sup>2</sup>.

Pour les établissements d'hébergement : une place de stationnement par chambre.

Pour les établissements artisanaux : une place de stationnement pour 25m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit, sans être inférieur à une place pour 200 m<sup>2</sup> de la surface de plancher, si la densité des locaux artisanaux à construire doit être inférieure à un emploi pour 25 m<sup>2</sup>. A ces espaces à aménager pour les véhicules de transport de personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, une place de stationnement pour 25 m<sup>2</sup> de la surface de plancher de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit suite à étude approuvée par la collectivité.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables. Le nombre de places de stationnement (véhicules motorisés) peut éventuellement être réduit par mutualisation en fonction des complémentarités observées entre les différentes fonctions et destinations.

La modification ou l'extension de bâtiments existants aboutissant à la création de nouveaux logements ne peut être autorisée qu'à condition que soient réalisées, dans le cas où ces bâtiments ne disposeraient pas du nombre de place exigée, les places de stationnement imposées, nécessaires pour l'ensemble des logements, après rénovation ou extension.

- **Aspect des espaces de stationnement**

Les espaces de stationnement doivent être paysagés ou arborés. Les aménagements permettront l'infiltration des eaux pluviales.

En outre, lorsque leur surface excède 2000m<sup>2</sup>, les parkings seront divisés par des rangées d'arbres ou des haies vives afin d'en améliorer l'aspect et d'en réduire les nuisances.

Les arbres existants et conservés peuvent être comptabilisés dans le nombre d'arbres à planter à condition qu'ils soient situés sur l'aire de stationnement.

### 3.1.2. Le stationnement des véhicules non motorisés

Toute construction recevant du public doit aussi comporter une aire pour le stationnement des cycles.

## 3.2. Desserte par les voies publiques et privées

### ● Accès

Les caractéristiques des accès doivent être définies en fonction de l'importance et de la destination des constructions et installations à réaliser, notamment en ce qui concerne la sécurité, la commodité de la circulation et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie

Le nombre d'accès doit être limité au strict nécessaire.

Les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :

- de la topographie, de la morphologie et de l'aménagement des lieux dans lesquels s'insère l'opération
- de la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse des véhicules, intensité du trafic) ;
- du type de trafic généré par l'opération (fréquence journalières, nombre de véhicules accédant au terrain, type de véhicules concernés) ;
- des conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules sur le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet doit privilégier la (les) solution(s) qui présentent la moindre gêne pour la circulation générale et permettent un accès aisé aux véhicules de secours et de services.

Pour les terrains possédant déjà un accès sur la voie publique, toute création d'un nouvel accès qui obligerait la commune à reconfigurer l'espace public pourra être refusée.

### ● Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent l'accès du matériel de lutte contre l'incendie sans que la largeur d'emprise ne soit inférieure à 5 m (largeur hors-tout incluant tous les aménagements : bordures, trottoirs...). Cette règle de largeur de voie ne concerne que les nouvelles voies.

Les voies en impasse doivent avoir leur partie terminale aménagée de manière à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour. Les prescriptions d'aménagement seront fonction de la localisation et du nombre de logements desservis.

## 3.3. Desserte par les réseaux

Tout projet de division d'une parcelle actuellement desservie par les réseaux ne peut avoir pour effet de créer un ou plusieurs terrain(s) constructible(s) non équipé(s).

### 3.3.1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être alimentée par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques (dimensions, capacité et débit) suffisantes.

### 3.3.2. Assainissement

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. Toutefois, en l'absence d'un tel réseau, ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conforme à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services comptants en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé. Toute évacuation d'eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

- **Zones d'assainissement collectif**

Toute construction nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement. La pose d'un clapet anti-retour est obligatoire.

Les eaux industrielles devront subir un traitement obligatoire avant le branchement.

- **Zones d'assainissement non collectif**

Les constructions doivent être équipées d'un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et adapté aux caractéristiques du sol, du sous-sol et de l'environnement du terrain.

### 3.3.3. Eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des nouvelles constructions seront récupérées pour l'infiltration sur le terrain d'assiette de la construction ou réutilisées pour un usage conforme à la réglementation en vigueur.

Le cas échéant et en fonction de la capacité de rétention des sols le raccordement à l'égout d'un éventuel trop plein pourra être autorisé par les services compétents.

### 3.3.4. Electricité, téléphone

Sauf impossibilité technique, la distribution de l'énergie électrique et la desserte téléphonique devront se faire par câbles souterrains ou par réseau de façade.

### 3.3.5. Déploiement de la fibre optique

Toute nouvelle opération d'aménagement doit intégrer la mise en place de gaines souterraines permettant le passage de la fibre optique dans des conditions permettant la desserte de l'ensemble des constructions projetées.

Lorsqu'un ou plusieurs réseaux de communication électronique à très haut débit desservent l'unité foncière, toute nouvelle construction à usage d'habitation, de bureaux, de commerce et d'hébergement hôtelier doit pouvoir y être raccordée.

Afin de permettre le raccordement des nouvelles constructions, des fourreaux doivent être mis en attente en limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires.

## 3.4. Energie et performances énergétiques

L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, ainsi que l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique est autorisée. Toutefois, des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant peuvent être imposées.

- **Capteurs solaires**

Pour toutes les constructions, les panneaux de toiture doivent être intégrés dans la toiture en respectant son inclinaison et sans surépaisseur.

## zone UEc

---

# 1. Destinations des constructions, usage des sols et natures d'activités, mixité fonctionnelle et sociale

## 1.1. Destinations des constructions

Destinations	Indice - référence sous-destination	Sous destinations autorisées	Sous destinations Interdites	Sous destinations autorisées sous conditions
Exploitation agricole ou forestière	1		Exploitation agricole	
	2		Exploitation forestière	
Habitation	3			<b>Logement</b> des personnes dont la présence permanente est indispensable sur le site (direction, sécurité des lieux, entretien ou surveillance des établissements autorisés) ou en cas de nécessité de sécurité ou de relogement. Logements de fonction et de service
	4			<b>Hébergement</b> : des personnes dont la présence permanente est indispensable sur le site (direction, sécurité des lieux, entretien ou surveillance des établissements autorisés) ou en cas de nécessité de sécurité ou de relogement
Commerce et activités de service	5	Artisanat et commerce de détail associé		
	6	Restauration		
	7		Commerce de gros	
	8	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
	9	Hébergement hôtelier et touristique		
	10	Cinéma		
Equipement d'intérêt collectif	11	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
	12	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		

	13	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	14	Salle d'art et de spectacles	
	15	Equipements sportifs	
	16	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	17		Industrie
	18		Entrepôt
	19	Bureau	
	20	Centre de congrès et d'exposition	

Les constructions et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles ou techniques.

Les règles de prospect, d'implantation et de hauteur ne sont pas applicables aux ouvrages de transport d'électricité HTB (tension > 50 kV).

Dans le cadre d'un changement de destination d'un bâtiment de commerce et d'activité de service ou d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire vers de l'habitat, la remise en état de la façade principale donnant sur le domaine public, devra être effectuée.

## 1.2. Occupations et utilisations du sol

Pour les sous-destinations suivantes, sont autorisées dans la mesure où toutes les dispositions sont prises pour prévenir leurs dangers ou inconvénients du point de vue de l'environnement et des nuisances sonores pouvant être générées lors de leur exploitation :

Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;

Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale ;

Salle d'art et de spectacle

Equipements sportifs

Autres équipements recevant du public.

### 1.2.1. Sont interdites les occupations et utilisations du sol ci-après :

Les dépôts et décharges non liés à une activité autorisée.

L'ouverture de carrière.

Le stationnement des caravanes à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation.

### 1.2.2. Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol ci-après :

L'adaptation, la réfection, ou l'extension des constructions d'habitation existantes sous réserve qu'elles n'aient pas pour effet d'aggraver les contraintes, nuisances ou dangers résultant de leur présence dans la zone.

Les exhaussements et affouillements de sol, directement liés aux travaux de construction autorisés.

Les Logements et hébergements des personnes dont la présence permanente est indispensable sur le site (direction, sécurité des lieux, entretien ou surveillance des établissements autorisés), logements de service et de fonction, ou en cas de nécessité de sécurité ou de relogement et les logements de service ou de fonction.

Les affouillements, les exhaussements de sol, les équipements, les aires de repos et les installations classées liées à la mise à 2 x 2 voies de la RN2 et à la réalisation du boulevard urbain.

La construction d'ouvrages publics ou des installations d'intérêt général sous réserve qu'ils soient jugés compatibles avec le site.

Les ouvrages et constructions nécessaires à la gestion et à l'exploitation de l'activité ferroviaire.

Les ouvrages et constructions nécessaires aux captages d'eau.

## 2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

---

Se référer au Cahier de recommandations architecturales et paysagères.

### 2.1. Implantation et volumétrie des constructions

- **Règle générale**

Les constructions industrielles concourant à la production d'énergie ne sont pas assujetties aux règles d'implantation.

Des implantations différentes de celles prévues par la règle générale peuvent être imposées dans les cas suivants :

- pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liés à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers), aux différents réseaux, voirie et stationnement, nécessaires à la production d'énergies renouvelables, ouvrages en sous-sol, aux rampes d'accès, aux terrasses de plain-pied ou aux cuves et réservoirs.

Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent article à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics

#### 2.1.1. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

- **Règle générale**

Les constructions devront s'implanter à au moins 2m des voies existantes, à aménager ou à créer.

- **Règles alternatives**

Une implantation en recul ou à l'alignement peut être imposée dans les cas suivants :

pour assurer une continuité harmonieuse avec la ou les constructions voisines,

pour la préservation ou la restauration d'un élément architectural ou paysager protégé et repéré au document graphique,

pour assurer la préservation ou la continuité de la végétation des espaces non bâtis existants sur les espaces publics ou privés voisins,

en raison d'une configuration atypique de la parcelle (parcelle traversante, en angle ou en cœur d'îlot, ...),

pour la construction des équipements d'intérêt collectif et services publics.

#### 2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- **Règle générale**

Lorsqu'une construction ne joint pas une limite séparative de propriété, la distance au bâtiment à édifier à la limite séparative sera au moins égale à 3m.

- **Règles alternatives**

Des implantations différentes de celles prévues par la règle générale peuvent être imposées dans les cas suivants :

Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escalier), aux différents réseaux, voirie et stationnement ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables

Pour la préservation ou la restauration d'un élément architectural ou paysager protégé et repéré au document graphique.

- - **2.1.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Dans tous les cas, l'implantation des constructions principales les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit permettre de préserver leur salubrité et leur éclaircissement.

- - **2.1.4. Emprise au sol des constructions**

Non règlementée

- - **2.1.5. Hauteur des constructions**

La hauteur maximale des constructions neuves et principales est fixée à 10m à l'égout du toit

## 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- **2.2.1. Insertion des constructions dans leur environnement**

Les volumes (et éléments de décoration, modénature, huisserie...) doivent être simples, s'accorder avec les constructions environnantes et s'insérer dans l'ensemble existant en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens de manière à conserver le caractère des lieux avoisinants.

L'implantation de la construction doit être adaptée au terrain naturel, étudiée en fonction de la pente du terrain.

**Sont interdits :**

- les terrassements qui dégradent fortement le modelé naturel du site,
- les apports artificiels de terre à moins de 2 m des limites séparatives d'un terrain situé en contre-bas.

- **2.2.2. Caractéristiques architecturales de façades et des toitures**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage.

Toutes les façades, dont les pignons, gaines et conduits exhausés, et les murs de soutènement doivent être traités avec le même soin que les façades principales.

Le permis de construire peut être refusé si les constructions par leur situation, leur dimension 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.

Toute construction présentant une architecture innovante et ne respectant pas les règles suivantes, est recevable dès lors que cette architecture ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales.

### **Volume**

Les volumes doivent être simples, s'accorder avec les volumes environnants et s'insérer dans l'ensemble existant en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens.

### **Toiture**

Le matériau de couverture devra être en harmonie (dimensions, couleurs) avec les matériaux traditionnellement utilisés dans l'architecture locale.

Les citernes à gaz liquéfié ou mazout, dépôts de matériaux ou de résidus ainsi que les installations similaires doivent être placés en des lieux peu visibles de la voie publique ou masqués par un rideau de verdure

#### **2.2.3. Caractéristiques des clôtures**

Les clôtures doivent être conçues de façon à ménager l'intimité au sein des parcelles tout en maintenant le caractère ouvert des espaces.

Les clôtures traditionnelles existantes, dès lors qu'elles présentent un intérêt architectural et esthétique ou participent à la cohésion du secteur, doivent être conservées et réhabilitées ou remplacées à l'identique ou similaire si leur état n'en permet pas la conservation.

Leur aspect sera choisi en fonction du contexte environnant.

Sont interdits :

- les clôtures en murs modulaires ;
- les clôtures composées matériaux hétéroclites ;
- les clôtures végétales composées d'une seule espèce, ou majoritairement d'espèces persistantes.
- Les grillages rigides sauf s'ils sont associés à du végétal.

## **2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions**

La surface du terrain, sa forme, son relief, son exposition aux vents et au soleil, sa végétation et ses dessertes doivent servir de guide pour déterminer l'implantation et l'orientation de la construction. Lors de l'aménagement de plusieurs parcelles, il convient de prendre en compte ces paramètres le plus en amont possible, dès le stade des études préalables.

### **2.3.1. Obligation en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeu et de loisirs**

Toute opération d'aménagement à destination principale d'habitation doit comporter des aménagements verts plantés, notamment d'accompagnement de la voirie, destinés notamment à améliorer le cadre de vie des habitants et à offrir à ceux-ci des lieux communs de rencontre, de promenade ou de jeux. Les espaces libres de construction doivent faire l'objet d'un aménagement paysager soigné, comprenant notamment des végétaux d'essence locale et privilégiant la perméabilité des sols et la contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.

### 2.3.2. Surfaces végétalisées ou perméables

Les espaces de pleine terre doivent être réalisés majoritairement d'un seul tenant et avoir des proportions permettant un usage d'agrément et de faire des plantations selon les caractéristiques du terrain et de son environnement.

Afin d'éviter les plantes invasives, les espaces de pleine terre doivent être plantés et il est interdit de laisser le sol nu, non végétalisé.

Sont pris en compte pour la quantification des espaces de pleine terre :

Les espaces libres non couverts, non bâtis ni en surface ni en sous-sol, permettent la libre infiltration des eaux pluviales et aménagés en espaces verts (pelouses, plantations) ;

Les espaces situés au-dessus des canalisations et des bassins de rétention.

Les espaces de pleine terre doivent représenter au moins 10% de la surface totale du terrain, sauf dans le cas d'affectations du rez-de-chaussée de la construction à une activité commerciale, de services ou artisanale, ou aux places de stationnement nécessaires à l'opération.

## 3. Equipements et réseaux

### 3.1. Stationnement

#### 3.1.1. Stationnement des véhicules motorisés

- Localisation des places

Les places de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques et peuvent être situées sur l'assiette foncière de l'opération ou dans son environnement immédiat.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, un report des places de stationnement sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier est autorisé.

- Nombre de places de stationnement

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé :

Entre 0 et 70m<sup>2</sup> de surface de plancher, il est exigé au moins une place de stationnement par logement

Au-delà de 70m<sup>2</sup> de surface de plancher : 2 places de stationnement minimum par logement

Pour les opérations de plus de deux logements, comportant des voies nouvelles, des places de stationnement visiteurs seront créées, leur nombre de pouvant jamais être inférieur à une place pour deux logements.

Pour les constructions à usage de bureau : une place de stationnement pour 25m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit, sans être inférieur à une place pour 200m<sup>2</sup> de la surface de plancher, si la densité des bureaux à construire doit être inférieure à un emploi pour 25 m<sup>2</sup>.

Pour les établissements commerciaux : une surface de stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher dès que la surface de vente est supérieure ou égale à 100m<sup>2</sup>.

Pour les établissements d'hébergement : une place de stationnement par chambre.

Pour les établissements artisanaux : une place de stationnement pour 25m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit, sans être inférieur à une place pour 200 m<sup>2</sup> de la surface de plancher, si la densité des locaux artisanaux à construire doit être inférieure à un emploi pour 25 m<sup>2</sup>. A ces espaces à aménager pour les véhicules de transport de personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, une place de stationnement pour 25 m<sup>2</sup> de la surface de plancher de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit suite à étude approuvée par la collectivité.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables. Le nombre de places de stationnement (véhicules motorisés) peut éventuellement être réduit par mutualisation en fonction des complémentarités observées entre les différentes fonctions et destinations.

La modification ou l'extension de bâtiments existants aboutissant à la création de nouveaux logements ne peut être autorisée qu'à condition que soient réalisées, dans le cas où ces bâtiments ne disposeraient pas du nombre de place exigée, les places de stationnement imposées, nécessaires pour l'ensemble des logements, après rénovation ou extension.

- **Aspect des espaces de stationnement**

Les espaces de stationnement doivent être paysagés ou arborés. Les aménagements permettront l'infiltration des eaux pluviales.

En outre, lorsque leur surface excède 2000m<sup>2</sup>, les parkings seront divisés par des rangées d'arbres ou des haies vives afin d'en améliorer l'aspect et d'en réduire les nuisances.

Les arbres existants et conservés peuvent être comptabilisés dans le nombre d'arbres à planter à condition qu'ils soient situés sur l'aire de stationnement.

### 3.1.2. Le stationnement des véhicules non motorisés

Toute construction recevant du public doit aussi comporter une aire pour le stationnement des cycles.

## 3.2. Desserte par les voies publiques et privées

- **Accès**

Les caractéristiques des accès doivent être définies en fonction de l'importance et de la destination des constructions et installations à réaliser, notamment en ce qui concerne la sécurité, la commodité de la circulation et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie

Le nombre d'accès doit être limité au strict nécessaire.

Les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :

- de la topographie, de la morphologie et de l'aménagement des lieux dans lesquels s'insère l'opération
- de la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse des véhicules, intensité du trafic) ;

## 5. Règlement écrit

- du type de trafic généré par l'opération (fréquence journalières, nombre de véhicules accédant au terrain, type de véhicules concernés) ;
- des conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules sur le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet doit privilégier la (les) solution(s) qui présentent la moindre gêne pour la circulation générale et permettent un accès aisé aux véhicules de secours et de services.

Pour les terrains possédant déjà un accès sur la voie publique, toute création d'un nouvel accès qui obligerait la commune à reconfigurer l'espace public pourra être refusée.

### ● Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent l'accès du matériel de lutte contre l'incendie sans que la largeur d'emprise ne soit inférieure à 5 m (largeur hors-tout incluant tous les aménagements : bordures, trottoirs...). Cette règle de largeur de voie ne concerne que les nouvelles voies.

Les voies en impasse doivent avoir leur partie terminale aménagée de manière à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour. Les prescriptions d'aménagement seront fonction de la localisation et du nombre de logements desservis.

## 3.3. Desserte par les réseaux

Tout projet de division d'une parcelle actuellement desservie par les réseaux ne peut avoir pour effet de créer un ou plusieurs terrain(s) constructible(s) non équipé(s).

### 3.3.1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être alimentée par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques (dimensions, capacité et débit) suffisantes.

### 3.3.2. Assainissement

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. Toutefois, en l'absence d'un tel réseau, ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conforme à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services comptants en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé. Toute évacuation d'eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

### ● Zones d'assainissement collectif

Toute construction nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement. La pose d'un clapet anti-retour est obligatoire.

Les eaux industrielles devront subir un traitement obligatoire avant le branchement.

### ● Zones d'assainissement non collectif

Les constructions doivent être équipées d'un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et adapté aux caractéristiques du sol, du sous-sol et de l'environnement du terrain.

### 3.3.3. Eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des nouvelles constructions seront récupérées pour l'infiltration sur le terrain d'assiette de la construction ou réutilisées pour un usage conforme à la réglementation en vigueur.

Le cas échéant et en fonction de la capacité de rétention des sols le raccordement à l'égout d'un éventuel trop plein pourra être autorisé par les services compétents.

### 3.3.4. Electricité, téléphone

Sauf impossibilité technique, la distribution de l'énergie électrique et la desserte téléphonique devront se faire par câbles souterrains ou par réseau de façade.

### 3.3.5. Déploiement de la fibre optique

Toute nouvelle opération d'aménagement doit intégrer la mise en place de gaines souterraines permettant le passage de la fibre optique dans des conditions permettant la desserte de l'ensemble des constructions projetées.

Lorsqu'un ou plusieurs réseaux de communication électronique à très haut débit desservent l'unité foncière, toute nouvelle construction à usage d'habitation, de bureaux, de commerce et d'hébergement hôtelier doit pouvoir y être raccordée.

Afin de permettre le raccordement des nouvelles constructions, des fourreaux doivent être mis en attente en limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires.

## 3.4. Energie et performances énergétiques

L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, ainsi que l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique est autorisée. Toutefois, des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant peuvent être imposées.

- **Capteurs solaires**

Pour toutes les constructions, les panneaux de toiture doivent être intégrés dans la toiture en respectant son inclinaison et sans surépaisseur.

## zone UEI

---

# 1. Destinations des constructions, usage des sols et natures d'activités, mixité fonctionnelle et sociale

## 1.1. Destinations des constructions

Destinations	Indice - référence sous-destination	Sous destinations autorisées	Sous destinations Interdites	Sous destinations autorisées sous conditions
Exploitation agricole ou forestière	1		Exploitation agricole	
	2		Exploitation forestière	
Habitation	3			<b>Logement</b> des personnes dont la présence permanente est indispensable sur le site (direction, sécurité des lieux, entretien ou surveillance des établissements autorisés) ou en cas de nécessité de sécurité ou de relogement. Logements de fonction et de service
	4			<b>Hébergement</b> : des personnes dont la présence permanente est indispensable sur le site (direction, sécurité des lieux, entretien ou surveillance des établissements autorisés) ou en cas de nécessité de sécurité ou de relogement
Commerce et activités de service	5		Artisanat et commerce de détail associé	
	6	Restauration		
	7		Commerce de gros	
	8	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
	9		Hébergement hôtelier et touristique	
	10	Cinéma		
Equipement d'intérêt collectif	11	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
	12	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		

	13	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	14	Salle d'art et de spectacles	
	15	Equipements sportifs	
	16	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	17		Industrie
	18		Entrepôt
	19		Bureau
	20		Centre de congrès et d'exposition

Les constructions et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles ou techniques.

Les règles de prospect, d'implantation et de hauteur ne sont pas applicables aux ouvrages de transport d'électricité HTB (tension > 50 kV).

Dans le cadre d'un changement de destination d'un bâtiment de commerce et d'activité de service ou d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire vers de l'habitat, la remise en état de la façade principale donnant sur le domaine public, devra être effectuée.

## 1.2. Occupations et utilisations du sol

Pour les sous-destinations autorisées ci-dessus, toutes les dispositions doivent être prises pour prévenir leurs dangers ou inconvénients du point de vue de l'environnement et des nuisances sonores pouvant être générées lors de leur exploitation.

### 1.2.1. Sont interdites les occupations et utilisations du sol ci-après :

Les dépôts et décharges non liés à une activité autorisée.

L'ouverture de carrière.

Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.

Le stationnement des caravanes à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation.

### 1.2.2. Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol ci-après :

L'adaptation, la réfection, ou l'extension des constructions d'habitation existantes sous réserve qu'elles n'aient pas pour effet d'aggraver les contraintes, nuisances ou dangers résultant de leur présence dans la zone.

Les exhaussements et affouillements de sol, directement liés aux travaux de construction autorisés.

Les Logements et hébergements des personnes dont la présence permanente est indispensable sur le site (direction, sécurité des lieux, entretien ou surveillance des établissements autorisés) ou en cas de nécessité de sécurité ou de relogement et les logements de service ou de fonction.

Les affouillements, les exhaussements de sol, les équipements, les aires de repos et les installations classées liées à la mise à 2 x 2 voies de la RN2 et à la réalisation du boulevard urbain.

La construction d'ouvrages publics ou des installations d'intérêt général sous réserve qu'ils soient jugés compatibles avec le site.

Les ouvrages et constructions nécessaires à la gestion et à l'exploitation de l'activité ferroviaire.

Les ouvrages et constructions nécessaires aux captages d'eau.

## 2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

---

Se référer au Cahier de recommandations architecturales et paysagères.

### 2.1. Implantation et volumétrie des constructions

- **Règle générale**

Les constructions industrielles concourant à la production d'énergie ne sont pas assujetties aux règles d'implantation.

Des implantations différentes de celles prévues par la règle générale peuvent être imposées dans les cas suivants :

- pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liés à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers), aux différents réseaux, voirie et stationnement, nécessaires à la production d'énergies renouvelables, ouvrages en sous-sol, aux rampes d'accès, aux terrasses de plain-pied ou aux cuves et réservoirs.

Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent article à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics

#### 2.1.1. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

- **Règle générale**

Les constructions pourront s'implanter en retrait ou à l'alignement des voies existantes, à aménager ou à créer.

- **Règles alternatives**

Une implantation en recul ou à l'alignement peut être imposée dans les cas suivants :

pour assurer une continuité harmonieuse avec la ou les constructions voisines,

pour la préservation ou la restauration d'un élément architectural ou paysager protégé et repéré au document graphique,

pour assurer la préservation ou la continuité de la végétation des espaces non bâtis existants sur les espaces publics ou privés voisins,

en raison d'une configuration atypique de la parcelle (parcelle traversante, en angle ou en cœur d'îlot, ...),

pour la construction des équipements d'intérêt collectif et services publics.

#### 2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- **Règle générale**

Lorsqu'une construction ne joint pas une limite séparative de propriété, la distance au bâtiment à édifier à la limite séparative sera au moins égale à 5m.

- **Règles alternatives**

Des implantations différentes de celles prévues par la règle générale peuvent être imposées dans les cas suivants :

Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escalier), aux différents réseaux, voirie et stationnement ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables

Pour la préservation ou la restauration d'un élément architectural ou paysager protégé et repéré au document graphique.

### **2.1.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Dans tous les cas, l'implantation des constructions principales les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit permettre de préserver leur salubrité et leur éclairage.

### **2.1.4. Emprise au sol des constructions**

Non réglementée

### **2.1.5. Hauteur des constructions**

Non réglementée

## **2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **2.2.1. Insertion des constructions dans leur environnement**

Les volumes (et éléments de décoration, modénature, huisserie...) doivent être simples, s'accorder avec les constructions environnantes et s'insérer dans l'ensemble existant en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens de manière à conserver le caractère des lieux avoisinants.

L'implantation de la construction doit être adaptée au terrain naturel, étudiée en fonction de la pente du terrain.

#### **Sont interdits :**

- les terrassements qui dégradent fortement le modelé naturel du site,
- les apports artificiels de terre à moins de 2 m des limites séparatives d'un terrain situé en contre-bas.

### **2.2.2. Caractéristiques architecturales de façades et des toitures**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage.

Toutes les façades, dont les pignons, gaines et conduits exhausés, et les murs de soutènement doivent être traités avec le même soin que les façades principales.

Le permis de construire peut être refusé si les constructions par leur situation, leur dimension 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.

Toute construction présentant une architecture innovante et ne respectant pas les règles suivantes, est recevable dès lors que cette architecture ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales.

### **Volume**

Les volumes doivent être simples, s'accorder avec les volumes environnants et s'insérer dans l'ensemble existant en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens.

### **Toiture**

Le matériau de couverture devra être en harmonie (dimensions, couleurs) avec les matériaux traditionnellement utilisés dans l'architecture locale.

Les citernes à gaz liquéfié ou mazout, dépôts de matériaux ou de résidus ainsi que les installations similaires doivent être placés en des lieux peu visibles de la voie publique ou masqués par un rideau de verdure

#### **2.2.3. Caractéristiques des clôtures**

Les clôtures doivent être conçues de façon à ménager l'intimité au sein des parcelles tout en maintenant le caractère ouvert des espaces.

Les clôtures traditionnelles existantes, dès lors qu'elles présentent un intérêt architectural et esthétique ou participent à la cohésion du secteur, doivent être conservées et réhabilitées ou remplacées à l'identique ou similaire si leur état n'en permet pas la conservation.

Leur aspect sera choisi en fonction du contexte environnant.

Sont interdits :

- les clôtures en murs modulaires ;
- les clôtures composées matériaux hétéroclites ;
- les clôtures végétales composées d'une seule espèce, ou majoritairement d'espèces persistantes.
- Les grillages rigides sauf s'ils sont associés à du végétal.

## **2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions**

La surface du terrain, sa forme, son relief, son exposition aux vents et au soleil, sa végétation et ses dessertes doivent servir de guide pour déterminer l'implantation et l'orientation de la construction. Lors de l'aménagement de plusieurs parcelles, il convient de prendre en compte ces paramètres le plus en amont possible, dès le stade des études préalables.

#### **2.3.1. Obligation en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeu et de loisirs**

Toute opération d'aménagement à destination principale d'habitation doit comporter des aménagements verts plantés, notamment d'accompagnement de la voirie, destinés notamment à améliorer le cadre de vie des

habitants et à offrir à ceux-ci des lieux communs de rencontre, de promenade ou de jeux. Les espaces libres de construction doivent faire l'objet d'un aménagement paysager soigné, comprenant notamment des végétaux d'essence locale et privilégiant la perméabilité des sols et la contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.

### 2.3.2. Surfaces végétalisées ou perméables

Les espaces de pleine terre doivent être réalisés majoritairement d'un seul tenant et avoir des proportions permettant un usage d'agrément et de faire des plantations selon les caractéristiques du terrain et de son environnement.

Afin d'éviter les plantes invasives, les espaces de pleine terre doivent être plantés et il est interdit de laisser le sol nu, non végétalisé.

Sont pris en compte pour la quantification des espaces de pleine terre :

Les espaces libres non couverts, non bâtis ni en surface ni en sous-sol, permettent la libre infiltration des eaux pluviales et aménagés en espaces verts (pelouses, plantations) ;

Les espaces situés au-dessus des canalisations et des bassins de rétention.

Les espaces de pleine terre doivent représenter au moins 10% de la surface totale du terrain, sauf dans le cas d'affectations du rez-de-chaussée de la construction à une activité commerciale, de services ou artisanale, ou aux places de stationnement nécessaires à l'opération.

## 3. Equipements et réseaux

---

### 3.1. Stationnement

#### 3.1.1. Stationnement des véhicules motorisés

- **Localisation des places**

Les places de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques et peuvent être situées sur l'assiette foncière de l'opération ou dans son environnement immédiat.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, un report des places de stationnement sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier est autorisé.

- **Nombre de places de stationnement**

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé :

Entre 0 et 70m<sup>2</sup> de surface de plancher, il est exigé au moins une place de stationnement par logement

Au-delà de 70m<sup>2</sup> de surface de plancher : 2 places de stationnement minimum par logement

Pour les opérations de plus de deux logements, comportant des voies nouvelles, des places de stationnement visiteurs seront créées, leur nombre ne pouvant jamais être inférieur à une place pour deux logements.

Pour les constructions à usage de bureau : une place de stationnement pour 25m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit, sans être inférieur à une place pour 200m<sup>2</sup> de la surface de plancher, si la densité des bureaux à construire doit être inférieure à un emploi pour 25 m<sup>2</sup>.

Pour les établissements commerciaux : une surface de stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher dès que la surface de vente est supérieure ou égale à 100m<sup>2</sup>.

Pour les établissements d'hébergement : une place de stationnement par chambre.

Pour les établissements artisanaux : une place de stationnement pour 25m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit, sans être inférieur à une place pour 200 m<sup>2</sup> de la surface de plancher, si la densité des locaux artisanaux à construire doit être inférieure à un emploi pour 25 m<sup>2</sup>. A ces espaces à aménager pour les véhicules de transport de personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, une place de stationnement pour 25 m<sup>2</sup> de la surface de plancher de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit suite à étude approuvée par la collectivité.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables. Le nombre de places de stationnement (véhicules motorisés) peut éventuellement être réduit par mutualisation en fonction des complémentarités observées entre les différentes fonctions et destinations.

La modification ou l'extension de bâtiments existants aboutissant à la création de nouveaux logements ne peut être autorisée qu'à condition que soient réalisées, dans le cas où ces bâtiments ne disposeraient pas du nombre de place exigée, les places de stationnement imposées, nécessaires pour l'ensemble des logements, après rénovation ou extension.

- **Aspect des espaces de stationnement**

Les espaces de stationnement doivent être paysagés ou arborés. Les aménagements permettront l'infiltration des eaux pluviales.

En outre, lorsque leur surface excède 2000m<sup>2</sup>, les parkings seront divisés par des rangées d'arbres ou des haies vives afin d'en améliorer l'aspect et d'en réduire les nuisances.

Les arbres existants et conservés peuvent être comptabilisés dans le nombre d'arbres à planter à condition qu'ils soient situés sur l'aire de stationnement.

### 3.1.2. Le stationnement des véhicules non motorisés

Toute construction recevant du public doit aussi comporter une aire pour le stationnement des cycles.

## 3.2. Desserte par les voies publiques et privées

- **Accès**

Les caractéristiques des accès doivent être définies en fonction de l'importance et de la destination des constructions et installations à réaliser, notamment en ce qui concerne la sécurité, la commodité de la circulation et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie

Le nombre d'accès doit être limité au strict nécessaire.

Les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :

- de la topographie, de la morphologie et de l'aménagement des lieux dans lesquels s'insère l'opération
- de la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse des véhicules, intensité du trafic) ;

## 5. Règlement écrit

- du type de trafic généré par l'opération (fréquence journalières, nombre de véhicules accédant au terrain, type de véhicules concernés) ;
- des conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules sur le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet doit privilégier la (les) solution(s) qui présentent la moindre gêne pour la circulation générale et permettent un accès aisé aux véhicules de secours et de services.

Pour les terrains possédant déjà un accès sur la voie publique, toute création d'un nouvel accès qui obligerait la commune à reconfigurer l'espace public pourra être refusée.

### ● Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent l'accès du matériel de lutte contre l'incendie sans que la largeur d'emprise ne soit inférieure à 5 m (largeur hors-tout incluant tous les aménagements : bordures, trottoirs...). Cette règle de largeur de voie ne concerne que les nouvelles voies.

Les voies en impasse doivent avoir leur partie terminale aménagée de manière à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour. Les prescriptions d'aménagement seront fonction de la localisation et du nombre de logements desservis.

## 3.3. Desserte par les réseaux

Tout projet de division d'une parcelle actuellement desservie par les réseaux ne peut avoir pour effet de créer un ou plusieurs terrain(s) constructible(s) non équipé(s).

### 3.3.1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être alimentée par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques (dimensions, capacité et débit) suffisantes.

### 3.3.2. Assainissement

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. Toutefois, en l'absence d'un tel réseau, ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conforme à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services comptants en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé. Toute évacuation d'eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

### ● Zones d'assainissement collectif

Toute construction nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement. La pose d'un clapet anti-retour est obligatoire.

Les eaux industrielles devront subir un traitement obligatoire avant le branchement.

### ● Zones d'assainissement non collectif

Les constructions doivent être équipées d'un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et adapté aux caractéristiques du sol, du sous-sol et de l'environnement du terrain.

### 3.3.3. Eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des nouvelles constructions seront récupérées pour l'infiltration sur le terrain d'assiette de la construction ou réutilisées pour un usage conforme à la réglementation en vigueur.

Le cas échéant et en fonction de la capacité de rétention des sols le raccordement à l'égout d'un éventuel trop plein pourra être autorisé par les services compétents.

### 3.3.4. Electricité, téléphone

Sauf impossibilité technique, la distribution de l'énergie électrique et la desserte téléphonique devront se faire par câbles souterrains ou par réseau de façade.

### 3.3.5. Déploiement de la fibre optique

Toute nouvelle opération d'aménagement doit intégrer la mise en place de gaines souterraines permettant le passage de la fibre optique dans des conditions permettant la desserte de l'ensemble des constructions projetées.

Lorsqu'un ou plusieurs réseaux de communication électronique à très haut débit desservent l'unité foncière, toute nouvelle construction à usage d'habitation, de bureaux, de commerce et d'hébergement hôtelier doit pouvoir y être raccordée.

Afin de permettre le raccordement des nouvelles constructions, des fourreaux doivent être mis en attente en limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires.

## 3.4. Energie et performances énergétiques

L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, ainsi que l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique est autorisée. Toutefois, des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant peuvent être imposées.

- **Capteurs solaires**

Pour toutes les constructions, les panneaux de toiture doivent être intégrés dans la toiture en respectant son inclinaison et sans surépaisseur.

# zone UH1

---

# 1. Destinations des constructions, usage des sols et natures d'activités, mixité fonctionnelle et sociale

## 1.1. Destinations des constructions

Destinations	Indice - référence sous-destination	Sous destinations autorisées	Sous destinations Interdites	Sous destinations autorisées sous conditions
Exploitation agricole ou forestière	1		Exploitation agricole	Evolution des exploitations agricoles existantes
	2		Exploitation forestière	
Habitation	3	Logement		
	4	Hébergement		
Commerce et activités de service	5		Artisanat et commerce de détail associé	
	6		Restauration	
	7		Commerce de gros	
	8	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
	9		Hébergement hôtelier et touristique	
	10		Cinéma	
Equipement d'intérêt collectif	11	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
	12	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	13		Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	14		Salle d'art et de spectacles	
	15		Equipements sportifs	
	16		Autres équipements recevant du public	
	Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	17		Industrie
18			Entrepôt	
19			Bureau	

	20	Centre de congrès et d'exposition
--	----	-----------------------------------

Les constructions et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles ou techniques.

Les règles de prospect, d'implantation et de hauteur ne sont pas applicables aux ouvrages de transport d'électricité HTB (tension > 50 kV).

Dans le cadre d'un changement de destination d'un bâtiment de commerce et d'activité de service ou d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire vers de l'habitat, la remise en état de la façade principale donnant sur le domaine public, devra être effectuée.

## 1.2. Occupations et utilisations du sol

### 1.2.1. Sont interdites les occupations et utilisations du sol ci-après :

Les dépôts et décharges non liés à une activité autorisée.

L'ouverture de carrière.

Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.

Le stationnement des caravanes à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation.

### 1.2.2. Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol ci-après :

Les exhaussements et affouillements de sol, directement liés aux travaux de construction autorisés.

L'aménagement et l'extension limitée à 40m<sup>2</sup> des bâtiments existants à condition qu'ils restent compatibles avec la vocation de la zone et qu'ils n'aient pas pour effet de dénaturer la zone (hors activités agricoles dont l'évolution n'est pas limitée).

Les constructions annexes d'une superficie inférieure à 40 m<sup>2</sup> (hors activités agricoles dont l'évolution n'est pas limitée).

Les piscines jusqu'à 40m<sup>2</sup>.

Les affouillements, les exhaussements de sol, les équipements, les aires de repos et les installations classées liées à la mise à 2 x 2 voies de la RN2 et à la réalisation du boulevard urbain.

La construction d'ouvrages publics ou des installations d'intérêt général sous réserve qu'ils soient jugés compatibles avec le site.

Les ouvrages et constructions nécessaires à la gestion et à l'exploitation de l'activité ferroviaire.

Les ouvrages et constructions nécessaires aux captages d'eau.

## 2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

---

Se référer au Cahier de recommandations architecturales et paysagères.

### 2.1. Implantation et volumétrie des constructions

- **Règle générale**

Les constructions principales devront respecter une implantation en limite d'emprise des voies existantes, à aménager ou à créer. Des retraits et décrochements d'une distance maximale de 3m par rapport à la limite d'emprise des voies existantes, à aménager ou à créer, dont les voies SNCF sont autorisés s'ils sont motivés par la composition architecturale ou des impératifs techniques.

Lorsque le projet de construction concerne un terrain jouxtant un ou des immeubles en bon état, déjà construits le long de la ou des limites séparatives communes, la construction nouvelle peut être édifée en respectant la même marge de reculement que les bâtiments existants.

L'application de l'ensemble de cet article tient compte de l'ensemble des points de la voie (reculs des façades de 3m en tous points de la voie).

Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent article à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet. Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics

#### 2.1.1. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

- **Règle générale**

Les constructions devront respecter une implantation dans une bande de 15m depuis l'alignement des voies existantes, à aménager ou à créer.

- **Règles alternatives**

Une implantation en recul ou à l'alignement peut être imposée dans les cas suivants :

pour assurer une continuité harmonieuse avec la ou les constructions voisines,

pour la préservation ou la restauration d'un élément architectural ou paysager protégé et repéré au document graphique,

pour assurer la préservation ou la continuité de la végétation des espaces non bâtis existants sur les espaces publics ou privés voisins,

en raison d'une configuration atypique de la parcelle (parcelle traversante, en angle ou en cœur d'îlot, ...),

pour la construction des équipements d'intérêt collectif et services publics.

### 2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- **Règle générale**

Dans une bande de 15m à partir de l'alignement, les constructions principales à usage d'habitation peuvent être édifiées sur les limites séparatives de propriété.

Au-delà de la bande de 15m comptée à partir de l'alignement, les constructions peuvent être implantées en limite de propriété :

Lorsque la parcelle voisine supporte une construction déjà implantée sur la limite séparative commune.

Lorsque la parcelle voisine supporte une construction éloignée en tous points d'au moins 3m de celle à édifier.

Lorsque la parcelle voisine ne supporte aucune construction.

Lorsqu'une construction ne joint pas une limite séparative de propriété, la distance au bâtiment à édifier à la limite séparative sera au moins égale à 3m.

- **Règles alternatives**

Des implantations différentes de celles prévues par la règle générale peuvent être imposées dans les cas suivants :

Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escalier), aux différents réseaux, voirie et stationnement ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables

Pour la préservation ou la restauration d'un élément architectural ou paysager protégé et repéré au document graphique.

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

Dans tous les cas, l'implantation des constructions principales les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit permettre de préserver leur salubrité et leur éclairage.

### 2.1.4. Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne peut dépasser 40% de la surface du terrain.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics.

Pour l'existant, les démolitions suivies de reconstruction de même emprise sont autorisées.

### 2.1.5. Hauteur des constructions

- **Règle générale**

La hauteur maximale des constructions neuves et principales est fixée à 7m à l'égout du toit.

- **Règles alternatives**

Des dispositions autres que celles prévues par la règle ci-dessus peuvent être imposées :

Pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics dans la limite de 3m supplémentaires ;

Afin d'assurer une bonne intégration urbaine et paysagère du projet :

- Lorsque le projet s'insère entre deux constructions existantes, avec une hauteur correspondant à la hauteur moyenne des deux constructions existantes,

- Lorsqu'il s'adosse à une construction existante qui dépasse la hauteur maximum autorisée à la règle générale, le projet peut atteindre la hauteur de la construction à laquelle il s'adosse. Cette possibilité est limitée à un linéaire de 10m puis au-delà de ce linéaire, la hauteur maximum est celle indiquée en règle générale.

Dans le cas d'une implantation sur un terrain en pente, la hauteur des constructions sera calculée à partir du niveau du terrain naturel de la voie existante ou nouvellement créée en bordure de parcelle.

Les souches de cheminées et autres ouvrages techniques (locaux techniques d'ascenseurs, antennes, antennes relais, paratonnerres, dispositifs de ventilation...) ne sont pas compris dans la hauteur totale calculée des bâtiments

## 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 2.2.1. Insertion des constructions dans leur environnement

Les volumes (et éléments de décoration, modénature, huisserie...) doivent être simples, s'accorder avec les constructions environnantes et s'insérer dans l'ensemble existant en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens de manière à conserver le caractère des lieux avoisinants.

L'implantation de la construction doit être adaptée au terrain naturel, étudiée en fonction de la pente du terrain.

#### Sont interdits :

- les terrassements qui dégradent fortement le modelé naturel du site,
- les apports artificiels de terre à moins de 2 m des limites séparatives d'un terrain situé en contre-bas.

### 2.2.2. Caractéristiques architecturales de façades et des toitures

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage.

Toutes les façades, dont les pignons, gaines et conduits exhausés, et les murs de soutènement doivent être traités avec le même soin que les façades principales. Les anciennes devantures commerciales avec un intérêt patrimonial doivent être conservées. Les ferronneries doivent être de tonalité foncée, proche du noir afin de renvoyer à la nature du matériau qu'il s'agisse de fonte ou d'acier ou tout autre métal.

Le permis de construire peut être refusé si les constructions par leur situation, leur dimension 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.

Toute construction présentant une architecture innovante et ne respectant pas les règles suivantes, est recevable dès lors que cette architecture ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales.

- CONSTRUCTIONS À USAGE PRINCIPAL D'HABITATION, GARAGES ET ANNEXES :

#### **Volume**

Les volumes doivent être simples, s'accorder avec les volumes environnants et s'insérer dans l'ensemble existant en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens.

Des adaptations à l'ensemble des règles ci-dessous peuvent être autorisées pour tenir compte de l'environnement bâti du projet.

Les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparente par rapport au sol naturel sont interdits.

### **Toiture**

Sont autorisées :

Les toitures à deux pentes, qui respecteront une inclinaison minimale de 45° sans débordement latéral.

Les toitures à quatre pentes dans le cas des constructions importantes ayant au moins 8m de faîtage ou en cas d'extension de bâtiments présentant d'origine des toitures à 4 pentes.

Les toitures à la mansarde, de formes et de proportions traditionnelles.

Les toitures-terrasses, végétalisées ou non, pouvant comporter une faible pente nécessaire à la captation des eaux de pluie.

Un même projet peut mélanger les 4 types de toitures autorisées.

Les lucarnes doivent être de forme traditionnelle et garder des dimensions modestes.

Les châssis de toits sont autorisés à condition qu'ils soient plus hauts que larges, en nombre limité et sauf impossibilité technique, axés sur les ouvertures en façades.

Le matériau de couverture devra être en harmonie (dimensions, couleurs) avec les matériaux traditionnellement utilisés dans l'architecture locale.

Les gouttières seront de préférence réalisées en cuivre, zinc ou en aluminium.

### **Murs**

La teinte des enduits et autres revêtements muraux devra rappeler la couleur de la pierre régionale.

Les enduits seront teints dans la masse. D'autres teintes ou couleurs, dûment justifiées par le projet architectural pourront être autorisées par les services compétents.

### **Ouvertures**

Le bois et l'aluminium seront préférés au PVC.

Il pourra être exigé pour une bonne intégration au paysage bâti que la forme et les dimensions des ouvertures s'inspirent des caractéristiques des ouvertures traditionnelles (proportions rapport H/l, nombre de carreaux et petits bois...)

Les menuiseries extérieures, les volets ou persiennes et les portes d'entrée seront de préférence peints. Des prescriptions de couleurs pourront être édictées par les services compétents.

Les coffres de volets-roulants ne doivent en aucun cas être visibles de l'extérieur.

- Garage et annexes :

### **Toitures**

Les couvertures devront de préférence être réalisées avec le même matériau que la couverture principale.

Les toitures des annexes et garages accolés à la construction principale, présenteront de préférence une pente et une orientation identiques à celle de cette dernière.

#### - AUTRES CONSTRUCTIONS :

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage.

Concernant les constructions à usage de commerce, une attention particulière sera apportée au traitement de la façade principale, qui ne pourra en aucun cas être réalisée en simple bardage métallique.

Sont interdites les constructions de quelque importance que ce soit édifiées en matériaux présentant un caractère précaire.

Les teintes doivent s'harmoniser entre elles, et le cas échéant avec le paysage environnant bâti ou non.

Les sous-sols apparents doivent être traités avec autant de soin que l'étage supérieur.

Les citernes à gaz liquéfié ou mazout, dépôts de matériaux ou de résidus ainsi que les installations similaires doivent être placés en des lieux peu visibles de la voie publique ou masqués par un rideau de verdure.

### 2.2.3. Caractéristiques des clôtures

Les clôtures doivent être conçues de façon à ménager l'intimité au sein des parcelles tout en maintenant le caractère ouvert des espaces et en permettant le passage de la faune.

Les clôtures traditionnelles existantes, dès lors qu'elles présentent un intérêt architectural et esthétique ou participent à la cohésion du secteur, doivent être conservées et réhabilitées ou remplacées à l'identique ou similaire si leur état n'en permet pas la conservation.

Des murs pleins d'une hauteur comprise entre 1.80m et 2.40m en matériaux traditionnels ou en matériaux revêtus d'un enduit sont autorisés partout, sauf sur rue et en bordure d'espaces publics. Dans le cas de terrains voisins mais de niveaux différents, la hauteur du mur sera mesurée au droit du plus haut des deux terrains.

Sur rue, les clôtures pourront être constituées soit :

- d'un mur plein de 1.20m de hauteur maximum (en matériaux traditionnels ou en matériaux revêtus d'un enduit) ;
  - d'un muret de 0.2m à 0.6m de hauteur surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'une clôture, la hauteur totale de l'ensemble ne pouvant excéder 2m ;
  - d'un grillage et/ou d'une haie, l'ensemble ne pouvant excéder une hauteur de 2m.
- Leur aspect sera choisi en fonction du contexte environnant.

Dans le cas de terrains voisins mais de niveaux différents, la hauteur du mur sera mesurée au droit du plus haut des deux terrains.

#### Sont interdites :

- les clôtures en murs modulaires ;
- les clôtures composées matériaux hétéroclites ;
- les clôtures végétales composées d'une seule espèce, ou majoritairement d'espèces persistantes.
- Les clôtures en grillage rigide sauf si elles sont doublées d'une haie végétale.

## 2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

La surface du terrain, sa forme, son relief, son exposition aux vents et au soleil, sa végétation et ses dessertes doivent servir de guide pour déterminer l'implantation et l'orientation de la construction. Lors de l'aménagement de plusieurs parcelles, il convient de prendre en compte ces paramètres le plus en amont possible, dès le stade des études préalables.

### 2.3.1. Obligation en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeu et de loisirs

Toute opération d'aménagement à destination principale d'habitation doit comporter des aménagements verts plantés, notamment d'accompagnement de la voirie, destinés notamment à améliorer le cadre de vie des habitants et à offrir à ceux-ci des lieux communs de rencontre, de promenade ou de jeux. Les espaces libres de construction doivent faire l'objet d'un aménagement paysager soigné, comprenant notamment des végétaux d'essence locale et privilégiant la perméabilité des sols et la contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.

### 2.3.2. Surfaces végétalisées ou perméables

Les espaces de pleine terre doivent être réalisés majoritairement d'un seul tenant et avoir des proportions permettant un usage d'agrément et de faire des plantations selon les caractéristiques du terrain et de son environnement.

Afin d'éviter les plantes invasives, les espaces de pleine terre doivent être plantés et il est interdit de laisser le sol nu, non végétalisé.

Sont pris en compte pour la quantification des espaces de pleine terre :

Les espaces libres non couverts, non bâtis ni en surface ni en sous-sol, permettent la libre infiltration des eaux pluviales et aménagés en espaces verts (pelouses, plantations) ;

Les espaces situés au-dessus des canalisations et des bassins de rétention.

Les espaces de pleine terre doivent représenter au moins 50% de la surface totale du terrain, sauf dans le cas d'affectations du rez-de-chaussée de la construction à une activité commerciale, de services ou artisanale, ou aux places de stationnement nécessaires à l'opération.

## 3. Equipements et réseaux

---

### 3.1. Stationnement

#### 3.1.1. Stationnement des véhicules motorisés

- **Localisation des places**

Les places de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques et peuvent être situées sur l'assiette foncière de l'opération ou dans son environnement immédiat.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, un report des places de stationnement sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier est autorisé.

- **Nombre de places de stationnement**

Au sein des périmètres de 500m autour de la gare et 200m autour des arrêts de bus (se référer à l'annexe) :

En dessous de 35m<sup>2</sup> de surface de plancher, il n'est exigé aucune place de stationnement

Au-delà de 35m<sup>2</sup> de surface de plancher : 1 place de stationnement minimum et 2 places de stationnement maximum par logement

Hors des périmètres de 500 m autour de la gare et 200 m autour des arrêts de bus (se référer à l'annexe) :

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé :

Entre 0 et 70m<sup>2</sup> de surface de plancher, il est exigé au moins une place de stationnement par logement

Au-delà de 70m<sup>2</sup> de surface de plancher : 2 places de stationnement minimum par logement

Pour les opérations de plus de deux logements, comportant des voies nouvelles, des places de stationnement visiteurs seront créées, leur nombre de pouvant jamais être inférieur à une place pour deux logements.

Pour les constructions à usage de bureau : une place de stationnement pour 25m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit, sans être inférieur à une place pour 200m<sup>2</sup> de la surface de plancher, si la densité des bureaux à construire doit être inférieure à un emploi pour 25 m<sup>2</sup>.

Pour les établissements commerciaux : une surface de stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher dès que la surface de vente est supérieure ou égale à 100m<sup>2</sup>.

Pour les établissements d'hébergement : une place de stationnement par chambre.

Pour les établissements artisanaux : une place de stationnement pour 25m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit, sans être inférieur à une place pour 200 m<sup>2</sup> de la surface de plancher, si la densité des locaux artisanaux à construire doit être inférieure à un emploi pour 25 m<sup>2</sup>. A ces espaces à aménager pour les véhicules de transport de personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, une place de stationnement pour 25 m<sup>2</sup> de la surface de plancher de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit suite à étude approuvée par la collectivité.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables. Le nombre de places de stationnement (véhicules motorisés) peut éventuellement être réduit par mutualisation en fonction des complémentarités observées entre les différentes fonctions et destinations.

La modification ou l'extension de bâtiments existants aboutissant à la création de nouveaux logements ne peut être autorisée qu'à condition que soient réalisées, dans le cas où ces bâtiments ne disposeraient pas du nombre de place exigée, les places de stationnement imposées, nécessaires pour l'ensemble des logements, après rénovation ou extension.

- **Aspect des espaces de stationnement**

Les espaces de stationnement doivent être paysagés ou arborés. Les aménagements permettront l'infiltration des eaux pluviales.

En outre, lorsque leur surface excède 2000m<sup>2</sup>, les parkings seront divisés par des rangées d'arbres ou des haies vives afin d'en améliorer l'aspect et d'en réduire les nuisances.

Les arbres existants et conservés peuvent être comptabilisés dans le nombre d'arbres à planter à condition qu'ils soient situés sur l'aire de stationnement.

### 3.1.2. Le stationnement des véhicules non motorisés

Toute construction recevant du public doit aussi comporter une aire pour le stationnement des cycles.

## 3.2. Desserte par les voies publiques et privées

- **Accès**

Les caractéristiques des accès doivent être définies en fonction de l'importance et de la destination des constructions et installations à réaliser, notamment en ce qui concerne la sécurité, la commodité de la circulation et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie

Le nombre d'accès doit être limité au strict nécessaire.

Les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :

- de la topographie, de la morphologie et de l'aménagement des lieux dans lesquels s'insère l'opération
- de la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse des véhicules, intensité du trafic) ;
- du type de trafic généré par l'opération (fréquence journalières, nombre de véhicules accédant au terrain, type de véhicules concernés) ;
- des conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules sur le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet doit privilégier la (les) solution(s) qui présentent la moindre gêne pour la circulation générale et permettent un accès aisé aux véhicules de secours et de services.

Pour les terrains possédant déjà un accès sur la voie publique, toute création d'un nouvel accès qui obligerait la commune à reconfigurer l'espace public pourra être refusée.

## Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent l'accès du matériel de lutte contre l'incendie sans que la largeur d'emprise ne soit inférieure à 5 m (largeur hors-tout incluant tous les aménagements : bordures, trottoirs...). Cette règle de largeur de voie ne concerne que les nouvelles voies.

Les voies en impasse doivent avoir leur partie terminale aménagée de manière à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour. Les prescriptions d'aménagement seront fonction de la localisation et du nombre de logements desservis.

## 3.3. Desserte par les réseaux

Tout projet de division d'une parcelle actuellement desservie par les réseaux ne peut avoir pour effet de créer un ou plusieurs terrain(s) constructible(s) non équipé(s).

### 3.3.1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être alimentée par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques (dimensions, capacité et débit) suffisantes.

### 3.3.2. Assainissement

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. Toutefois, en l'absence d'un tel réseau, ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conforme à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services comptants en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé. Toute évacuation d'eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

- **Zones d'assainissement collectif**

Toute construction nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement. La pose d'un clapet anti-retour est obligatoire.

Les eaux industrielles devront subir un traitement obligatoire avant le branchement.

- **Zones d'assainissement non collectif**

Les constructions doivent être équipées d'un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et adapté aux caractéristiques du sol, du sous-sol et de l'environnement du terrain.

### 3.3.3. Eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des nouvelles constructions seront récupérées pour l'infiltration sur le terrain d'assiette de la construction ou réutilisées pour un usage conforme à la réglementation en vigueur.

Le cas échéant et en fonction de la capacité de rétention des sols le raccordement à l'égout d'un éventuel trop plein pourra être autorisé par les services compétents.

### 3.3.4. Electricité, téléphone

Sauf impossibilité technique, la distribution de l'énergie électrique et la desserte téléphonique devront se faire par câbles souterrains ou par réseau de façade.

### 3.3.5. Déploiement de la fibre optique

Toute nouvelle opération d'aménagement doit intégrer la mise en place de gaines souterraines permettant le passage de la fibre optique dans des conditions permettant la desserte de l'ensemble des constructions projetées.

Lorsqu'un ou plusieurs réseaux de communication électronique à très haut débit dessert l'unité foncière, toute nouvelle construction à usage d'habitation, de bureaux, de commerce et d'hébergement hôtelier doit pouvoir y être raccordée.

Afin de permettre le raccordement des nouvelles constructions, des fourreaux doivent être mis en attente en limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires.

## 3.4. Energie et performances énergétiques

L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, ainsi que l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique est autorisée. Toutefois, des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant peuvent être imposées.

- **Capteurs solaires**

Pour toutes les constructions, les panneaux de toiture doivent être intégrés dans la toiture en respectant son inclinaison et sans surépaisseur.

## zone UH2

---

# 1. Destinations des constructions, usage des sols et natures d'activités, mixité fonctionnelle et sociale

## 1.1. Destinations des constructions

Destinations	Indice - référence sous-destination	Sous destinations autorisées	Sous destinations Interdites	Sous destinations autorisées sous conditions
Exploitation agricole ou forestière	1		Exploitation agricole	Evolution des exploitations agricoles existantes
	2		Exploitation forestière	
Habitation	3	Logement		
	4	Hébergement		
Commerce et activités de service	5		Artisanat et commerce de détail associé	
	6		Restauration	
	7		Commerce de gros	
	8	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
	9		Hébergement hôtelier et touristique	
	10		Cinéma	
Equipement d'intérêt collectif	11	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
	12	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	13		Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	14		Salle d'art et de spectacles	
	15		Equipements sportifs	
	16		Autres équipements recevant du public	
	Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	17		Industrie
18			Entrepôt	
19			Bureau	

	20	Centre de congrès et d'exposition
--	----	--------------------------------------

Les constructions et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles ou techniques.

Les règles de prospect, d'implantation et de hauteur ne sont pas applicables aux ouvrages de transport d'électricité HTB (tension > 50 kV).

Dans le cadre d'un changement de destination d'un bâtiment de commerce et d'activité de service ou d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire vers de l'habitat, la remise en état de la façade principale donnant sur le domaine public, devra être effectuée.

## 1.2. Occupations et utilisations du sol

### 1.2.1. Sont interdites les occupations et utilisations du sol ci-après :

Les dépôts et décharges non liés à une activité autorisée.

L'ouverture de carrière.

Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.

Le stationnement des caravanes à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation.

### 1.2.2. Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol ci-après :

Les exhaussements et affouillements de sol, directement liés aux travaux de construction autorisés.

L'aménagement et l'extension limitée à 40m<sup>2</sup> des bâtiments existants à condition qu'ils restent compatibles avec la vocation de la zone et qu'ils n'aient pas pour effet de dénaturer la zone (hors activités agricoles dont l'évolution n'est pas limitée).

Les constructions annexes d'une superficie inférieure à 40 m<sup>2</sup> (hors activités agricoles dont l'évolution n'est pas limitée).

Les piscines jusqu'à 40m<sup>2</sup>.

Les affouillements, les exhaussements de sol, les équipements, les aires de repos et les installations classées liées à la mise à 2 x 2 voies de la RN2 et à la réalisation du boulevard urbain.

La construction d'ouvrages publics ou des installations d'intérêt général sous réserve qu'ils soient jugés compatibles avec le site.

Les ouvrages et constructions nécessaires à la gestion et à l'exploitation de l'activité ferroviaire.

Les ouvrages et constructions nécessaires aux captages d'eau.

## 2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

---

Se référer au Cahier de recommandations architecturales et paysagères.

### 2.1. Implantation et volumétrie des constructions

- **Règle générale**

Les constructions industrielles concourant à la production d'énergie ne sont pas assujetties aux règles d'implantation.

Des implantations différentes de celles prévues par la règle générale peuvent être imposées dans les cas suivants :

- pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liés à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers), aux différents réseaux, voirie et stationnement, nécessaires à la production d'énergies renouvelables, ouvrages en sous-sol, aux rampes d'accès, aux terrasses de plain-pied ou aux cuves et réservoirs.

Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent article à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics

#### 2.1.1. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

- **Règle générale**

Les constructions devront respecter une implantation en limite ou en retrait d'au moins 5m de l'emprise des voies existantes, à aménager ou à créer.

- **Règles alternatives**

Une implantation en recul ou à l'alignement peut être imposée dans les cas suivants :

pour assurer une continuité harmonieuse avec la ou les constructions voisines,

pour la préservation ou la restauration d'un élément architectural ou paysager protégé et repéré au document graphique,

pour assurer la préservation ou la continuité de la végétation des espaces non bâtis existants sur les espaces publics ou privés voisins,

en raison d'une configuration atypique de la parcelle (parcelle traversante, en angle ou en cœur d'îlot, ...),

pour la construction des équipements d'intérêt collectif et services publics.

### 2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- **Règle générale**

Dans une bande de 15m à partir de l'alignement, les constructions principales à usage d'habitation peuvent être édifiées en limite séparative de propriété.

Au-delà de la bande de 15m comptée à partir de l'alignement, les constructions peuvent être implantées en limite de propriété :

Lorsque la parcelle voisine supporte une construction déjà implantée sur la limite séparative commune.

Lorsque la parcelle voisine supporte une construction éloignée en tous points d'au moins 3m de celle à édifier.

Lorsque la parcelle voisine ne supporte aucune construction.

Lorsqu'une construction ne joint pas une limite séparative de propriété, la distance au bâtiment à édifier à la limite séparative sera au moins égale à 3m.

- **Règles alternatives**

Des implantations différentes de celles prévues par la règle générale peuvent être imposées dans les cas suivants :

Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escalier), aux différents réseaux, voirie et stationnement ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables

Pour la préservation ou la restauration d'un élément architectural ou paysager protégé et repéré au document graphique.

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

Dans tous les cas, l'implantation des constructions principales les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit permettre de préserver leur salubrité et leur éclaircissement.

### 2.1.4. Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne peut dépasser 35% de la surface du terrain.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics.

Pour l'existant, les démolitions suivies de reconstruction de même emprise sont autorisées.

### 2.1.5. Hauteur des constructions

- **Règle générale**

La hauteur maximale des constructions neuves et principales est fixée à 7m à l'égout du toit.

- **Règles alternatives**

Des dispositions autres que celles prévues par la règle ci-dessus peuvent être imposées :

Pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics dans la limite de 3m supplémentaires ;

Afin d'assurer une bonne intégration urbaine et paysagère du projet :

- Lorsque le projet s'insère entre deux constructions existantes, avec une hauteur correspondant à la hauteur moyenne des deux constructions existantes,

- Lorsqu'il s'adosse à une construction existante qui dépasse la hauteur maximum autorisée à la règle générale, le projet peut atteindre la hauteur de la construction à laquelle il s'adosse. Cette possibilité est limitée à un linéaire de 10m puis au-delà de ce linéaire, la hauteur maximum est celle indiquée en règle générale.

Dans le cas d'une implantation sur un terrain en pente, la hauteur des constructions sera calculée à partir du niveau du terrain naturel de la voie existante ou nouvellement créée en bordure de parcelle.

Les souches de cheminées et autres ouvrages techniques (locaux techniques d'ascenseurs, antennes, antennes relais, paratonnerres, dispositifs de ventilation...) ne sont pas compris dans la hauteur totale calculée des bâtiments

## 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 2.2.1. Insertion des constructions dans leur environnement

Les volumes (et éléments de décoration, modénature, huisserie...) doivent être simples, s'accorder avec les constructions environnantes et s'insérer dans l'ensemble existant en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens de manière à conserver le caractère des lieux avoisinants.

L'implantation de la construction doit être adaptée au terrain naturel, étudiée en fonction de la pente du terrain.

#### Sont interdits :

- les terrassements qui dégradent fortement le modelé naturel du site,
- les apports artificiels de terre à moins de 2 m des limites séparatives d'un terrain situé en contre-bas.

### 2.2.2. Caractéristiques architecturales de façades et des toitures

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage.

Toutes les façades, dont les pignons, gaines et conduits exhausés, et les murs de soutènement doivent être traités avec le même soin que les façades principales. Les anciennes devantures commerciales avec un intérêt patrimonial doivent être conservées. Les ferronneries doivent être de tonalité foncée, proche du noir afin de renvoyer à la nature du matériau qu'il s'agisse de fonte ou d'acier ou tout autre métal.

Le permis de construire peut être refusé si les constructions par leur situation, leur dimension 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.

Toute construction présentant une architecture innovante et ne respectant pas les règles suivantes, est recevable dès lors que cette architecture ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales.

#### **Volume**

Les volumes doivent être simples, s'accorder avec les volumes environnants et s'insérer dans l'ensemble existant en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens.

Des adaptations à l'ensemble des règles ci-dessous peuvent être autorisées pour tenir compte de l'environnement bâti du projet.

Les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparente par rapport au sol naturel sont interdits.

## Toiture

Sont autorisées :

Les toitures à deux pentes, qui respecteront une inclinaison minimale de 45° sans débordement latéral.

Les toitures à quatre pentes dans le cas des constructions importantes ayant au moins 8m de faitage ou en cas d'extension de bâtiments présentant d'origine des toitures à 4 pentes.

Les toitures à la mansarde, de formes et de proportions traditionnelles.

Les toitures-terrasses, végétalisées ou non, pouvant comporter une faible pente nécessaire à la captation des eaux de pluie.

Un même projet peut mélanger les 4 types de toitures autorisées.

Les lucarnes doivent être de forme traditionnelle et garder des dimensions modestes.

Les châssis de toits sont autorisés à condition, sauf impossibilité technique, d'être axés sur les ouvertures en façades.

Le matériau de couverture devra être en harmonie (dimensions, couleurs) avec les matériaux traditionnellement utilisés dans l'architecture locale.

## Murs

La teinte des enduits et autres revêtements muraux devra rappeler la couleur des enduits anciens réalisés avec des sables locaux.

Les enduits seront teints dans la masse. D'autres teintes ou couleurs, dûment justifiées par le projet architectural pourront être autorisées par les services compétents.

## Ouvertures

Le bois et l'aluminium seront préférés au PVC.

Il pourra être exigé pour une bonne intégration au paysage bâti que la forme et les dimensions des ouvertures s'inspirent des caractéristiques des ouvertures traditionnelles (proportions rapport H/l, nombre de carreaux et petits bois...)

Les sous-sols apparents doivent être traités avec autant de soin que l'étage supérieur.

Les citernes à gaz liquéfié ou mazout, dépôts de matériaux ou de résidus ainsi que les installations similaires doivent être placés en des lieux peu visibles de la voie publique ou masqués par un rideau de verdure.

### 2.2.3. Caractéristiques des clôtures

Les clôtures doivent être conçues de façon à ménager l'intimité au sein des parcelles tout en maintenant le caractère ouvert des espaces et en permettant le passage de la faune.

Les clôtures traditionnelles existantes, dès lors qu'elles présentent un intérêt architectural et esthétique ou participent à la cohésion du secteur, doivent être conservées et réhabilitées ou remplacées à l'identique ou similaire si leur état n'en permet pas la conservation.

Des murs pleins d'une hauteur comprise entre 1.80m et 2.40m en matériaux traditionnels ou en matériaux revêtus d'un enduit sont autorisés partout, sauf sur rue et en bordure d'espaces publics. Dans le cas de terrains voisins mais de niveaux différents, la hauteur du mur sera mesurée au droit du plus haut des deux terrains.

Sur rue, les clôtures pourront être constituées soit :

- d'un mur plein de 1.20m de hauteur maximum (en matériaux traditionnels ou en matériaux revêtus d'un enduit) ;
  - d'un muret de 0.2m à 0.6m de hauteur surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'une clôture, la hauteur totale de l'ensemble ne pouvant excéder 2m ;
  - d'un grillage et/ou d'une haie, l'ensemble ne pouvant excéder une hauteur de 2m.
- Leur aspect sera choisi en fonction du contexte environnant.

Dans le cas de terrains voisins mais de niveaux différents, la hauteur du mur sera mesurée au droit du plus haut des deux terrains.

#### Sont interdites :

- les clôtures en murs modulaires ;
- les clôtures composées matériaux hétéroclites ;
- les clôtures végétales composées d'une seule espèce, ou majoritairement d'espèces persistantes.
- Les clôtures en grillage rigide sauf si elles sont doublées d'une haie végétale.

## **2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions**

La surface du terrain, sa forme, son relief, son exposition aux vents et au soleil, sa végétation et ses dessertes doivent servir de guide pour déterminer l'implantation et l'orientation de la construction. Lors de l'aménagement de plusieurs parcelles, il convient de prendre en compte ces paramètres le plus en amont possible, dès le stade des études préalables.

### **2.3.1. Obligation en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeu et de loisirs**

Toute opération d'aménagement à destination principale d'habitation doit comporter des aménagements verts plantés, notamment d'accompagnement de la voirie, destinés notamment à améliorer le cadre de vie des habitants et à offrir à ceux-ci des lieux communs de rencontre, de promenade ou de jeux. Les espaces libres de construction doivent faire l'objet d'un aménagement paysager soigné, comprenant notamment des végétaux d'essence locale et privilégiant la perméabilité des sols et la contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.

### **2.3.2. Surfaces végétalisées ou perméables**

Les espaces de pleine terre doivent être réalisés majoritairement d'un seul tenant et avoir des proportions permettant un usage d'agrément et de faire des plantations selon les caractéristiques du terrain et de son environnement.

Afin d'éviter les plantes invasives, les espaces de pleine terre doivent être plantés et il est interdit de laisser le sol nu, non végétalisé.

Sont pris en compte pour la quantification des espaces de pleine terre :

Les espaces libres non couverts, non bâtis ni en surface ni en sous-sol, permettent la libre infiltration des eaux pluviales et aménagés en espaces verts (pelouses, plantations) ;

Les espaces situés au-dessus des canalisations et des bassins de rétention.

Les espaces de pleine terre doivent représenter au moins 55% de la surface totale du terrain, sauf dans le cas d'affectations du rez-de-chaussée de la construction à une activité commerciale, de services ou artisanale, ou aux places de stationnement nécessaires à l'opération.

## 3. Equipements et réseaux

### 3.1. Stationnement

#### 3.1.1. Stationnement des véhicules motorisés

- **Localisation des places**

Les places de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques et peuvent être situées sur l'assiette foncière de l'opération ou dans son environnement immédiat.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, un report des places de stationnement sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier est autorisé.

- **Nombre de places de stationnement**

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé :

Entre 0 et 70m<sup>2</sup> de surface de plancher, il est exigé au moins une place de stationnement par logement

Au-delà de 70m<sup>2</sup> de surface de plancher : 2 places de stationnement minimum par logement

Pour les opérations de plus de deux logements, comportant des voies nouvelles, des places de stationnement visiteurs seront créées, leur nombre de pouvant jamais être inférieur à une place pour deux logements.

Pour les constructions à usage de bureau : une place de stationnement pour 25m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit, sans être inférieur à une place pour 200m<sup>2</sup> de la surface de plancher, si la densité des bureaux à construire doit être inférieure à un emploi pour 25 m<sup>2</sup>.

Pour les établissements commerciaux : une surface de stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher dès que la surface de vente est supérieure ou égale à 100m<sup>2</sup>.

Pour les établissements d'hébergement : une place de stationnement par chambre.

Pour les établissements artisanaux : une place de stationnement pour 25m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit, sans être inférieur à une place pour 200 m<sup>2</sup> de la surface de plancher, si la densité des locaux artisanaux à construire doit être inférieure à un emploi pour 25 m<sup>2</sup>. A ces espaces à aménager pour les véhicules de transport de personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, une place de stationnement pour 25 m<sup>2</sup> de la surface de plancher de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit suite à étude approuvée par la collectivité.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables. Le nombre de places de stationnement (véhicules motorisés) peut éventuellement être réduit par mutualisation en fonction des complémentarités observées entre les différentes fonctions et destinations.

La modification ou l'extension de bâtiments existants aboutissant à la création de nouveaux logements ne peut être autorisée qu'à condition que soient réalisées, dans le cas où ces bâtiments ne disposeraient pas du nombre de

place exigée, les places de stationnement imposées, nécessaires pour l'ensemble des logements, après rénovation ou extension.

- **Aspect des espaces de stationnement**

Les espaces de stationnement doivent être paysagés ou arborés. Les aménagements permettront l'infiltration des eaux pluviales.

En outre, lorsque leur surface excède 2000m<sup>2</sup>, les parkings seront divisés par des rangées d'arbres ou des haies vives afin d'en améliorer l'aspect et d'en réduire les nuisances.

Les arbres existants et conservés peuvent être comptabilisés dans le nombre d'arbres à planter à condition qu'ils soient situés sur l'aire de stationnement.

### 3.1.2. Le stationnement des véhicules non motorisés

Toute construction recevant du public doit aussi comporter une aire pour le stationnement des cycles.

## 3.2. Desserte par les voies publiques et privées

- **Accès**

Les caractéristiques des accès doivent être définies en fonction de l'importance et de la destination des constructions et installations à réaliser, notamment en ce qui concerne la sécurité, la commodité de la circulation et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie

Le nombre d'accès doit être limité au strict nécessaire.

Les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :

- de la topographie, de la morphologie et de l'aménagement des lieux dans lesquels s'insère l'opération
- de la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse des véhicules, intensité du trafic) ;
- du type de trafic généré par l'opération (fréquence journalières, nombre de véhicules accédant au terrain, type de véhicules concernés) ;
- des conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules sur le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet doit privilégier la (les) solution(s) qui présentent la moindre gêne pour la circulation générale et permettent un accès aisé aux véhicules de secours et de services.

Pour les terrains possédant déjà un accès sur la voie publique, toute création d'un nouvel accès qui obligerait la commune à reconfigurer l'espace public pourra être refusée.

- **Voirie**

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent l'accès du matériel de lutte contre l'incendie sans que la largeur d'emprise ne soit inférieure à 5 m (largeur hors-tout incluant tous les aménagements : bordures, trottoirs...). Cette règle de largeur de voie ne concerne que les nouvelles voies.

Les voies en impasse doivent avoir leur partie terminale aménagée de manière à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour. Les prescriptions d'aménagement seront fonction de la localisation et du nombre de logements desservis.

### 3.3. Desserte par les réseaux

Tout projet de division d'une parcelle actuellement desservie par les réseaux ne peut avoir pour effet de créer un ou plusieurs terrain(s) constructible(s) non équipé(s).

#### 3.3.1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être alimentée par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques (dimensions, capacité et débit) suffisantes.

#### 3.3.2. Assainissement

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. Toutefois, en l'absence d'un tel réseau, ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conforme à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services comptants en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé. Toute évacuation d'eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

- **Zones d'assainissement collectif**

Toute construction nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement. La pose d'un clapet anti-retour est obligatoire.

Les eaux industrielles devront subir un traitement obligatoire avant le branchement.

- **Zones d'assainissement non collectif**

Les constructions doivent être équipées d'un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et adapté aux caractéristiques du sol, du sous-sol et de l'environnement du terrain.

#### 3.3.3. Eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des nouvelles constructions seront récupérées pour l'infiltration sur le terrain d'assiette de la construction ou réutilisées pour un usage conforme à la réglementation en vigueur.

Le cas échéant et en fonction de la capacité de rétention des sols le raccordement à l'égout d'un éventuel trop plein pourra être autorisé par les services compétents.

#### 3.3.4. Electricité, téléphone

Sauf impossibilité technique, la distribution de l'énergie électrique et la desserte téléphonique devront se faire par câbles souterrains ou par réseau de façade.

### 3.3.5. Déploiement de la fibre optique

Toute nouvelle opération d'aménagement doit intégrer la mise en place de gaines souterraines permettant le passage de la fibre optique dans des conditions permettant la desserte de l'ensemble des constructions projetées.

Lorsqu'un ou plusieurs réseaux de communication électronique à très haut débit dessert l'unité foncière, toute nouvelle construction à usage d'habitation, de bureaux, de commerce et d'hébergement hôtelier doit pouvoir y être raccordée.

Afin de permettre le raccordement des nouvelles constructions, des fourreaux doivent être mis en attente en limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires.

## 3.4. Energie et performances énergétiques

L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, ainsi que l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique est autorisée. Toutefois, des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant peuvent être imposées.

- **Capteurs solaires**

Pour toutes les constructions, les panneaux de toiture doivent être intégrés dans la toiture en respectant son inclinaison et sans surépaisseur.

# zone UH3A

---

# 1. Destinations des constructions, usage des sols et natures d'activités, mixité fonctionnelle et sociale

## 1.1. Destinations des constructions

Destinations	Indice - référence sous-destination	Sous destinations autorisées	Sous destinations Interdites	Sous destinations autorisées sous conditions
Exploitation agricole ou forestière	1		Exploitation agricole	Evolution des exploitations agricoles existantes
	2		Exploitation forestière	
Habitation	3	Logement		
	4	Hébergement		
Commerce et activités de service	5		Artisanat et commerce de détail associé	
	6		Restauration	
	7		Commerce de gros	
	8	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
	9		Hébergement hôtelier et touristique	
	10		Cinéma	
Equipement d'intérêt collectif	11	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
	12	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	13		Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	14		Salle d'art et de spectacles	
	15		Equipements sportifs	
	16		Autres équipements recevant du public	
	Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	17		Industrie
18			Entrepôt	
19			Bureau	

	20	Centre de congrès et d'exposition
--	----	-----------------------------------

Les constructions et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles ou techniques.

Les règles de prospect, d'implantation et de hauteur ne sont pas applicables aux ouvrages de transport d'électricité HTB (tension > 50 kV).

Dans le cadre d'un changement de destination d'un bâtiment de commerce et d'activité de service ou d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire vers de l'habitat, la remise en état de la façade principale donnant sur le domaine public, devra être effectuée.

## 1.2. Occupations et utilisations du sol

### 1.2.1. Sont interdites les occupations et utilisations du sol ci-après :

Les dépôts et décharges non liés à une activité autorisée.

L'ouverture de carrière.

Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.

Le stationnement des caravanes à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation.

### 1.2.2. Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol ci-après :

Les exhaussements et affouillements de sol, directement liés aux travaux de construction autorisés.

L'aménagement et l'extension limitée à 40m<sup>2</sup> des bâtiments existants à condition qu'ils restent compatibles avec la vocation de la zone et qu'ils n'aient pas pour effet de dénaturer la zone (hors activités agricoles dont l'évolution n'est pas limitée).

Les constructions annexes d'une superficie inférieure à 40 m<sup>2</sup> (hors activités agricoles dont l'évolution n'est pas limitée).

Les piscines jusqu'à 40m<sup>2</sup>.

Les affouillements, les exhaussements de sol, les équipements, les aires de repos et les installations classées liées à la mise à 2 x 2 voies de la RN2 et à la réalisation du boulevard urbain.

La construction d'ouvrages publics ou des installations d'intérêt général sous réserve qu'ils soient jugés compatibles avec le site.

Les ouvrages et constructions nécessaires à la gestion et à l'exploitation de l'activité ferroviaire.

Les ouvrages et constructions nécessaires aux captages d'eau.

## 2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

---

Se référer au Cahier de recommandations architecturales et paysagères.

### 2.1. Implantation et volumétrie des constructions

- **Règle générale**

Les constructions industrielles concourant à la production d'énergie ne sont pas assujetties aux règles d'implantation.

Des implantations différentes de celles prévues par la règle générale peuvent être imposées dans les cas suivants :

- pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liés à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers), aux différents réseaux, voirie et stationnement, nécessaires à la production d'énergies renouvelables, ouvrages en sous-sol, aux rampes d'accès, aux terrasses de plain-pied ou aux cuves et réservoirs.

Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent article à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics

#### 2.1.1. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

- **Règle générale**

Les constructions devront respecter une implantation en limite ou en retrait d'au moins 5m de l'emprise des voies existantes, à aménager ou à créer.

- **Règles alternatives**

Une implantation en recul ou à l'alignement peut être imposée dans les cas suivants :

pour assurer une continuité harmonieuse avec la ou les constructions voisines,

pour la préservation ou la restauration d'un élément architectural ou paysager protégé et repéré au document graphique,

pour assurer la préservation ou la continuité de la végétation des espaces non bâtis existants sur les espaces publics ou privés voisins,

en raison d'une configuration atypique de la parcelle (parcelle traversante, en angle ou en cœur d'îlot, ...),

pour la construction des équipements d'intérêt collectif et services publics.

### 2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- **Règle générale**

Dans une bande de 15m à partir de l'alignement, les constructions principales à usage d'habitation peuvent être édifiées en limite séparative de propriété.

Au-delà de la bande de 15m comptée à partir de l'alignement, les constructions peuvent être implantées en limite de propriété :

Lorsque la parcelle voisine supporte une construction déjà implantée sur la limite séparative commune.

Lorsque la parcelle voisine supporte une construction éloignée en tous points d'au moins 3m de celle à édifier.

Lorsque la parcelle voisine ne supporte aucune construction.

Lorsqu'une construction ne joint pas une limite séparative de propriété, la distance au bâtiment à édifier à la limite séparative sera au moins égale à 3m.

- **Règles alternatives**

Des implantations différentes de celles prévues par la règle générale peuvent être imposées dans les cas suivants :

Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escalier), aux différents réseaux, voirie et stationnement ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables

Pour la préservation ou la restauration d'un élément architectural ou paysager protégé et repéré au document graphique.

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

Dans tous les cas, l'implantation des constructions principales les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit permettre de préserver leur salubrité et leur éclairage.

### 2.1.4. Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne peut dépasser 30% de la surface du terrain.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics.

Pour l'existant, les démolitions suivies de reconstruction de même emprise sont autorisées.

### 2.1.5. Hauteur des constructions

- **Règle générale**

La hauteur maximale des constructions neuves et principales est fixée à 7m à l'égout du toit.

- **Règles alternatives**

Des dispositions autres que celles prévues par la règle ci-dessus peuvent être imposées :

Pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics dans la limite de 3m supplémentaires ;

Afin d'assurer une bonne intégration urbaine et paysagère du projet :

- Lorsque le projet s'insère entre deux constructions existantes, avec une hauteur correspondant à la hauteur moyenne des deux constructions existantes,

- Lorsqu'il s'adosse à une construction existante qui dépasse la hauteur maximum autorisée à la règle générale, le projet peut atteindre la hauteur de la construction à laquelle il s'adosse. Cette possibilité est limitée à un linéaire de 10m puis au-delà de ce linéaire, la hauteur maximum est celle indiquée en règle générale.

Dans le cas d'une implantation sur un terrain en pente, la hauteur des constructions sera calculée à partir du niveau du terrain naturel de la voie existante ou nouvellement créée en bordure de parcelle.

Les souches de cheminées et autres ouvrages techniques (locaux techniques d'ascenseurs, antennes, antennes relais, paratonnerres, dispositifs de ventilation...) ne sont pas compris dans la hauteur totale calculée des bâtiments

## 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 2.2.1. Insertion des constructions dans leur environnement

Les volumes (et éléments de décoration, modénature, huisserie...) doivent être simples, s'accorder avec les constructions environnantes et s'insérer dans l'ensemble existant en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens de manière à conserver le caractère des lieux avoisinants.

L'implantation de la construction doit être adaptée au terrain naturel, étudiée en fonction de la pente du terrain.

#### Sont interdits :

- les terrassements qui dégradent fortement le modelé naturel du site,
- les apports artificiels de terre à moins de 2 m des limites séparatives d'un terrain situé en contre-bas.

### 2.2.2. Caractéristiques architecturales de façades et des toitures

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage.

Toutes les façades, dont les pignons, gaines et conduits exhausés, et les murs de soutènement doivent être traités avec le même soin que les façades principales. Les anciennes devantures commerciales avec un intérêt patrimonial doivent être conservées. Les ferronneries doivent être de tonalité foncée, proche du noir afin de renvoyer à la nature du matériau qu'il s'agisse de fonte ou d'acier ou tout autre métal.

Le permis de construire peut être refusé si les constructions par leur situation, leur dimension 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.

Toute construction présentant une architecture innovante et ne respectant pas les règles suivantes, est recevable dès lors que cette architecture ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales.

#### **Volume**

Les volumes doivent être simples, s'accorder avec les volumes environnants et s'insérer dans l'ensemble existant en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens.

Des adaptations à l'ensemble des règles ci-dessous peuvent être autorisées pour tenir compte de l'environnement bâti du projet.

Les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparente par rapport au sol naturel sont interdits.

## Toiture

Sont autorisées :

Les toitures à deux pentes, qui respecteront une inclinaison minimale de 45° sans débordement latéral.

Les toitures à quatre pentes dans le cas des constructions importantes ayant au moins 8m de faitage ou en cas d'extension de bâtiments présentant d'origine des toitures à 4 pentes.

Les toitures à la mansarde, de formes et de proportions traditionnelles.

Les toitures-terrasses, végétalisées ou non, pouvant comporter une faible pente nécessaire à la captation des eaux de pluie.

Un même projet peut mélanger les 4 types de toitures autorisées.

Les lucarnes doivent être de forme traditionnelle et garder des dimensions modestes.

Les châssis de toits sont autorisés à condition, sauf impossibilité technique, d'être axés sur les ouvertures en façades.

Le matériau de couverture devra être en harmonie (dimensions, couleurs) avec les matériaux traditionnellement utilisés dans l'architecture locale.

## Murs

La teinte des enduits et autres revêtements muraux devra rappeler la couleur des enduits anciens réalisés avec des sables locaux.

Les enduits seront teints dans la masse. D'autres teintes ou couleurs, dûment justifiées par le projet architectural pourront être autorisées par les services compétents.

## Ouvertures

Le bois et l'aluminium seront préférés au PVC.

Il pourra être exigé pour une bonne intégration au paysage bâti que la forme et les dimensions des ouvertures s'inspirent des caractéristiques des ouvertures traditionnelles (proportions rapport H/l, nombre de carreaux et petits bois...)

Les sous-sols apparents doivent être traités avec autant de soin que l'étage supérieur.

Les citernes à gaz liquéfié ou mazout, dépôts de matériaux ou de résidus ainsi que les installations similaires doivent être placés en des lieux peu visibles de la voie publique ou masqués par un rideau de verdure.

### 2.2.3. Caractéristiques des clôtures

Les clôtures doivent être conçues de façon à ménager l'intimité au sein des parcelles tout en maintenant le caractère ouvert des espaces et en permettant le passage de la faune.

Les clôtures traditionnelles existantes, dès lors qu'elles présentent un intérêt architectural et esthétique ou participent à la cohésion du secteur, doivent être conservées et réhabilitées ou remplacées à l'identique ou similaire si leur état n'en permet pas la conservation.

Des murs pleins d'une hauteur comprise entre 1.80m et 2.40m en matériaux traditionnels ou en matériaux revêtus d'un enduit sont autorisés partout, sauf sur rue et en bordure d'espaces publics. Dans le cas de terrains voisins mais de niveaux différents, la hauteur du mur sera mesurée au droit du plus haut des deux terrains.

Sur rue, les clôtures pourront être constituées soit :

- d'un mur plein de 1.20m de hauteur maximum (en matériaux traditionnels ou en matériaux revêtus d'un enduit) ;
  - d'un muret de 0.2m à 0.6m de hauteur surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'une clôture, la hauteur totale de l'ensemble ne pouvant excéder 2m ;
  - d'un grillage et/ou d'une haie, l'ensemble ne pouvant excéder une hauteur de 2m.
- Leur aspect sera choisi en fonction du contexte environnant.

Dans le cas de terrains voisins mais de niveaux différents, la hauteur du mur sera mesurée au droit du plus haut des deux terrains.

#### Sont interdites :

- les clôtures en murs modulaires ;
- les clôtures composées matériaux hétéroclites ;
- les clôtures végétales composées d'une seule espèce, ou majoritairement d'espèces persistantes.
- Les clôtures en grillage rigide sauf si elles sont doublées d'une haie végétale.

## **2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions**

La surface du terrain, sa forme, son relief, son exposition aux vents et au soleil, sa végétation et ses dessertes doivent servir de guide pour déterminer l'implantation et l'orientation de la construction. Lors de l'aménagement de plusieurs parcelles, il convient de prendre en compte ces paramètres le plus en amont possible, dès le stade des études préalables.

### **2.3.1. Obligation en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeu et de loisirs**

Toute opération d'aménagement à destination principale d'habitation doit comporter des aménagements verts plantés, notamment d'accompagnement de la voirie, destinés notamment à améliorer le cadre de vie des habitants et à offrir à ceux-ci des lieux communs de rencontre, de promenade ou de jeux. Les espaces libres de construction doivent faire l'objet d'un aménagement paysager soigné, comprenant notamment des végétaux d'essence locale et privilégiant la perméabilité des sols et la contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.

### **2.3.2. Surfaces végétalisées ou perméables**

Les espaces de pleine terre doivent être réalisés majoritairement d'un seul tenant et avoir des proportions permettant un usage d'agrément et de faire des plantations selon les caractéristiques du terrain et de son environnement.

Afin d'éviter les plantes invasives, les espaces de pleine terre doivent être plantés et il est interdit de laisser le sol nu, non végétalisé.

Sont pris en compte pour la quantification des espaces de pleine terre :

Les espaces libres non couverts, non bâtis ni en surface ni en sous-sol, permettent la libre infiltration des eaux pluviales et aménagés en espaces verts (pelouses, plantations) ;

Les espaces situés au-dessus des canalisations et des bassins de rétention.

Les espaces de pleine terre doivent représenter au moins 60% de la surface totale du terrain, sauf dans le cas d'affectations du rez-de-chaussée de la construction à une activité commerciale, de services ou artisanale, ou aux places de stationnement nécessaires à l'opération.

## 3. Equipements et réseaux

### 3.1. Stationnement

#### 3.1.1. Stationnement des véhicules motorisés

- **Localisation des places**

Les places de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques et peuvent être situées sur l'assiette foncière de l'opération ou dans son environnement immédiat.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, un report des places de stationnement sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier est autorisé.

- **Nombre de places de stationnement**

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé :

Entre 0 et 70m<sup>2</sup> de surface de plancher, il est exigé au moins une place de stationnement par logement

Au-delà de 70m<sup>2</sup> de surface de plancher : 2 places de stationnement minimum par logement

Pour les opérations de plus de deux logements, comportant des voies nouvelles, des places de stationnement visiteurs seront créées, leur nombre de pouvant jamais être inférieur à une place pour deux logements.

Pour les constructions à usage de bureau : une place de stationnement pour 25m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit, sans être inférieur à une place pour 200m<sup>2</sup> de la surface de plancher, si la densité des bureaux à construire doit être inférieure à un emploi pour 25 m<sup>2</sup>.

Pour les établissements commerciaux : une surface de stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher dès que la surface de vente est supérieure ou égale à 100m<sup>2</sup>.

Pour les établissements d'hébergement : une place de stationnement par chambre.

Pour les établissements artisanaux : une place de stationnement pour 25m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit, sans être inférieur à une place pour 200 m<sup>2</sup> de la surface de plancher, si la densité des locaux artisanaux à construire doit être inférieure à un emploi pour 25 m<sup>2</sup>. A ces espaces à aménager pour les véhicules de transport de personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, une place de stationnement pour 25 m<sup>2</sup> de la surface de plancher de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit suite à étude approuvée par la collectivité.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables. Le nombre de places de stationnement (véhicules motorisés) peut éventuellement être réduit par mutualisation en fonction des complémentarités observées entre les différentes fonctions et destinations.

La modification ou l'extension de bâtiments existants aboutissant à la création de nouveaux logements ne peut être autorisée qu'à condition que soient réalisées, dans le cas où ces bâtiments ne disposeraient pas du nombre de

place exigée, les places de stationnement imposées, nécessaires pour l'ensemble des logements, après rénovation ou extension.

- **Aspect des espaces de stationnement**

Les espaces de stationnement doivent être paysagés ou arborés. Les aménagements permettront l'infiltration des eaux pluviales.

En outre, lorsque leur surface excède 2000m<sup>2</sup>, les parkings seront divisés par des rangées d'arbres ou des haies vives afin d'en améliorer l'aspect et d'en réduire les nuisances.

Les arbres existants et conservés peuvent être comptabilisés dans le nombre d'arbres à planter à condition qu'ils soient situés sur l'aire de stationnement.

### 3.1.2. Le stationnement des véhicules non motorisés

Toute construction recevant du public doit aussi comporter une aire pour le stationnement des cycles.

## 3.2. Desserte par les voies publiques et privées

- **Accès**

Les caractéristiques des accès doivent être définies en fonction de l'importance et de la destination des constructions et installations à réaliser, notamment en ce qui concerne la sécurité, la commodité de la circulation et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie

Le nombre d'accès doit être limité au strict nécessaire.

Les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :

- de la topographie, de la morphologie et de l'aménagement des lieux dans lesquels s'insère l'opération
- de la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse des véhicules, intensité du trafic) ;
- du type de trafic généré par l'opération (fréquence journalières, nombre de véhicules accédant au terrain, type de véhicules concernés) ;
- des conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules sur le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet doit privilégier la (les) solution(s) qui présentent la moindre gêne pour la circulation générale et permettent un accès aisé aux véhicules de secours et de services.

Pour les terrains possédant déjà un accès sur la voie publique, toute création d'un nouvel accès qui obligerait la commune à reconfigurer l'espace public pourra être refusée.

- **Voirie**

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent l'accès du matériel de lutte contre l'incendie sans que la largeur d'emprise ne soit inférieure à 5 m (largeur hors-tout incluant tous les aménagements : bordures, trottoirs...). Cette règle de largeur de voie ne concerne que les nouvelles voies.

Les voies en impasse doivent avoir leur partie terminale aménagée de manière à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour. Les prescriptions d'aménagement seront fonction de la localisation et du nombre de logements desservis.

### 3.3. Desserte par les réseaux

Tout projet de division d'une parcelle actuellement desservie par les réseaux ne peut avoir pour effet de créer un ou plusieurs terrain(s) constructible(s) non équipé(s).

#### 3.3.1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être alimentée par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques (dimensions, capacité et débit) suffisantes.

#### 3.3.2. Assainissement

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. Toutefois, en l'absence d'un tel réseau, ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conforme à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services comptants en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé. Toute évacuation d'eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

- **Zones d'assainissement collectif**

Toute construction nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement. La pose d'un clapet anti-retour est obligatoire.

Les eaux industrielles devront subir un traitement obligatoire avant le branchement.

- **Zones d'assainissement non collectif**

Les constructions doivent être équipées d'un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et adapté aux caractéristiques du sol, du sous-sol et de l'environnement du terrain.

#### 3.3.3. Eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des nouvelles constructions seront récupérées pour l'infiltration sur le terrain d'assiette de la construction ou réutilisées pour un usage conforme à la réglementation en vigueur.

Le cas échéant et en fonction de la capacité de rétention des sols le raccordement à l'égout d'un éventuel trop plein pourra être autorisé par les services compétents.

#### 3.3.4. Electricité, téléphone

Sauf impossibilité technique, la distribution de l'énergie électrique et la desserte téléphonique devront se faire par câbles souterrains ou par réseau de façade.

### 3.3.5. Déploiement de la fibre optique

Toute nouvelle opération d'aménagement doit intégrer la mise en place de gaines souterraines permettant le passage de la fibre optique dans des conditions permettant la desserte de l'ensemble des constructions projetées.

Lorsqu'un ou plusieurs réseaux de communication électronique à très haut débit dessert l'unité foncière, toute nouvelle construction à usage d'habitation, de bureaux, de commerce et d'hébergement hôtelier doit pouvoir y être raccordée.

Afin de permettre le raccordement des nouvelles constructions, des fourreaux doivent être mis en attente en limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires.

## 3.4. Energie et performances énergétiques

L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, ainsi que l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique est autorisée. Toutefois, des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant peuvent être imposées.

- **Capteurs solaires**

Pour toutes les constructions, les panneaux de toiture doivent être intégrés dans la toiture en respectant son inclinaison et sans surépaisseur.

# zone UH3B

---

# 1. Destinations des constructions, usage des sols et natures d'activités, mixité fonctionnelle et sociale

## 1.1. Destinations des constructions

Destinations	Indice - référence sous-destination	Sous destinations autorisées	Sous destinations Interdites	Sous destinations autorisées sous conditions
Exploitation agricole ou forestière	1		Exploitation agricole	Evolution des exploitations agricoles existantes
	2		Exploitation forestière	
Habitation	3	Logement		
	4	Hébergement		
Commerce et activités de service	5		Artisanat et commerce de détail associé	
	6		Restauration	
	7		Commerce de gros	
	8	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
	9		Hébergement hôtelier et touristique	
	10		Cinéma	
Equipement d'intérêt collectif	11	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
	12	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	13		Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	14		Salle d'art et de spectacles	
	15		Equipements sportifs	
	16		Autres équipements recevant du public	
	Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	17		Industrie
18			Entrepôt	
19			Bureau	

	20	Centre de congrès et d'exposition
--	----	--------------------------------------

Les constructions et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles ou techniques.

Les règles de prospect, d'implantation et de hauteur ne sont pas applicables aux ouvrages de transport d'électricité HTB (tension > 50 kV).

Dans le cadre d'un changement de destination d'un bâtiment de commerce et d'activité de service ou d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire vers de l'habitat, la remise en état de la façade principale donnant sur le domaine public, devra être effectuée.

## 1.2. Occupations et utilisations du sol

### 1.2.1. Sont interdites les occupations et utilisations du sol ci-après :

Les dépôts et décharges non liés à une activité autorisée.

L'ouverture de carrière.

Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.

Le stationnement des caravanes à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation.

### 1.2.2. Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol ci-après :

Les exhaussements et affouillements de sol, directement liés aux travaux de construction autorisés.

L'aménagement et l'extension limitée à 40m<sup>2</sup> des bâtiments existants à condition qu'ils restent compatibles avec la vocation de la zone et qu'ils n'aient pas pour effet de dénaturer la zone (hors activités agricoles dont l'évolution n'est pas limitée).

Les constructions annexes d'une superficie inférieure à 40 m<sup>2</sup> (hors activités agricoles dont l'évolution n'est pas limitée).

Les piscines jusqu'à 40m<sup>2</sup>.

Les affouillements, les exhaussements de sol, les équipements, les aires de repos et les installations classées liées à la mise à 2 x 2 voies de la RN2 et à la réalisation du boulevard urbain.

La construction d'ouvrages publics ou des installations d'intérêt général sous réserve qu'ils soient jugés compatibles avec le site.

Les ouvrages et constructions nécessaires à la gestion et à l'exploitation de l'activité ferroviaire.

Les ouvrages et constructions nécessaires aux captages d'eau.

## 2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

---

Se référer au Cahier de recommandations architecturales et paysagères.

### 2.1. Implantation et volumétrie des constructions

- **Règle générale**

Les constructions industrielles concourant à la production d'énergie ne sont pas assujetties aux règles d'implantation.

Des implantations différentes de celles prévues par la règle générale peuvent être imposées dans les cas suivants :

- pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liés à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers), aux différents réseaux, voirie et stationnement, nécessaires à la production d'énergies renouvelables, ouvrages en sous-sol, aux rampes d'accès, aux terrasses de plain-pied ou aux cuves et réservoirs.

Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent article à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics

#### 2.1.1. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

- **Règle générale**

Les constructions devront respecter une implantation en retrait d'au moins 5m de l'emprise des voies existantes, à aménager ou à créer.

- **Règles alternatives**

Une implantation en recul ou à l'alignement peut être imposée dans les cas suivants :

pour assurer une continuité harmonieuse avec la ou les constructions voisines,

pour la préservation ou la restauration d'un élément architectural ou paysager protégé et repéré au document graphique,

pour assurer la préservation ou la continuité de la végétation des espaces non bâtis existants sur les espaces publics ou privés voisins,

en raison d'une configuration atypique de la parcelle (parcelle traversante, en angle ou en cœur d'îlot, ...),

pour la construction des équipements d'intérêt collectif et services publics.

### 2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- **Règle générale**

Dans une bande de 15m à partir de l'alignement, les constructions principales à usage d'habitation peuvent être édifiées en limite séparative de propriété.

Au-delà de la bande de 15m comptée à partir de l'alignement, les constructions peuvent être implantées en limite de propriété :

Lorsque la parcelle voisine supporte une construction déjà implantée sur la limite séparative commune.

Lorsque la parcelle voisine supporte une construction éloignée en tous points d'au moins 3m de celle à édifier.

Lorsque la parcelle voisine ne supporte aucune construction.

Lorsqu'une construction ne joint pas une limite séparative de propriété, la distance au bâtiment à édifier à la limite séparative sera au moins égale à 3m.

- **Règles alternatives**

Des implantations différentes de celles prévues par la règle générale peuvent être imposées dans les cas suivants :

Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escalier), aux différents réseaux, voirie et stationnement ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables

Pour la préservation ou la restauration d'un élément architectural ou paysager protégé et repéré au document graphique.

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

Dans tous les cas, l'implantation des constructions principales les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit permettre de préserver leur salubrité et leur éclairage.

### 2.1.4. Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne peut dépasser 30% de la surface du terrain.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics.

Pour l'existant, les démolitions suivies de reconstruction de même emprise sont autorisées.

### 2.1.5. Hauteur des constructions

- **Règle générale**

La hauteur maximale des constructions neuves et principales est fixée à 7m à l'égout du toit.

- **Règles alternatives**

Des dispositions autres que celles prévues par la règle ci-dessus peuvent être imposées :

Pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics dans la limite de 3m supplémentaires ;

Afin d'assurer une bonne intégration urbaine et paysagère du projet :

- Lorsque le projet s'insère entre deux constructions existantes, avec une hauteur correspondant à la hauteur moyenne des deux constructions existantes,

- Lorsqu'il s'adosse à une construction existante qui dépasse la hauteur maximum autorisée à la règle générale, le projet peut atteindre la hauteur de la construction à laquelle il s'adosse. Cette possibilité est limitée à un linéaire de 10m puis au-delà de ce linéaire, la hauteur maximum est celle indiquée en règle générale.

Dans le cas d'une implantation sur un terrain en pente, la hauteur des constructions sera calculée à partir du niveau du terrain naturel de la voie existante ou nouvellement créée en bordure de parcelle.

Les souches de cheminées et autres ouvrages techniques (locaux techniques d'ascenseurs, antennes, antennes relais, paratonnerres, dispositifs de ventilation...) ne sont pas compris dans la hauteur totale calculée des bâtiments

## 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 2.2.1. Insertion des constructions dans leur environnement

Les volumes (et éléments de décoration, modénature, huisserie...) doivent être simples, s'accorder avec les constructions environnantes et s'insérer dans l'ensemble existant en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens de manière à conserver le caractère des lieux avoisinants.

L'implantation de la construction doit être adaptée au terrain naturel, étudiée en fonction de la pente du terrain.

#### Sont interdits :

- les terrassements qui dégradent fortement le modelé naturel du site,
- les apports artificiels de terre à moins de 2 m des limites séparatives d'un terrain situé en contre-bas.

### 2.2.2. Caractéristiques architecturales de façades et des toitures

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage.

Toutes les façades, dont les pignons, gaines et conduits exhausés, et les murs de soutènement doivent être traités avec le même soin que les façades principales. Les anciennes devantures commerciales avec un intérêt patrimonial doivent être conservées. Les ferronneries doivent être de tonalité foncée, proche du noir afin de renvoyer à la nature du matériau qu'il s'agisse de fonte ou d'acier ou tout autre métal.

Le permis de construire peut être refusé si les constructions par leur situation, leur dimension 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.

Toute construction présentant une architecture innovante et ne respectant pas les règles suivantes, est recevable dès lors que cette architecture ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales.

#### **Volume**

Les volumes doivent être simples, s'accorder avec les volumes environnants et s'insérer dans l'ensemble existant en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens.

Des adaptations à l'ensemble des règles ci-dessous peuvent être autorisées pour tenir compte de l'environnement bâti du projet.

Les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparente par rapport au sol naturel sont interdits.

## Toiture

Sont autorisées :

Les toitures à deux pentes, qui respecteront une inclinaison minimale de 45° sans débordement latéral.

Les toitures à quatre pentes dans le cas des constructions importantes ayant au moins 8m de faitage ou en cas d'extension de bâtiments présentant d'origine des toitures à 4 pentes.

Les toitures à la mansarde, de formes et de proportions traditionnelles.

Les toitures-terrasses, végétalisées ou non, pouvant comporter une faible pente nécessaire à la captation des eaux de pluie.

Un même projet peut mélanger les 4 types de toitures autorisées.

Les lucarnes doivent être de forme traditionnelle et garder des dimensions modestes.

Les châssis de toits sont autorisés à condition, sauf impossibilité technique, d'être axés sur les ouvertures en façades.

Le matériau de couverture devra être en harmonie (dimensions, couleurs) avec les matériaux traditionnellement utilisés dans l'architecture locale.

## Murs

La teinte des enduits et autres revêtements muraux devra rappeler la couleur des enduits anciens réalisés avec des sables locaux.

Les enduits seront teints dans la masse. D'autres teintes ou couleurs, dûment justifiées par le projet architectural pourront être autorisées par les services compétents.

## Ouvertures

Le bois et l'aluminium seront préférés au PVC.

Il pourra être exigé pour une bonne intégration au paysage bâti que la forme et les dimensions des ouvertures s'inspirent des caractéristiques des ouvertures traditionnelles (proportions rapport H/l, nombre de carreaux et petits bois...)

Les sous-sols apparents doivent être traités avec autant de soin que l'étage supérieur.

Les citernes à gaz liquéfié ou mazout, dépôts de matériaux ou de résidus ainsi que les installations similaires doivent être placés en des lieux peu visibles de la voie publique ou masqués par un rideau de verdure.

### 2.2.3. Caractéristiques des clôtures

Les clôtures doivent être conçues de façon à ménager l'intimité au sein des parcelles tout en maintenant le caractère ouvert des espaces et en permettant le passage de la faune.

Les clôtures traditionnelles existantes, dès lors qu'elles présentent un intérêt architectural et esthétique ou participent à la cohésion du secteur, doivent être conservées et réhabilitées ou remplacées à l'identique ou similaire si leur état n'en permet pas la conservation.

Des murs pleins d'une hauteur comprise entre 1.80m et 2.40m en matériaux traditionnels ou en matériaux revêtus d'un enduit sont autorisés partout, sauf sur rue et en bordure d'espaces publics. Dans le cas de terrains voisins mais de niveaux différents, la hauteur du mur sera mesurée au droit du plus haut des deux terrains.

Sur rue, les clôtures pourront être constituées soit :

- d'un mur plein de 1.20m de hauteur maximum (en matériaux traditionnels ou en matériaux revêtus d'un enduit) ;
  - d'un muret de 0.2m à 0.6m de hauteur surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'une clôture, la hauteur totale de l'ensemble ne pouvant excéder 2m ;
  - d'un grillage et/ou d'une haie, l'ensemble ne pouvant excéder une hauteur de 2m.
- Leur aspect sera choisi en fonction du contexte environnant.

Dans le cas de terrains voisins mais de niveaux différents, la hauteur du mur sera mesurée au droit du plus haut des deux terrains.

#### Sont interdites :

- les clôtures en murs modulaires ;
- les clôtures composées matériaux hétéroclites ;
- les clôtures végétales composées d'une seule espèce, ou majoritairement d'espèces persistantes.
- Les clôtures en grillage rigide sauf si elles sont doublées d'une haie végétale.

## **2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions**

La surface du terrain, sa forme, son relief, son exposition aux vents et au soleil, sa végétation et ses dessertes doivent servir de guide pour déterminer l'implantation et l'orientation de la construction. Lors de l'aménagement de plusieurs parcelles, il convient de prendre en compte ces paramètres le plus en amont possible, dès le stade des études préalables.

### **2.3.1. Obligation en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeu et de loisirs**

Toute opération d'aménagement à destination principale d'habitation doit comporter des aménagements verts plantés, notamment d'accompagnement de la voirie, destinés notamment à améliorer le cadre de vie des habitants et à offrir à ceux-ci des lieux communs de rencontre, de promenade ou de jeux. Les espaces libres de construction doivent faire l'objet d'un aménagement paysager soigné, comprenant notamment des végétaux d'essence locale et privilégiant la perméabilité des sols et la contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.

### **2.3.2. Surfaces végétalisées ou perméables**

Les espaces de pleine terre doivent être réalisés majoritairement d'un seul tenant et avoir des proportions permettant un usage d'agrément et de faire des plantations selon les caractéristiques du terrain et de son environnement.

Afin d'éviter les plantes invasives, les espaces de pleine terre doivent être plantés et il est interdit de laisser le sol nu, non végétalisé.

Sont pris en compte pour la quantification des espaces de pleine terre :

Les espaces libres non couverts, non bâtis ni en surface ni en sous-sol, permettent la libre infiltration des eaux pluviales et aménagés en espaces verts (pelouses, plantations) ;

Les espaces situés au-dessus des canalisations et des bassins de rétention.

Les espaces de pleine terre doivent représenter au moins 60% de la surface totale du terrain, sauf dans le cas d'affectations du rez-de-chaussée de la construction à une activité commerciale, de services ou artisanale, ou aux places de stationnement nécessaires à l'opération.

## 3. Equipements et réseaux

### 3.1. Stationnement

#### 3.1.1. Stationnement des véhicules motorisés

- **Localisation des places**

Les places de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques et peuvent être situées sur l'assiette foncière de l'opération ou dans son environnement immédiat.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, un report des places de stationnement sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier est autorisé.

- **Nombre de places de stationnement**

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé :

Entre 0 et 70m<sup>2</sup> de surface de plancher, il est exigé au moins une place de stationnement par logement

Au-delà de 70m<sup>2</sup> de surface de plancher : 2 places de stationnement minimum par logement

Pour les opérations de plus de deux logements, comportant des voies nouvelles, des places de stationnement visiteurs seront créées, leur nombre de pouvant jamais être inférieur à une place pour deux logements.

Pour les constructions à usage de bureau : une place de stationnement pour 25m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit, sans être inférieur à une place pour 200m<sup>2</sup> de la surface de plancher, si la densité des bureaux à construire doit être inférieure à un emploi pour 25 m<sup>2</sup>.

Pour les établissements commerciaux : une surface de stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher dès que la surface de vente est supérieure ou égale à 100m<sup>2</sup>.

Pour les établissements d'hébergement : une place de stationnement par chambre.

Pour les établissements artisanaux : une place de stationnement pour 25m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit, sans être inférieur à une place pour 200 m<sup>2</sup> de la surface de plancher, si la densité des locaux artisanaux à construire doit être inférieure à un emploi pour 25 m<sup>2</sup>. A ces espaces à aménager pour les véhicules de transport de personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, une place de stationnement pour 25 m<sup>2</sup> de la surface de plancher de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit suite à étude approuvée par la collectivité.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables. Le nombre de places de stationnement (véhicules motorisés) peut éventuellement être réduit par mutualisation en fonction des complémentarités observées entre les différentes fonctions et destinations.

La modification ou l'extension de bâtiments existants aboutissant à la création de nouveaux logements ne peut être autorisée qu'à condition que soient réalisées, dans le cas où ces bâtiments ne disposeraient pas du nombre de

place exigée, les places de stationnement imposées, nécessaires pour l'ensemble des logements, après rénovation ou extension.

- **Aspect des espaces de stationnement**

Les espaces de stationnement doivent être paysagés ou arborés. Les aménagements permettront l'infiltration des eaux pluviales.

En outre, lorsque leur surface excède 2000m<sup>2</sup>, les parkings seront divisés par des rangées d'arbres ou des haies vives afin d'en améliorer l'aspect et d'en réduire les nuisances.

Les arbres existants et conservés peuvent être comptabilisés dans le nombre d'arbres à planter à condition qu'ils soient situés sur l'aire de stationnement.

### 3.1.2. Le stationnement des véhicules non motorisés

Toute construction recevant du public doit aussi comporter une aire pour le stationnement des cycles.

## 3.2. Desserte par les voies publiques et privées

- **Accès**

Les caractéristiques des accès doivent être définies en fonction de l'importance et de la destination des constructions et installations à réaliser, notamment en ce qui concerne la sécurité, la commodité de la circulation et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie

Le nombre d'accès doit être limité au strict nécessaire.

Les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :

- de la topographie, de la morphologie et de l'aménagement des lieux dans lesquels s'insère l'opération
- de la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse des véhicules, intensité du trafic) ;
- du type de trafic généré par l'opération (fréquence journalières, nombre de véhicules accédant au terrain, type de véhicules concernés) ;
- des conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules sur le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet doit privilégier la (les) solution(s) qui présentent la moindre gêne pour la circulation générale et permettent un accès aisé aux véhicules de secours et de services.

Pour les terrains possédant déjà un accès sur la voie publique, toute création d'un nouvel accès qui obligerait la commune à reconfigurer l'espace public pourra être refusée.

- **Voirie**

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent l'accès du matériel de lutte contre l'incendie sans que la largeur d'emprise ne soit inférieure à 5 m (largeur hors-tout incluant tous les aménagements : bordures, trottoirs...). Cette règle de largeur de voie ne concerne que les nouvelles voies.

Les voies en impasse doivent avoir leur partie terminale aménagée de manière à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour. Les prescriptions d'aménagement seront fonction de la localisation et du nombre de logements desservis.

### 3.3. Desserte par les réseaux

Tout projet de division d'une parcelle actuellement desservie par les réseaux ne peut avoir pour effet de créer un ou plusieurs terrain(s) constructible(s) non équipé(s).

#### 3.3.1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être alimentée par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques (dimensions, capacité et débit) suffisantes.

#### 3.3.2. Assainissement

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. Toutefois, en l'absence d'un tel réseau, ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conforme à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services comptants en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé. Toute évacuation d'eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

- **Zones d'assainissement collectif**

Toute construction nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement. La pose d'un clapet anti-retour est obligatoire.

Les eaux industrielles devront subir un traitement obligatoire avant le branchement.

- **Zones d'assainissement non collectif**

Les constructions doivent être équipées d'un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et adapté aux caractéristiques du sol, du sous-sol et de l'environnement du terrain.

#### 3.3.3. Eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des nouvelles constructions seront récupérées pour l'infiltration sur le terrain d'assiette de la construction ou réutilisées pour un usage conforme à la réglementation en vigueur.

Le cas échéant et en fonction de la capacité de rétention des sols le raccordement à l'égout d'un éventuel trop plein pourra être autorisé par les services compétents.

#### 3.3.4. Electricité, téléphone

Sauf impossibilité technique, la distribution de l'énergie électrique et la desserte téléphonique devront se faire par câbles souterrains ou par réseau de façade.

### 3.3.5. Déploiement de la fibre optique

Toute nouvelle opération d'aménagement doit intégrer la mise en place de gaines souterraines permettant le passage de la fibre optique dans des conditions permettant la desserte de l'ensemble des constructions projetées.

Lorsqu'un ou plusieurs réseaux de communication électronique à très haut débit dessert l'unité foncière, toute nouvelle construction à usage d'habitation, de bureaux, de commerce et d'hébergement hôtelier doit pouvoir y être raccordée.

Afin de permettre le raccordement des nouvelles constructions, des fourreaux doivent être mis en attente en limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires.

## 3.4. Energie et performances énergétiques

L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, ainsi que l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique est autorisée. Toutefois, des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant peuvent être imposées.

- **Capteurs solaires**

Pour toutes les constructions, les panneaux de toiture doivent être intégrés dans la toiture en respectant son inclinaison et sans surépaisseur.

## zone UHA

---

# 1. Destinations des constructions, usage des sols et natures d'activités, mixité fonctionnelle et sociale

## 1.1. Destinations des constructions

Destinations	Indice - référence sous-destination	Sous destinations autorisées	Sous destinations Interdites	Sous destinations autorisées sous conditions
Exploitation agricole ou forestière	1		Exploitation agricole	
	2		Exploitation forestière	
Habitation	3			
	4			
Commerce et activités de service	5	Artisanat et commerce de détail associé		
	6		Restauration	
	7		Commerce de gros	
	8	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
	9		Hébergement hôtelier et touristique	
	10		Cinéma	
Equipement d'intérêt collectif	11	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
	12	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	13		Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	14		Salle d'art et de spectacles	
	15		Equipements sportifs	
	16		Autres équipements recevant du public	
	Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	17	Industrie	
18		Entrepôt		
19		Bureau		

	20	Centre de congrès et d'exposition
--	----	--------------------------------------

Les constructions et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles ou techniques.

Les règles de prospect, d'implantation et de hauteur ne sont pas applicables aux ouvrages de transport d'électricité HTB (tension > 50 kV).

Dans le cadre d'un changement de destination d'un bâtiment de commerce et d'activité de service ou d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire vers de l'habitat, la remise en état de la façade principale donnant sur le domaine public, devra être effectuée.

## 1.2. Occupations et utilisations du sol

Pour les sous-destinations suivantes, sont autorisées dans la mesure où toutes les dispositions sont prises pour prévenir leurs dangers ou inconvénients du point de vue de l'environnement et des nuisances sonores pouvant être générées lors de leur exploitation :

Activités de carrière

Artisanat et commerce de détail associé ;

Commerce de gros ;

Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;

Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées ;

Bureau ;

Autres équipements recevant du public.

### 1.2.1. Sont interdites les occupations et utilisations du sol ci-après :

Les dépôts et décharges non liés à une activité autorisée.

Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.

Le stationnement des caravanes à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation.

### 1.2.2. Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol ci-après :

L'adaptation, la réfection, ou l'extension des constructions d'habitation existantes sous réserve qu'elles n'aient pas pour effet d'aggraver les contraintes, nuisances ou dangers résultant de leur présence dans la zone.

Les Logements et hébergements des personnes dont la présence permanente est indispensable sur le site (direction, sécurité des lieux, entretien ou surveillance des établissements autorisés) ou en cas de nécessité de sécurité ou de relogement et les logements de service ou de fonction.

Les affouillements, les exhaussements de sol, les équipements, les aires de repos et les installations classées liées à la mise à 2 x 2 voies de la RN2 et à la réalisation du boulevard urbain.

La construction d'ouvrages publics ou des installations d'intérêt général sous réserve qu'ils soient jugés compatibles avec le site.

Les ouvrages et constructions nécessaires à la gestion et à l'exploitation de l'activité ferroviaire.

Les ouvrages et constructions nécessaires aux captages d'eau.

### 1.3. Mixité fonctionnelle des zones urbaines

L'évolution des bâtiments existants de vocation autre que celles autorisées dans la zone sera permise afin de conserver la mixité fonctionnelle des espaces.

## 2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

---

Se référer au Cahier de recommandations architecturales et paysagères.

### 2.1. Implantation et volumétrie des constructions

- **Règle générale**

Les constructions industrielles concourant à la production d'énergie ne sont pas assujetties aux règles d'implantation.

Des implantations différentes de celles prévues par la règle générale peuvent être imposées dans les cas suivants :

- pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liés à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers), aux différents réseaux, voirie et stationnement, nécessaires à la production d'énergies renouvelables, ouvrages en sous-sol, aux rampes d'accès, aux terrasses de plain-pied ou aux cuves et réservoirs.

Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent article à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics

#### 2.1.1. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

- **Règle générale**

Les constructions pourront s'implanter en retrait ou à l'alignement des voies existantes, à aménager ou à créer.

- **Règles alternatives**

Une implantation en recul ou à l'alignement peut être imposée dans les cas suivants :

pour assurer une continuité harmonieuse avec la ou les constructions voisines,

pour la préservation ou la restauration d'un élément architectural ou paysager protégé et repéré au document graphique,

pour assurer la préservation ou la continuité de la végétation des espaces non bâtis existants sur les espaces publics ou privés voisins,

en raison d'une configuration atypique de la parcelle (parcelle traversante, en angle ou en cœur d'îlot, ...),

pour la construction des équipements d'intérêt collectif et services publics.

#### 2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

**Non réglementée**

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

Dans tous les cas, l'implantation des constructions principales les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit permettre de préserver leur salubrité et leur éclairage.

### 2.1.4. Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne peut dépasser 75% de la surface du terrain.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics.

Pour l'existant, les démolitions suivies de reconstruction de même emprise sont autorisées ainsi que les extensions jusqu'à 100%.

### 2.1.5. Hauteur des constructions

Non réglementée

## 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 2.2.1. Insertion des constructions dans leur environnement

Les volumes (et éléments de décoration, modénature, huisserie...) doivent être simples, s'accorder avec les constructions environnantes et s'insérer dans l'ensemble existant en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens de manière à conserver le caractère des lieux avoisinants.

L'implantation de la construction doit être adaptée au terrain naturel, étudiée en fonction de la pente du terrain.

#### Sont interdits :

- les terrassements qui dégradent fortement le modelé naturel du site,
- les apports artificiels de terre à moins de 2 m des limites séparatives d'un terrain situé en contre-bas.

### 2.2.2. Caractéristiques architecturales de façades et des toitures

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage.

Toutes les façades, dont les pignons, gaines et conduits exhausés, et les murs de soutènement doivent être traités avec le même soin que les façades principales.

Le permis de construire peut être refusé si les constructions par leur situation, leur dimension 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.

Toute construction présentant une architecture innovante et ne respectant pas les règles suivantes, est recevable dès lors que cette architecture ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales.

#### **Volume**

Les volumes doivent être simples, s'accorder avec les volumes environnants et s'insérer dans l'ensemble existant en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens.

### **Toiture**

Le matériau de couverture devra être en harmonie (dimensions, couleurs) avec les matériaux traditionnellement utilisés dans l'architecture locale.

Les citernes à gaz liquéfié ou mazout, dépôts de matériaux ou de résidus ainsi que les installations similaires doivent être placés en des lieux peu visibles de la voie publique ou masqués par un rideau de verdure

#### **2.2.3. Caractéristiques des clôtures**

Les clôtures doivent être conçues de façon à ménager l'intimité au sein des parcelles tout en maintenant le caractère ouvert des espaces.

Les clôtures traditionnelles existantes, dès lors qu'elles présentent un intérêt architectural et esthétique ou participent à la cohésion du secteur, doivent être conservées et réhabilitées ou remplacées à l'identique ou similaire si leur état n'en permet pas la conservation.

Leur aspect sera choisi en fonction du contexte environnant.

Sont interdits :

- les clôtures en murs modulaires ;
- les clôtures composées matériaux hétéroclites ;
- les clôtures végétales composées d'une seule espèce, ou majoritairement d'espèces persistantes.
- Les grillages rigides sauf s'ils sont associés à du végétal.

## **2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions**

La surface du terrain, sa forme, son relief, son exposition aux vents et au soleil, sa végétation et ses dessertes doivent servir de guide pour déterminer l'implantation et l'orientation de la construction. Lors de l'aménagement de plusieurs parcelles, il convient de prendre en compte ces paramètres le plus en amont possible, dès le stade des études préalables.

#### **2.3.1. Obligation en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeu et de loisirs**

Toute opération d'aménagement à destination principale d'habitation doit comporter des aménagements verts plantés, notamment d'accompagnement de la voirie, destinés notamment à améliorer le cadre de vie des habitants et à offrir à ceux-ci des lieux communs de rencontre, de promenade ou de jeux. Les espaces libres de construction doivent faire l'objet d'un aménagement paysager soigné, comprenant notamment des végétaux d'essence locale et privilégiant la perméabilité des sols et la contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.

#### **2.3.2. Surfaces végétalisées ou perméables**

Les espaces de pleine terre doivent être réalisés majoritairement d'un seul tenant et avoir des proportions permettant un usage d'agrément et de faire des plantations selon les caractéristiques du terrain et de son environnement.

Afin d'éviter les plantes invasives, les espaces de pleine terre doivent être plantés et il est interdit de laisser le sol nu, non végétalisé.

Sont pris en compte pour la quantification des espaces de pleine terre :

Les espaces libres non couverts, non bâtis ni en surface ni en sous-sol, permettent la libre infiltration des eaux pluviales et aménagés en espaces verts (pelouses, plantations) ;

Les espaces situés au-dessus des canalisations et des bassins de rétention.

Les espaces de pleine terre doivent représenter au moins 10% de la surface totale du terrain, sauf dans le cas d'affectations du rez-de-chaussée de la construction à une activité commerciale, de services ou artisanale, ou aux places de stationnement nécessaires à l'opération.

## 3. Equipements et réseaux

### 3.1. Stationnement

#### 3.1.1. Stationnement des véhicules motorisés

- **Localisation des places**

Les places de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques et peuvent être situées sur l'assiette foncière de l'opération ou dans son environnement immédiat.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, un report des places de stationnement sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier est autorisé.

- **Nombre de places de stationnement**

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé :

Entre 0 et 70m<sup>2</sup> de surface de plancher, il est exigé au moins une place de stationnement par logement

Au-delà de 70m<sup>2</sup> de surface de plancher : 2 places de stationnement minimum par logement

Pour les opérations de plus de deux logements, comportant des voies nouvelles, des places de stationnement visiteurs seront créées, leur nombre de pouvant jamais être inférieur à une place pour deux logements.

Pour les constructions à usage de bureau : une place de stationnement pour 25m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit, sans être inférieur à une place pour 200m<sup>2</sup> de la surface de plancher, si la densité des bureaux à construire doit être inférieure à un emploi pour 25 m<sup>2</sup>.

Pour les établissements commerciaux : une surface de stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher dès que la surface de vente est supérieure ou égale à 100m<sup>2</sup>.

Pour les établissements d'hébergement : une place de stationnement par chambre.

Pour les établissements artisanaux : une place de stationnement pour 25m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit, sans être inférieur à une place pour 200 m<sup>2</sup> de la surface de plancher, si la densité des locaux artisanaux à construire doit être inférieure à un emploi pour 25 m<sup>2</sup>. A ces espaces à aménager pour les véhicules de transport de personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, une place de stationnement pour 25 m<sup>2</sup> de la surface de plancher de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit suite à étude approuvée par la collectivité.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables. Le nombre de places de stationnement (véhicules motorisés) peut éventuellement être réduit par mutualisation en fonction des complémentarités observées entre les différentes fonctions et destinations.

La modification ou l'extension de bâtiments existants aboutissant à la création de nouveaux logements ne peut être autorisée qu'à condition que soient réalisées, dans le cas où ces bâtiments ne disposeraient pas du nombre de place exigée, les places de stationnement imposées, nécessaires pour l'ensemble des logements, après rénovation ou extension.

#### ● **Aspect des espaces de stationnement**

Les espaces de stationnement doivent être paysagés ou arborés. Les aménagements permettront l'infiltration des eaux pluviales.

En outre, lorsque leur surface excède 2000m<sup>2</sup>, les parkings seront divisés par des rangées d'arbres ou des haies vives afin d'en améliorer l'aspect et d'en réduire les nuisances.

Les arbres existants et conservés peuvent être comptabilisés dans le nombre d'arbres à planter à condition qu'ils soient situés sur l'aire de stationnement.

#### **3.1.2. Le stationnement des véhicules non motorisés**

Toute construction recevant du public doit aussi comporter une aire pour le stationnement des cycles.

### **3.2. Desserte par les voies publiques et privées**

#### ● **Accès**

Les caractéristiques des accès doivent être définies en fonction de l'importance et de la destination des constructions et installations à réaliser, notamment en ce qui concerne la sécurité, la commodité de la circulation et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie

Le nombre d'accès doit être limité au strict nécessaire.

Les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :

- de la topographie, de la morphologie et de l'aménagement des lieux dans lesquels s'insère l'opération
- de la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse des véhicules, intensité du trafic) ;
- du type de trafic généré par l'opération (fréquence journalières, nombre de véhicules accédant au terrain, type de véhicules concernés) ;
- des conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules sur le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet doit privilégier la (les) solution(s) qui présentent la moindre gêne pour la circulation générale et permettent un accès aisé aux véhicules de secours et de services.

Pour les terrains possédant déjà un accès sur la voie publique, toute création d'un nouvel accès qui obligerait la commune à reconfigurer l'espace public pourra être refusée.

- **Voirie**

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent l'accès du matériel de lutte contre l'incendie sans que la largeur d'emprise ne soit inférieure à 5 m (largeur hors-tout incluant tous les aménagements : bordures, trottoirs...). Cette règle de largeur de voie ne concerne que les nouvelles voies.

Les voies en impasse doivent avoir leur partie terminale aménagée de manière à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour. Les prescriptions d'aménagement seront fonction de la localisation et du nombre de logements desservis.

### 3.3. Desserte par les réseaux

Tout projet de division d'une parcelle actuellement desservie par les réseaux ne peut avoir pour effet de créer un ou plusieurs terrain(s) constructible(s) non équipé(s).

#### 3.3.1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être alimentée par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques (dimensions, capacité et débit) suffisantes.

#### 3.3.2. Assainissement

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. Toutefois, en l'absence d'un tel réseau, ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conforme à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services comptants en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé. Toute évacuation d'eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

- **Zones d'assainissement collectif**

Toute construction nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement. La pose d'un clapet anti-retour est obligatoire.

Les eaux industrielles devront subir un traitement obligatoire avant le branchement.

- **Zones d'assainissement non collectif**

Les constructions doivent être équipées d'un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et adapté aux caractéristiques du sol, du sous-sol et de l'environnement du terrain.

#### 3.3.3. Eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des nouvelles constructions seront récupérées pour l'infiltration sur le terrain d'assiette de la construction ou réutilisées pour un usage conforme à la réglementation en vigueur.

Le cas échéant et en fonction de la capacité de rétention des sols le raccordement à l'égout d'un éventuel trop plein pourra être autorisé pas les services compétents.

#### **3.3.4. Electricité, téléphone**

Sauf impossibilité technique, la distribution de l'énergie électrique et la desserte téléphonique devront se faire par câbles souterrains ou par réseau de façade.

#### **3.3.5. Déploiement de la fibre optique**

Toute nouvelle opération d'aménagement doit intégrer la mise en place de gaines souterraines permettant le passage de la fibre optique dans des conditions permettant la desserte de l'ensemble des constructions projetées.

Lorsqu'un ou plusieurs réseaux de communication électronique à très haut débit dessert l'unité foncière, toute nouvelle construction à usage d'habitation, de bureaux, de commerce et d'hébergement hôtelier doit pouvoir y être raccordée.

Afin de permettre le raccordement des nouvelles constructions, des fourreaux doivent être mis en attente en limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires.

### **3.4. Energie et performances énergétiques**

L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, ainsi que l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique est autorisée. Toutefois, des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant peuvent être imposées.

- **Capteurs solaires**

Pour toutes les constructions, les panneaux de toiture doivent être intégrés dans la toiture en respectant son inclinaison et sans surépaisseur

# zone UHE

---

# 1. Destinations des constructions, usage des sols et natures d'activités, mixité fonctionnelle et sociale

## 1.1. Destinations des constructions

Destinations	Indice - référence sous-destination	Sous destinations autorisées	Sous destinations Interdites	Sous destinations autorisées sous conditions	
Exploitation agricole ou forestière	1		Exploitation agricole		
	2		Exploitation forestière		
Habitation	3		Logement		
	4		Hébergement		
Commerce et activités de service	5		Artisanat et commerce de détail associé		
	6		Restauration		
	7		Commerce de gros		
	8	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	9		Hébergement hôtelier et touristique		
	10		Cinéma		
Equipement d'intérêt collectif	11	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
	12	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	13	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	14		Salle d'art et de spectacles		
	15		Equipements sportifs		
	16		Autres équipements recevant du public		
	17		Industrie		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	18		Entrepôt		
	19		Bureau		

	20	Centre de congrès et d'exposition
--	----	--------------------------------------

Les constructions et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles ou techniques.

Les règles de prospect, d'implantation et de hauteur ne sont pas applicables aux ouvrages de transport d'électricité HTB (tension > 50 kV).

Dans le cadre d'un changement de destination d'un bâtiment de commerce et d'activité de service ou d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire vers de l'habitat, la remise en état de la façade principale donnant sur le domaine public, devra être effectuée.

## 1.2. Occupations et utilisations du sol

Pour les sous-destinations suivantes, sont autorisées dans la mesure où toutes les dispositions sont prises pour prévenir leurs dangers ou inconvénients du point de vue de l'environnement et des nuisances sonores pouvant être générées lors de leur exploitation :

Cimetières

Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;

Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

### 1.2.1. Sont interdites les occupations et utilisations du sol ci-après :

Les dépôts et décharges non liés à une activité autorisée.

L'ouverture de carrière.

Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.

Le stationnement des caravanes à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation.

### 1.2.2. Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol ci-après :

L'adaptation, la réfection, ou l'extension des constructions d'habitation existantes sous réserve qu'elles n'aient pas pour effet d'aggraver les contraintes, nuisances ou dangers résultant de leur présence dans la zone.

Les exhaussements et affouillements de sol, directement liés aux travaux de construction autorisés.

## 2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

---

Se référer au Cahier de recommandations architecturales et paysagères.

### 2.1. Implantation et volumétrie des constructions

- **Règle générale**

Les constructions industrielles concourant à la production d'énergie ne sont pas assujetties aux règles d'implantation.

Des implantations différentes de celles prévues par la règle générale peuvent être imposées dans les cas suivants :

- pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liés à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers), aux différents réseaux, voirie et stationnement, nécessaires à la production d'énergies renouvelables, ouvrages en sous-sol, aux rampes d'accès, aux terrasses de plain-pied ou aux cuves et réservoirs.

Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent article à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics

#### 2.1.1. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

- **Règle générale**

Les constructions pourront s'implanter en retrait ou à l'alignement des voies existantes, à aménager ou à créer.

- **Règles alternatives**

Une implantation en recul ou à l'alignement peut être imposée dans les cas suivants :

pour assurer une continuité harmonieuse avec la ou les constructions voisines,

pour la préservation ou la restauration d'un élément architectural ou paysager protégé et repéré au document graphique,

pour assurer la préservation ou la continuité de la végétation des espaces non bâtis existants sur les espaces publics ou privés voisins,

en raison d'une configuration atypique de la parcelle (parcelle traversante, en angle ou en cœur d'îlot, ...),

pour la construction des équipements d'intérêt collectif et services publics.

#### 2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non réglementé

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

Dans tous les cas, l'implantation des constructions principales les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit permettre de préserver leur salubrité et leur éclaircissement.

#### 2.1.4. Emprise au sol des constructions

Non règlementée

#### 2.1.5. Hauteur des constructions

Non règlementée

## 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 2.2.1. Insertion des constructions dans leur environnement

Les volumes (et éléments de décoration, modénature, huisserie...) doivent être simples, s'accorder avec les constructions environnantes et s'insérer dans l'ensemble existant en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens de manière à conserver le caractère des lieux avoisinants.

L'implantation de la construction doit être adaptée au terrain naturel, étudiée en fonction de la pente du terrain.

#### Sont interdits :

- les terrassements qui dégradent fortement le modelé naturel du site,
- les apports artificiels de terre à moins de 2 m des limites séparatives d'un terrain situé en contre-bas.

### 2.2.2. Caractéristiques architecturales de façades et des toitures

Non règlementé

### 2.2.3. Caractéristiques des clôtures

Les clôtures doivent être conçues de façon à ménager l'intimité au sein des parcelles tout en maintenant le caractère ouvert des espaces.

Les clôtures traditionnelles existantes, dès lors qu'elles présentent un intérêt architectural et esthétique ou participent à la cohésion du secteur, doivent être conservées et réhabilitées ou remplacées à l'identique ou similaire si leur état n'en permet pas la conservation.

Leur aspect sera choisi en fonction du contexte environnant.

#### Sont interdits :

- les clôtures en murs modulaires ;
- les clôtures composées matériaux hétéroclites ;
- les clôtures végétales composées d'une seule espèce, ou majoritairement d'espèces persistantes.
- Les grillages rigides sauf s'ils sont associés à du végétal.

## 2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

La surface du terrain, sa forme, son relief, son exposition aux vents et au soleil, sa végétation et ses dessertes doivent servir de guide pour déterminer l'implantation et l'orientation de la construction. Lors de l'aménagement de plusieurs parcelles, il convient de prendre en compte ces paramètres le plus en amont possible, dès le stade des études préalables.

### 2.3.1. Obligation en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeu et de loisirs

Toute opération d'aménagement à destination principale d'habitation doit comporter des aménagements verts plantés, notamment d'accompagnement de la voirie, destinés notamment à améliorer le cadre de vie des habitants et à offrir à ceux-ci des lieux communs de rencontre, de promenade ou de jeux. Les espaces libres de construction doivent faire l'objet d'un aménagement paysager soigné, comprenant notamment des végétaux d'essence locale et privilégiant la perméabilité des sols et la contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.

### 2.3.2. Surfaces végétalisées ou perméables

Les espaces de pleine terre doivent être réalisés majoritairement d'un seul tenant et avoir des proportions permettant un usage d'agrément et de faire des plantations selon les caractéristiques du terrain et de son environnement.

Afin d'éviter les plantes invasives, les espaces de pleine terre doivent être plantés et il est interdit de laisser le sol nu, non végétalisé.

Sont pris en compte pour la quantification des espaces de pleine terre :

Les espaces libres non couverts, non bâtis ni en surface ni en sous-sol, permettent la libre infiltration des eaux pluviales et aménagés en espaces verts (pelouses, plantations) ;

Les espaces situés au-dessus des canalisations et des bassins de rétention.

Les espaces de pleine terre doivent représenter au moins 10% de la surface totale du terrain, sauf dans le cas d'affectations du rez-de-chaussée de la construction à une activité commerciale, de services ou artisanale, ou aux places de stationnement nécessaires à l'opération.

## 3. Equipements et réseaux

---

### 3.1. Stationnement

#### 3.1.1. Stationnement des véhicules motorisés

- **Localisation des places**

Les places de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques et peuvent être situées sur l'assiette foncière de l'opération ou dans son environnement immédiat.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, un report des places de stationnement sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier est autorisé.

- **Nombre de places de stationnement**

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé :

Entre 0 et 70m<sup>2</sup> de surface de plancher, il est exigé au moins une place de stationnement par logement

Au-delà de 70m<sup>2</sup> de surface de plancher : 2 places de stationnement minimum par logement

Pour les opérations de plus de deux logements, comportant des voies nouvelles, des places de stationnement visiteurs seront créées, leur nombre de pouvant jamais être inférieur à une place pour deux logements.

Pour les constructions à usage de bureau : une place de stationnement pour 25m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit, sans être inférieur à une place pour 200m<sup>2</sup> de la surface de plancher, si la densité des bureaux à construire doit être inférieure à un emploi pour 25 m<sup>2</sup>.

Pour les établissements commerciaux : une surface de stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher dès que la surface de vente est supérieure ou égale à 100m<sup>2</sup>.

Pour les établissements d'hébergement : une place de stationnement par chambre.

Pour les établissements artisanaux : une place de stationnement pour 25m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit, sans être inférieur à une place pour 200 m<sup>2</sup> de la surface de plancher, si la densité des locaux artisanaux à construire doit être inférieure à un emploi pour 25 m<sup>2</sup>. A ces espaces à aménager pour les véhicules de transport de personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, une place de stationnement pour 25 m<sup>2</sup> de la surface de plancher de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit suite à étude approuvée par la collectivité.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables. Le nombre de places de stationnement (véhicules motorisés) peut éventuellement être réduit par mutualisation en fonction des complémentarités observées entre les différentes fonctions et destinations.

La modification ou l'extension de bâtiments existants aboutissant à la création de nouveaux logements ne peut être autorisée qu'à condition que soient réalisées, dans le cas où ces bâtiments ne disposeraient pas du nombre de place exigée, les places de stationnement imposées, nécessaires pour l'ensemble des logements, après rénovation ou extension.

- **Aspect des espaces de stationnement**

Les espaces de stationnement doivent être paysagés ou arborés. Les aménagements permettront l'infiltration des eaux pluviales.

En outre, lorsque leur surface excède 2000m<sup>2</sup>, les parkings seront divisés par des rangées d'arbres ou des haies vives afin d'en améliorer l'aspect et d'en réduire les nuisances.

Les arbres existants et conservés peuvent être comptabilisés dans le nombre d'arbres à planter à condition qu'ils soient situés sur l'aire de stationnement.

### 3.1.2. Le stationnement des véhicules non motorisés

Toute construction recevant du public doit aussi comporter une aire pour le stationnement des cycles.

## 3.2. Desserte par les voies publiques et privées

### ● Accès

Les caractéristiques des accès doivent être définies en fonction de l'importance et de la destination des constructions et installations à réaliser, notamment en ce qui concerne la sécurité, la commodité de la circulation et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie

Le nombre d'accès doit être limité au strict nécessaire.

Les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :

- de la topographie, de la morphologie et de l'aménagement des lieux dans lesquels s'insère l'opération
- de la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse des véhicules, intensité du trafic) ;
- du type de trafic généré par l'opération (fréquence journalières, nombre de véhicules accédant au terrain, type de véhicules concernés) ;
- des conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules sur le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet doit privilégier la (les) solution(s) qui présentent la moindre gêne pour la circulation générale et permettent un accès aisé aux véhicules de secours et de services.

Pour les terrains possédant déjà un accès sur la voie publique, toute création d'un nouvel accès qui obligerait la commune à reconfigurer l'espace public pourra être refusée.

### ● Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent l'accès du matériel de lutte contre l'incendie sans que la largeur d'emprise ne soit inférieure à 5 m (largeur hors-tout incluant tous les aménagements : bordures, trottoirs...). Cette règle de largeur de voie ne concerne que les nouvelles voies.

Les voies en impasse doivent avoir leur partie terminale aménagée de manière à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour. Les prescriptions d'aménagement seront fonction de la localisation et du nombre de logements desservis.

## 3.3. Desserte par les réseaux

Tout projet de division d'une parcelle actuellement desservie par les réseaux ne peut avoir pour effet de créer un ou plusieurs terrain(s) constructible(s) non équipé(s).

### 3.3.1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être alimentée par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques (dimensions, capacité et débit) suffisantes.

### 3.3.2. Assainissement

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. Toutefois, en l'absence d'un tel réseau, ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conforme à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services comptants en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé. Toute évacuation d'eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

- **Zones d'assainissement collectif**

Toute construction nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement. La pose d'un clapet anti-retour est obligatoire.

Les eaux industrielles devront subir un traitement obligatoire avant le branchement.

- **Zones d'assainissement non collectif**

Les constructions doivent être équipées d'un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et adapté aux caractéristiques du sol, du sous-sol et de l'environnement du terrain.

### 3.3.3. Eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des nouvelles constructions seront récupérées pour l'infiltration sur le terrain d'assiette de la construction ou réutilisées pour un usage conforme à la réglementation en vigueur.

Le cas échéant et en fonction de la capacité de rétention des sols le raccordement à l'égout d'un éventuel trop plein pourra être autorisé par les services compétents.

### 3.3.4. Electricité, téléphone

Sauf impossibilité technique, la distribution de l'énergie électrique et la desserte téléphonique devront se faire par câbles souterrains ou par réseau de façade.

### 3.3.5. Déploiement de la fibre optique

Toute nouvelle opération d'aménagement doit intégrer la mise en place de gaines souterraines permettant le passage de la fibre optique dans des conditions permettant la desserte de l'ensemble des constructions projetées.

Lorsqu'un ou plusieurs réseaux de communication électronique à très haut débit desservent l'unité foncière, toute nouvelle construction à usage d'habitation, de bureaux, de commerce et d'hébergement hôtelier doit pouvoir y être raccordée.

Afin de permettre le raccordement des nouvelles constructions, des fourreaux doivent être mis en attente en limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires.

### 3.4. Energie et performances énergétiques

L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, ainsi que l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique est autorisée. Toutefois, des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant peuvent être imposées.

- **Capteurs solaires**

Pour toutes les constructions, les panneaux de toiture doivent être intégrés dans la toiture en respectant son inclinaison et sans surépaisseur

## zone UHh

---

# 1. Destinations des constructions, usage des sols et natures d'activités, mixité fonctionnelle et sociale

## 1.1. Destinations des constructions

Destinations	Indice - référence sous-destination	Sous destinations autorisées	Sous destinations Interdites	Sous destinations autorisées sous conditions
Exploitation agricole ou forestière	1		Exploitation agricole	
	2		Exploitation forestière	
Habitation	3		Logement	
	4		Hébergement	
Commerce et activités de service	5	Artisanat et commerce de détail associé		
	6	Restauration		
	7		Commerce de gros	
	8	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
	9	Hébergement hôtelier et touristique		
	10		Cinéma	
Equipement d'intérêt collectif	11		Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
	12		Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	13		Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	14	Salle d'art et de spectacles		
	15		Equipements sportifs	
	16		Autres équipements recevant du public	
	17			Industrie
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	18		Entrepôt	
	19		Bureau	

	20	Centre de congrès et d'exposition
--	----	--------------------------------------

Les constructions et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles ou techniques.

Les règles de prospect, d'implantation et de hauteur ne sont pas applicables aux ouvrages de transport d'électricité HTB (tension > 50 kV).

Dans le cadre d'un changement de destination d'un bâtiment de commerce et d'activité de service ou d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire vers de l'habitat, la remise en état de la façade principale donnant sur le domaine public, devra être effectuée.

## 1.2. Occupations et utilisations du sol

Pour les sous-destinations suivantes, sont autorisées dans la mesure où toutes les dispositions sont prises pour prévenir leurs dangers ou inconvénients du point de vue de l'environnement et des nuisances sonores pouvant être générées lors de leur exploitation :

Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;

Restauration

Hébergement hôtelier et touristique

Salle d'art et de spectacle, notamment musées

Artisanat, commerce de détail

Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle

### 1.2.1. Sont interdites les occupations et utilisations du sol ci-après :

Les dépôts et décharges non liés à une activité autorisée.

L'ouverture de carrière.

Le stationnement des caravanes à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation.

### 1.2.2. Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol ci-après :

L'adaptation, la réfection, ou l'extension des constructions d'habitation existantes sous réserve qu'elles n'aient pas pour effet d'aggraver les contraintes, nuisances ou dangers résultant de leur présence dans la zone.

Les exhaussements et affouillements de sol, directement liés aux travaux de construction autorisés.

Les Logements et hébergements des personnes dont la présence permanente est indispensable sur le site (direction, sécurité des lieux, entretien ou surveillance des établissements autorisés), logements de service et de fonction, ou en cas de nécessité de sécurité ou de relogement et les logements de service ou de fonction.

Les affouillements, les exhaussements de sol, les équipements, les aires de repos et les installations classées liées à la mise à 2 x 2 voies de la RN2 et à la réalisation du boulevard urbain.

La construction d'ouvrages publics ou des installations d'intérêt général sous réserve qu'ils soient jugés compatibles avec le site.

Les ouvrages et constructions nécessaires à la gestion et à l'exploitation de l'activité ferroviaire.

Les ouvrages et constructions nécessaires aux captages d'eau.

## 2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

---

Se référer au Cahier de recommandations architecturales et paysagères.

### 2.1. Implantation et volumétrie des constructions

- **Règle générale**

Les constructions industrielles concourant à la production d'énergie ne sont pas assujetties aux règles d'implantation.

Des implantations différentes de celles prévues par la règle générale peuvent être imposées dans les cas suivants :

- pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liés à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers), aux différents réseaux, voirie et stationnement, nécessaires à la production d'énergies renouvelables, ouvrages en sous-sol, aux rampes d'accès, aux terrasses de plain-pied ou aux cuves et réservoirs.

Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent article à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics

#### 2.1.1. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

- **Règle générale**

Les constructions pourront s'implanter en retrait ou à l'alignement des voies existantes, à aménager ou à créer.

- **Règles alternatives**

Une implantation en recul ou à l'alignement peut être imposée dans les cas suivants :

pour assurer une continuité harmonieuse avec la ou les constructions voisines,

pour la préservation ou la restauration d'un élément architectural ou paysager protégé et repéré au document graphique,

pour assurer la préservation ou la continuité de la végétation des espaces non bâtis existants sur les espaces publics ou privés voisins,

en raison d'une configuration atypique de la parcelle (parcelle traversante, en angle ou en cœur d'îlot, ...),

pour la construction des équipements d'intérêt collectif et services publics.

#### 2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- **Règle générale**

Lorsqu'une construction ne joint pas une limite séparative de propriété, la distance au bâtiment à édifier à la limite séparative sera au moins égale à 3m.

- **Règles alternatives**

Des implantations différentes de celles prévues par la règle générale peuvent être imposées dans les cas suivants :

Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escalier), aux différents réseaux, voirie et stationnement ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables

Pour la préservation ou la restauration d'un élément architectural ou paysager protégé et repéré au document graphique.

### **2.1.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Dans tous les cas, l'implantation des constructions principales les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit permettre de préserver leur salubrité et leur éclaircissement.

### **2.1.4. Emprise au sol des constructions**

Non règlementée

### **2.1.5. Hauteur des constructions**

La hauteur maximale des constructions neuves et principales est fixée à 7m à l'égout du toit

## **2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **2.2.1. Insertion des constructions dans leur environnement**

Les volumes (et éléments de décoration, modénature, huisserie...) doivent être simples, s'accorder avec les constructions environnantes et s'insérer dans l'ensemble existant en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens de manière à conserver le caractère des lieux avoisinants.

L'implantation de la construction doit être adaptée au terrain naturel, étudiée en fonction de la pente du terrain.

#### **Sont interdits :**

- les terrassements qui dégradent fortement le modelé naturel du site,
- les apports artificiels de terre à moins de 2 m des limites séparatives d'un terrain situé en contre-bas.

### **2.2.2. Caractéristiques architecturales de façades et des toitures**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage.

Toutes les façades, dont les pignons, gaines et conduits exhausés, et les murs de soutènement doivent être traités avec le même soin que les façades principales.

Le permis de construire peut être refusé si les constructions par leur situation, leur dimension 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.

Toute construction présentant une architecture innovante et ne respectant pas les règles suivantes, est recevable dès lors que cette architecture ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales.

Les volumes doivent être simples, s'accorder avec les volumes environnants et s'insérer dans l'ensemble existant en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens.

### **Toiture**

Le matériau de couverture devra être en harmonie (dimensions, couleurs) avec les matériaux traditionnellement utilisés dans l'architecture locale.

Les citernes à gaz liquéfié ou mazout, dépôts de matériaux ou de résidus ainsi que les installations similaires doivent être placés en des lieux peu visibles de la voie publique ou masqués par un rideau de verdure

#### **2.2.3. Caractéristiques des clôtures**

Les clôtures doivent être conçues de façon à ménager l'intimité au sein des parcelles tout en maintenant le caractère ouvert des espaces.

Les clôtures traditionnelles existantes, dès lors qu'elles présentent un intérêt architectural et esthétique ou participent à la cohésion du secteur, doivent être conservées et réhabilitées ou remplacées à l'identique ou similaire si leur état n'en permet pas la conservation.

Leur aspect sera choisi en fonction du contexte environnant.

Sont interdits :

- les clôtures en murs modulaires ;
- les clôtures composées matériaux hétéroclites ;
- les clôtures végétales composées d'une seule espèce, ou majoritairement d'espèces persistantes.
- Les grillages rigides sauf s'ils sont associés à du végétal.

## **2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions**

La surface du terrain, sa forme, son relief, son exposition aux vents et au soleil, sa végétation et ses dessertes doivent servir de guide pour déterminer l'implantation et l'orientation de la construction. Lors de l'aménagement de plusieurs parcelles, il convient de prendre en compte ces paramètres le plus en amont possible, dès le stade des études préalables.

#### **2.3.1. Obligation en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeu et de loisirs**

Toute opération d'aménagement à destination principale d'habitation doit comporter des aménagements verts plantés, notamment d'accompagnement de la voirie, destinés notamment à améliorer le cadre de vie des habitants et à offrir à ceux-ci des lieux communs de rencontre, de promenade ou de jeux. Les espaces libres de construction doivent faire l'objet d'un aménagement paysager soigné, comprenant notamment des végétaux d'essence locale et privilégiant la perméabilité des sols et la contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.

#### **2.3.2. Surfaces végétalisées ou perméables**

Les espaces de pleine terre doivent être réalisés majoritairement d'un seul tenant et avoir des proportions permettant un usage d'agrément et de faire des plantations selon les caractéristiques du terrain et de son environnement.

Afin d'éviter les plantes invasives, les espaces de pleine terre doivent être plantés et il est interdit de laisser le sol nu, non végétalisé.

Sont pris en compte pour la quantification des espaces de pleine terre :

Les espaces libres non couverts, non bâtis ni en surface ni en sous-sol, permettent la libre infiltration des eaux pluviales et aménagés en espaces verts (pelouses, plantations) ;

Les espaces situés au-dessus des canalisations et des bassins de rétention.

Les espaces de pleine terre doivent représenter au moins 10% de la surface totale du terrain, sauf dans le cas d'affectations du rez-de-chaussée de la construction à une activité commerciale, de services ou artisanale, ou aux places de stationnement nécessaires à l'opération.

## 3. Equipements et réseaux

### 3.1. Stationnement

#### 3.1.1. Stationnement des véhicules motorisés

- **Localisation des places**

Les places de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques et peuvent être situées sur l'assiette foncière de l'opération ou dans son environnement immédiat.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, un report des places de stationnement sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier est autorisé.

- **Nombre de places de stationnement**

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé :

Entre 0 et 70m<sup>2</sup> de surface de plancher, il est exigé au moins une place de stationnement par logement

Au-delà de 70m<sup>2</sup> de surface de plancher : 2 places de stationnement minimum par logement

Pour les opérations de plus de deux logements, comportant des voies nouvelles, des places de stationnement visiteurs seront créées, leur nombre de pouvant jamais être inférieur à une place pour deux logements.

Pour les constructions à usage de bureau : une place de stationnement pour 25m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit, sans être inférieur à une place pour 200m<sup>2</sup> de la surface de plancher, si la densité des bureaux à construire doit être inférieure à un emploi pour 25 m<sup>2</sup>.

Pour les établissements commerciaux : une surface de stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher dès que la surface de vente est supérieure ou égale à 100m<sup>2</sup>.

Pour les établissements d'hébergement : une place de stationnement par chambre.

Pour les établissements artisanaux : une place de stationnement pour 25m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit, sans être inférieur à une place pour 200 m<sup>2</sup> de la surface de plancher, si la densité des locaux artisanaux à construire doit être inférieure à un emploi pour 25 m<sup>2</sup>. A ces espaces à aménager pour les véhicules de transport de personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, une place de stationnement pour 25 m<sup>2</sup> de la surface de plancher de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit suite à étude approuvée par la collectivité.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables. Le nombre de places de stationnement (véhicules motorisés) peut éventuellement être réduit par mutualisation en fonction des complémentarités observées entre les différentes fonctions et destinations.

La modification ou l'extension de bâtiments existants aboutissant à la création de nouveaux logements ne peut être autorisée qu'à condition que soient réalisées, dans le cas où ces bâtiments ne disposeraient pas du nombre de place exigée, les places de stationnement imposées, nécessaires pour l'ensemble des logements, après rénovation ou extension.

#### ● **Aspect des espaces de stationnement**

Les espaces de stationnement doivent être paysagés ou arborés. Les aménagements permettront l'infiltration des eaux pluviales.

En outre, lorsque leur surface excède 2000m<sup>2</sup>, les parkings seront divisés par des rangées d'arbres ou des haies vives afin d'en améliorer l'aspect et d'en réduire les nuisances.

Les arbres existants et conservés peuvent être comptabilisés dans le nombre d'arbres à planter à condition qu'ils soient situés sur l'aire de stationnement.

#### **3.1.2. Le stationnement des véhicules non motorisés**

Toute construction recevant du public doit aussi comporter une aire pour le stationnement des cycles.

### **3.2. Desserte par les voies publiques et privées**

#### ● **Accès**

Les caractéristiques des accès doivent être définies en fonction de l'importance et de la destination des constructions et installations à réaliser, notamment en ce qui concerne la sécurité, la commodité de la circulation et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie

Le nombre d'accès doit être limité au strict nécessaire.

Les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :

- de la topographie, de la morphologie et de l'aménagement des lieux dans lesquels s'insère l'opération
- de la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse des véhicules, intensité du trafic) ;
- du type de trafic généré par l'opération (fréquence journalières, nombre de véhicules accédant au terrain, type de véhicules concernés) ;
- des conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules sur le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet doit privilégier la (les) solution(s) qui présentent la moindre gêne pour la circulation générale et permettent un accès aisé aux véhicules de secours et de services.

Pour les terrains possédant déjà un accès sur la voie publique, toute création d'un nouvel accès qui obligerait la commune à reconfigurer l'espace public pourra être refusée.

- **Voirie**

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent l'accès du matériel de lutte contre l'incendie sans que la largeur d'emprise ne soit inférieure à 5 m (largeur hors-tout incluant tous les aménagements : bordures, trottoirs...). Cette règle de largeur de voie ne concerne que les nouvelles voies.

Les voies en impasse doivent avoir leur partie terminale aménagée de manière à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour. Les prescriptions d'aménagement seront fonction de la localisation et du nombre de logements desservis.

### 3.3. Desserte par les réseaux

Tout projet de division d'une parcelle actuellement desservie par les réseaux ne peut avoir pour effet de créer un ou plusieurs terrain(s) constructible(s) non équipé(s).

#### 3.3.1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être alimentée par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques (dimensions, capacité et débit) suffisantes.

#### 3.3.2. Assainissement

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. Toutefois, en l'absence d'un tel réseau, ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conforme à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services comptants en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé. Toute évacuation d'eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

- **Zones d'assainissement collectif**

Toute construction nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement. La pose d'un clapet anti-retour est obligatoire.

Les eaux industrielles devront subir un traitement obligatoire avant le branchement.

- **Zones d'assainissement non collectif**

Les constructions doivent être équipées d'un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et adapté aux caractéristiques du sol, du sous-sol et de l'environnement du terrain.

#### 3.3.3. Eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des nouvelles constructions seront récupérées pour l'infiltration sur le terrain d'assiette de la construction ou réutilisées pour un usage conforme à la réglementation en vigueur.

Le cas échéant et en fonction de la capacité de rétention des sols le raccordement à l'égout d'un éventuel trop plein pourra être autorisé pas les services compétents.

### 3.3.4. Electricité, téléphone

Sauf impossibilité technique, la distribution de l'énergie électrique et la desserte téléphonique devront se faire par câbles souterrains ou par réseau de façade.

### 3.3.5. Déploiement de la fibre optique

Toute nouvelle opération d'aménagement doit intégrer la mise en place de gaines souterraines permettant le passage de la fibre optique dans des conditions permettant la desserte de l'ensemble des constructions projetées.

Lorsqu'un ou plusieurs réseaux de communication électronique à très haut débit dessert l'unité foncière, toute nouvelle construction à usage d'habitation, de bureaux, de commerce et d'hébergement hôtelier doit pouvoir y être raccordée.

Afin de permettre le raccordement des nouvelles constructions, des fourreaux doivent être mis en attente en limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires.

## 3.4. Energie et performances énergétiques

L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, ainsi que l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique est autorisée. Toutefois, des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant peuvent être imposées.

- **Capteurs solaires**

Pour toutes les constructions, les panneaux de toiture doivent être intégrés dans la toiture en respectant son inclinaison et sans surépaisseur.

# zone UHI

---

# 1. Destinations des constructions, usage des sols et natures d'activités, mixité fonctionnelle et sociale

## 1.1. Destinations des constructions

Destinations	Indice - référence sous-destination	Sous destinations autorisées	Sous destinations Interdites	Sous destinations autorisées sous conditions
Exploitation agricole ou forestière	1		Exploitation agricole	
	2		Exploitation forestière	
Habitation	3		Logement	
	4		Hébergement	
Commerce et activités de service	5		Artisanat et commerce de détail associé	
	6		Restauration	
	7		Commerce de gros	
	8	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
	9		Hébergement hôtelier et touristique	
	10		Cinéma	
Equipement d'intérêt collectif	11	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
	12	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	13		Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	14	Salle d'art et de spectacles		
	15	Equipements sportifs		
	16	Autres équipements recevant du public		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	17		Industrie	
	18		Entrepôt	
	19		Bureau	

	20	Centre de congrès et d'exposition
--	----	--------------------------------------

Les constructions et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles ou techniques.

Les règles de prospect, d'implantation et de hauteur ne sont pas applicables aux ouvrages de transport d'électricité HTB (tension > 50 kV).

Dans le cadre d'un changement de destination d'un bâtiment de commerce et d'activité de service ou d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire vers de l'habitat, la remise en état de la façade principale donnant sur le domaine public, devra être effectuée.

## 1.2. Occupations et utilisations du sol

Pour les sous-destinations autorisées ci-dessus, toutes les dispositions doivent être prises pour prévenir leurs dangers ou inconvénients du point de vue de l'environnement et des nuisances sonores pouvant être générées lors de leur exploitation.

### 1.2.1. Sont interdites les occupations et utilisations du sol ci-après :

Les dépôts et décharges non liés à une activité autorisée.

L'ouverture de carrière.

Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.

Le stationnement des caravanes à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation.

### 1.2.2. Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol ci-après :

L'adaptation, la réfection, ou l'extension des constructions d'habitation existantes sous réserve qu'elles n'aient pas pour effet d'aggraver les contraintes, nuisances ou dangers résultant de leur présence dans la zone.

Les exhaussements et affouillements de sol, directement liés aux travaux de construction autorisés.

Les affouillements, les exhaussements de sol, les équipements, les aires de repos et les installations classées liées à la mise à 2 x 2 voies de la RN2 et à la réalisation du boulevard urbain.

La construction d'ouvrages publics ou des installations d'intérêt général sous réserve qu'ils soient jugés compatibles avec le site.

Les ouvrages et constructions nécessaires à la gestion et à l'exploitation de l'activité ferroviaire.

Les ouvrages et constructions nécessaires aux captages d'eau.

## 2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

---

Se référer au Cahier de recommandations architecturales et paysagères.

### 2.1. Implantation et volumétrie des constructions

- **Règle générale**

Les constructions industrielles concourant à la production d'énergie ne sont pas assujetties aux règles d'implantation.

Des implantations différentes de celles prévues par la règle générale peuvent être imposées dans les cas suivants :

- pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liés à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers), aux différents réseaux, voirie et stationnement, nécessaires à la production d'énergies renouvelables, ouvrages en sous-sol, aux rampes d'accès, aux terrasses de plain-pied ou aux cuves et réservoirs.

Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent article à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics

#### 2.1.1. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

- **Règle générale**

Les constructions pourront s'implanter en retrait ou à l'alignement des voies existantes, à aménager ou à créer.

- **Règles alternatives**

Une implantation en recul ou à l'alignement peut être imposée dans les cas suivants :

pour assurer une continuité harmonieuse avec la ou les constructions voisines,

pour la préservation ou la restauration d'un élément architectural ou paysager protégé et repéré au document graphique,

pour assurer la préservation ou la continuité de la végétation des espaces non bâtis existants sur les espaces publics ou privés voisins,

en raison d'une configuration atypique de la parcelle (parcelle traversante, en angle ou en cœur d'îlot, ...),

pour la construction des équipements d'intérêt collectif et services publics.

#### 2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non réglementé.

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

Dans tous les cas, l'implantation des constructions principales les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit permettre de préserver leur salubrité et leur éclaircissement.

#### 2.1.4. Emprise au sol des constructions

Non règlementée

#### 2.1.5. Hauteur des constructions

Non règlementée

## 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 2.2.1. Insertion des constructions dans leur environnement

Les volumes (et éléments de décoration, modénature, huisserie...) doivent être simples, s'accorder avec les constructions environnantes et s'insérer dans l'ensemble existant en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens de manière à conserver le caractère des lieux avoisinants.

L'implantation de la construction doit être adaptée au terrain naturel, étudiée en fonction de la pente du terrain.

#### Sont interdits :

- les terrassements qui dégradent fortement le modelé naturel du site,
- les apports artificiels de terre à moins de 2 m des limites séparatives d'un terrain situé en contre-bas.

### 2.2.2. Caractéristiques architecturales de façades et des toitures

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage.

Toutes les façades, dont les pignons, gaines et conduits exhausés, et les murs de soutènement doivent être traités avec le même soin que les façades principales.

Le permis de construire peut être refusé si les constructions par leur situation, leur dimension 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.

Toute construction présentant une architecture innovante et ne respectant pas les règles suivantes, est recevable dès lors que cette architecture ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales.

#### **Volume**

Les volumes doivent être simples, s'accorder avec les volumes environnants et s'insérer dans l'ensemble existant en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens.

#### **Toiture**

Le matériau de couverture devra être en harmonie (dimensions, couleurs) avec les matériaux traditionnellement utilisés dans l'architecture locale.

Les citernes à gaz liquéfié ou mazout, dépôts de matériaux ou de résidus ainsi que les installations similaires doivent être placés en des lieux peu visibles de la voie publique ou masqués par un rideau de verdure

### 2.2.3. Caractéristiques des clôtures

Les clôtures doivent être conçues de façon à ménager l'intimité au sein des parcelles tout en maintenant le caractère ouvert des espaces.

Les clôtures traditionnelles existantes, dès lors qu'elles présentent un intérêt architectural et esthétique ou participent à la cohésion du secteur, doivent être conservées et réhabilitées ou remplacées à l'identique ou similaire si leur état n'en permet pas la conservation.

Leur aspect sera choisi en fonction du contexte environnant.

Sont interdits :

- les clôtures en murs modulaires ;
- les clôtures composées matériaux hétéroclites ;
- les clôtures végétales composées d'une seule espèce, ou majoritairement d'espèces persistantes.
- Les grillages rigides sauf s'ils sont associés à du végétal.

## 2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

La surface du terrain, sa forme, son relief, son exposition aux vents et au soleil, sa végétation et ses dessertes doivent servir de guide pour déterminer l'implantation et l'orientation de la construction. Lors de l'aménagement de plusieurs parcelles, il convient de prendre en compte ces paramètres le plus en amont possible, dès le stade des études préalables.

### 2.3.1. Obligation en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeu et de loisirs

Toute opération d'aménagement à destination principale d'habitation doit comporter des aménagements verts plantés, notamment d'accompagnement de la voirie, destinés notamment à améliorer le cadre de vie des habitants et à offrir à ceux-ci des lieux communs de rencontre, de promenade ou de jeux. Les espaces libres de construction doivent faire l'objet d'un aménagement paysager soigné, comprenant notamment des végétaux d'essence locale et privilégiant la perméabilité des sols et la contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.

### 2.3.2. Surfaces végétalisées ou perméables

Les espaces de pleine terre doivent être réalisés majoritairement d'un seul tenant et avoir des proportions permettant un usage d'agrément et de faire des plantations selon les caractéristiques du terrain et de son environnement.

Afin d'éviter les plantes invasives, les espaces de pleine terre doivent être plantés et il est interdit de laisser le sol nu, non végétalisé.

Sont pris en compte pour la quantification des espaces de pleine terre :

Les espaces libres non couverts, non bâtis ni en surface ni en sous-sol, permettent la libre infiltration des eaux pluviales et aménagés en espaces verts (pelouses, plantations) ;

Les espaces situés au-dessus des canalisations et des bassins de rétention.

Les espaces de pleine terre doivent représenter au moins 10% de la surface totale du terrain, sauf dans le cas d'affectations du rez-de-chaussée de la construction à une activité commerciale, de services ou artisanale, ou aux places de stationnement nécessaires à l'opération.

## 3. Equipements et réseaux

---

### 3.1. Stationnement

#### 3.1.1. Stationnement des véhicules motorisés

- **Localisation des places**

Les places de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques et peuvent être situées sur l'assiette foncière de l'opération ou dans son environnement immédiat.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, un report des places de stationnement sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier est autorisé.

- **Nombre de places de stationnement**

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé :

Entre 0 et 70m<sup>2</sup> de surface de plancher, il est exigé au moins une place de stationnement par logement

Au-delà de 70m<sup>2</sup> de surface de plancher : 2 places de stationnement minimum par logement

Pour les opérations de plus de deux logements, comportant des voies nouvelles, des places de stationnement visiteurs seront créées, leur nombre de pouvant jamais être inférieur à une place pour deux logements.

Pour les constructions à usage de bureau : une place de stationnement pour 25m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit, sans être inférieur à une place pour 200m<sup>2</sup> de la surface de plancher, si la densité des bureaux à construire doit être inférieure à un emploi pour 25 m<sup>2</sup>.

Pour les établissements commerciaux : une surface de stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher dès que la surface de vente est supérieure ou égale à 100m<sup>2</sup>.

Pour les établissements d'hébergement : une place de stationnement par chambre.

Pour les établissements artisanaux : une place de stationnement pour 25m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit, sans être inférieur à une place pour 200 m<sup>2</sup> de la surface de plancher, si la densité des locaux artisanaux à construire doit être inférieure à un emploi pour 25 m<sup>2</sup>. A ces espaces à aménager pour les véhicules de transport de personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, une place de stationnement pour 25 m<sup>2</sup> de la surface de plancher de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit suite à étude approuvée par la collectivité.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables. Le nombre de places de stationnement (véhicules motorisés) peut éventuellement être réduit par mutualisation en fonction des complémentarités observées entre les différentes fonctions et destinations.

La modification ou l'extension de bâtiments existants aboutissant à la création de nouveaux logements ne peut être autorisée qu'à condition que soient réalisées, dans le cas où ces bâtiments ne disposeraient pas du nombre de

place exigée, les places de stationnement imposées, nécessaires pour l'ensemble des logements, après rénovation ou extension.

- **Aspect des espaces de stationnement**

Les espaces de stationnement doivent être paysagés ou arborés. Les aménagements permettront l'infiltration des eaux pluviales.

En outre, lorsque leur surface excède 2000m<sup>2</sup>, les parkings seront divisés par des rangées d'arbres ou des haies vives afin d'en améliorer l'aspect et d'en réduire les nuisances.

Les arbres existants et conservés peuvent être comptabilisés dans le nombre d'arbres à planter à condition qu'ils soient situés sur l'aire de stationnement.

### 3.1.2. Le stationnement des véhicules non motorisés

Toute construction recevant du public doit aussi comporter une aire pour le stationnement des cycles.

## 3.2. Desserte par les voies publiques et privées

- **Accès**

Les caractéristiques des accès doivent être définies en fonction de l'importance et de la destination des constructions et installations à réaliser, notamment en ce qui concerne la sécurité, la commodité de la circulation et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie

Le nombre d'accès doit être limité au strict nécessaire.

Les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :

- de la topographie, de la morphologie et de l'aménagement des lieux dans lesquels s'insère l'opération
- de la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse des véhicules, intensité du trafic) ;
- du type de trafic généré par l'opération (fréquence journalières, nombre de véhicules accédant au terrain, type de véhicules concernés) ;
- des conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules sur le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet doit privilégier la (les) solution(s) qui présentent la moindre gêne pour la circulation générale et permettent un accès aisé aux véhicules de secours et de services.

Pour les terrains possédant déjà un accès sur la voie publique, toute création d'un nouvel accès qui obligerait la commune à reconfigurer l'espace public pourra être refusée.

- **Voirie**

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent l'accès du matériel de lutte contre l'incendie sans que la largeur d'emprise ne soit inférieure à 5 m (largeur hors-tout incluant tous les aménagements : bordures, trottoirs...). Cette règle de largeur de voie ne concerne que les nouvelles voies.

Les voies en impasse doivent avoir leur partie terminale aménagée de manière à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour. Les prescriptions d'aménagement seront fonction de la localisation et du nombre de logements desservis.

### 3.3. Desserte par les réseaux

Tout projet de division d'une parcelle actuellement desservie par les réseaux ne peut avoir pour effet de créer un ou plusieurs terrain(s) constructible(s) non équipé(s).

#### 3.3.1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être alimentée par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques (dimensions, capacité et débit) suffisantes.

#### 3.3.2. Assainissement

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. Toutefois, en l'absence d'un tel réseau, ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conforme à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services comptants en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé. Toute évacuation d'eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

- **Zones d'assainissement collectif**

Toute construction nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement. La pose d'un clapet anti-retour est obligatoire.

Les eaux industrielles devront subir un traitement obligatoire avant le branchement.

- **Zones d'assainissement non collectif**

Les constructions doivent être équipées d'un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et adapté aux caractéristiques du sol, du sous-sol et de l'environnement du terrain.

#### 3.3.3. Eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des nouvelles constructions seront récupérées pour l'infiltration sur le terrain d'assiette de la construction ou réutilisées pour un usage conforme à la réglementation en vigueur.

Le cas échéant et en fonction de la capacité de rétention des sols le raccordement à l'égout d'un éventuel trop plein pourra être autorisé par les services compétents.

#### 3.3.4. Electricité, téléphone

Sauf impossibilité technique, la distribution de l'énergie électrique et la desserte téléphonique devront se faire par câbles souterrains ou par réseau de façade.

#### 3.3.5. Déploiement de la fibre optique

Toute nouvelle opération d'aménagement doit intégrer la mise en place de gaines souterraines permettant le passage de la fibre optique dans des conditions permettant la desserte de l'ensemble des constructions projetées.

Lorsqu'un ou plusieurs réseaux de communication électronique à très haut débit dessert l'unité foncière, toute nouvelle construction à usage d'habitation, de bureaux, de commerce et d'hébergement hôtelier doit pouvoir y être raccordée.

Afin de permettre le raccordement des nouvelles constructions, des fourreaux doivent être mis en attente en limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires.

### 3.4. Energie et performances énergétiques

L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, ainsi que l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique est autorisée. Toutefois, des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant peuvent être imposées.

- **Capteurs solaires**

Pour toutes les constructions, les panneaux de toiture doivent être intégrés dans la toiture en respectant son inclinaison et sans surépaisseur.

## zone U1a

---

# 1. Destinations des constructions, usage des sols et natures d'activités, mixité fonctionnelle et sociale

## 1.1. Destinations des constructions

Destinations	Indice - référence sous-destination	Sous destinations autorisées	Sous destinations Interdites	Sous destinations autorisées sous conditions
Exploitation agricole ou forestière	1		Exploitation agricole	Sauf productions horticoles et maraîchères liées à un commerce de gros ou de détail
	2		Exploitation forestière	
Habitation	3			<b>Logement</b> des personnes dont la présence permanente est indispensable sur le site (direction, sécurité des lieux, entretien ou surveillance des établissements autorisés) ou en cas de nécessité de sécurité ou de relogement. Logements de fonction et de service
	4			<b>Hébergement</b> : des personnes dont la présence permanente est indispensable sur le site (direction, sécurité des lieux, entretien ou surveillance des établissements autorisés) ou en cas de nécessité de sécurité ou de relogement
Commerce et activités de service	5	Artisanat et commerce de détail associé		
	6		Restauration	Sauf maintien des restaurants existants
	7		Commerce de gros	
	8	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
	9	Hébergement hôtelier et touristique		
	10		Cinéma	
Equipement d'intérêt collectif	11	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
	12	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		

	13		Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	14		Salle d'art et de spectacles	
	15		Equipements sportifs	
	16		Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	17			Industrie : évolution des bâtiments existants
	18			Entrepôt : évolution des bâtiments existants
	19	Bureau		
	20	Centre de congrès et d'exposition		

Les constructions et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles ou techniques.

Les règles de prospect, d'implantation et de hauteur ne sont pas applicables aux ouvrages de transport d'électricité HTB (tension > 50 kV).

Dans le cadre d'un changement de destination d'un bâtiment de commerce et d'activité de service ou d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire vers de l'habitat, la remise en état de la façade principale donnant sur le domaine public, devra être effectuée.

## 1.2. Occupations et utilisations du sol

Pour les sous-destinations suivantes, sont autorisées dans la mesure où toutes les dispositions sont prises pour prévenir leurs dangers ou inconvénients du point de vue de l'environnement et des nuisances sonores pouvant être générées lors de leur exploitation :

Activités de carrière

Artisanat et commerce de détail associé ;

Commerce de gros ;

Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;

Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées ;

Bureau ;

Autres équipements recevant du public.

### 1.2.1. Sont interdites les occupations et utilisations du sol ci-après :

Les dépôts et décharges non liés à une activité autorisée.

Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.

Le stationnement des caravanes à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation.

### 1.2.2. Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol ci-après :

L'adaptation, la réfection, ou l'extension des constructions d'habitation existantes sous réserve qu'elles n'aient pas pour effet d'aggraver les contraintes, nuisances ou dangers résultant de leur présence dans la zone, dans la limite de 40m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaires.

Les Logements et hébergements des personnes dont la présence permanente est indispensable sur le site (direction, sécurité des lieux, entretien ou surveillance des établissements autorisés) ou en cas de nécessité de sécurité ou de relogement et les logements de service ou de fonction.

Les affouillements, les exhaussements de sol, les équipements, les aires de repos et les installations classées liées à la mise à 2 x 2 voies de la RN2 et à la réalisation du boulevard urbain.

La construction d'ouvrages publics ou des installations d'intérêt général sous réserve qu'ils soient jugés compatibles avec le site.

Les ouvrages et constructions nécessaires à la gestion et à l'exploitation de l'activité ferroviaire.

Les ouvrages et constructions nécessaires aux captages d'eau.

### 1.3. Mixité fonctionnelle des zones urbaines

L'évolution des bâtiments existants de vocation autre que celles autorisées dans la zone sera permise afin de conserver la mixité fonctionnelle des espaces.

## 2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

---

Se référer au Cahier de recommandations architecturales et paysagères.

### 2.1. Implantation et volumétrie des constructions

- **Règle générale**

Les constructions industrielles concourant à la production d'énergie ne sont pas assujetties aux règles d'implantation.

Des implantations différentes de celles prévues par la règle générale peuvent être imposées dans les cas suivants :

- pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liés à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers), aux différents réseaux, voirie et stationnement, nécessaires à la production d'énergies renouvelables, ouvrages en sous-sol, aux rampes d'accès, aux terrasses de plain-pied ou aux cuves et réservoirs.

Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent article à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics

#### 2.1.1. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

- **Règle générale**

Les constructions devront s'implanter en retrait d'au moins 5m des voies existantes, à aménager ou à créer.

- **Règles alternatives**

Une implantation en recul ou à l'alignement peut être imposée dans les cas suivants :

pour assurer une continuité harmonieuse avec la ou les constructions voisines,

pour la préservation ou la restauration d'un élément architectural ou paysager protégé et repéré au document graphique,

pour assurer la préservation ou la continuité de la végétation des espaces non bâtis existants sur les espaces publics ou privés voisins,

en raison d'une configuration atypique de la parcelle (parcelle traversante, en angle ou en cœur d'îlot, ...),

pour la construction des équipements d'intérêt collectif et services publics.

### **2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

#### Règle générale

Lorsqu'une construction ne joint pas une limite séparative de propriété, la distance au bâtiment à édifier à la limite séparative sera au moins égale à 5m.

#### Règles alternatives

Des implantations différentes de celles prévues par la règle générale peuvent être imposées dans les cas suivants :

Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escalier), aux différents réseaux, voirie et stationnement ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables

Pour la préservation ou la restauration d'un élément architectural ou paysager protégé et repéré au document graphique.

### **2.1.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

La distance minimale entre deux constructions d'une même parcelle sera au moins égale à 4m

Dans tous les cas, l'implantation des constructions principales les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit permettre de préserver leur salubrité et leur éclairage.

### **2.1.4. Emprise au sol des constructions**

Non réglementé

### **2.1.5. Hauteur des constructions**

La hauteur maximale des constructions neuves et principales est fixée à 15m à l'égout du toit.

## **2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **2.2.1. Insertion des constructions dans leur environnement**

Les volumes (et éléments de décoration, modénature, huisserie...) doivent être simples, s'accorder avec les constructions environnantes et s'insérer dans l'ensemble existant en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens de manière à conserver le caractère des lieux avoisinants.

L'implantation de la construction doit être adaptée au terrain naturel, étudiée en fonction de la pente du terrain.

#### **Sont interdits :**

- les terrassements qui dégradent fortement le modelé naturel du site,
- les apports artificiels de terre à moins de 2 m des limites séparatives d'un terrain situé en contre-bas.

### 2.2.2. Caractéristiques architecturales de façades et des toitures

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage.

Toutes les façades, dont les pignons, gaines et conduits exhausés, et les murs de soutènement doivent être traités avec le même soin que les façades principales.

Le permis de construire peut être refusé si les constructions par leur situation, leur dimension 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.

Toute construction présentant une architecture innovante et ne respectant pas les règles suivantes, est recevable dès lors que cette architecture ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales.

#### Volume

Les volumes doivent être simples, s'accorder avec les volumes environnants et s'insérer dans l'ensemble existant en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens.

#### Toiture

Le matériau de couverture devra être en harmonie (dimensions, couleurs) avec les matériaux traditionnellement utilisés dans l'architecture locale.

Les citernes à gaz liquéfié ou mazout, dépôts de matériaux ou de résidus ainsi que les installations similaires doivent être placés en des lieux peu visibles de la voie publique ou masqués par un rideau de verdure

### 2.2.3. Caractéristiques des clôtures

Les clôtures doivent être conçues de façon à ménager l'intimité au sein des parcelles tout en maintenant le caractère ouvert des espaces.

Les clôtures traditionnelles existantes, dès lors qu'elles présentent un intérêt architectural et esthétique ou participent à la cohésion du secteur, doivent être conservées et réhabilitées ou remplacées à l'identique ou similaire si leur état n'en permet pas la conservation.

Leur aspect sera choisi en fonction du contexte environnant.

Sont interdits :

- les clôtures en murs modulaires ;
- les clôtures composées matériaux hétéroclites ;
- les clôtures végétales composées d'une seule espèce, ou majoritairement d'espèces persistantes.
- Les grillages rigides sauf s'ils sont associés à du végétal.

## 2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

La surface du terrain, sa forme, son relief, son exposition aux vents et au soleil, sa végétation et ses dessertes doivent servir de guide pour déterminer l'implantation et l'orientation de la construction. Lors de l'aménagement de plusieurs parcelles, il convient de prendre en compte ces paramètres le plus en amont possible, dès le stade des études préalables.

### 2.3.1. Obligation en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeu et de loisirs

Toute opération d'aménagement à destination principale d'habitation doit comporter des aménagements verts plantés, notamment d'accompagnement de la voirie, destinés notamment à améliorer le cadre de vie des habitants et à offrir à ceux-ci des lieux communs de rencontre, de promenade ou de jeux. Les espaces libres de construction doivent faire l'objet d'un aménagement paysager soigné, comprenant notamment des végétaux d'essence locale et privilégiant la perméabilité des sols et la contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.

### 2.3.2. Surfaces végétalisées ou perméables

Les espaces de pleine terre doivent être réalisés majoritairement d'un seul tenant et avoir des proportions permettant un usage d'agrément et de faire des plantations selon les caractéristiques du terrain et de son environnement.

Afin d'éviter les plantes invasives, les espaces de pleine terre doivent être plantés et il est interdit de laisser le sol nu, non végétalisé.

Sont pris en compte pour la quantification des espaces de pleine terre :

Les espaces libres non couverts, non bâtis ni en surface ni en sous-sol, permettent la libre infiltration des eaux pluviales et aménagés en espaces verts (pelouses, plantations) ;

Les espaces situés au-dessus des canalisations et des bassins de rétention.

Les espaces de pleine terre doivent représenter au moins 10% de la surface totale du terrain, sauf dans le cas d'affectations du rez-de-chaussée de la construction à une activité commerciale, de services ou artisanale, ou aux places de stationnement nécessaires à l'opération.

## 3. Equipements et réseaux

---

### 3.1. Stationnement

#### 3.1.1. Stationnement des véhicules motorisés

- **Localisation des places**

Les places de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques et peuvent être situées sur l'assiette foncière de l'opération ou dans son environnement immédiat.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, un report des places de stationnement sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier est autorisé.

- **Nombre de places de stationnement**

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé :

Entre 0 et 70m<sup>2</sup> de surface de plancher, il est exigé au moins une place de stationnement par logement

Au-delà de 70m<sup>2</sup> de surface de plancher : 2 places de stationnement minimum par logement

Pour les opérations de plus de deux logements, comportant des voies nouvelles, des places de stationnement visiteurs seront créées, leur nombre de pouvant jamais être inférieur à une place pour deux logements.

**Pour les constructions à usage de bureau** : une place de stationnement pour 25m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit, sans être inférieur à une place pour 200m<sup>2</sup> de la surface de plancher, si la densité des bureaux à construire doit être inférieure à un emploi pour 25 m<sup>2</sup>.

**Pour les établissements commerciaux** : une surface de stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher dès que la surface de vente est supérieure ou égale à 100m<sup>2</sup>.

**Pour les établissements d'hébergement** : une place de stationnement par chambre.

**Pour les établissements artisanaux et industriels** : une place de stationnement pour 25m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit, sans être inférieur à une place pour 200 m<sup>2</sup> de la surface de plancher, si la densité des locaux artisanaux à construire doit être inférieure à un emploi pour 25 m<sup>2</sup>. A ces espaces à aménager pour les véhicules de transport de personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

**Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif**, une place de stationnement pour 25 m<sup>2</sup> de la surface de plancher de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit suite à étude approuvée par la collectivité.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables. Le nombre de places de stationnement (véhicules motorisés) peut éventuellement être réduit par mutualisation en fonction des complémentarités observées entre les différentes fonctions et destinations.

La modification ou l'extension de bâtiments existants aboutissant à la création de nouveaux logements ne peut être autorisée qu'à condition que soient réalisées, dans le cas où ces bâtiments ne disposeraient pas du nombre de place exigée, les places de stationnement imposées, nécessaires pour l'ensemble des logements, après rénovation ou extension.

- **Aspect des espaces de stationnement**

Les espaces de stationnement doivent être paysagés ou arborés. Les aménagements permettront l'infiltration des eaux pluviales.

En outre, lorsque leur surface excède 2000m<sup>2</sup>, les parkings seront divisés par des rangées d'arbres ou des haies vives afin d'en améliorer l'aspect et d'en réduire les nuisances.

Les arbres existants et conservés peuvent être comptabilisés dans le nombre d'arbres à planter à condition qu'ils soient situés sur l'aire de stationnement.

### **3.1.2. Le stationnement des véhicules non motorisés**

Toute construction recevant du public doit aussi comporter une aire pour le stationnement des cycles.

## 3.2. Desserte par les voies publiques et privées

### ● Accès

Les caractéristiques des accès doivent être définies en fonction de l'importance et de la destination des constructions et installations à réaliser, notamment en ce qui concerne la sécurité, la commodité de la circulation et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie

Le nombre d'accès doit être limité au strict nécessaire.

Les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :

- de la topographie, de la morphologie et de l'aménagement des lieux dans lesquels s'insère l'opération
- de la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse des véhicules, intensité du trafic) ;
- du type de trafic généré par l'opération (fréquence journalières, nombre de véhicules accédant au terrain, type de véhicules concernés) ;
- des conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules sur le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet doit privilégier la (les) solution(s) qui présentent la moindre gêne pour la circulation générale et permettent un accès aisé aux véhicules de secours et de services.

Pour les terrains possédant déjà un accès sur la voie publique, toute création d'un nouvel accès qui obligerait la commune à reconfigurer l'espace public pourra être refusée.

### ● Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent l'accès du matériel de lutte contre l'incendie sans que la largeur d'emprise ne soit inférieure à 5 m (largeur hors-tout incluant tous les aménagements : bordures, trottoirs...). Cette règle de largeur de voie ne concerne que les nouvelles voies.

Les voies en impasse doivent avoir leur partie terminale aménagée de manière à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

## 3.3. Desserte par les réseaux

Tout projet de division d'une parcelle actuellement desservie par les réseaux ne peut avoir pour effet de créer un ou plusieurs terrain(s) constructible(s) non équipé(s).

### 3.3.1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être alimentée par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques (dimensions, capacité et débit) suffisantes.

### 3.3.2. Assainissement

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. Toutefois, en l'absence d'un tel réseau, ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conforme à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services comptants en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé. Toute évacuation d'eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

- **Zones d'assainissement collectif**

Toute construction nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement. La pose d'un clapet anti-retour est obligatoire.

Les eaux industrielles devront subir un traitement obligatoire avant le branchement.

- **Zones d'assainissement non collectif**

Les constructions doivent être équipées d'un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et adapté aux caractéristiques du sol, du sous-sol et de l'environnement du terrain.

### 3.3.3. Eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des nouvelles constructions seront récupérées pour l'infiltration sur le terrain d'assiette de la construction ou réutilisées pour un usage conforme à la réglementation en vigueur.

Le cas échéant et en fonction de la capacité de rétention des sols le raccordement à l'égout d'un éventuel trop plein pourra être autorisé par les services compétents.

### 3.3.4. Electricité, téléphone

Sauf impossibilité technique, la distribution de l'énergie électrique et la desserte téléphonique devront se faire par câbles souterrains ou par réseau de façade.

### 3.3.5. Déploiement de la fibre optique

Toute nouvelle opération d'aménagement doit intégrer la mise en place de gaines souterraines permettant le passage de la fibre optique dans des conditions permettant la desserte de l'ensemble des constructions projetées.

Lorsqu'un ou plusieurs réseaux de communication électronique à très haut débit desservent l'unité foncière, toute nouvelle construction à usage d'habitation, de bureaux, de commerce et d'hébergement hôtelier doit pouvoir y être raccordée.

Afin de permettre le raccordement des nouvelles constructions, des fourreaux doivent être mis en attente en limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires.

### 3.4. Energie et performances énergétiques

L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, ainsi que l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique est autorisée. Toutefois, des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant peuvent être imposées.

- **Capteurs solaires**

Pour toutes les constructions, les panneaux de toiture doivent être intégrés dans la toiture en respectant son inclinaison et sans surépaisseur

## zone UIb

---

# 1. Destinations des constructions, usage des sols et natures d'activités, mixité fonctionnelle et sociale

## 1.1. Destinations des constructions

Destinations	Indice - référence sous-destination	Sous destinations autorisées	Sous destinations Interdites	Sous destinations autorisées sous conditions
Exploitation agricole ou forestière	1		Exploitation agricole	Sauf productions horticoles et maraîchères liées à un commerce de gros ou de détail
	2		Exploitation forestière	
Habitation	3			<b>Logement</b> des personnes dont la présence permanente est indispensable sur le site (direction, sécurité des lieux, entretien ou surveillance des établissements autorisés) ou en cas de nécessité de sécurité ou de relogement. Logements de fonction et de service
	4		Hébergement	
Commerce et activités de service	5			<b>Artisanat et commerce de détail associé</b> : aménagement et extension d'une activité existante
	6		Restauration	Sauf maintien des restaurants existants
	7			<b>Commerce de gros</b> : aménagement et extension d'une activité existante
	8			<b>Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle</b> : aménagement et extension d'une activité existante
	9		Hébergement hôtelier et touristique	
	10		Cinéma	
Equipement d'intérêt collectif	11	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
	12	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	13		Etablissement d'enseignement, d'e santé et d'action sociale	
	14		Salle d'art et de	

			spectacles	
	15		Equipements sportifs	
	16	Autres équipements recevant du public Autres équipements recevant du public		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	17	Industrie		
	18	Entrepôt		
	19			Bureau : aménagement et extension d'une activité existante
	20		Centre de congrès et d'exposition	

Les constructions et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles ou techniques.

Les règles de prospect, d'implantation et de hauteur ne sont pas applicables aux ouvrages de transport d'électricité HTB (tension > 50 kV).

Dans le cadre d'un changement de destination d'un bâtiment de commerce et d'activité de service ou d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire vers de l'habitat, la remise en état de la façade principale donnant sur le domaine public, devra être effectuée.

## 1.2. Occupations et utilisations du sol

Pour les sous-destinations suivantes, sont autorisées dans la mesure où toutes les dispositions sont prises pour prévenir leurs dangers ou inconvénients du point de vue de l'environnement et des nuisances sonores pouvant être générées lors de leur exploitation :

Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées ;

Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

Industrie ;

Entrepôt ;

Bureau ;

Autres équipements recevant du public.

Tout projet de construction doit faire l'objet d'une étude de sol afin de s'assurer de la stabilité du terrain.

### 1.2.1. Sont interdites les occupations et utilisations du sol ci-après :

Les dépôts et décharges non liés à une activité autorisée.

Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.

Le stationnement des caravanes à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation.

### 1.2.2. Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol ci-après :

L'ouverture de carrières

L'adaptation, la réfection, ou l'extension des constructions d'habitation existantes sous réserve qu'elles n'aient pas pour effet d'aggraver les contraintes, nuisances ou dangers résultant de leur présence dans la zone, dans la limite de 40m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaires.

Les Logements et hébergements des personnes dont la présence permanente est indispensable sur le site (direction, sécurité des lieux, entretien ou surveillance des établissements autorisés) ou en cas de nécessité de sécurité ou de relogement et les logements de service ou de fonction.

Les affouillements, les exhaussements de sol, les équipements, les aires de repos et les installations classées liées à la mise à 2 x 2 voies de la RN2 et à la réalisation du boulevard urbain.

La construction d'ouvrages publics ou des installations d'intérêt général sous réserve qu'ils soient jugés compatibles avec le site.

Les ouvrages et constructions nécessaires à la gestion et à l'exploitation de l'activité ferroviaire.

Les ouvrages et constructions nécessaires aux captages d'eau.

## 1.3. Mixité fonctionnelle des zones urbaines

L'évolution des bâtiments existants de vocation autre que celles autorisées dans la zone sera permise afin de conserver la mixité fonctionnelle des espaces.

## 2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

---

*Se référer au Cahier de recommandations architecturales et paysagères.*

### 2.1. Implantation et volumétrie des constructions

- **Règle générale**

Les constructions industrielles concourant à la production d'énergie ne sont pas assujetties aux règles d'implantation.

Des implantations différentes de celles prévues par la règle générale peuvent être imposées dans les cas suivants :

- pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liés à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers), aux différents réseaux, voirie et stationnement, nécessaires à la production d'énergies renouvelables, ouvrages en sous-sol, aux rampes d'accès, aux terrasses de plain-pied ou aux cuves et réservoirs.

Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent article à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics

### 2.1.1. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

- **Règle générale**

Les constructions devront s'implanter en retrait d'au moins 5m des voies existantes, à aménager ou à créer.

- **Règles alternatives**

Une implantation en recul ou à l'alignement peut être imposée dans les cas suivants :

pour assurer une continuité harmonieuse avec la ou les constructions voisines,

pour la préservation ou la restauration d'un élément architectural ou paysager protégé et repéré au document graphique,

pour assurer la préservation ou la continuité de la végétation des espaces non bâtis existants sur les espaces publics ou privés voisins,

en raison d'une configuration atypique de la parcelle (parcelle traversante, en angle ou en cœur d'îlot, ...),

pour la construction des équipements d'intérêt collectif et services publics.

### 2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

#### Règle générale

Lorsqu'une construction ne joint pas une limite séparative de propriété, la distance au bâtiment à édifier à la limite séparative sera au moins égale à 5m.

#### Règles alternatives

Des implantations différentes de celles prévues par la règle générale peuvent être imposées dans les cas suivants :

Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escalier), aux différents réseaux, voirie et stationnement ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables

Pour la préservation ou la restauration d'un élément architectural ou paysager protégé et repéré au document graphique.

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

La distance minimale entre deux constructions d'une même parcelle sera au moins égale à 4m

Dans tous les cas, l'implantation des constructions principales les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit permettre de préserver leur salubrité et leur éclairage.

### 2.1.4. Emprise au sol des constructions

Non réglementé

### 2.1.5. Hauteur des constructions

Non réglementée

## 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 2.2.1. Insertion des constructions dans leur environnement

Les volumes (et éléments de décoration, modénature, huisserie...) doivent être simples, s'accorder avec les constructions environnantes et s'insérer dans l'ensemble existant en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens de manière à conserver le caractère des lieux avoisinants.

L'implantation de la construction doit être adaptée au terrain naturel, étudiée en fonction de la pente du terrain.

#### Sont interdits :

- les terrassements qui dégradent fortement le modelé naturel du site,
- les apports artificiels de terre à moins de 2 m des limites séparatives d'un terrain situé en contre-bas.

### 2.2.2. Caractéristiques architecturales de façades et des toitures

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage.

Toutes les façades, dont les pignons, gaines et conduits exhausés, et les murs de soutènement doivent être traités avec le même soin que les façades principales.

Le permis de construire peut être refusé si les constructions par leur situation, leur dimension 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.

Toute construction présentant une architecture innovante et ne respectant pas les règles suivantes, est recevable dès lors que cette architecture ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales.

#### **Volume**

Les volumes doivent être simples, s'accorder avec les volumes environnants et s'insérer dans l'ensemble existant en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens.

#### **Toiture**

Le matériau de couverture devra être en harmonie (dimensions, couleurs) avec les matériaux traditionnellement utilisés dans l'architecture locale.

Les citernes à gaz liquéfié ou mazout, dépôts de matériaux ou de résidus ainsi que les installations similaires doivent être placés en des lieux peu visibles de la voie publique ou masqués par un rideau de verdure

### 2.2.3. Caractéristiques des clôtures

Les clôtures doivent être conçues de façon à ménager l'intimité au sein des parcelles tout en maintenant le caractère ouvert des espaces.

Les clôtures traditionnelles existantes, dès lors qu'elles présentent un intérêt architectural et esthétique ou participent à la cohésion du secteur, doivent être conservées et réhabilitées ou remplacées à l'identique ou similaire si leur état n'en permet pas la conservation.

Leur aspect sera choisi en fonction du contexte environnant.

Sont interdits :

- les clôtures en murs modulaires ;
- les clôtures composées matériaux hétéroclites ;

- les clôtures végétales composées d'une seule espèce, ou majoritairement d'espèces persistantes.
- Les grillages rigides sauf s'ils sont associés à du végétal.

## 2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

La surface du terrain, sa forme, son relief, son exposition aux vents et au soleil, sa végétation et ses dessertes doivent servir de guide pour déterminer l'implantation et l'orientation de la construction. Lors de l'aménagement de plusieurs parcelles, il convient de prendre en compte ces paramètres le plus en amont possible, dès le stade des études préalables.

### 2.3.1. Obligation en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeu et de loisirs

Toute opération d'aménagement à destination principale d'habitation doit comporter des aménagements verts plantés, notamment d'accompagnement de la voirie, destinés notamment à améliorer le cadre de vie des habitants et à offrir à ceux-ci des lieux communs de rencontre, de promenade ou de jeux. Les espaces libres de construction doivent faire l'objet d'un aménagement paysager soigné, comprenant notamment des végétaux d'essence locale et privilégiant la perméabilité des sols et la contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.

### 2.3.2. Surfaces végétalisées ou perméables

Les espaces de pleine terre doivent être réalisés majoritairement d'un seul tenant et avoir des proportions permettant un usage d'agrément et de faire des plantations selon les caractéristiques du terrain et de son environnement.

Afin d'éviter les plantes invasives, les espaces de pleine terre doivent être plantés et il est interdit de laisser le sol nu, non végétalisé.

Sont pris en compte pour la quantification des espaces de pleine terre :

Les espaces libres non couverts, non bâtis ni en surface ni en sous-sol, permettent la libre infiltration des eaux pluviales et aménagés en espaces verts (pelouses, plantations) ;

Les espaces situés au-dessus des canalisations et des bassins de rétention.

Les espaces de pleine terre doivent représenter au moins 10% de la surface totale du terrain, sauf dans le cas d'affectations du rez-de-chaussée de la construction à une activité commerciale, de services ou artisanale, ou aux places de stationnement nécessaires à l'opération.

## 3. Equipements et réseaux

---

### 3.1. Stationnement

#### 3.1.1. Stationnement des véhicules motorisés

- **Localisation des places**

Les places de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques et peuvent être situées sur l'assiette foncière de l'opération ou dans son environnement immédiat.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, un report des places de stationnement sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier est autorisé.

- **Nombre de places de stationnement**

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé :

Entre 0 et 70m<sup>2</sup> de surface de plancher, il est exigé au moins une place de stationnement par logement

Au-delà de 70m<sup>2</sup> de surface de plancher : 2 places de stationnement minimum par logement

Pour les opérations de plus de deux logements, comportant des voies nouvelles, des places de stationnement visiteurs seront créées, leur nombre de pouvant jamais être inférieur à une place pour deux logements.

Pour les constructions à usage de bureau : une place de stationnement pour 25m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit, sans être inférieur à une place pour 200m<sup>2</sup> de la surface de plancher, si la densité des bureaux à construire doit être inférieure à un emploi pour 25 m<sup>2</sup>.

Pour les établissements commerciaux : une surface de stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher dès que la surface de vente est supérieure ou égale à 100m<sup>2</sup>.

Pour les établissements d'hébergement : une place de stationnement par chambre.

Pour les établissements artisanaux et industriels : une place de stationnement pour 25m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit, sans être inférieur à une place pour 200 m<sup>2</sup> de la surface de plancher, si la densité des locaux artisanaux à construire doit être inférieure à un emploi pour 25 m<sup>2</sup>. A ces espaces à aménager pour les véhicules de transport de personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, une place de stationnement pour 25 m<sup>2</sup> de la surface de plancher de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit suite à étude approuvée par la collectivité.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables. Le nombre de places de stationnement (véhicules motorisés) peut éventuellement être réduit par mutualisation en fonction des complémentarités observées entre les différentes fonctions et destinations.

La modification ou l'extension de bâtiments existants aboutissant à la création de nouveaux logements ne peut être autorisée qu'à condition que soient réalisées, dans le cas où ces bâtiments ne disposeraient pas du nombre de place exigée, les places de stationnement imposées, nécessaires pour l'ensemble des logements, après rénovation ou extension.

#### ● **Aspect des espaces de stationnement**

Les espaces de stationnement doivent être paysagés ou arborés. Les aménagements permettront l'infiltration des eaux pluviales.

En outre, lorsque leur surface excède 2000m<sup>2</sup>, les parkings seront divisés par des rangées d'arbres ou des haies vives afin d'en améliorer l'aspect et d'en réduire les nuisances.

Les arbres existants et conservés peuvent être comptabilisés dans le nombre d'arbres à planter à condition qu'ils soient situés sur l'aire de stationnement.

### **3.1.2. Le stationnement des véhicules non motorisés**

Toute construction recevant du public doit aussi comporter une aire pour le stationnement des cycles.

## 3.2. Desserte par les voies publiques et privées

### ● Accès

Les caractéristiques des accès doivent être définies en fonction de l'importance et de la destination des constructions et installations à réaliser, notamment en ce qui concerne la sécurité, la commodité de la circulation et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie

Le nombre d'accès doit être limité au strict nécessaire.

Les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :

- de la topographie, de la morphologie et de l'aménagement des lieux dans lesquels s'insère l'opération
- de la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse des véhicules, intensité du trafic) ;
- du type de trafic généré par l'opération (fréquence journalières, nombre de véhicules accédant au terrain, type de véhicules concernés) ;
- des conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules sur le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet doit privilégier la (les) solution(s) qui présentent la moindre gêne pour la circulation générale et permettent un accès aisé aux véhicules de secours et de services.

Pour les terrains possédant déjà un accès sur la voie publique, toute création d'un nouvel accès qui obligerait la commune à reconfigurer l'espace public pourra être refusée.

### ● Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent l'accès du matériel de lutte contre l'incendie sans que la largeur d'emprise ne soit inférieure à 5 m (largeur hors-tout incluant tous les aménagements : bordures, trottoirs...). Cette règle de largeur de voie ne concerne que les nouvelles voies.

Les voies en impasse doivent avoir leur partie terminale aménagée de manière à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

## 3.3. Desserte par les réseaux

Tout projet de division d'une parcelle actuellement desservie par les réseaux ne peut avoir pour effet de créer un ou plusieurs terrain(s) constructible(s) non équipé(s).

### 3.3.1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être alimentée par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques (dimensions, capacité et débit) suffisantes.

### 3.3.2. Assainissement

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. Toutefois, en l'absence d'un tel réseau, ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conforme à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services comptants en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé. Toute évacuation d'eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

- **Zones d'assainissement collectif**

Toute construction nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement. La pose d'un clapet anti-retour est obligatoire.

Les eaux industrielles devront subir un traitement obligatoire avant le branchement.

- **Zones d'assainissement non collectif**

Les constructions doivent être équipées d'un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et adapté aux caractéristiques du sol, du sous-sol et de l'environnement du terrain.

### 3.3.3. Eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des nouvelles constructions seront récupérées pour l'infiltration sur le terrain d'assiette de la construction ou réutilisées pour un usage conforme à la réglementation en vigueur.

Le cas échéant et en fonction de la capacité de rétention des sols le raccordement à l'égout d'un éventuel trop plein pourra être autorisé par les services compétents.

### 3.3.4. Electricité, téléphone

Sauf impossibilité technique, la distribution de l'énergie électrique et la desserte téléphonique devront se faire par câbles souterrains ou par réseau de façade.

### 3.3.5. Déploiement de la fibre optique

Toute nouvelle opération d'aménagement doit intégrer la mise en place de gaines souterraines permettant le passage de la fibre optique dans des conditions permettant la desserte de l'ensemble des constructions projetées.

Lorsqu'un ou plusieurs réseaux de communication électronique à très haut débit desservent l'unité foncière, toute nouvelle construction à usage d'habitation, de bureaux, de commerce et d'hébergement hôtelier doit pouvoir y être raccordée.

Afin de permettre le raccordement des nouvelles constructions, des fourreaux doivent être mis en attente en limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires.

### 3.4. Energie et performances énergétiques

L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, ainsi que l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique est autorisée. Toutefois, des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant peuvent être imposées.

- **Capteurs solaires**

Pour toutes les constructions, les panneaux de toiture doivent être intégrés dans la toiture en respectant son inclinaison et sans surépaisseur

## zone 1AU-A5

---

# 1. Destinations des constructions, usage des sols et natures d'activités, mixité fonctionnelle et sociale

## 1.1. Destinations des constructions

Destinations	Indice - référence sous-destination	Sous destinations autorisées	Sous destinations Interdites	Sous destinations autorisées sous conditions
Exploitation agricole ou forestière	1		Exploitation agricole	Evolution des exploitations agricoles existantes telles que détaillées ci-après
	2		Exploitation forestière	
Habitation	3	Logement		
	4	Hébergement		
Commerce et activités de service	5	Artisanat et commerce de détail associé		Sauf commerces de plus de 300m <sup>2</sup> de surface de vente et artisanat au-delà de 500m <sup>2</sup> d'emprise au sol
	6	Restauration		
	7		Commerce de gros	
	8	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
	9	Hébergement hôtelier et touristique		
	10	Cinéma		
Equipement d'intérêt collectif	11	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
	12	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	13	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale		
	14	Salle d'art et de spectacles		
	15	Equipements sportifs		
	16	Autres équipements recevant du public		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	17		Industrie	
	18			Entrepôt dans la mesure où leur surface est inférieure à 500 m <sup>2</sup> .
	19	Bureau		
	20		Centre de congrès et d'exposition	

Les constructions et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles ou techniques.

Les règles de prospect, d'implantation et de hauteur ne sont pas applicables aux ouvrages de transport d'électricité HTB (tension > 50 kV).

Dans le cadre d'un changement de destination d'un bâtiment de commerce et d'activité de service ou d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire vers de l'habitat, la remise en état de la façade principale donnant sur le domaine public, devra être effectuée.

## 1.2. Occupations et utilisations du sol

### 1.2.1. Sont interdites les occupations et utilisations du sol ci-après :

Les dépôts et décharges non liés à une activité autorisée.

L'ouverture de carrière.

Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.

Le stationnement des caravanes à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation.

### 1.2.2. Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol ci-après :

Les exhaussements et affouillements de sol, directement liés aux travaux de construction autorisés.

L'aménagement et l'extension limitée à 40m<sup>2</sup> des bâtiments existants à condition qu'ils restent compatibles avec la vocation de la zone et qu'ils n'aient pas pour effet de dénaturer la zone (hors activités agricoles dont l'évolution n'est pas limitée).

Les constructions annexes d'une superficie inférieure à 40 m<sup>2</sup> (hors activités agricoles dont l'évolution n'est pas limitée).

Les piscines jusqu'à 40m<sup>2</sup>.

Les affouillements, les exhaussements de sol, les équipements, les aires de repos et les installations classées liées à la mise à 2 x 2 voies de la RN2 et à la réalisation du boulevard urbain.

La construction d'ouvrages publics ou des installations d'intérêt général sous réserve qu'ils soient jugés compatibles avec le site.

Les ouvrages et constructions nécessaires à la gestion et à l'exploitation de l'activité ferroviaire.

Les ouvrages et constructions nécessaires aux captages d'eau.

## 2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

---

Se référer au Cahier de recommandations architecturales et paysagères.

### 2.1. Implantation et volumétrie des constructions

- **Règle générale**

Les constructions industrielles concourant à la production d'énergie ne sont pas assujetties aux règles d'implantation.

Des implantations différentes de celles prévues par la règle générale peuvent être imposées dans les cas suivants :

- pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liés à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers), aux différents réseaux, voirie et stationnement, nécessaires à la production d'énergies renouvelables, ouvrages en sous-sol, aux rampes d'accès, aux terrasses de plain-pied ou aux cuves et réservoirs.

Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent article à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics

#### 2.1.1. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

- **Règle générale**

Les constructions devront respecter une implantation en limite de l'emprise des voies existantes, à aménager ou à créer.

- **Règles alternatives**

Une implantation en recul ou à l'alignement peut être imposée dans les cas suivants :

pour assurer une continuité harmonieuse avec la ou les constructions voisines,

pour la préservation ou la restauration d'un élément architectural ou paysager protégé et repéré au document graphique,

pour assurer la préservation ou la continuité de la végétation des espaces non bâtis existants sur les espaces publics ou privés voisins,

en raison d'une configuration atypique de la parcelle (parcelle traversante, en angle ou en cœur d'îlot, ...),

pour la construction des équipements d'intérêt collectif et services publics.

### 2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- **Règle générale**

Dans une bande de 15m à partir de l'alignement, les constructions principales à usage d'habitation doivent être édifiées sur au moins une limite séparative de propriété.

Au-delà de la bande de 15m comptée à partir de l'alignement, les constructions peuvent être implantées en limite de propriété :

Lorsque la parcelle voisine supporte une construction déjà implantée sur la limite séparative commune.

Lorsque la parcelle voisine supporte une construction éloignée en tous points d'au moins 3m de celle à édifier.

Lorsque la parcelle voisine ne supporte aucune construction.

Lorsqu'une construction ne joint pas une limite séparative de propriété, la distance au bâtiment à édifier à la limite séparative sera au moins égale à 3m.

- **Règles alternatives**

Des implantations différentes de celles prévues par la règle générale peuvent être imposées dans les cas suivants :

Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escalier), aux différents réseaux, voirie et stationnement ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables

Pour la préservation ou la restauration d'un élément architectural ou paysager protégé et repéré au document graphique.

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

Les bâtiments implantés sur une même propriété doivent être distants d'au minimum 5m.

Dans tous les cas, l'implantation des constructions principales les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit permettre de préserver leur salubrité et leur éclairage.

### 2.1.4. Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne peut dépasser 50% de la surface du terrain.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics.

Pour l'existant, les démolitions suivies de reconstruction de même emprise sont autorisées.

### 2.1.5. Hauteur des constructions

- **Règle générale**

La hauteur maximale des constructions neuves et principales est fixée à 7m à l'égout du toit.

- **Règles alternatives**

Des dispositions autres que celles prévues par la règle ci-dessus peuvent être imposées :

Pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics dans la limite de 3m supplémentaires ;

Afin d'assurer une bonne intégration urbaine et paysagère du projet :

- Lorsque le projet s'insère entre deux constructions existantes, avec une hauteur correspondant à la hauteur moyenne des deux constructions existantes,

- Lorsqu'il s'adosse à une construction existante qui dépasse la hauteur maximum autorisée à la règle générale, le projet peut atteindre la hauteur de la construction à laquelle il s'adosse. Cette possibilité est limitée à un linéaire de 10m puis au-delà de ce linéaire, la hauteur maximum est celle indiquée en règle générale.

Dans le cas d'une implantation sur un terrain en pente, la hauteur des constructions sera calculée à partir du niveau du terrain naturel de la voie existante ou nouvellement créée en bordure de parcelle.

Les souches de cheminées et autres ouvrages techniques (locaux techniques d'ascenseurs, antennes, antennes relais, paratonnerres, dispositifs de ventilation...) ne sont pas compris dans la hauteur totale calculée des bâtiments

## 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 2.2.1. Insertion des constructions dans leur environnement

Les volumes (et éléments de décoration, modénature, huisserie...) doivent être simples, s'accorder avec les constructions environnantes et s'insérer dans l'ensemble existant en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens de manière à conserver le caractère des lieux avoisinants.

L'implantation de la construction doit être adaptée au terrain naturel, étudiée en fonction de la pente du terrain.

#### Sont interdits :

- les terrassements qui dégradent fortement le modelé naturel du site,
- les apports artificiels de terre à moins de 2 m des limites séparatives d'un terrain situé en contre-bas.

### 2.2.2. Caractéristiques architecturales de façades et des toitures

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage.

Toutes les façades, dont les pignons, gaines et conduits exhausés, et les murs de soutènement doivent être traités avec le même soin que les façades principales. Les anciennes devantures commerciales avec un intérêt patrimonial doivent être conservées. Les ferronneries doivent être de tonalité foncée, proche du noir afin de renvoyer à la nature du matériau qu'il s'agisse de fonte ou d'acier ou tout autre métal.

Le permis de construire peut être refusé si les constructions par leur situation, leur dimension 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.

Toute construction présentant une architecture innovante et ne respectant pas les règles suivantes, est recevable dès lors que cette architecture ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales.

#### **Volume**

Les volumes doivent être simples, s'accorder avec les volumes environnants et s'insérer dans l'ensemble existant en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens.

Des adaptations à l'ensemble des règles ci-dessous peuvent être autorisées pour tenir compte de l'environnement bâti du projet.

Les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparente par rapport au sol naturel sont interdits.

## Toiture

Sont autorisées :

Les toitures à deux pentes, qui respecteront une inclinaison minimale de 45° sans débordement latéral.

Les toitures à quatre pentes dans le cas des constructions importantes ayant au moins 8m de faîtage ou en cas d'extension de bâtiments présentant d'origine des toitures à 4 pentes.

Les toitures à la mansarde, de formes et de proportions traditionnelles.

Les toitures-terrasses, végétalisées ou non, pouvant comporter une faible pente nécessaire à la captation des eaux de pluie.

Un même projet peut mélanger les 4 types de toitures autorisées.

Les lucarnes doivent être de forme traditionnelle et garder des dimensions modestes.

Les châssis de toits sont autorisés à condition, sauf impossibilité technique, d'être axés sur les ouvertures en façades.

Le matériau de couverture devra être en harmonie (dimensions, couleurs) avec les matériaux traditionnellement utilisés dans l'architecture locale.

## Murs

La teinte des enduits et autres revêtements muraux devra rappeler la couleur des enduits anciens réalisés avec des sables locaux.

Les enduits seront teints dans la masse. D'autres teintes ou couleurs, dûment justifiées par le projet architectural pourront être autorisées par les services compétents.

## Ouvertures

Le bois et l'aluminium seront préférés au PVC.

Il pourra être exigé pour une bonne intégration au paysage bâti que la forme et les dimensions des ouvertures s'inspirent des caractéristiques des ouvertures traditionnelles (proportions rapport H/l, nombre de carreaux et petits bois...)

Les sous-sols apparents doivent être traités avec autant de soin que l'étage supérieur.

Les citernes à gaz liquéfié ou mazout, dépôts de matériaux ou de résidus ainsi que les installations similaires doivent être placés en des lieux peu visibles de la voie publique ou masqués par un rideau de verdure.

### 2.2.3. Caractéristiques des clôtures

Les clôtures doivent être conçues de façon à ménager l'intimité au sein des parcelles tout en maintenant le caractère ouvert des espaces et en permettant le passage de la faune.

Les clôtures traditionnelles existantes, dès lors qu'elles présentent un intérêt architectural et esthétique ou participent à la cohésion du secteur, doivent être conservées et réhabilitées ou remplacées à l'identique ou similaire si leur état n'en permet pas la conservation.

Des murs pleins d'une hauteur comprise entre 1.80m et 2.40m en matériaux traditionnels ou en matériaux revêtus d'un enduit sont autorisés partout, sauf sur rue et en bordure d'espaces publics. Dans le cas de terrains voisins mais de niveaux différents, la hauteur du mur sera mesurée au droit du plus haut des deux terrains.

Sur rue, les clôtures pourront être constituées soit :

- d'un mur plein de 1.20m de hauteur maximum (en matériaux traditionnels ou en matériaux revêtus d'un enduit) ;
  - d'un muret de 0.2m à 0.6m de hauteur surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'une clôture, la hauteur totale de l'ensemble ne pouvant excéder 2m ;
  - d'un grillage et/ou d'une haie, l'ensemble ne pouvant excéder une hauteur de 2m.
- Leur aspect sera choisi en fonction du contexte environnant.

Dans le cas de terrains voisins mais de niveaux différents, la hauteur du mur sera mesurée au droit du plus haut des deux terrains.

#### Sont interdites :

- les clôtures en murs modulaires ;
- les clôtures composées matériaux hétéroclites ;
- les clôtures végétales composées d'une seule espèce, ou majoritairement d'espèces persistantes.
- Les clôtures en grillage rigide sauf si elles sont doublées d'une haie végétale.

## **2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions**

La surface du terrain, sa forme, son relief, son exposition aux vents et au soleil, sa végétation et ses dessertes doivent servir de guide pour déterminer l'implantation et l'orientation de la construction. Lors de l'aménagement de plusieurs parcelles, il convient de prendre en compte ces paramètres le plus en amont possible, dès le stade des études préalables.

### **2.3.1. Obligation en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeu et de loisirs**

Toute opération d'aménagement à destination principale d'habitation doit comporter des aménagements verts plantés, notamment d'accompagnement de la voirie, destinés notamment à améliorer le cadre de vie des habitants et à offrir à ceux-ci des lieux communs de rencontre, de promenade ou de jeux. Les espaces libres de construction doivent faire l'objet d'un aménagement paysager soigné, comprenant notamment des végétaux d'essence locale et privilégiant la perméabilité des sols et la contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.

### **2.3.2. Surfaces végétalisées ou perméables**

Les espaces de pleine terre doivent être réalisés majoritairement d'un seul tenant et avoir des proportions permettant un usage d'agrément et de faire des plantations selon les caractéristiques du terrain et de son environnement.

Afin d'éviter les plantes invasives, les espaces de pleine terre doivent être plantés et il est interdit de laisser le sol nu, non végétalisé.

Sont pris en compte pour la quantification des espaces de pleine terre :

Les espaces libres non couverts, non bâtis ni en surface ni en sous-sol, permettent la libre infiltration des eaux pluviales et aménagés en espaces verts (pelouses, plantations) ;

Les espaces situés au-dessus des canalisations et des bassins de rétention.

Les espaces de pleine terre doivent représenter au moins 20% de la surface totale du terrain, sauf dans le cas d'affectations du rez-de-chaussée de la construction à une activité commerciale, de services ou artisanale, ou aux places de stationnement nécessaires à l'opération.

## 3. Equipements et réseaux

### 3.1. Stationnement

#### 3.1.1. Stationnement des véhicules motorisés

- **Localisation des places**

Les places de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques et peuvent être situées sur l'assiette foncière de l'opération ou dans son environnement immédiat.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, un report des places de stationnement sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier est autorisé.

- **Nombre de places de stationnement**

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé :

Entre 0 et 70m<sup>2</sup> de surface de plancher, il est exigé au moins une place de stationnement par logement

Au-delà de 70m<sup>2</sup> de surface de plancher : 2 places de stationnement minimum par logement

Pour les opérations de plus de deux logements, comportant des voies nouvelles, des places de stationnement visiteurs seront créées, leur nombre de pouvant jamais être inférieur à une place pour deux logements.

Pour les constructions à usage de bureau : une place de stationnement pour 25m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit, sans être inférieur à une place pour 200m<sup>2</sup> de la surface de plancher, si la densité des bureaux à construire doit être inférieure à un emploi pour 25 m<sup>2</sup>.

Pour les établissements commerciaux : une surface de stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher dès que la surface de vente est supérieure ou égale à 100m<sup>2</sup>.

Pour les établissements d'hébergement : une place de stationnement par chambre.

Pour les établissements artisanaux : une place de stationnement pour 25m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit, sans être inférieur à une place pour 200 m<sup>2</sup> de la surface de plancher, si la densité des locaux artisanaux à construire doit être inférieure à un emploi pour 25 m<sup>2</sup>. A ces espaces à aménager pour les véhicules de transport de personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, une place de stationnement pour 25 m<sup>2</sup> de la surface de plancher de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit suite à étude approuvée par la collectivité.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables. Le nombre de places de stationnement (véhicules motorisés) peut éventuellement être réduit par mutualisation en fonction des complémentarités observées entre les différentes fonctions et destinations.

La modification ou l'extension de bâtiments existants aboutissant à la création de nouveaux logements ne peut être autorisée qu'à condition que soient réalisées, dans le cas où ces bâtiments ne disposeraient pas du nombre de

place exigée, les places de stationnement imposées, nécessaires pour l'ensemble des logements, après rénovation ou extension.

- **Aspect des espaces de stationnement**

Les espaces de stationnement doivent être paysagés ou arborés. Les aménagements permettront l'infiltration des eaux pluviales.

En outre, lorsque leur surface excède 2000m<sup>2</sup>, les parkings seront divisés par des rangées d'arbres ou des haies vives afin d'en améliorer l'aspect et d'en réduire les nuisances.

Les arbres existants et conservés peuvent être comptabilisés dans le nombre d'arbres à planter à condition qu'ils soient situés sur l'aire de stationnement.

### 3.1.2. Le stationnement des véhicules non motorisés

Toute construction recevant du public doit aussi comporter une aire pour le stationnement des cycles.

## 3.2. Desserte par les voies publiques et privées

- **Accès**

Les caractéristiques des accès doivent être définies en fonction de l'importance et de la destination des constructions et installations à réaliser, notamment en ce qui concerne la sécurité, la commodité de la circulation et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie

Le nombre d'accès doit être limité au strict nécessaire.

Les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :

- de la topographie, de la morphologie et de l'aménagement des lieux dans lesquels s'insère l'opération
- de la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse des véhicules, intensité du trafic) ;
- du type de trafic généré par l'opération (fréquence journalières, nombre de véhicules accédant au terrain, type de véhicules concernés) ;
- des conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules sur le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet doit privilégier la (les) solution(s) qui présentent la moindre gêne pour la circulation générale et permettent un accès aisé aux véhicules de secours et de services.

Pour les terrains possédant déjà un accès sur la voie publique, toute création d'un nouvel accès qui obligerait la commune à reconfigurer l'espace public pourra être refusée.

- **Voirie**

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent l'accès du matériel de lutte contre l'incendie sans que la largeur d'emprise ne soit inférieure à 5 m (largeur hors-tout incluant tous les aménagements : bordures, trottoirs...). Cette règle de largeur de voie ne concerne que les nouvelles voies.

Les voies en impasse doivent avoir leur partie terminale aménagée de manière à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour. Les prescriptions d'aménagement seront fonction de la localisation et du nombre de logements desservis.

### 3.3. Desserte par les réseaux

Tout projet de division d'une parcelle actuellement desservie par les réseaux ne peut avoir pour effet de créer un ou plusieurs terrain(s) constructible(s) non équipé(s).

#### 3.3.1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être alimentée par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques (dimensions, capacité et débit) suffisantes.

#### 3.3.2. Assainissement

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. Toutefois, en l'absence d'un tel réseau, ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conforme à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services comptants en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé. Toute évacuation d'eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

- **Zones d'assainissement collectif**

Toute construction nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement. La pose d'un clapet anti-retour est obligatoire.

Les eaux industrielles devront subir un traitement obligatoire avant le branchement.

- **Zones d'assainissement non collectif**

Les constructions doivent être équipées d'un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et adapté aux caractéristiques du sol, du sous-sol et de l'environnement du terrain.

#### 3.3.3. Eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des nouvelles constructions seront récupérées pour l'infiltration sur le terrain d'assiette de la construction ou réutilisées pour un usage conforme à la réglementation en vigueur.

Le cas échéant et en fonction de la capacité de rétention des sols le raccordement à l'égout d'un éventuel trop plein pourra être autorisé par les services compétents.

#### 3.3.4. Electricité, téléphone

Sauf impossibilité technique, la distribution de l'énergie électrique et la desserte téléphonique devront se faire par câbles souterrains ou par réseau de façade.

### 3.3.5. Déploiement de la fibre optique

Toute nouvelle opération d'aménagement doit intégrer la mise en place de gaines souterraines permettant le passage de la fibre optique dans des conditions permettant la desserte de l'ensemble des constructions projetées.

Lorsqu'un ou plusieurs réseaux de communication électronique à très haut débit dessert l'unité foncière, toute nouvelle construction à usage d'habitation, de bureaux, de commerce et d'hébergement hôtelier doit pouvoir y être raccordée.

Afin de permettre le raccordement des nouvelles constructions, des fourreaux doivent être mis en attente en limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires.

## 3.4. Energie et performances énergétiques

L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, ainsi que l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique est autorisée. Toutefois, des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant peuvent être imposées.

- **Capteurs solaires**

Pour toutes les constructions, les panneaux de toiture doivent être intégrés dans la toiture en respectant son inclinaison et sans surépaisseur.

## zone 1AU-A7

---

# 1. Destinations des constructions, usage des sols et natures d'activités, mixité fonctionnelle et sociale

## 1.1. Destinations des constructions

Destinations	Indice - référence sous-destination	Sous destinations autorisées	Sous destinations Interdites	Sous destinations autorisées sous conditions
Exploitation agricole ou forestière	1		Exploitation agricole	Evolution des exploitations agricoles existantes telles que détaillées ci-après
	2		Exploitation forestière	
Habitation	3	Logement		
	4	Hébergement		
Commerce et activités de service	5	Artisanat et commerce de détail associé		Sauf commerces de plus de 300m <sup>2</sup> de surface de vente et artisanat au-delà de 500m <sup>2</sup> d'emprise au sol
	6	Restauration		
	7		Commerce de gros	
	8	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
	9	Hébergement hôtelier et touristique		
	10	Cinéma		
Equipement d'intérêt collectif	11	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
	12	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	13	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale		
	14	Salle d'art et de spectacles		
	15	Equipements sportifs		
	16	Autres équipements recevant du public		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	17		Industrie	
	18			Entrepôt dans la mesure où leur surface est inférieure à 500 m <sup>2</sup> .
	19	Bureau		
	20		Centre de congrès et d'exposition	

Les constructions et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles ou techniques.

Les règles de prospect, d'implantation et de hauteur ne sont pas applicables aux ouvrages de transport d'électricité HTB (tension > 50 kV).

Dans le cadre d'un changement de destination d'un bâtiment de commerce et d'activité de service ou d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire vers de l'habitat, la remise en état de la façade principale donnant sur le domaine public, devra être effectuée.

## 1.2. Occupations et utilisations du sol

### 1.2.1. Sont interdites les occupations et utilisations du sol ci-après :

Les dépôts et décharges non liés à une activité autorisée.

L'ouverture de carrière.

Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.

Le stationnement des caravanes à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation.

### 1.2.2. Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol ci-après :

Les exhaussements et affouillements de sol, directement liés aux travaux de construction autorisés.

L'aménagement et l'extension limitée à 40m<sup>2</sup> des bâtiments existants à condition qu'ils restent compatibles avec la vocation de la zone et qu'ils n'aient pas pour effet de dénaturer la zone (hors activités agricoles dont l'évolution n'est pas limitée).

Les constructions annexes d'une superficie inférieure à 40 m<sup>2</sup> (hors activités agricoles dont l'évolution n'est pas limitée).

Les piscines jusqu'à 40m<sup>2</sup>.

Les affouillements, les exhaussements de sol, les équipements, les aires de repos et les installations classées liées à la mise à 2 x 2 voies de la RN2 et à la réalisation du boulevard urbain.

La construction d'ouvrages publics ou des installations d'intérêt général sous réserve qu'ils soient jugés compatibles avec le site.

Les ouvrages et constructions nécessaires à la gestion et à l'exploitation de l'activité ferroviaire.

Les ouvrages et constructions nécessaires aux captages d'eau.

## 2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

---

Se référer au Cahier de recommandations architecturales et paysagères.

### 2.1. Implantation et volumétrie des constructions

- **Règle générale**

Les constructions industrielles concourant à la production d'énergie ne sont pas assujetties aux règles d'implantation.

Des implantations différentes de celles prévues par la règle générale peuvent être imposées dans les cas suivants :

- pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liés à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers), aux différents réseaux, voirie et stationnement, nécessaires à la production d'énergies renouvelables, ouvrages en sous-sol, aux rampes d'accès, aux terrasses de plain-pied ou aux cuves et réservoirs.

Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent article à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics

#### 2.1.1. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

- **Règle générale**

Les constructions devront respecter une implantation en limite de l'emprise, ou à 5m minimum, des voies existantes, à aménager ou à créer.

- **Règles alternatives**

Une implantation en recul ou à l'alignement peut être imposée dans les cas suivants :

pour assurer une continuité harmonieuse avec la ou les constructions voisines,

pour la préservation ou la restauration d'un élément architectural ou paysager protégé et repéré au document graphique,

pour assurer la préservation ou la continuité de la végétation des espaces non bâtis existants sur les espaces publics ou privés voisins,

en raison d'une configuration atypique de la parcelle (parcelle traversante, en angle ou en cœur d'îlot, ...),

pour la construction des équipements d'intérêt collectif et services publics.

### 2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- **Règle générale**

Dans une bande de 15m à partir de l'alignement, les constructions principales à usage d'habitation peuvent être édifiées sur une limite séparative de propriété ou en recul d'au moins 3m.

Au-delà de la bande de 15m comptée à partir de l'alignement, les constructions peuvent être implantées en limite de propriété :

Lorsque la parcelle voisine supporte une construction déjà implantée sur la limite séparative commune.

Lorsque la parcelle voisine supporte une construction éloignée en tous points d'au moins 3m de celle à édifier.

Lorsque la parcelle voisine ne supporte aucune construction.

Lorsqu'une construction ne joint pas une limite séparative de propriété, la distance au bâtiment à édifier à la limite séparative sera au moins égale à 3m.

- **Règles alternatives**

Des implantations différentes de celles prévues par la règle générale peuvent être imposées dans les cas suivants :

Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escalier), aux différents réseaux, voirie et stationnement ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables

Pour la préservation ou la restauration d'un élément architectural ou paysager protégé et repéré au document graphique.

- **2.1.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Les bâtiments implantés sur une même propriété doivent être distants d'au minimum 5m.

Dans tous les cas, l'implantation des constructions principales les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit permettre de préserver leur salubrité et leur éclairage.

- **2.1.4. Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol des constructions ne peut dépasser 35% de la surface du terrain.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics.

Pour l'existant, les démolitions suivies de reconstruction de même emprise sont autorisées.

- **2.1.5. Hauteur des constructions**

- **Règle générale**

La hauteur maximale des constructions neuves et principales est fixée à 7m à l'égout du toit.

- **Règles alternatives**

Des dispositions autres que celles prévues par la règle ci-dessus peuvent être imposées :

Pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics dans la limite de 3m supplémentaires ;

Afin d'assurer une bonne intégration urbaine et paysagère du projet :

- Lorsque le projet s'insère entre deux constructions existantes, avec une hauteur correspondant à la hauteur moyenne des deux constructions existantes,

- Lorsqu'il s'adosse à une construction existante qui dépasse la hauteur maximum autorisée à la règle générale, le projet peut atteindre la hauteur de la construction à laquelle il s'adosse. Cette possibilité est limitée à un linéaire de 10m puis au-delà de ce linéaire, la hauteur maximum est celle indiquée en règle générale.

Dans le cas d'une implantation sur un terrain en pente, la hauteur des constructions sera calculée à partir du niveau du terrain naturel de la voie existante ou nouvellement créée en bordure de parcelle.

Les souches de cheminées et autres ouvrages techniques (locaux techniques d'ascenseurs, antennes, antennes relais, paratonnerres, dispositifs de ventilation...) ne sont pas compris dans la hauteur totale calculée des bâtiments

## 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 2.2.1. Insertion des constructions dans leur environnement

Les volumes (et éléments de décoration, modénature, huisserie...) doivent être simples, s'accorder avec les constructions environnantes et s'insérer dans l'ensemble existant en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens de manière à conserver le caractère des lieux avoisinants.

L'implantation de la construction doit être adaptée au terrain naturel, étudiée en fonction de la pente du terrain.

#### Sont interdits :

- les terrassements qui dégradent fortement le modelé naturel du site,
- les apports artificiels de terre à moins de 2 m des limites séparatives d'un terrain situé en contre-bas.

### 2.2.2. Caractéristiques architecturales de façades et des toitures

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage.

Toutes les façades, dont les pignons, gaines et conduits exhausés, et les murs de soutènement doivent être traités avec le même soin que les façades principales. Les anciennes devantures commerciales avec un intérêt patrimonial doivent être conservées. Les ferronneries doivent être de tonalité foncée, proche du noir afin de renvoyer à la nature du matériau qu'il s'agisse de fonte ou d'acier ou tout autre métal.

Le permis de construire peut être refusé si les constructions par leur situation, leur dimension 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.

Toute construction présentant une architecture innovante et ne respectant pas les règles suivantes, est recevable dès lors que cette architecture ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales.

#### **Volume**

Les volumes doivent être simples, s'accorder avec les volumes environnants et s'insérer dans l'ensemble existant en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens.

Des adaptations à l'ensemble des règles ci-dessous peuvent être autorisées pour tenir compte de l'environnement bâti du projet.

Les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparente par rapport au sol naturel sont interdits.

## Toiture

Sont autorisées :

Les toitures à deux pentes, qui respecteront une inclinaison minimale de 45° sans débordement latéral.

Les toitures à quatre pentes dans le cas des constructions importantes ayant au moins 8m de faitage ou en cas d'extension de bâtiments présentant d'origine des toitures à 4 pentes.

Les toitures à la mansarde, de formes et de proportions traditionnelles.

Les toitures-terrasses, végétalisées ou non, pouvant comporter une faible pente nécessaire à la captation des eaux de pluie.

Un même projet peut mélanger les 4 types de toitures autorisées.

Les lucarnes doivent être de forme traditionnelle et garder des dimensions modestes.

Les châssis de toits sont autorisés à condition, sauf impossibilité technique, d'être axés sur les ouvertures en façades.

Le matériau de couverture devra être en harmonie (dimensions, couleurs) avec les matériaux traditionnellement utilisés dans l'architecture locale.

## Murs

La teinte des enduits et autres revêtements muraux devra rappeler la couleur des enduits anciens réalisés avec des sables locaux.

Les enduits seront teints dans la masse. D'autres teintes ou couleurs, dûment justifiées par le projet architectural pourront être autorisées par les services compétents.

## Ouvertures

Le bois et l'aluminium seront préférés au PVC.

Il pourra être exigé pour une bonne intégration au paysage bâti que la forme et les dimensions des ouvertures s'inspirent des caractéristiques des ouvertures traditionnelles (proportions rapport H/l, nombre de carreaux et petits bois...)

Les sous-sols apparents doivent être traités avec autant de soin que l'étage supérieur.

Les citernes à gaz liquéfié ou mazout, dépôts de matériaux ou de résidus ainsi que les installations similaires doivent être placés en des lieux peu visibles de la voie publique ou masqués par un rideau de verdure.

### 2.2.3. Caractéristiques des clôtures

Les clôtures doivent être conçues de façon à ménager l'intimité au sein des parcelles tout en maintenant le caractère ouvert des espaces et en permettant le passage de la faune.

Les clôtures traditionnelles existantes, dès lors qu'elles présentent un intérêt architectural et esthétique ou participent à la cohésion du secteur, doivent être conservées et réhabilitées ou remplacées à l'identique ou similaire si leur état n'en permet pas la conservation.

Des murs pleins d'une hauteur comprise entre 1.80m et 2.40m en matériaux traditionnels ou en matériaux revêtus d'un enduit sont autorisés partout, sauf sur rue et en bordure d'espaces publics. Dans le cas de terrains voisins mais de niveaux différents, la hauteur du mur sera mesurée au droit du plus haut des deux terrains.

Sur rue, les clôtures pourront être constituées soit :

- d'un mur plein de 1.20m de hauteur maximum (en matériaux traditionnels ou en matériaux revêtus d'un enduit) ;
  - d'un muret de 0.2m à 0.6m de hauteur surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'une clôture, la hauteur totale de l'ensemble ne pouvant excéder 2m ;
  - d'un grillage et/ou d'une haie, l'ensemble ne pouvant excéder une hauteur de 2m.
- Leur aspect sera choisi en fonction du contexte environnant.

Dans le cas de terrains voisins mais de niveaux différents, la hauteur du mur sera mesurée au droit du plus haut des deux terrains.

#### Sont interdites :

- les clôtures en murs modulaires ;
- les clôtures composées matériaux hétéroclites ;
- les clôtures végétales composées d'une seule espèce, ou majoritairement d'espèces persistantes.
- Les clôtures en grillage rigide sauf si elles sont doublées d'une haie végétale.

## **2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions**

La surface du terrain, sa forme, son relief, son exposition aux vents et au soleil, sa végétation et ses dessertes doivent servir de guide pour déterminer l'implantation et l'orientation de la construction. Lors de l'aménagement de plusieurs parcelles, il convient de prendre en compte ces paramètres le plus en amont possible, dès le stade des études préalables.

### **2.3.1. Obligation en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeu et de loisirs**

Toute opération d'aménagement à destination principale d'habitation doit comporter des aménagements verts plantés, notamment d'accompagnement de la voirie, destinés notamment à améliorer le cadre de vie des habitants et à offrir à ceux-ci des lieux communs de rencontre, de promenade ou de jeux. Les espaces libres de construction doivent faire l'objet d'un aménagement paysager soigné, comprenant notamment des végétaux d'essence locale et privilégiant la perméabilité des sols et la contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.

### **2.3.2. Surfaces végétalisées ou perméables**

Les espaces de pleine terre doivent être réalisés majoritairement d'un seul tenant et avoir des proportions permettant un usage d'agrément et de faire des plantations selon les caractéristiques du terrain et de son environnement.

Afin d'éviter les plantes invasives, les espaces de pleine terre doivent être plantés et il est interdit de laisser le sol nu, non végétalisé.

Sont pris en compte pour la quantification des espaces de pleine terre :

Les espaces libres non couverts, non bâtis ni en surface ni en sous-sol, permettent la libre infiltration des eaux pluviales et aménagés en espaces verts (pelouses, plantations) ;

Les espaces situés au-dessus des canalisations et des bassins de rétention.

Les espaces de pleine terre doivent représenter au moins 20% de la surface totale du terrain, sauf dans le cas d'affectations du rez-de-chaussée de la construction à une activité commerciale, de services ou artisanale, ou aux places de stationnement nécessaires à l'opération.

## 3. Equipements et réseaux

### 3.1. Stationnement

#### 3.1.1. Stationnement des véhicules motorisés

- **Localisation des places**

Les places de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques et peuvent être situées sur l'assiette foncière de l'opération ou dans son environnement immédiat.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, un report des places de stationnement sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier est autorisé.

- **Nombre de places de stationnement**

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé :

Entre 0 et 70m<sup>2</sup> de surface de plancher, il est exigé au moins une place de stationnement par logement

Au-delà de 70m<sup>2</sup> de surface de plancher : 2 places de stationnement minimum par logement

Pour les opérations de plus de deux logements, comportant des voies nouvelles, des places de stationnement visiteurs seront créées, leur nombre de pouvant jamais être inférieur à une place pour deux logements.

Pour les constructions à usage de bureau : une place de stationnement pour 25m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit, sans être inférieur à une place pour 200m<sup>2</sup> de la surface de plancher, si la densité des bureaux à construire doit être inférieure à un emploi pour 25 m<sup>2</sup>.

Pour les établissements commerciaux : une surface de stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher dès que la surface de vente est supérieure ou égale à 100m<sup>2</sup>.

Pour les établissements d'hébergement : une place de stationnement par chambre.

Pour les établissements artisanaux : une place de stationnement pour 25m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit, sans être inférieur à une place pour 200 m<sup>2</sup> de la surface de plancher, si la densité des locaux artisanaux à construire doit être inférieure à un emploi pour 25 m<sup>2</sup>. A ces espaces à aménager pour les véhicules de transport de personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, une place de stationnement pour 25 m<sup>2</sup> de la surface de plancher de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit suite à étude approuvée par la collectivité.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables. Le nombre de places de stationnement (véhicules motorisés) peut éventuellement être réduit par mutualisation en fonction des complémentarités observées entre les différentes fonctions et destinations.

La modification ou l'extension de bâtiments existants aboutissant à la création de nouveaux logements ne peut être autorisée qu'à condition que soient réalisées, dans le cas où ces bâtiments ne disposeraient pas du nombre de place exigée, les places de stationnement imposées, nécessaires pour l'ensemble des logements, après rénovation ou extension.

- **Aspect des espaces de stationnement**

Les espaces de stationnement doivent être paysagés ou arborés. Les aménagements permettront l'infiltration des eaux pluviales.

En outre, lorsque leur surface excède 2000m<sup>2</sup>, les parkings seront divisés par des rangées d'arbres ou des haies vives afin d'en améliorer l'aspect et d'en réduire les nuisances.

Les arbres existants et conservés peuvent être comptabilisés dans le nombre d'arbres à planter à condition qu'ils soient situés sur l'aire de stationnement.

### 3.1.2. Le stationnement des véhicules non motorisés

Toute construction recevant du public doit aussi comporter une aire pour le stationnement des cycles.

## 3.2. Desserte par les voies publiques et privées

- **Accès**

Les caractéristiques des accès doivent être définies en fonction de l'importance et de la destination des constructions et installations à réaliser, notamment en ce qui concerne la sécurité, la commodité de la circulation et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie

Le nombre d'accès doit être limité au strict nécessaire.

Les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :

- de la topographie, de la morphologie et de l'aménagement des lieux dans lesquels s'insère l'opération
- de la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse des véhicules, intensité du trafic) ;
- du type de trafic généré par l'opération (fréquence journalières, nombre de véhicules accédant au terrain, type de véhicules concernés) ;
- des conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules sur le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet doit privilégier la (les) solution(s) qui présentent la moindre gêne pour la circulation générale et permettent un accès aisé aux véhicules de secours et de services.

Pour les terrains possédant déjà un accès sur la voie publique, toute création d'un nouvel accès qui obligerait la commune à reconfigurer l'espace public pourra être refusée.

- **Voirie**

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent l'accès du matériel de lutte contre l'incendie sans que la largeur d'emprise ne soit inférieure à 5 m (largeur hors-tout incluant tous les aménagements : bordures, trottoirs...). Cette règle de largeur de voie ne concerne que les nouvelles voies.

Les voies en impasse doivent avoir leur partie terminale aménagée de manière à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour. Les prescriptions d'aménagement seront fonction de la localisation et du nombre de logements desservis.

### 3.3. Desserte par les réseaux

Tout projet de division d'une parcelle actuellement desservie par les réseaux ne peut avoir pour effet de créer un ou plusieurs terrain(s) constructible(s) non équipé(s).

#### 3.3.1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être alimentée par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques (dimensions, capacité et débit) suffisantes.

#### 3.3.2. Assainissement

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. Toutefois, en l'absence d'un tel réseau, ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conforme à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services comptants en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé. Toute évacuation d'eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

- **Zones d'assainissement collectif**

Toute construction nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement. La pose d'un clapet anti-retour est obligatoire.

Les eaux industrielles devront subir un traitement obligatoire avant le branchement.

- **Zones d'assainissement non collectif**

Les constructions doivent être équipées d'un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et adapté aux caractéristiques du sol, du sous-sol et de l'environnement du terrain.

#### 3.3.3. Eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des nouvelles constructions seront récupérées pour l'infiltration sur le terrain d'assiette de la construction ou réutilisé pour un usage conforme à la réglementation en vigueur.

Le cas échéant et en fonction de la capacité de rétention des sols le raccordement à l'égout d'un éventuel trop plein pourra être autorisé pas les services compétents.

#### 3.3.4. Electricité, téléphone

Sauf impossibilité technique, la distribution de l'énergie électrique et la desserte téléphonique devront se faire par câbles souterrains ou par réseau de façade.

### 3.3.5. Déploiement de la fibre optique

Toute nouvelle opération d'aménagement doit intégrer la mise en place de gaines souterraines permettant le passage de la fibre optique dans des conditions permettant la desserte de l'ensemble des constructions projetées.

Lorsqu'un ou plusieurs réseaux de communication électronique à très haut débit dessert l'unité foncière, toute nouvelle construction à usage d'habitation, de bureaux, de commerce et d'hébergement hôtelier doit pouvoir y être raccordée.

Afin de permettre le raccordement des nouvelles constructions, des fourreaux doivent être mis en attente en limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires.

## 3.4. Energie et performances énergétiques

L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, ainsi que l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique est autorisée. Toutefois, des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant peuvent être imposées.

- **Capteurs solaires**

Pour toutes les constructions, les panneaux de toiture doivent être intégrés dans la toiture en respectant son inclinaison et sans surépaisseur.

# zone 1AU-B1

---

# 1. Destinations des constructions, usage des sols et natures d'activités, mixité fonctionnelle et sociale

## 1.1. Destinations des constructions

Destinations	Indice - référence sous-destination	Sous destinations autorisées	Sous destinations Interdites	Sous destinations autorisées sous conditions
Exploitation agricole ou forestière	1		Exploitation agricole	Evolution des exploitations agricoles existantes telles que détaillées ci-après
	2		Exploitation forestière	
Habitation	3	Logement		
	4	Hébergement		
Commerce et activités de service	5	Artisanat et commerce de détail associé		
	6	Restauration		
	7		Commerce de gros	
	8	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
	9	Hébergement hôtelier et touristique		
	10	Cinéma		
Equipement d'intérêt collectif	11	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
	12	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	13	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale		
	14	Salle d'art et de spectacles		
	15	Equipements sportifs		
	16	Autres équipements recevant du public		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	17		Industrie	
	18			Entrepôt dans la mesure où leur surface est inférieure à 500 m <sup>2</sup> .
	19	Bureau		
	20		Centre de congrès et d'exposition	

Les constructions et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles ou techniques.

Les règles de prospect, d'implantation et de hauteur ne sont pas applicables aux ouvrages de transport d'électricité HTB (tension > 50 kV).

Dans le cadre d'un changement de destination d'un bâtiment de commerce et d'activité de service ou d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire vers de l'habitat, la remise en état de la façade principale donnant sur le domaine public, devra être effectuée.

## 1.2. Occupations et utilisations du sol

### 1.2.1. Sont interdites les occupations et utilisations du sol ci-après :

Les dépôts et décharges non liés à une activité autorisée.

L'ouverture de carrière.

Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.

Le stationnement des caravanes à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation.

### 1.2.2. Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol ci-après :

Les exhaussements et affouillements de sol, directement liés aux travaux de construction autorisés.

L'aménagement et l'extension limitée à 40m<sup>2</sup> des bâtiments existants à condition qu'ils restent compatibles avec la vocation de la zone et qu'ils n'aient pas pour effet de dénaturer la zone (hors activités agricoles dont l'évolution n'est pas limitée).

Les constructions annexes d'une superficie inférieure à 40 m<sup>2</sup> (hors activités agricoles dont l'évolution n'est pas limitée).

Les piscines jusqu'à 40m<sup>2</sup>.

Les affouillements, les exhaussements de sol, les équipements, les aires de repos et les installations classées liées à la mise à 2 x 2 voies de la RN2 et à la réalisation du boulevard urbain.

La construction d'ouvrages publics ou des installations d'intérêt général sous réserve qu'ils soient jugés compatibles avec le site.

Les ouvrages et constructions nécessaires à la gestion et à l'exploitation de l'activité ferroviaire.

Les ouvrages et constructions nécessaires aux captages d'eau.

## 2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

---

Se référer au Cahier de recommandations architecturales et paysagères.

### 2.1. Implantation et volumétrie des constructions

- **Règle générale**

Les constructions industrielles concourant à la production d'énergie ne sont pas assujetties aux règles d'implantation.

Des implantations différentes de celles prévues par la règle générale peuvent être imposées dans les cas suivants :

- pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liés à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers), aux différents réseaux, voirie et stationnement, nécessaires à la production d'énergies renouvelables, ouvrages en sous-sol, aux rampes d'accès, aux terrasses de plain-pied ou aux cuves et réservoirs.

Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent article à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics

#### 2.1.1. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

- **Règle générale**

Les constructions devront respecter une implantation en limite de l'emprise des voies existantes, à aménager ou à créer.

- **Règles alternatives**

Une implantation en recul ou à l'alignement peut être imposée dans les cas suivants :

pour assurer une continuité harmonieuse avec la ou les constructions voisines,

pour la préservation ou la restauration d'un élément architectural ou paysager protégé et repéré au document graphique,

pour assurer la préservation ou la continuité de la végétation des espaces non bâtis existants sur les espaces publics ou privés voisins,

en raison d'une configuration atypique de la parcelle (parcelle traversante, en angle ou en cœur d'îlot, ...),

pour la construction des équipements d'intérêt collectif et services publics.

### 2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- **Règle générale**

Dans une bande de 15m à partir de l'alignement, les constructions principales à usage d'habitation doivent être édifiées sur au moins une limite séparative de propriété.

Au-delà de la bande de 15m comptée à partir de l'alignement, les constructions peuvent être implantées en limite de propriété :

Lorsque la parcelle voisine supporte une construction déjà implantée sur la limite séparative commune.

Lorsque la parcelle voisine supporte une construction éloignée en tous points d'au moins 3m de celle à édifier.

Lorsque la parcelle voisine ne supporte aucune construction.

Lorsqu'une construction ne joint pas une limite séparative de propriété, la distance au bâtiment à édifier à la limite séparative sera au moins égale à 3m.

- **Règles alternatives**

Des implantations différentes de celles prévues par la règle générale peuvent être imposées dans les cas suivants :

Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escalier), aux différents réseaux, voirie et stationnement ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables

Pour la préservation ou la restauration d'un élément architectural ou paysager protégé et repéré au document graphique.

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

Dans tous les cas, l'implantation des constructions principales les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit permettre de préserver leur salubrité et leur éclairage.

### 2.1.4. Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne peut dépasser 50% de la surface du terrain.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics.

Pour l'existant, les démolitions suivies de reconstruction de même emprise sont autorisées.

### 2.1.5. Hauteur des constructions

- **Règle générale**

La hauteur maximale des constructions neuves et principales est fixée à 13m à l'égout du toit.

- **Règles alternatives**

Des dispositions autres que celles prévues par la règle ci-dessus peuvent être imposées :

Pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics dans la limite de 3m supplémentaires ;

Afin d'assurer une bonne intégration urbaine et paysagère du projet :

- Lorsque le projet s'insère entre deux constructions existantes, avec une hauteur correspondant à la hauteur moyenne des deux constructions existantes,

- Lorsqu'il s'adosse à une construction existante qui dépasse la hauteur maximum autorisée à la règle générale, le projet peut atteindre la hauteur de la construction à laquelle il s'adosse. Cette possibilité est limitée à un linéaire de 10m puis au-delà de ce linéaire, la hauteur maximum est celle indiquée en règle générale.

Dans le cas d'une implantation sur un terrain en pente, la hauteur des constructions sera calculée à partir du niveau du terrain naturel de la voie existante ou nouvellement créée en bordure de parcelle.

Les souches de cheminées et autres ouvrages techniques (locaux techniques d'ascenseurs, antennes, antennes relais, paratonnerres, dispositifs de ventilation...) ne sont pas compris dans la hauteur totale calculée des bâtiments

## 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 2.2.1. Insertion des constructions dans leur environnement

Les volumes (et éléments de décoration, modénature, huisserie...) doivent être simples, s'accorder avec les constructions environnantes et s'insérer dans l'ensemble existant en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens de manière à conserver le caractère des lieux avoisinants.

L'implantation de la construction doit être adaptée au terrain naturel, étudiée en fonction de la pente du terrain.

#### Sont interdits :

- les terrassements qui dégradent fortement le modelé naturel du site,
- les apports artificiels de terre à moins de 2 m des limites séparatives d'un terrain situé en contre-bas.

### 2.2.2. Caractéristiques architecturales de façades et des toitures

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage.

Toutes les façades, dont les pignons, gaines et conduits exhausés, et les murs de soutènement doivent être traités avec le même soin que les façades principales. Les anciennes devantures commerciales avec un intérêt patrimonial doivent être conservées. Les ferronneries doivent être de tonalité foncée, proche du noir afin de renvoyer à la nature du matériau qu'il s'agisse de fonte ou d'acier ou tout autre métal.

Le permis de construire peut être refusé si les constructions par leur situation, leur dimension 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.

Toute construction présentant une architecture innovante et ne respectant pas les règles suivantes, est recevable dès lors que cette architecture ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales.

- CONSTRUCTIONS À USAGE PRINCIPAL D'HABITATION, GARAGES ET ANNEXES :

#### **Volume**

Les volumes doivent être simples, s'accorder avec les volumes environnants et s'insérer dans l'ensemble existant en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens.

Des adaptations à l'ensemble des règles ci-dessous peuvent être autorisées pour tenir compte de l'environnement bâti du projet.

Les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparente par rapport au sol naturel sont interdits.

### **Toiture**

Sont autorisées :

Les toitures à deux pentes, qui respecteront une inclinaison minimale de 45° sans débordement latéral.

Les toitures à quatre pentes dans le cas des constructions importantes ayant au moins 8m de faîtage ou en cas d'extension de bâtiments présentant d'origine des toitures à 4 pentes.

Les toitures à la mansarde, de formes et de proportions traditionnelles.

Les toitures-terrasses, végétalisées ou non, pouvant comporter une faible pente nécessaire à la captation des eaux de pluie.

Un même projet peut mélanger les 4 types de toitures autorisées.

Les lucarnes doivent être de forme traditionnelle et garder des dimensions modestes.

Les châssis de toits sont autorisés à condition qu'ils soient plus hauts que larges, en nombre limité et sauf impossibilité technique, axés sur les ouvertures en façades.

Le matériau de couverture devra être en harmonie (dimensions, couleurs) avec les matériaux traditionnellement utilisés dans l'architecture locale.

Les gouttières seront de préférence réalisées en cuivre, zinc ou en aluminium.

### **Murs**

La teinte des enduits et autres revêtements muraux devra rappeler la couleur de la pierre régionale.

Les enduits seront teints dans la masse. D'autres teintes ou couleurs, dûment justifiées par le projet architectural pourront être autorisées par les services compétents.

### **Ouvertures**

Le bois et l'aluminium seront préférés au PVC.

Il pourra être exigé pour une bonne intégration au paysage bâti que la forme et les dimensions des ouvertures s'inspirent des caractéristiques des ouvertures traditionnelles (proportions rapport H/l, nombre de carreaux et petits bois...)

Les menuiseries extérieures, les volets ou persiennes et les portes d'entrée seront de préférence peints. Des prescriptions de couleurs pourront être édictées par les services compétents.

Les coffres de volets-roulants ne doivent en aucun cas être visibles de l'extérieur.

- Garage et annexes :

### **Toitures**

Les couvertures devront de préférence être réalisées avec le même matériau que la couverture principale.

Les toitures des annexes et garages accolés à la construction principale, présenteront de préférence une pente et une orientation identiques à celle de cette dernière.

#### - AUTRES CONSTRUCTIONS :

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage.

Concernant les constructions à usage de commerce, une attention particulière sera apportée au traitement de la façade principale, qui ne pourra en aucun cas être réalisée en simple bardage métallique.

Sont interdites les constructions de quelque importance que ce soit édifiées en matériaux présentant un caractère précaire.

Les teintes doivent s'harmoniser entre elles, et le cas échéant avec le paysage environnant bâti ou non.

Les sous-sols apparents doivent être traités avec autant de soin que l'étage supérieur.

Les citernes à gaz liquéfié ou mazout, dépôts de matériaux ou de résidus ainsi que les installations similaires doivent être placés en des lieux peu visibles de la voie publique ou masqués par un rideau de verdure.

### 2.2.3. Caractéristiques des clôtures

Les clôtures doivent être conçues de façon à ménager l'intimité au sein des parcelles tout en maintenant le caractère ouvert des espaces et en permettant le passage de la faune.

Les clôtures traditionnelles existantes, dès lors qu'elles présentent un intérêt architectural et esthétique ou participent à la cohésion du secteur, doivent être conservées et réhabilitées ou remplacées à l'identique ou similaire si leur état n'en permet pas la conservation.

Des murs pleins d'une hauteur comprise entre 1.80m et 2.40m en matériaux traditionnels ou en matériaux revêtus d'un enduit sont autorisés partout, sauf sur rue et en bordure d'espaces publics. Dans le cas de terrains voisins mais de niveaux différents, la hauteur du mur sera mesurée au droit du plus haut des deux terrains.

Sur rue, les clôtures pourront être constituées soit :

- d'un mur plein de 1.20m de hauteur maximum (en matériaux traditionnels ou en matériaux revêtus d'un enduit) ;
  - d'un muret de 0.2m à 0.6m de hauteur surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'une clôture, la hauteur totale de l'ensemble ne pouvant excéder 2m ;
  - d'un grillage et/ou d'une haie, l'ensemble ne pouvant excéder une hauteur de 2m.
- Leur aspect sera choisi en fonction du contexte environnant.

Dans le cas de terrains voisins mais de niveaux différents, la hauteur du mur sera mesurée au droit du plus haut des deux terrains.

#### Sont interdites :

- les clôtures en murs modulaires ;
- les clôtures composées matériaux hétéroclites ;
- les clôtures végétales composées d'une seule espèce, ou majoritairement d'espèces persistantes.
- Les clôtures en grillage rigide sauf si elles sont doublées d'une haie végétale.

## 2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

La surface du terrain, sa forme, son relief, son exposition aux vents et au soleil, sa végétation et ses dessertes doivent servir de guide pour déterminer l'implantation et l'orientation de la construction. Lors de l'aménagement de plusieurs parcelles, il convient de prendre en compte ces paramètres le plus en amont possible, dès le stade des études préalables.

### 2.3.1. Obligation en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeu et de loisirs

Toute opération d'aménagement à destination principale d'habitation doit comporter des aménagements verts plantés, notamment d'accompagnement de la voirie, destinés notamment à améliorer le cadre de vie des habitants et à offrir à ceux-ci des lieux communs de rencontre, de promenade ou de jeux. Les espaces libres de construction doivent faire l'objet d'un aménagement paysager soigné, comprenant notamment des végétaux d'essence locale et privilégiant la perméabilité des sols et la contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.

### 2.3.2. Surfaces végétalisées ou perméables

Les espaces de pleine terre doivent être réalisés majoritairement d'un seul tenant et avoir des proportions permettant un usage d'agrément et de faire des plantations selon les caractéristiques du terrain et de son environnement.

Afin d'éviter les plantes invasives, les espaces de pleine terre doivent être plantés et il est interdit de laisser le sol nu, non végétalisé.

Sont pris en compte pour la quantification des espaces de pleine terre :

Les espaces libres non couverts, non bâtis ni en surface ni en sous-sol, permettent la libre infiltration des eaux pluviales et aménagés en espaces verts (pelouses, plantations) ;

Les espaces situés au-dessus des canalisations et des bassins de rétention.

Les espaces de pleine terre doivent représenter au moins 30% de la surface totale du terrain, sauf dans le cas d'affectations du rez-de-chaussée de la construction à une activité commerciale, de services ou artisanale, ou aux places de stationnement nécessaires à l'opération.

## 3. Equipements et réseaux

### 3.1. Stationnement

#### 3.1.1. Stationnement des véhicules motorisés

- **Localisation des places**

Les places de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques et peuvent être situées sur l'assiette foncière de l'opération ou dans son environnement immédiat.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, un report des places de stationnement sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier est autorisé.

- **Nombre de places de stationnement**

Au sein des périmètres de 500m autour de la gare et 200m autour des arrêts de bus (se référer à l'annexe) :

En dessous de 35m<sup>2</sup> de surface de plancher, il n'est exigé aucune place de stationnement

Au-delà de 35m<sup>2</sup> de surface de plancher : 1 place de stationnement minimum et 2 places de stationnement maximum par logement

- Hors des périmètres de 500 m autour de la gare et 200 m autour des arrêts de bus.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé :

Entre 0 et 70m<sup>2</sup> de surface de plancher, il est exigé au moins une place de stationnement par logement

Au-delà de 70m<sup>2</sup> de surface de plancher : 2 places de stationnement minimum par logement

Pour les opérations de plus de deux logements, comportant des voies nouvelles, des places de stationnement visiteurs seront créées, leur nombre de pouvant jamais être inférieur à une place pour deux logements.

Pour les constructions à usage de bureau : une place de stationnement pour 25m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit, sans être inférieur à une place pour 200m<sup>2</sup> de la surface de plancher, si la densité des bureaux à construire doit être inférieure à un emploi pour 25 m<sup>2</sup>.

Pour les établissements commerciaux : une surface de stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher dès que la surface de vente est supérieure ou égale à 100m<sup>2</sup>.

Pour les établissements d'hébergement : une place de stationnement par chambre.

Pour les établissements artisanaux : une place de stationnement pour 25m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit, sans être inférieur à une place pour 200 m<sup>2</sup> de la surface de plancher, si la densité des locaux artisanaux à construire doit être inférieure à un emploi pour 25 m<sup>2</sup>. A ces espaces à aménager pour les véhicules de transport de personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, une place de stationnement pour 25 m<sup>2</sup> de la surface de plancher de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit suite à étude approuvée par la collectivité.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables. Le nombre de places de stationnement (véhicules motorisés) peut éventuellement être réduit par mutualisation en fonction des complémentarités observées entre les différentes fonctions et destinations.

La modification ou l'extension de bâtiments existants aboutissant à la création de nouveaux logements ne peut être autorisée qu'à condition que soient réalisées, dans le cas où ces bâtiments ne disposeraient pas du nombre de place exigée, les places de stationnement imposées, nécessaires pour l'ensemble des logements, après rénovation ou extension.

- **Aspect des espaces de stationnement**

Les espaces de stationnement doivent être paysagés ou arborés. Les aménagements permettront l'infiltration des eaux pluviales.

En outre, lorsque leur surface excède 2000m<sup>2</sup>, les parkings seront divisés par des rangées d'arbres ou des haies vives afin d'en améliorer l'aspect et d'en réduire les nuisances.

Les arbres existants et conservés peuvent être comptabilisés dans le nombre d'arbres à planter à condition qu'ils soient situés sur l'aire de stationnement.

### 3.1.2. Le stationnement des véhicules non motorisés

Toute construction recevant du public doit aussi comporter une aire pour le stationnement des cycles.

## 3.2. Desserte par les voies publiques et privées

- **Accès**

Les caractéristiques des accès doivent être définies en fonction de l'importance et de la destination des constructions et installations à réaliser, notamment en ce qui concerne la sécurité, la commodité de la circulation et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie

Le nombre d'accès doit être limité au strict nécessaire.

Les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :

- de la topographie, de la morphologie et de l'aménagement des lieux dans lesquels s'insère l'opération
- de la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse des véhicules, intensité du trafic) ;
- du type de trafic généré par l'opération (fréquence journalières, nombre de véhicules accédant au terrain, type de véhicules concernés) ;
- des conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules sur le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet doit privilégier la (les) solution(s) qui présentent la moindre gêne pour la circulation générale et permettent un accès aisé aux véhicules de secours et de services.

Pour les terrains possédant déjà un accès sur la voie publique, toute création d'un nouvel accès qui obligerait la commune à reconfigurer l'espace public pourra être refusée.

- **Voirie**

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent l'accès du matériel de lutte contre l'incendie sans que la largeur d'emprise ne soit inférieure à 5 m (largeur hors-tout incluant tous les aménagements : bordures, trottoirs...). Cette règle de largeur de voie ne concerne que les nouvelles voies.

Les voies en impasse doivent avoir leur partie terminale aménagée de manière à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour. Les prescriptions d'aménagement seront fonction de la localisation et du nombre de logements desservis.

### 3.3. Desserte par les réseaux

Tout projet de division d'une parcelle actuellement desservie par les réseaux ne peut avoir pour effet de créer un ou plusieurs terrain(s) constructible(s) non équipé(s).

#### 3.3.1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être alimentée par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques (dimensions, capacité et débit) suffisantes.

#### 3.3.2. Assainissement

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. Toutefois, en l'absence d'un tel réseau, ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conforme à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services comptants en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé. Toute évacuation d'eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

- **Zones d'assainissement collectif**

Toute construction nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement. La pose d'un clapet anti-retour est obligatoire.

Les eaux industrielles devront subir un traitement obligatoire avant le branchement.

- **Zones d'assainissement non collectif**

Les constructions doivent être équipées d'un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et adapté aux caractéristiques du sol, du sous-sol et de l'environnement du terrain.

#### 3.3.3. Eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des nouvelles constructions seront récupérées pour l'infiltration sur le terrain d'assiette de la construction ou réutilisées pour un usage conforme à la réglementation en vigueur.

Le cas échéant et en fonction de la capacité de rétention des sols le raccordement à l'égout d'un éventuel trop plein pourra être autorisé par les services compétents.

#### 3.3.4. Electricité, téléphone

Sauf impossibilité technique, la distribution de l'énergie électrique et la desserte téléphonique devront se faire par câbles souterrains ou par réseau de façade.

#### 3.3.5. Déploiement de la fibre optique

Toute nouvelle opération d'aménagement doit intégrer la mise en place de gaines souterraines permettant le passage de la fibre optique dans des conditions permettant la desserte de l'ensemble des constructions projetées.

Lorsqu'un ou plusieurs réseaux de communication électronique à très haut débit dessert l'unité foncière, toute nouvelle construction à usage d'habitation, de bureaux, de commerce et d'hébergement hôtelier doit pouvoir y être raccordée.

Afin de permettre le raccordement des nouvelles constructions, des fourreaux doivent être mis en attente en limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires.

### 3.4. Energie et performances énergétiques

L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, ainsi que l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique est autorisée. Toutefois, des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant peuvent être imposées.

- **Capteurs solaires**

Pour toutes les constructions, les panneaux de toiture doivent être intégrés dans la toiture en respectant son inclinaison et sans surépaisseur.

## zone 1AU-B3

---

# 1. Destinations des constructions, usage des sols et natures d'activités, mixité fonctionnelle et sociale

## 1.1. Destinations des constructions

Destinations	Indice - référence sous-destination	Sous destinations autorisées	Sous destinations Interdites	Sous destinations autorisées sous conditions
Exploitation agricole ou forestière	1		Exploitation agricole	Evolution des exploitations agricoles existantes telles que détaillées ci-après
	2		Exploitation forestière	
Habitation	3	Logement		
	4	Hébergement		
Commerce et activités de service	5	Artisanat et commerce de détail associé		
	6	Restauration		
	7		Commerce de gros	
	8	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
	9	Hébergement hôtelier et touristique		
	10	Cinéma		
Equipement d'intérêt collectif	11	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
	12	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	13	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale		
	14	Salle d'art et de spectacles		
	15	Equipements sportifs		
	16	Autres équipements recevant du public		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	17		Industrie	
	18			Entrepôt dans la mesure où leur surface est inférieure à 500 m <sup>2</sup> .
	19	Bureau		
	20		Centre de congrès et d'exposition	

Les constructions et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles ou techniques.

Les règles de prospect, d'implantation et de hauteur ne sont pas applicables aux ouvrages de transport d'électricité HTB (tension > 50 kV).

Dans le cadre d'un changement de destination d'un bâtiment de commerce et d'activité de service ou d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire vers de l'habitat, la remise en état de la façade principale donnant sur le domaine public, devra être effectuée.

## 1.2. Occupations et utilisations du sol

### 1.2.1. Sont interdites les occupations et utilisations du sol ci-après :

Les dépôts et décharges non liés à une activité autorisée.

L'ouverture de carrière.

Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.

Le stationnement des caravanes à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation.

### 1.2.2. Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol ci-après :

Les exhaussements et affouillements de sol, directement liés aux travaux de construction autorisés.

L'aménagement et l'extension limitée à 40m<sup>2</sup> des bâtiments existants à condition qu'ils restent compatibles avec la vocation de la zone et qu'ils n'aient pas pour effet de dénaturer la zone (hors activités agricoles dont l'évolution n'est pas limitée).

Les constructions annexes d'une superficie inférieure à 40 m<sup>2</sup> (hors activités agricoles dont l'évolution n'est pas limitée).

Les piscines jusqu'à 40m<sup>2</sup>.

Les affouillements, les exhaussements de sol, les équipements, les aires de repos et les installations classées liées à la mise à 2 x 2 voies de la RN2 et à la réalisation du boulevard urbain.

La construction d'ouvrages publics ou des installations d'intérêt général sous réserve qu'ils soient jugés compatibles avec le site.

Les ouvrages et constructions nécessaires à la gestion et à l'exploitation de l'activité ferroviaire.

Les ouvrages et constructions nécessaires aux captages d'eau.

## 2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

---

Se référer au Cahier de recommandations architecturales et paysagères.

### 2.1. Implantation et volumétrie des constructions

- Règle générale

Les constructions industrielles concourant à la production d'énergie ne sont pas assujetties aux règles d'implantation.

Des implantations différentes de celles prévues par la règle générale peuvent être imposées dans les cas suivants :

- pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liés à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers), aux différents réseaux, voirie et stationnement, nécessaires à la production d'énergies renouvelables, ouvrages en sous-sol, aux rampes d'accès, aux terrasses de plain-pied ou aux cuves et réservoirs.

Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent article à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics

### 2.1.1. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

#### ● Règle générale

Les constructions devront respecter une implantation en limite ou en retrait d'au moins 5m de l'emprise des voies existantes, à aménager ou à créer.

#### ● Règles alternatives

Une implantation en recul ou à l'alignement peut être imposée dans les cas suivants :

pour assurer une continuité harmonieuse avec la ou les constructions voisines,

pour la préservation ou la restauration d'un élément architectural ou paysager protégé et repéré au document graphique,

pour assurer la préservation ou la continuité de la végétation des espaces non bâtis existants sur les espaces publics ou privés voisins,

en raison d'une configuration atypique de la parcelle (parcelle traversante, en angle ou en cœur d'îlot, ...),

pour la construction des équipements d'intérêt collectif et services publics.

### 2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

#### ● Règle générale

Dans une bande de 15m à partir de l'alignement, les constructions principales à usage d'habitation doivent être édifiées sur au moins une limite séparative de propriété.

Au-delà de la bande de 15m comptée à partir de l'alignement, les constructions peuvent être implantées en limite de propriété :

Lorsque la parcelle voisine supporte une construction déjà implantée sur la limite séparative commune.

Lorsque la parcelle voisine supporte une construction éloignée en tous points d'au moins 3m de celle à édifier.

Lorsque la parcelle voisine ne supporte aucune construction.

Lorsqu'une construction ne joint pas une limite séparative de propriété, la distance au bâtiment à édifier à la limite séparative sera au moins égale à 3m.

#### ● Règles alternatives

Des implantations différentes de celles prévues par la règle générale peuvent être imposées dans les cas suivants :

Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escalier), aux différents réseaux, voirie et stationnement ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables

Pour la préservation ou la restauration d'un élément architectural ou paysager protégé et repéré au document graphique.

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

Les bâtiments implantés sur une même propriété doivent être distants d'au minimum 5m.

Dans tous les cas, l'implantation des constructions principales les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit permettre de préserver leur salubrité et leur éclairage.

### 2.1.4. Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne peut dépasser 40% de la surface du terrain.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics.

Pour l'existant, les démolitions suivies de reconstruction de même emprise sont autorisées.

### 2.1.5. Hauteur des constructions

#### ● Règle générale

La hauteur maximale des constructions neuves et principales est fixée à 7m à l'égout du toit.

#### ● Règles alternatives

Des dispositions autres que celles prévues par la règle ci-dessus peuvent être imposées :

Pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics dans la limite de 3m supplémentaires ;

Afin d'assurer une bonne intégration urbaine et paysagère du projet :

- Lorsque le projet s'insère entre deux constructions existantes, avec une hauteur correspondant à la hauteur moyenne des deux constructions existantes,
- Lorsqu'il s'adosse à une construction existante qui dépasse la hauteur maximum autorisée à la règle générale, le projet peut atteindre la hauteur de la construction à laquelle il s'adosse. Cette possibilité est limitée à un linéaire de 10m puis au-delà de ce linéaire, la hauteur maximum est celle indiquée en règle générale.

Dans le cas d'une implantation sur un terrain en pente, la hauteur des constructions sera calculée à partir du niveau du terrain naturel de la voie existante ou nouvellement créée en bordure de parcelle.

Les souches de cheminées et autres ouvrages techniques (locaux techniques d'ascenseurs, antennes, antennes relais, paratonnerres, dispositifs de ventilation...) ne sont pas compris dans la hauteur totale calculée des bâtiments

## 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 2.2.1. Insertion des constructions dans leur environnement

Les volumes (et éléments de décoration, modénature, huisserie...) doivent être simples, s'accorder avec les constructions environnantes et s'insérer dans l'ensemble existant en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens de manière à conserver le caractère des lieux avoisinants.

L'implantation de la construction doit être adaptée au terrain naturel, étudiée en fonction de la pente du terrain.

#### Sont interdits :

- les terrassements qui dégradent fortement le modelé naturel du site,

- les apports artificiels de terre à moins de 2 m des limites séparatives d'un terrain situé en contre-bas.

### 2.2.2. Caractéristiques architecturales de façades et des toitures

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage.

Toutes les façades, dont les pignons, gaines et conduits exhausés, et les murs de soutènement doivent être traités avec le même soin que les façades principales. Les anciennes devantures commerciales avec un intérêt patrimonial doivent être conservées. Les ferronneries doivent être de tonalité foncée, proche du noir afin de renvoyer à la nature du matériau qu'il s'agisse de fonte ou d'acier ou tout autre métal.

Le permis de construire peut être refusé si les constructions par leur situation, leur dimension 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.

Toute construction présentant une architecture innovante et ne respectant pas les règles suivantes, est recevable dès lors que cette architecture ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales.

#### Volume

Les volumes doivent être simples, s'accorder avec les volumes environnants et s'insérer dans l'ensemble existant en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens.

Des adaptations à l'ensemble des règles ci-dessous peuvent être autorisées pour tenir compte de l'environnement bâti du projet.

Les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparente par rapport au sol naturel sont interdits.

#### Toiture

Sont autorisées :

Les toitures à deux pentes, qui respecteront une inclinaison minimale de 45° sans débordement latéral.

Les toitures à quatre pentes dans le cas des constructions importantes ayant au moins 8m de faitage ou en cas d'extension de bâtiments présentant d'origine des toitures à 4 pentes.

Les toitures à la mansarde, de formes et de proportions traditionnelles.

Les toitures-terrasses, végétalisées ou non, pouvant comporter une faible pente nécessaire à la captation des eaux de pluie.

Un même projet peut mélanger les 4 types de toitures autorisées.

Les lucarnes doivent être de forme traditionnelle et garder des dimensions modestes.

Les châssis de toits sont autorisés à condition, sauf impossibilité technique, d'être axés sur les ouvertures en façades.

Le matériau de couverture devra être en harmonie (dimensions, couleurs) avec les matériaux traditionnellement utilisés dans l'architecture locale.

#### Murs

La teinte des enduits et autres revêtements muraux devra rappeler la couleur des enduits anciens réalisés avec des sables locaux.

Les enduits seront teints dans la masse. D'autres teintes ou couleurs, dûment justifiées par le projet architectural pourront être autorisées par les services compétents.

### Ouvertures

Le bois et l'aluminium seront préférés au PVC.

Il pourra être exigé pour une bonne intégration au paysage bâti que la forme et les dimensions des ouvertures s'inspirent des caractéristiques des ouvertures traditionnelles (proportions rapport H/l, nombre de carreaux et petits bois...)

Les sous-sols apparents doivent être traités avec autant de soin que l'étage supérieur.

Les citernes à gaz liquéfié ou mazout, dépôts de matériaux ou de résidus ainsi que les installations similaires doivent être placés en des lieux peu visibles de la voie publique ou masqués par un rideau de verdure.

### 2.2.3. Caractéristiques des clôtures

Les clôtures doivent être conçues de façon à ménager l'intimité au sein des parcelles tout en maintenant le caractère ouvert des espaces et en permettant le passage de la faune.

Les clôtures traditionnelles existantes, dès lors qu'elles présentent un intérêt architectural et esthétique ou participent à la cohésion du secteur, doivent être conservées et réhabilitées ou remplacées à l'identique ou similaire si leur état n'en permet pas la conservation.

Des murs pleins d'une hauteur comprise entre 1.80m et 2.40m en matériaux traditionnels ou en matériaux revêtus d'un enduit sont autorisés partout, sauf sur rue et en bordure d'espaces publics. Dans le cas de terrains voisins mais de niveaux différents, la hauteur du mur sera mesurée au droit du plus haut des deux terrains.

Sur rue, les clôtures pourront être constituées soit :

- d'un mur plein de 1.20m de hauteur maximum (en matériaux traditionnels ou en matériaux revêtus d'un enduit) ;
  - d'un muret de 0.2m à 0.6m de hauteur surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'une clôture, la hauteur totale de l'ensemble ne pouvant excéder 2m ;
  - d'un grillage et/ou d'une haie, l'ensemble ne pouvant excéder une hauteur de 2m.
- Leur aspect sera choisi en fonction du contexte environnant.

Dans le cas de terrains voisins mais de niveaux différents, la hauteur du mur sera mesurée au droit du plus haut des deux terrains.

#### Sont interdites :

- les clôtures en murs modulaires ;
- les clôtures composées matériaux hétéroclites ;
- les clôtures végétales composées d'une seule espèce, ou majoritairement d'espèces persistantes.
- Les clôtures en grillage rigide sauf si elles sont doublées d'une haie végétale.

## 2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

La surface du terrain, sa forme, son relief, son exposition aux vents et au soleil, sa végétation et ses dessertes doivent servir de guide pour déterminer l'implantation et l'orientation de la construction. Lors de l'aménagement de plusieurs parcelles, il convient de prendre en compte ces paramètres le plus en amont possible, dès le stade des études préalables.

### 2.3.1. Obligation en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeu et de loisirs

Toute opération d'aménagement à destination principale d'habitation doit comporter des aménagements verts plantés, notamment d'accompagnement de la voirie, destinés notamment à améliorer le cadre de vie des habitants et à offrir à ceux-ci des lieux communs de rencontre, de promenade ou de jeux. Les espaces libres de construction doivent faire l'objet d'un aménagement paysager soigné, comprenant notamment des végétaux d'essence locale et privilégiant la perméabilité des sols et la contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.

### 2.3.2. Surfaces végétalisées ou perméables

Les espaces de pleine terre doivent être réalisés majoritairement d'un seul tenant et avoir des proportions permettant un usage d'agrément et de faire des plantations selon les caractéristiques du terrain et de son environnement.

Afin d'éviter les plantes invasives, les espaces de pleine terre doivent être plantés et il est interdit de laisser le sol nu, non végétalisé.

Sont pris en compte pour la quantification des espaces de pleine terre :

Les espaces libres non couverts, non bâtis ni en surface ni en sous-sol, permettent la libre infiltration des eaux pluviales et aménagés en espaces verts (pelouses, plantations) ;

Les espaces situés au-dessus des canalisations et des bassins de rétention.

Les espaces de pleine terre doivent représenter au moins 40% de la surface totale du terrain, sauf dans le cas d'affectations du rez-de-chaussée de la construction à une activité commerciale, de services ou artisanale, ou aux places de stationnement nécessaires à l'opération.

## 3. Equipements et réseaux

---

### 3.1. Stationnement

#### 3.1.1. Stationnement des véhicules motorisés

- **Localisation des places**

Les places de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques et peuvent être situées sur l'assiette foncière de l'opération ou dans son environnement immédiat.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, un report des places de stationnement sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier est autorisé.

- **Nombre de places de stationnement**

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé :

Entre 0 et 70m<sup>2</sup> de surface de plancher, il est exigé au moins une place de stationnement par logement

Au-delà de 70m<sup>2</sup> de surface de plancher : 2 places de stationnement minimum par logement

Pour les opérations de plus de deux logements, comportant des voies nouvelles, des places de stationnement visiteurs seront créées, leur nombre de pouvant jamais être inférieur à une place pour deux logements.

Pour les constructions à usage de bureau : une place de stationnement pour 25m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit, sans être inférieur à une place pour 200m<sup>2</sup> de la surface de plancher, si la densité des bureaux à construire doit être inférieure à un emploi pour 25 m<sup>2</sup>.

Pour les établissements commerciaux : une surface de stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher dès que la surface de vente est supérieure ou égale à 100m<sup>2</sup>.

Pour les établissements d'hébergement : une place de stationnement par chambre.

Pour les établissements artisanaux : une place de stationnement pour 25m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit, sans être inférieur à une place pour 200 m<sup>2</sup> de la surface de plancher, si la densité des locaux artisanaux à construire doit être inférieure à un emploi pour 25 m<sup>2</sup>. A ces espaces à aménager pour les véhicules de transport de personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, une place de stationnement pour 25 m<sup>2</sup> de la surface de plancher de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit suite à étude approuvée par la collectivité.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables. Le nombre de places de stationnement (véhicules motorisés) peut éventuellement être réduit par mutualisation en fonction des complémentarités observées entre les différentes fonctions et destinations.

La modification ou l'extension de bâtiments existants aboutissant à la création de nouveaux logements ne peut être autorisée qu'à condition que soient réalisées, dans le cas où ces bâtiments ne disposeraient pas du nombre de place exigée, les places de stationnement imposées, nécessaires pour l'ensemble des logements, après rénovation ou extension.

- **Aspect des espaces de stationnement**

Les espaces de stationnement doivent être paysagés ou arborés. Les aménagements permettront l'infiltration des eaux pluviales.

En outre, lorsque leur surface excède 2000m<sup>2</sup>, les parkings seront divisés par des rangées d'arbres ou des haies vives afin d'en améliorer l'aspect et d'en réduire les nuisances.

Les arbres existants et conservés peuvent être comptabilisés dans le nombre d'arbres à planter à condition qu'ils soient situés sur l'aire de stationnement.

### 3.1.2. Le stationnement des véhicules non motorisés

Toute construction recevant du public doit aussi comporter une aire pour le stationnement des cycles.

## 3.2. Desserte par les voies publiques et privées

- **Accès**

Les caractéristiques des accès doivent être définies en fonction de l'importance et de la destination des constructions et installations à réaliser, notamment en ce qui concerne la sécurité, la commodité de la circulation et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie

Le nombre d'accès doit être limité au strict nécessaire.

Les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :

- de la topographie, de la morphologie et de l'aménagement des lieux dans lesquels s'insère l'opération
- de la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse des véhicules, intensité du trafic) ;
- du type de trafic généré par l'opération (fréquence journalières, nombre de véhicules accédant au terrain, type de véhicules concernés) ;
- des conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules sur le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet doit privilégier la (les) solution(s) qui présentent la moindre gêne pour la circulation générale et permettent un accès aisé aux véhicules de secours et de services.

Pour les terrains possédant déjà un accès sur la voie publique, toute création d'un nouvel accès qui obligerait la commune à reconfigurer l'espace public pourra être refusée.

- **Voirie**

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent l'accès du matériel de lutte contre l'incendie sans que la largeur d'emprise ne soit inférieure à 5 m (largeur hors-tout incluant tous les aménagements : bordures, trottoirs...). Cette règle de largeur de voie ne concerne que les nouvelles voies.

Les voies en impasse doivent avoir leur partie terminale aménagée de manière à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour. Les prescriptions d'aménagement seront fonction de la localisation et du nombre de logements desservis.

### 3.3. Desserte par les réseaux

Tout projet de division d'une parcelle actuellement desservie par les réseaux ne peut avoir pour effet de créer un ou plusieurs terrain(s) constructible(s) non équipé(s).

#### 3.3.1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être alimentée par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques (dimensions, capacité et débit) suffisantes.

#### 3.3.2. Assainissement

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. Toutefois, en l'absence d'un tel réseau, ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conforme à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services comptants en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé. Toute évacuation d'eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

- **Zones d'assainissement collectif**

Toute construction nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement. La pose d'un clapet anti-retour est obligatoire.

Les eaux industrielles devront subir un traitement obligatoire avant le branchement.

- **Zones d'assainissement non collectif**

Les constructions doivent être équipées d'un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et adapté aux caractéristiques du sol, du sous-sol et de l'environnement du terrain.

#### 3.3.3. Eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des nouvelles constructions seront récupérées pour l'infiltration sur le terrain d'assiette de la construction ou réutilisées pour un usage conforme à la réglementation en vigueur.

Le cas échéant et en fonction de la capacité de rétention des sols le raccordement à l'égout d'un éventuel trop plein pourra être autorisé par les services compétents.

#### 3.3.4. Electricité, téléphone

Sauf impossibilité technique, la distribution de l'énergie électrique et la desserte téléphonique devront se faire par câbles souterrains ou par réseau de façade.

#### 3.3.5. Déploiement de la fibre optique

Toute nouvelle opération d'aménagement doit intégrer la mise en place de gaines souterraines permettant le passage de la fibre optique dans des conditions permettant la desserte de l'ensemble des constructions projetées.

Lorsqu'un ou plusieurs réseaux de communication électronique à très haut débit dessert l'unité foncière, toute nouvelle construction à usage d'habitation, de bureaux, de commerce et d'hébergement hôtelier doit pouvoir y être raccordée.

Afin de permettre le raccordement des nouvelles constructions, des fourreaux doivent être mis en attente en limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires.

### 3.4. Energie et performances énergétiques

L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, ainsi que l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique est autorisée. Toutefois, des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant peuvent être imposées.

- **Capteurs solaires**

Pour toutes les constructions, les panneaux de toiture doivent être intégrés dans la toiture en respectant son inclinaison et sans surépaisseur.

## zone 1AU-C1

---

# 1. Destinations des constructions, usage des sols et natures d'activités, mixité fonctionnelle et sociale

## 1.1. Destinations des constructions

Destinations	Indice - référence sous-destination	Sous destinations autorisées	Sous destinations Interdites	Sous destinations autorisées sous conditions
Exploitation agricole ou forestière	1		Exploitation agricole	Evolution des exploitations agricoles existantes telles que détaillées ci-après
	2		Exploitation forestière	
Habitation	3	Logement		
	4	Hébergement		
Commerce et activités de service	5	Artisanat et commerce de détail associé		
	6	Restauration		
	7		Commerce de gros	
	8	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
	9	Hébergement hôtelier et touristique		
	10	Cinéma		
Equipement d'intérêt collectif	11	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
	12	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	13	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale		
	14	Salle d'art et de spectacles		
	15	Equipements sportifs		
	16	Autres équipements recevant du public		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	17		Industrie	
	18			Entrepôt dans la mesure où leur surface est inférieure à 500 m <sup>2</sup> .
	19	Bureau		
	20		Centre de congrès et d'exposition	

Les constructions et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles ou techniques.

Les règles de prospect, d'implantation et de hauteur ne sont pas applicables aux ouvrages de transport d'électricité HTB (tension > 50 kV).

Dans le cadre d'un changement de destination d'un bâtiment de commerce et d'activité de service ou d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire vers de l'habitat, la remise en état de la façade principale donnant sur le domaine public, devra être effectuée.

## 1.2. Occupations et utilisations du sol

### 1.2.1. Sont interdites les occupations et utilisations du sol ci-après :

Les dépôts et décharges non liés à une activité autorisée.

L'ouverture de carrière.

Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.

Le stationnement des caravanes à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation.

### 1.2.2. Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol ci-après :

Les exhaussements et affouillements de sol, directement liés aux travaux de construction autorisés.

L'aménagement et l'extension limitée à 40m<sup>2</sup> des bâtiments existants à condition qu'ils restent compatibles avec la vocation de la zone et qu'ils n'aient pas pour effet de dénaturer la zone (hors activités agricoles dont l'évolution n'est pas limitée).

Les constructions annexes d'une superficie inférieure à 40 m<sup>2</sup> (hors activités agricoles dont l'évolution n'est pas limitée).

Les piscines jusqu'à 40m<sup>2</sup>.

Les affouillements, les exhaussements de sol, les équipements, les aires de repos et les installations classées liées à la mise à 2 x 2 voies de la RN2 et à la réalisation du boulevard urbain.

La construction d'ouvrages publics ou des installations d'intérêt général sous réserve qu'ils soient jugés compatibles avec le site.

Les ouvrages et constructions nécessaires à la gestion et à l'exploitation de l'activité ferroviaire.

Les ouvrages et constructions nécessaires aux captages d'eau.

## 2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

---

Se référer au Cahier de recommandations architecturales et paysagères.

### 2.1. Implantation et volumétrie des constructions

- **Règle générale**

Les constructions industrielles concourant à la production d'énergie ne sont pas assujetties aux règles d'implantation.

Des implantations différentes de celles prévues par la règle générale peuvent être imposées dans les cas suivants :

- pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liés à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers), aux différents réseaux, voirie et stationnement, nécessaires à la production d'énergies renouvelables, ouvrages en sous-sol, aux rampes d'accès, aux terrasses de plain-pied ou aux cuves et réservoirs.

Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent article à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics

#### 2.1.1. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

- **Règle générale**

Les constructions devront respecter une implantation dans une bande de 15m depuis l'alignement des voies existantes, à aménager ou à créer.

- **Règles alternatives**

Une implantation en recul ou à l'alignement peut être imposée dans les cas suivants :

pour assurer une continuité harmonieuse avec la ou les constructions voisines,

pour la préservation ou la restauration d'un élément architectural ou paysager protégé et repéré au document graphique,

pour assurer la préservation ou la continuité de la végétation des espaces non bâtis existants sur les espaces publics ou privés voisins,

en raison d'une configuration atypique de la parcelle (parcelle traversante, en angle ou en cœur d'îlot, ...),

pour la construction des équipements d'intérêt collectif et services publics.

### 2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- **Règle générale**

Dans une bande de 15m à partir de l'alignement, les constructions principales à usage d'habitation doivent être édifiées sur au moins une limite séparative de propriété.

Au-delà de la bande de 15m comptée à partir de l'alignement, les constructions peuvent être implantées en limite de propriété :

Lorsque la parcelle voisine supporte une construction déjà implantée sur la limite séparative commune.

Lorsque la parcelle voisine supporte une construction éloignée en tous points d'au moins 3m de celle à édifier.

Lorsque la parcelle voisine ne supporte aucune construction.

Lorsqu'une construction ne joint pas une limite séparative de propriété, la distance au bâtiment à édifier à la limite séparative sera au moins égale à 3m.

- **Règles alternatives**

Des implantations différentes de celles prévues par la règle générale peuvent être imposées dans les cas suivants :

Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escalier), aux différents réseaux, voirie et stationnement ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables

Pour la préservation ou la restauration d'un élément architectural ou paysager protégé et repéré au document graphique.

- **2.1.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Dans tous les cas, l'implantation des constructions principales les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit permettre de préserver leur salubrité et leur éclairage.

- **2.1.4. Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol des constructions ne peut dépasser 50% de la surface du terrain.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics.

Pour l'existant, les démolitions suivies de reconstruction de même emprise sont autorisées.

- **2.1.5. Hauteur des constructions**

- **Règle générale**

La hauteur maximale des constructions neuves et principales est fixée à 13m à l'égout du toit.

- **Règles alternatives**

Des dispositions autres que celles prévues par la règle ci-dessus peuvent être imposées :

Pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics dans la limite de 3m supplémentaires ;

Afin d'assurer une bonne intégration urbaine et paysagère du projet :

- Lorsque le projet s'insère entre deux constructions existantes, avec une hauteur correspondant à la hauteur moyenne des deux constructions existantes,

- Lorsqu'il s'adosse à une construction existante qui dépasse la hauteur maximum autorisée à la règle générale, le projet peut atteindre la hauteur de la construction à laquelle il s'adosse. Cette possibilité est limitée à un linéaire de 10m puis au-delà de ce linéaire, la hauteur maximum est celle indiquée en règle générale.

Dans le cas d'une implantation sur un terrain en pente, la hauteur des constructions sera calculée à partir du niveau du terrain naturel de la voie existante ou nouvellement créée en bordure de parcelle.

Les souches de cheminées et autres ouvrages techniques (locaux techniques d'ascenseurs, antennes, antennes relais, paratonnerres, dispositifs de ventilation...) ne sont pas compris dans la hauteur totale calculée des bâtiments

## 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 2.2.1. Insertion des constructions dans leur environnement

Les volumes (et éléments de décoration, modénature, huisserie...) doivent être simples, s'accorder avec les constructions environnantes et s'insérer dans l'ensemble existant en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens de manière à conserver le caractère des lieux avoisinants.

L'implantation de la construction doit être adaptée au terrain naturel, étudiée en fonction de la pente du terrain.

#### Sont interdits :

- les terrassements qui dégradent fortement le modelé naturel du site,
- les apports artificiels de terre à moins de 2 m des limites séparatives d'un terrain situé en contre-bas.

### 2.2.2. Caractéristiques architecturales de façades et des toitures

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage.

Toutes les façades, dont les pignons, gaines et conduits exhausés, et les murs de soutènement doivent être traités avec le même soin que les façades principales. Les anciennes devantures commerciales avec un intérêt patrimonial doivent être conservées. Les ferronneries doivent être de tonalité foncée, proche du noir afin de renvoyer à la nature du matériau qu'il s'agisse de fonte ou d'acier ou tout autre métal.

Le permis de construire peut être refusé si les constructions par leur situation, leur dimension 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.

Toute construction présentant une architecture innovante et ne respectant pas les règles suivantes, est recevable dès lors que cette architecture ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales.

- CONSTRUCTIONS À USAGE PRINCIPAL D'HABITATION, GARAGES ET ANNEXES :

#### **Volume**

Les volumes doivent être simples, s'accorder avec les volumes environnants et s'insérer dans l'ensemble existant en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens.

Des adaptations à l'ensemble des règles ci-dessous peuvent être autorisées pour tenir compte de l'environnement bâti du projet.

Les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparente par rapport au sol naturel sont interdits.

### **Toiture**

Sont autorisées :

Les toitures à deux pentes, qui respecteront une inclinaison minimale de 45° sans débordement latéral.

Les toitures à quatre pentes dans le cas des constructions importantes ayant au moins 8m de faîtage ou en cas d'extension de bâtiments présentant d'origine des toitures à 4 pentes.

Les toitures à la mansarde, de formes et de proportions traditionnelles.

Les toitures-terrasses, végétalisées ou non, pouvant comporter une faible pente nécessaire à la captation des eaux de pluie.

Un même projet peut mélanger les 4 types de toitures autorisées.

Les lucarnes doivent être de forme traditionnelle et garder des dimensions modestes.

Les châssis de toits sont autorisés à condition qu'ils soient plus hauts que larges, en nombre limité et sauf impossibilité technique, axés sur les ouvertures en façades.

Le matériau de couverture devra être en harmonie (dimensions, couleurs) avec les matériaux traditionnellement utilisés dans l'architecture locale.

Les gouttières seront de préférence réalisées en cuivre, zinc ou en aluminium.

### **Murs**

La teinte des enduits et autres revêtements muraux devra rappeler la couleur de la pierre régionale.

Les enduits seront teints dans la masse. D'autres teintes ou couleurs, dûment justifiées par le projet architectural pourront être autorisées par les services compétents.

### **Ouvertures**

Le bois et l'aluminium seront préférés au PVC.

Il pourra être exigé pour une bonne intégration au paysage bâti que la forme et les dimensions des ouvertures s'inspirent des caractéristiques des ouvertures traditionnelles (proportions rapport H/l, nombre de carreaux et petits bois...)

Les menuiseries extérieures, les volets ou persiennes et les portes d'entrée seront de préférence peints. Des prescriptions de couleurs pourront être édictées par les services compétents.

Les coffres de volets-roulants ne doivent en aucun cas être visibles de l'extérieur.

- Garage et annexes :

### **Toitures**

Les couvertures devront de préférence être réalisées avec le même matériau que la couverture principale.

Les toitures des annexes et garages accolés à la construction principale, présenteront de préférence une pente et une orientation identiques à celle de cette dernière.

#### - AUTRES CONSTRUCTIONS :

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage.

Concernant les constructions à usage de commerce, une attention particulière sera apportée au traitement de la façade principale, qui ne pourra en aucun cas être réalisée en simple bardage métallique.

Sont interdites les constructions de quelque importance que ce soit édifiées en matériaux présentant un caractère précaire.

Les teintes doivent s'harmoniser entre elles, et le cas échéant avec le paysage environnant bâti ou non.

Les sous-sols apparents doivent être traités avec autant de soin que l'étage supérieur.

Les citernes à gaz liquéfié ou mazout, dépôts de matériaux ou de résidus ainsi que les installations similaires doivent être placés en des lieux peu visibles de la voie publique ou masqués par un rideau de verdure.

### 2.2.3. Caractéristiques des clôtures

Les clôtures doivent être conçues de façon à ménager l'intimité au sein des parcelles tout en maintenant le caractère ouvert des espaces et en permettant le passage de la faune.

Les clôtures traditionnelles existantes, dès lors qu'elles présentent un intérêt architectural et esthétique ou participent à la cohésion du secteur, doivent être conservées et réhabilitées ou remplacées à l'identique ou similaire si leur état n'en permet pas la conservation.

Des murs pleins d'une hauteur comprise entre 1.80m et 2.40m en matériaux traditionnels ou en matériaux revêtus d'un enduit sont autorisés partout, sauf sur rue et en bordure d'espaces publics. Dans le cas de terrains voisins mais de niveaux différents, la hauteur du mur sera mesurée au droit du plus haut des deux terrains.

Sur rue, les clôtures pourront être constituées soit :

- d'un mur plein de 1.20m de hauteur maximum (en matériaux traditionnels ou en matériaux revêtus d'un enduit) ;
  - d'un muret de 0.2m à 0.6m de hauteur surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'une clôture, la hauteur totale de l'ensemble ne pouvant excéder 2m ;
  - d'un grillage et/ou d'une haie, l'ensemble ne pouvant excéder une hauteur de 2m.
- Leur aspect sera choisi en fonction du contexte environnant.

Dans le cas de terrains voisins mais de niveaux différents, la hauteur du mur sera mesurée au droit du plus haut des deux terrains.

#### Sont interdites :

- les clôtures en murs modulaires ;
- les clôtures composées matériaux hétéroclites ;
- les clôtures végétales composées d'une seule espèce, ou majoritairement d'espèces persistantes.
- Les clôtures en grillage rigide sauf si elles sont doublées d'une haie végétale.

## 2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

La surface du terrain, sa forme, son relief, son exposition aux vents et au soleil, sa végétation et ses dessertes doivent servir de guide pour déterminer l'implantation et l'orientation de la construction. Lors de l'aménagement de plusieurs parcelles, il convient de prendre en compte ces paramètres le plus en amont possible, dès le stade des études préalables.

### 2.3.1. Obligation en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeu et de loisirs

Toute opération d'aménagement à destination principale d'habitation doit comporter des aménagements verts plantés, notamment d'accompagnement de la voirie, destinés notamment à améliorer le cadre de vie des habitants et à offrir à ceux-ci des lieux communs de rencontre, de promenade ou de jeux. Les espaces libres de construction doivent faire l'objet d'un aménagement paysager soigné, comprenant notamment des végétaux d'essence locale et privilégiant la perméabilité des sols et la contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.

### 2.3.2. Surfaces végétalisées ou perméables

Les espaces de pleine terre doivent être réalisés majoritairement d'un seul tenant et avoir des proportions permettant un usage d'agrément et de faire des plantations selon les caractéristiques du terrain et de son environnement.

Afin d'éviter les plantes invasives, les espaces de pleine terre doivent être plantés et il est interdit de laisser le sol nu, non végétalisé.

Sont pris en compte pour la quantification des espaces de pleine terre :

Les espaces libres non couverts, non bâtis ni en surface ni en sous-sol, permettent la libre infiltration des eaux pluviales et aménagés en espaces verts (pelouses, plantations) ;

Les espaces situés au-dessus des canalisations et des bassins de rétention.

Les espaces de pleine terre doivent représenter au moins 40% de la surface totale du terrain, sauf dans le cas d'affectations du rez-de-chaussée de la construction à une activité commerciale, de services ou artisanale, ou aux places de stationnement nécessaires à l'opération.

## 3. Equipements et réseaux

---

### 3.1. Stationnement

#### 3.1.1. Stationnement des véhicules motorisés

- **Localisation des places**

Les places de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques et peuvent être situées sur l'assiette foncière de l'opération ou dans son environnement immédiat.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, un report des places de stationnement sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier est autorisé.

- **Nombre de places de stationnement**

Au sein des périmètres de 500m autour de la gare et 200m autour des arrêts de bus (se référer à l'annexe) :

En dessous de 35m<sup>2</sup> de surface de plancher, il n'est exigé aucune place de stationnement

Au-delà de 35m<sup>2</sup> de surface de plancher : 1 place de stationnement minimum et 2 places de stationnement maximum par logement

Hors des périmètres de 500 m autour de la gare et 200 m autour des arrêts de bus (se référer à l'annexe) :

**Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé :**

Entre 0 et 70m<sup>2</sup> de surface de plancher, il est exigé au moins une place de stationnement par logement

Au-delà de 70m<sup>2</sup> de surface de plancher : 2 places de stationnement minimum par logement

Pour les opérations de plus de deux logements, comportant des voies nouvelles, des places de stationnement visiteurs seront créées, leur nombre de pouvant jamais être inférieur à une place pour deux logements.

**Pour les constructions à usage de bureau :** une place de stationnement pour 25m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit, sans être inférieur à une place pour 200m<sup>2</sup> de la surface de plancher, si la densité des bureaux à construire doit être inférieure à un emploi pour 25 m<sup>2</sup>.

**Pour les établissements commerciaux :** une surface de stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher dès que la surface de vente est supérieure ou égale à 100m<sup>2</sup>.

**Pour les établissements d'hébergement :** une place de stationnement par chambre.

**Pour les établissements artisanaux :** une place de stationnement pour 25m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit, sans être inférieur à une place pour 200 m<sup>2</sup> de la surface de plancher, si la densité des locaux artisanaux à construire doit être inférieure à un emploi pour 25 m<sup>2</sup>. A ces espaces à aménager pour les véhicules de transport de personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

**Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif,** une place de stationnement pour 25 m<sup>2</sup> de la surface de plancher de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit suite à étude approuvée par la collectivité.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables. Le nombre de places de stationnement (véhicules motorisés) peut éventuellement être réduit par mutualisation en fonction des complémentarités observées entre les différentes fonctions et destinations.

La modification ou l'extension de bâtiments existants aboutissant à la création de nouveaux logements ne peut être autorisée qu'à condition que soient réalisées, dans le cas où ces bâtiments ne disposeraient pas du nombre de place exigée, les places de stationnement imposées, nécessaires pour l'ensemble des logements, après rénovation ou extension.

- **Aspect des espaces de stationnement**

Les espaces de stationnement doivent être paysagés ou arborés. Les aménagements permettront l'infiltration des eaux pluviales.

En outre, lorsque leur surface excède 2000m<sup>2</sup>, les parkings seront divisés par des rangées d'arbres ou des haies vives afin d'en améliorer l'aspect et d'en réduire les nuisances.

Les arbres existants et conservés peuvent être comptabilisés dans le nombre d'arbres à planter à condition qu'ils soient situés sur l'aire de stationnement.

### 3.1.2. Le stationnement des véhicules non motorisés

Toute construction recevant du public doit aussi comporter une aire pour le stationnement des cycles.

## 3.2. Desserte par les voies publiques et privées

- **Accès**

Les caractéristiques des accès doivent être définies en fonction de l'importance et de la destination des constructions et installations à réaliser, notamment en ce qui concerne la sécurité, la commodité de la circulation et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie

Le nombre d'accès doit être limité au strict nécessaire.

Les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :

- de la topographie, de la morphologie et de l'aménagement des lieux dans lesquels s'insère l'opération
- de la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse des véhicules, intensité du trafic) ;
- du type de trafic généré par l'opération (fréquence journalières, nombre de véhicules accédant au terrain, type de véhicules concernés) ;
- des conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules sur le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet doit privilégier la (les) solution(s) qui présentent la moindre gêne pour la circulation générale et permettent un accès aisé aux véhicules de secours et de services.

Pour les terrains possédant déjà un accès sur la voie publique, toute création d'un nouvel accès qui obligerait la commune à reconfigurer l'espace public pourra être refusée.

- **Voirie**

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent l'accès du matériel de lutte contre l'incendie sans que la largeur d'emprise ne soit inférieure à 5 m (largeur hors-tout incluant tous les aménagements : bordures, trottoirs...). Cette règle de largeur de voie ne concerne que les nouvelles voies.

Les voies en impasse doivent avoir leur partie terminale aménagée de manière à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour. Les prescriptions d'aménagement seront fonction de la localisation et du nombre de logements desservis.

### 3.3. Desserte par les réseaux

Tout projet de division d'une parcelle actuellement desservie par les réseaux ne peut avoir pour effet de créer un ou plusieurs terrain(s) constructible(s) non équipé(s).

#### 3.3.1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être alimentée par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques (dimensions, capacité et débit) suffisantes.

#### 3.3.2. Assainissement

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. Toutefois, en l'absence d'un tel réseau, ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conforme à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services comptants en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé. Toute évacuation d'eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

- **Zones d'assainissement collectif**

Toute construction nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement. La pose d'un clapet anti-retour est obligatoire.

Les eaux industrielles devront subir un traitement obligatoire avant le branchement.

- **Zones d'assainissement non collectif**

Les constructions doivent être équipées d'un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et adapté aux caractéristiques du sol, du sous-sol et de l'environnement du terrain.

#### 3.3.3. Eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des nouvelles constructions seront récupérées pour l'infiltration sur le terrain d'assiette de la construction ou réutilisées pour un usage conforme à la réglementation en vigueur.

Le cas échéant et en fonction de la capacité de rétention des sols le raccordement à l'égout d'un éventuel trop plein pourra être autorisé par les services compétents.

#### 3.3.4. Electricité, téléphone

Sauf impossibilité technique, la distribution de l'énergie électrique et la desserte téléphonique devront se faire par câbles souterrains ou par réseau de façade.

#### 3.3.5. Déploiement de la fibre optique

Toute nouvelle opération d'aménagement doit intégrer la mise en place de gaines souterraines permettant le passage de la fibre optique dans des conditions permettant la desserte de l'ensemble des constructions projetées.

Lorsqu'un ou plusieurs réseaux de communication électronique à très haut débit dessert l'unité foncière, toute nouvelle construction à usage d'habitation, de bureaux, de commerce et d'hébergement hôtelier doit pouvoir y être raccordée.

Afin de permettre le raccordement des nouvelles constructions, des fourreaux doivent être mis en attente en limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires.

### 3.4. Energie et performances énergétiques

L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, ainsi que l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique est autorisée. Toutefois, des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant peuvent être imposées.

- **Capteurs solaires**

Pour toutes les constructions, les panneaux de toiture doivent être intégrés dans la toiture en respectant son inclinaison et sans surépaisseur.

## zone 1AU-C2

---

# 1. Destinations des constructions, usage des sols et natures d'activités, mixité fonctionnelle et sociale

## 1.1. Destinations des constructions

Destinations	Indice - référence sous-destination	Sous destinations autorisées	Sous destinations Interdites	Sous destinations autorisées sous conditions
Exploitation agricole ou forestière	1		Exploitation agricole	Evolution des exploitations agricoles existantes telles que détaillées ci-après
	2		Exploitation forestière	
Habitation	3	Logement		
	4	Hébergement		
Commerce et activités de service	5	Artisanat et commerce de détail associé		
	6	Restauration		
	7		Commerce de gros	
	8	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
	9	Hébergement hôtelier et touristique		
	10	Cinéma		
Equipement d'intérêt collectif	11	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
	12	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	13	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale		
	14	Salle d'art et de spectacles		
	15	Equipements sportifs		
	16	Autres équipements recevant du public		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	17		Industrie	
	18			Entrepôt dans la mesure où leur surface est inférieure à 500 m <sup>2</sup> .
	19	Bureau		
	20		Centre de congrès et d'exposition	

Les constructions et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles ou techniques.

Les règles de prospect, d'implantation et de hauteur ne sont pas applicables aux ouvrages de transport d'électricité HTB (tension > 50 kV).

Dans le cadre d'un changement de destination d'un bâtiment de commerce et d'activité de service ou d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire vers de l'habitat, la remise en état de la façade principale donnant sur le domaine public, devra être effectuée.

## 1.2. Occupations et utilisations du sol

### 1.2.1. Sont interdites les occupations et utilisations du sol ci-après :

Les dépôts et décharges non liés à une activité autorisée.

L'ouverture de carrière.

Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.

Le stationnement des caravanes à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation.

### 1.2.2. Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol ci-après :

Les exhaussements et affouillements de sol, directement liés aux travaux de construction autorisés.

L'aménagement et l'extension limitée à 40m<sup>2</sup> des bâtiments existants à condition qu'ils restent compatibles avec la vocation de la zone et qu'ils n'aient pas pour effet de dénaturer la zone (hors activités agricoles dont l'évolution n'est pas limitée).

Les constructions annexes d'une superficie inférieure à 40 m<sup>2</sup> (hors activités agricoles dont l'évolution n'est pas limitée).

Les piscines jusqu'à 40m<sup>2</sup>.

Les affouillements, les exhaussements de sol, les équipements, les aires de repos et les installations classées liées à la mise à 2 x 2 voies de la RN2 et à la réalisation du boulevard urbain.

La construction d'ouvrages publics ou des installations d'intérêt général sous réserve qu'ils soient jugés compatibles avec le site.

Les ouvrages et constructions nécessaires à la gestion et à l'exploitation de l'activité ferroviaire.

Les ouvrages et constructions nécessaires aux captages d'eau.

## 2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

---

Se référer au Cahier de recommandations architecturales et paysagères.

### 2.1. Implantation et volumétrie des constructions

- **Règle générale**

Les constructions industrielles concourant à la production d'énergie ne sont pas assujetties aux règles d'implantation.

Des implantations différentes de celles prévues par la règle générale peuvent être imposées dans les cas suivants :

- pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liés à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers), aux différents réseaux, voirie et stationnement, nécessaires à la production d'énergies renouvelables, ouvrages en sous-sol, aux rampes d'accès, aux terrasses de plain-pied ou aux cuves et réservoirs.

Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent article à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics

#### 2.1.1. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

- **Règle générale**

Les constructions devront respecter une implantation en retrait d'au moins 5m depuis l'alignement des voies existantes, à aménager ou à créer.

- **Règles alternatives**

Une implantation en recul ou à l'alignement peut être imposée dans les cas suivants :

pour assurer une continuité harmonieuse avec la ou les constructions voisines,

pour la préservation ou la restauration d'un élément architectural ou paysager protégé et repéré au document graphique,

pour assurer la préservation ou la continuité de la végétation des espaces non bâtis existants sur les espaces publics ou privés voisins,

en raison d'une configuration atypique de la parcelle (parcelle traversante, en angle ou en cœur d'îlot, ...),

pour la construction des équipements d'intérêt collectif et services publics.

### 2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- **Règle générale**

Dans une bande de 15m à partir de l'alignement, les constructions principales à usage d'habitation doivent être édifiées sur une ou deux limites séparatives de propriété.

Au-delà de la bande de 15m comptée à partir de l'alignement, les constructions peuvent être implantées en limite de propriété :

Lorsque la parcelle voisine supporte une construction déjà implantée sur la limite séparative commune.

Lorsque la parcelle voisine supporte une construction éloignée en tous points d'au moins 3m de celle à édifier.

Lorsque la parcelle voisine ne supporte aucune construction.

Lorsqu'une construction ne joint pas une limite séparative de propriété, la distance au bâtiment à édifier à la limite séparative sera au moins égale à 3m.

- **Règles alternatives**

Des implantations différentes de celles prévues par la règle générale peuvent être imposées dans les cas suivants :

Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escalier), aux différents réseaux, voirie et stationnement ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables

Pour la préservation ou la restauration d'un élément architectural ou paysager protégé et repéré au document graphique.

- **2.1.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Dans tous les cas, l'implantation des constructions principales les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit permettre de préserver leur salubrité et leur éclairage. Les bâtiments implantés sur une même propriété doivent être distants d'au minimum 4m.

- **2.1.4. Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol des constructions ne peut dépasser 50% de la surface du terrain.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics.

Pour l'existant, les démolitions suivies de reconstruction de même emprise sont autorisées.

- **2.1.5. Hauteur des constructions**

- **Règle générale**

La hauteur maximale des constructions neuves et principales est fixée à 7m à l'égout du toit.

- **Règles alternatives**

Des dispositions autres que celles prévues par la règle ci-dessus peuvent être imposées :

Pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics dans la limite de 3m supplémentaires ;

Afin d'assurer une bonne intégration urbaine et paysagère du projet :

Lorsque le projet s'insère entre deux constructions existantes, avec une hauteur correspondant à la hauteur moyenne des deux constructions existantes,

- Lorsqu'il s'adosse à une construction existante qui dépasse la hauteur maximum autorisée à la règle générale, le projet peut atteindre la hauteur de la construction à laquelle il s'adosse. Cette possibilité est limitée à un linéaire de 10m puis au-delà de ce linéaire, la hauteur maximum est celle indiquée en règle générale.

Dans le cas d'une implantation sur un terrain en pente, la hauteur des constructions sera calculée à partir du niveau du terrain naturel de la voie existante ou nouvellement créée en bordure de parcelle.

Les souches de cheminées et autres ouvrages techniques (locaux techniques d'ascenseurs, antennes, antennes relais, paratonnerres, dispositifs de ventilation...) ne sont pas compris dans la hauteur totale calculée des bâtiments

## 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 2.2.1. Insertion des constructions dans leur environnement

Les volumes (et éléments de décoration, modénature, huisserie...) doivent être simples, s'accorder avec les constructions environnantes et s'insérer dans l'ensemble existant en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens de manière à conserver le caractère des lieux avoisinants.

L'implantation de la construction doit être adaptée au terrain naturel, étudiée en fonction de la pente du terrain.

#### Sont interdits :

- les terrassements qui dégradent fortement le modelé naturel du site,
- les apports artificiels de terre à moins de 2 m des limites séparatives d'un terrain situé en contre-bas.

### 2.2.2. Caractéristiques architecturales de façades et des toitures

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage.

Toutes les façades, dont les pignons, gaines et conduits exhausés, et les murs de soutènement doivent être traités avec le même soin que les façades principales. Les anciennes devantures commerciales avec un intérêt patrimonial doivent être conservées. Les ferronneries doivent être de tonalité foncée, proche du noir afin de renvoyer à la nature du matériau qu'il s'agisse de fonte ou d'acier ou tout autre métal.

Le permis de construire peut être refusé si les constructions par leur situation, leur dimension 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.

Toute construction présentant une architecture innovante et ne respectant pas les règles suivantes, est recevable dès lors que cette architecture ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales.

#### **Volume**

Les volumes doivent être simples, s'accorder avec les volumes environnants et s'insérer dans l'ensemble existant en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens.

Des adaptations à l'ensemble des règles ci-dessous peuvent être autorisées pour tenir compte de l'environnement bâti du projet.

Les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparente par rapport au sol naturel sont interdits.

### **Toiture**

Sont autorisées :

Les toitures à deux pentes, qui respecteront une inclinaison minimale de 45° sans débordement latéral.

Les toitures à quatre pentes dans le cas des constructions importantes ayant au moins 8m de faitage ou en cas d'extension de bâtiments présentant d'origine des toitures à 4 pentes.

Les toitures à la mansarde, de formes et de proportions traditionnelles.

Les toitures-terrasses, végétalisées ou non, pouvant comporter une faible pente nécessaire à la captation des eaux de pluie.

Un même projet peut mélanger les 4 types de toitures autorisées.

Les lucarnes doivent être de forme traditionnelle et garder des dimensions modestes.

Les châssis de toits sont autorisés à condition, sauf impossibilité technique, d'être axés sur les ouvertures en façades.

Le matériau de couverture devra être en harmonie (dimensions, couleurs) avec les matériaux traditionnellement utilisés dans l'architecture locale.

### **Murs**

La teinte des enduits et autres revêtements muraux devra rappeler la couleur des enduits anciens réalisés avec des sables locaux.

Les enduits seront teints dans la masse. D'autres teintes ou couleurs, dûment justifiées par le projet architectural pourront être autorisées par les services compétents.

### **Ouvertures**

Le bois et l'aluminium seront préférés au PVC.

Il pourra être exigé pour une bonne intégration au paysage bâti que la forme et les dimensions des ouvertures s'inspirent des caractéristiques des ouvertures traditionnelles (proportions rapport H/l, nombre de carreaux et petits bois...)

Les sous-sols apparents doivent être traités avec autant de soin que l'étage supérieur.

Les citernes à gaz liquéfié ou mazout, dépôts de matériaux ou de résidus ainsi que les installations similaires doivent être placés en des lieux peu visibles de la voie publique ou masqués par un rideau de verdure

#### **2.2.3. Caractéristiques des clôtures**

Les clôtures doivent être conçues de façon à ménager l'intimité au sein des parcelles tout en maintenant le caractère ouvert des espaces et en permettant le passage de la faune.

Les clôtures traditionnelles existantes, dès lors qu'elles présentent un intérêt architectural et esthétique ou participent à la cohésion du secteur, doivent être conservées et réhabilitées ou remplacées à l'identique ou similaire si leur état n'en permet pas la conservation.

Des murs pleins d'une hauteur comprise entre 1.80m et 2.40m en matériaux traditionnels ou en matériaux revêtus d'un enduit sont autorisés partout, sauf sur rue et en bordure d'espaces publics. Dans le cas de terrains voisins mais de niveaux différents, la hauteur du mur sera mesurée au droit du plus haut des deux terrains.

Sur rue, les clôtures pourront être constituées soit :

- d'un mur plein de 1.20m de hauteur maximum (en matériaux traditionnels ou en matériaux revêtus d'un enduit) ;
  - d'un muret de 0.2m à 0.6m de hauteur surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'une clôture, la hauteur totale de l'ensemble ne pouvant excéder 2m ;
  - d'un grillage et/ou d'une haie, l'ensemble ne pouvant excéder une hauteur de 2m.
- Leur aspect sera choisi en fonction du contexte environnant.

Dans le cas de terrains voisins mais de niveaux différents, la hauteur du mur sera mesurée au droit du plus haut des deux terrains.

#### Sont interdites :

- les clôtures en murs modulaires ;
- les clôtures composées matériaux hétéroclites ;
- les clôtures végétales composées d'une seule espèce, ou majoritairement d'espèces persistantes.
- Les clôtures en grillage rigide sauf si elles sont doublées d'une haie végétale.

## **2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions**

La surface du terrain, sa forme, son relief, son exposition aux vents et au soleil, sa végétation et ses dessertes doivent servir de guide pour déterminer l'implantation et l'orientation de la construction. Lors de l'aménagement de plusieurs parcelles, il convient de prendre en compte ces paramètres le plus en amont possible, dès le stade des études préalables.

### **2.3.1. Obligation en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeu et de loisirs**

Toute opération d'aménagement à destination principale d'habitation doit comporter des aménagements verts plantés, notamment d'accompagnement de la voirie, destinés notamment à améliorer le cadre de vie des habitants et à offrir à ceux-ci des lieux communs de rencontre, de promenade ou de jeux. Les espaces libres de construction doivent faire l'objet d'un aménagement paysager soigné, comprenant notamment des végétaux d'essence locale et privilégiant la perméabilité des sols et la contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.

### **2.3.2. Surfaces végétalisées ou perméables**

Les espaces de pleine terre doivent être réalisés majoritairement d'un seul tenant et avoir des proportions permettant un usage d'agrément et de faire des plantations selon les caractéristiques du terrain et de son environnement.

Afin d'éviter les plantes invasives, les espaces de pleine terre doivent être plantés et il est interdit de laisser le sol nu, non végétalisé.

Sont pris en compte pour la quantification des espaces de pleine terre :

Les espaces libres non couverts, non bâtis ni en surface ni en sous-sol, permettent la libre infiltration des eaux pluviales et aménagés en espaces verts (pelouses, plantations) ;

Les espaces situés au-dessus des canalisations et des bassins de rétention.

Les espaces de pleine terre doivent représenter au moins 40% de la surface totale du terrain, sauf dans le cas d'affectations du rez-de-chaussée de la construction à une activité commerciale, de services ou artisanale, ou aux places de stationnement nécessaires à l'opération.

## 3. Equipements et réseaux

---

### 3.1. Stationnement

#### 3.1.1. Stationnement des véhicules motorisés

- **Localisation des places**

Les places de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques et peuvent être situées sur l'assiette foncière de l'opération ou dans son environnement immédiat.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, un report des places de stationnement sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier est autorisé.

- **Nombre de places de stationnement**

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé :

Entre 0 et 70m<sup>2</sup> de surface de plancher, il est exigé au moins une place de stationnement par logement

Au-delà de 70m<sup>2</sup> de surface de plancher : 2 places de stationnement minimum par logement

Pour les opérations de plus de deux logements, comportant des voies nouvelles, des places de stationnement visiteurs seront créées, leur nombre de pouvant jamais être inférieur à une place pour deux logements.

Pour les constructions à usage de bureau : une place de stationnement pour 25m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit, sans être inférieur à une place pour 200m<sup>2</sup> de la surface de plancher, si la densité des bureaux à construire doit être inférieure à un emploi pour 25 m<sup>2</sup>.

Pour les établissements commerciaux : une surface de stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher dès que la surface de vente est supérieure ou égale à 100m<sup>2</sup>.

Pour les établissements d'hébergement : une place de stationnement par chambre.

Pour les établissements artisanaux : une place de stationnement pour 25m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit, sans être inférieur à une place pour 200 m<sup>2</sup> de la surface de plancher, si la densité des locaux artisanaux à construire doit être inférieure à un emploi pour 25 m<sup>2</sup>. A ces espaces à aménager pour les véhicules de transport de personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, une place de stationnement pour 25 m<sup>2</sup> de la surface de plancher de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit suite à étude approuvée par la collectivité.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables. Le nombre de places de stationnement (véhicules motorisés) peut éventuellement être réduit par mutualisation en fonction des complémentarités observées entre les différentes fonctions et destinations.

La modification ou l'extension de bâtiments existants aboutissant à la création de nouveaux logements ne peut être autorisée qu'à condition que soient réalisées, dans le cas où ces bâtiments ne disposeraient pas du nombre de

place exigée, les places de stationnement imposées, nécessaires pour l'ensemble des logements, après rénovation ou extension.

- **Aspect des espaces de stationnement**

Les espaces de stationnement doivent être paysagés ou arborés. Les aménagements permettront l'infiltration des eaux pluviales.

En outre, lorsque leur surface excède 2000m<sup>2</sup>, les parkings seront divisés par des rangées d'arbres ou des haies vives afin d'en améliorer l'aspect et d'en réduire les nuisances.

Les arbres existants et conservés peuvent être comptabilisés dans le nombre d'arbres à planter à condition qu'ils soient situés sur l'aire de stationnement.

### 3.1.2. Le stationnement des véhicules non motorisés

Toute construction recevant du public doit aussi comporter une aire pour le stationnement des cycles.

## 3.2. Desserte par les voies publiques et privées

- **Accès**

Les caractéristiques des accès doivent être définies en fonction de l'importance et de la destination des constructions et installations à réaliser, notamment en ce qui concerne la sécurité, la commodité de la circulation et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie

Le nombre d'accès doit être limité au strict nécessaire.

Les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :

- de la topographie, de la morphologie et de l'aménagement des lieux dans lesquels s'insère l'opération
- de la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse des véhicules, intensité du trafic) ;
- du type de trafic généré par l'opération (fréquence journalières, nombre de véhicules accédant au terrain, type de véhicules concernés) ;
- des conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules sur le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet doit privilégier la (les) solution(s) qui présentent la moindre gêne pour la circulation générale et permettent un accès aisé aux véhicules de secours et de services.

Pour les terrains possédant déjà un accès sur la voie publique, toute création d'un nouvel accès qui obligerait la commune à reconfigurer l'espace public pourra être refusée.

- **Voirie**

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent l'accès du matériel de lutte contre l'incendie sans que la largeur d'emprise ne soit inférieure à 5 m (largeur hors-tout incluant tous les aménagements : bordures, trottoirs...). Cette règle de largeur de voie ne concerne que les nouvelles voies.

Les voies en impasse doivent avoir leur partie terminale aménagée de manière à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour. Les prescriptions d'aménagement seront fonction de la localisation et du nombre de logements desservis.

### 3.3. Desserte par les réseaux

Tout projet de division d'une parcelle actuellement desservie par les réseaux ne peut avoir pour effet de créer un ou plusieurs terrain(s) constructible(s) non équipé(s).

#### 3.3.1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être alimentée par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques (dimensions, capacité et débit) suffisantes.

#### 3.3.2. Assainissement

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. Toutefois, en l'absence d'un tel réseau, ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conforme à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services comptants en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé. Toute évacuation d'eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

- **Zones d'assainissement collectif**

Toute construction nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement. La pose d'un clapet anti-retour est obligatoire.

Les eaux industrielles devront subir un traitement obligatoire avant le branchement.

- **Zones d'assainissement non collectif**

Les constructions doivent être équipées d'un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et adapté aux caractéristiques du sol, du sous-sol et de l'environnement du terrain.

#### 3.3.3. Eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des nouvelles constructions seront récupérées pour l'infiltration sur le terrain d'assiette de la construction ou réutilisées pour un usage conforme à la réglementation en vigueur.

Le cas échéant et en fonction de la capacité de rétention des sols le raccordement à l'égout d'un éventuel trop plein pourra être autorisé par les services compétents.

#### 3.3.4. Electricité, téléphone

Sauf impossibilité technique, la distribution de l'énergie électrique et la desserte téléphonique devront se faire par câbles souterrains ou par réseau de façade.

#### 3.3.5. Déploiement de la fibre optique

Toute nouvelle opération d'aménagement doit intégrer la mise en place de gaines souterraines permettant le passage de la fibre optique dans des conditions permettant la desserte de l'ensemble des constructions projetées.

Lorsqu'un ou plusieurs réseaux de communication électronique à très haut débit dessert l'unité foncière, toute nouvelle construction à usage d'habitation, de bureaux, de commerce et d'hébergement hôtelier doit pouvoir y être raccordée.

Afin de permettre le raccordement des nouvelles constructions, des fourreaux doivent être mis en attente en limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires.

### 3.4. Energie et performances énergétiques

L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, ainsi que l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique est autorisée. Toutefois, des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant peuvent être imposées.

- **Capteurs solaires**

Pour toutes les constructions, les panneaux de toiture doivent être intégrés dans la toiture en respectant son inclinaison et sans surépaisseur.

## zone 1AU-C3

---

# 1. Destinations des constructions, usage des sols et natures d'activités, mixité fonctionnelle et sociale

## 1.1. Destinations des constructions

Destinations	Indice - référence sous-destination	Sous destinations autorisées	Sous destinations Interdites	Sous destinations autorisées sous conditions
Exploitation agricole ou forestière	1		Exploitation agricole	Evolution des exploitations agricoles existantes telles que détaillées ci-après
	2		Exploitation forestière	
Habitation	3	Logement		
	4	Hébergement		
Commerce et activités de service	5	Artisanat et commerce de détail associé		
	6	Restauration		
	7		Commerce de gros	
	8	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
	9	Hébergement hôtelier et touristique		
	10	Cinéma		
Equipement d'intérêt collectif	11	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
	12	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	13	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale		
	14	Salle d'art et de spectacles		
	15	Equipements sportifs		
	16	Autres équipements recevant du public		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	17		Industrie	
	18			
	19	Bureau		
	20		Centre de congrès et d'exposition	

Les constructions et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles ou techniques.

Les règles de prospect, d'implantation et de hauteur ne sont pas applicables aux ouvrages de transport d'électricité HTB (tension > 50 kV).

Dans le cadre d'un changement de destination d'un bâtiment de commerce et d'activité de service ou d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire vers de l'habitat, la remise en état de la façade principale donnant sur le domaine public, devra être effectuée.

## 1.2. Occupations et utilisations du sol

### 1.2.1. Sont interdites les occupations et utilisations du sol ci-après :

Les dépôts et décharges non liés à une activité autorisée.

L'ouverture de carrière.

Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.

Le stationnement des caravanes à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation.

### 1.2.2. Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol ci-après :

Les exhaussements et affouillements de sol, directement liés aux travaux de construction autorisés.

L'aménagement et l'extension limitée à 40m<sup>2</sup> des bâtiments existants à condition qu'ils restent compatibles avec la vocation de la zone et qu'ils n'aient pas pour effet de dénaturer la zone (hors activités agricoles dont l'évolution n'est pas limitée).

Les constructions annexes d'une superficie inférieure à 40 m<sup>2</sup> (hors activités agricoles dont l'évolution n'est pas limitée).

Les piscines jusqu'à 40m<sup>2</sup>.

Les affouillements, les exhaussements de sol, les équipements, les aires de repos et les installations classées liées à la mise à 2 x 2 voies de la RN2 et à la réalisation du boulevard urbain.

La construction d'ouvrages publics ou des installations d'intérêt général sous réserve qu'ils soient jugés compatibles avec le site.

Les ouvrages et constructions nécessaires à la gestion et à l'exploitation de l'activité ferroviaire.

Les ouvrages et constructions nécessaires aux captages d'eau.

## 2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

---

Se référer au Cahier de recommandations architecturales et paysagères.

### 2.1. Implantation et volumétrie des constructions

- **Règle générale**

Les constructions industrielles concourant à la production d'énergie ne sont pas assujetties aux règles d'implantation.

Des implantations différentes de celles prévues par la règle générale peuvent être imposées dans les cas suivants :

- pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liés à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers), aux différents réseaux, voirie et stationnement, nécessaires à la production d'énergies renouvelables, ouvrages en sous-sol, aux rampes d'accès, aux terrasses de plain-pied ou aux cuves et réservoirs.

Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent article à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics

#### 2.1.1. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

- **Règle générale**

Les constructions devront respecter une implantation en retrait d'au moins 5m depuis l'alignement des voies existantes, à aménager ou à créer.

- **Règles alternatives**

Une implantation en recul ou à l'alignement peut être imposée dans les cas suivants :

pour assurer une continuité harmonieuse avec la ou les constructions voisines,

pour la préservation ou la restauration d'un élément architectural ou paysager protégé et repéré au document graphique,

pour assurer la préservation ou la continuité de la végétation des espaces non bâtis existants sur les espaces publics ou privés voisins,

en raison d'une configuration atypique de la parcelle (parcelle traversante, en angle ou en cœur d'îlot, ...),

pour la construction des équipements d'intérêt collectif et services publics.

### 2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- **Règle générale**

Dans une bande de 15m à partir de l'alignement, les constructions principales à usage d'habitation doivent être édifiées sur une ou deux limites séparatives de propriété.

Au-delà de la bande de 15m comptée à partir de l'alignement, les constructions peuvent être implantées en limite de propriété :

Lorsque la parcelle voisine supporte une construction déjà implantée sur la limite séparative commune.

Lorsque la parcelle voisine supporte une construction éloignée en tous points d'au moins 3m de celle à édifier.

Lorsque la parcelle voisine ne supporte aucune construction.

Lorsqu'une construction ne joint pas une limite séparative de propriété, la distance au bâtiment à édifier à la limite séparative sera au moins égale à 3m.

- **Règles alternatives**

Des implantations différentes de celles prévues par la règle générale peuvent être imposées dans les cas suivants :

Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escalier), aux différents réseaux, voirie et stationnement ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables

Pour la préservation ou la restauration d'un élément architectural ou paysager protégé et repéré au document graphique.

- **2.1.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Dans tous les cas, l'implantation des constructions principales les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit permettre de préserver leur salubrité et leur éclairage. Les bâtiments implantés sur une même propriété doivent être distants d'au minimum 4m.

- **2.1.4. Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol des constructions ne peut dépasser 40% de la surface du terrain.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics.

Pour l'existant, les démolitions suivies de reconstruction de même emprise sont autorisées.

- **2.1.5. Hauteur des constructions**

- **Règle générale**

La hauteur maximale des constructions neuves et principales est fixée à 7m à l'égout du toit.

- **Règles alternatives**

Des dispositions autres que celles prévues par la règle ci-dessus peuvent être imposées :

Pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics dans la limite de 3m supplémentaires ;

Afin d'assurer une bonne intégration urbaine et paysagère du projet :

- Lorsque le projet s'insère entre deux constructions existantes, avec une hauteur correspondant à la hauteur moyenne des deux constructions existantes,

- Lorsqu'il s'adosse à une construction existante qui dépasse la hauteur maximum autorisée à la règle générale, le projet peut atteindre la hauteur de la construction à laquelle il s'adosse. Cette possibilité est limitée à un linéaire de 10m puis au-delà de ce linéaire, la hauteur maximum est celle indiquée en règle générale.

Dans le cas d'une implantation sur un terrain en pente, la hauteur des constructions sera calculée à partir du niveau du terrain naturel de la voie existante ou nouvellement créée en bordure de parcelle.

Les souches de cheminées et autres ouvrages techniques (locaux techniques d'ascenseurs, antennes, antennes relais, paratonnerres, dispositifs de ventilation...) ne sont pas compris dans la hauteur totale calculée des bâtiments

## 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 2.2.1. Insertion des constructions dans leur environnement

Les volumes (et éléments de décoration, modénature, huisserie...) doivent être simples, s'accorder avec les constructions environnantes et s'insérer dans l'ensemble existant en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens de manière à conserver le caractère des lieux avoisinants.

L'implantation de la construction doit être adaptée au terrain naturel, étudiée en fonction de la pente du terrain.

#### Sont interdits :

- les terrassements qui dégradent fortement le modelé naturel du site,
- les apports artificiels de terre à moins de 2 m des limites séparatives d'un terrain situé en contre-bas.

### 2.2.2. Caractéristiques architecturales de façades et des toitures

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage.

Toutes les façades, dont les pignons, gaines et conduits exhausés, et les murs de soutènement doivent être traités avec le même soin que les façades principales. Les anciennes devantures commerciales avec un intérêt patrimonial doivent être conservées. Les ferronneries doivent être de tonalité foncée, proche du noir afin de renvoyer à la nature du matériau qu'il s'agisse de fonte ou d'acier ou tout autre métal.

Le permis de construire peut être refusé si les constructions par leur situation, leur dimension 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.

Toute construction présentant une architecture innovante et ne respectant pas les règles suivantes, est recevable dès lors que cette architecture ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales.

#### **Volume**

Les volumes doivent être simples, s'accorder avec les volumes environnants et s'insérer dans l'ensemble existant en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens.

Des adaptations à l'ensemble des règles ci-dessous peuvent être autorisées pour tenir compte de l'environnement bâti du projet.

Les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparente par rapport au sol naturel sont interdits.

## Toiture

Sont autorisées :

Les toitures à deux pentes, qui respecteront une inclinaison minimale de 45° sans débordement latéral.

Les toitures à quatre pentes dans le cas des constructions importantes ayant au moins 8m de faitage ou en cas d'extension de bâtiments présentant d'origine des toitures à 4 pentes.

Les toitures à la mansarde, de formes et de proportions traditionnelles.

Les toitures-terrasses, végétalisées ou non, pouvant comporter une faible pente nécessaire à la captation des eaux de pluie.

Un même projet peut mélanger les 4 types de toitures autorisées.

Les lucarnes doivent être de forme traditionnelle et garder des dimensions modestes.

Les châssis de toits sont autorisés à condition, sauf impossibilité technique, d'être axés sur les ouvertures en façades.

Le matériau de couverture devra être en harmonie (dimensions, couleurs) avec les matériaux traditionnellement utilisés dans l'architecture locale.

## Murs

La teinte des enduits et autres revêtements muraux devra rappeler la couleur des enduits anciens réalisés avec des sables locaux.

Les enduits seront teints dans la masse. D'autres teintes ou couleurs, dûment justifiées par le projet architectural pourront être autorisées par les services compétents.

## Ouvertures

Le bois et l'aluminium seront préférés au PVC.

Il pourra être exigé pour une bonne intégration au paysage bâti que la forme et les dimensions des ouvertures s'inspirent des caractéristiques des ouvertures traditionnelles (proportions rapport H/l, nombre de carreaux et petits bois...)

Les sous-sols apparents doivent être traités avec autant de soin que l'étage supérieur.

Les citernes à gaz liquéfié ou mazout, dépôts de matériaux ou de résidus ainsi que les installations similaires doivent être placés en des lieux peu visibles de la voie publique ou masqués par un rideau de verdure

### 2.2.3. Caractéristiques des clôtures

Les clôtures doivent être conçues de façon à ménager l'intimité au sein des parcelles tout en maintenant le caractère ouvert des espaces et en permettant le passage de la faune.

Les clôtures traditionnelles existantes, dès lors qu'elles présentent un intérêt architectural et esthétique ou participent à la cohésion du secteur, doivent être conservées et réhabilitées ou remplacées à l'identique ou similaire si leur état n'en permet pas la conservation.

Des murs pleins d'une hauteur comprise entre 1.80m et 2.40m en matériaux traditionnels ou en matériaux revêtus d'un enduit sont autorisés partout, sauf sur rue et en bordure d'espaces publics. Dans le cas de terrains voisins mais de niveaux différents, la hauteur du mur sera mesurée au droit du plus haut des deux terrains.

Sur rue, les clôtures pourront être constituées soit :

- d'un mur plein de 1.20m de hauteur maximum (en matériaux traditionnels ou en matériaux revêtus d'un enduit) ;
  - d'un muret de 0.2m à 0.6m de hauteur surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'une clôture, la hauteur totale de l'ensemble ne pouvant excéder 2m ;
  - d'un grillage et/ou d'une haie, l'ensemble ne pouvant excéder une hauteur de 2m.
- Leur aspect sera choisi en fonction du contexte environnant.

Dans le cas de terrains voisins mais de niveaux différents, la hauteur du mur sera mesurée au droit du plus haut des deux terrains.

#### Sont interdites :

- les clôtures en murs modulaires ;
- les clôtures composées matériaux hétéroclites ;
- les clôtures végétales composées d'une seule espèce, ou majoritairement d'espèces persistantes.
- Les clôtures en grillage rigide sauf si elles sont doublées d'une haie végétale.

## **2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions**

La surface du terrain, sa forme, son relief, son exposition aux vents et au soleil, sa végétation et ses dessertes doivent servir de guide pour déterminer l'implantation et l'orientation de la construction. Lors de l'aménagement de plusieurs parcelles, il convient de prendre en compte ces paramètres le plus en amont possible, dès le stade des études préalables.

### **2.3.1. Obligation en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeu et de loisirs**

Toute opération d'aménagement à destination principale d'habitation doit comporter des aménagements verts plantés, notamment d'accompagnement de la voirie, destinés notamment à améliorer le cadre de vie des habitants et à offrir à ceux-ci des lieux communs de rencontre, de promenade ou de jeux. Les espaces libres de construction doivent faire l'objet d'un aménagement paysager soigné, comprenant notamment des végétaux d'essence locale et privilégiant la perméabilité des sols et la contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.

### **2.3.2. Surfaces végétalisées ou perméables**

Les espaces de pleine terre doivent être réalisés majoritairement d'un seul tenant et avoir des proportions permettant un usage d'agrément et de faire des plantations selon les caractéristiques du terrain et de son environnement.

Afin d'éviter les plantes invasives, les espaces de pleine terre doivent être plantés et il est interdit de laisser le sol nu, non végétalisé.

Sont pris en compte pour la quantification des espaces de pleine terre :

Les espaces libres non couverts, non bâtis ni en surface ni en sous-sol, permettent la libre infiltration des eaux pluviales et aménagés en espaces verts (pelouses, plantations) ;

Les espaces situés au-dessus des canalisations et des bassins de rétention.

Les espaces de pleine terre doivent représenter au moins 50% de la surface totale du terrain, sauf dans le cas d'affectations du rez-de-chaussée de la construction à une activité commerciale, de services ou artisanale, ou aux places de stationnement nécessaires à l'opération.

## 3. Equipements et réseaux

---

### 3.1. Stationnement

#### 3.1.1. Stationnement des véhicules motorisés

- **Localisation des places**

Les places de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques et peuvent être situées sur l'assiette foncière de l'opération ou dans son environnement immédiat.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, un report des places de stationnement sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier est autorisé.

- **Nombre de places de stationnement**

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé :

Entre 0 et 70m<sup>2</sup> de surface de plancher, il est exigé au moins une place de stationnement par logement

Au-delà de 70m<sup>2</sup> de surface de plancher : 2 places de stationnement minimum par logement

Pour les opérations de plus de deux logements, comportant des voies nouvelles, des places de stationnement visiteurs seront créées, leur nombre de pouvant jamais être inférieur à une place pour deux logements.

Pour les constructions à usage de bureau : une place de stationnement pour 25m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit, sans être inférieur à une place pour 200m<sup>2</sup> de la surface de plancher, si la densité des bureaux à construire doit être inférieure à un emploi pour 25 m<sup>2</sup>.

Pour les établissements commerciaux : une surface de stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher dès que la surface de vente est supérieure ou égale à 100m<sup>2</sup>.

Pour les établissements d'hébergement : une place de stationnement par chambre.

Pour les établissements artisanaux : une place de stationnement pour 25m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit, sans être inférieur à une place pour 200 m<sup>2</sup> de la surface de plancher, si la densité des locaux artisanaux à construire doit être inférieure à un emploi pour 25 m<sup>2</sup>. A ces espaces à aménager pour les véhicules de transport de personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, une place de stationnement pour 25 m<sup>2</sup> de la surface de plancher de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit suite à étude approuvée par la collectivité.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables. Le nombre de places de stationnement (véhicules motorisés) peut éventuellement être réduit par mutualisation en fonction des complémentarités observées entre les différentes fonctions et destinations.

La modification ou l'extension de bâtiments existants aboutissant à la création de nouveaux logements ne peut être autorisée qu'à condition que soient réalisées, dans le cas où ces bâtiments ne disposeraient pas du nombre de

place exigée, les places de stationnement imposées, nécessaires pour l'ensemble des logements, après rénovation ou extension.

- **Aspect des espaces de stationnement**

Les espaces de stationnement doivent être paysagés ou arborés. Les aménagements permettront l'infiltration des eaux pluviales.

En outre, lorsque leur surface excède 2000m<sup>2</sup>, les parkings seront divisés par des rangées d'arbres ou des haies vives afin d'en améliorer l'aspect et d'en réduire les nuisances.

Les arbres existants et conservés peuvent être comptabilisés dans le nombre d'arbres à planter à condition qu'ils soient situés sur l'aire de stationnement.

### 3.1.2. Le stationnement des véhicules non motorisés

Toute construction recevant du public doit aussi comporter une aire pour le stationnement des cycles.

## 3.2. Desserte par les voies publiques et privées

- **Accès**

Les caractéristiques des accès doivent être définies en fonction de l'importance et de la destination des constructions et installations à réaliser, notamment en ce qui concerne la sécurité, la commodité de la circulation et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie

Le nombre d'accès doit être limité au strict nécessaire.

Les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :

- de la topographie, de la morphologie et de l'aménagement des lieux dans lesquels s'insère l'opération
- de la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse des véhicules, intensité du trafic) ;
- du type de trafic généré par l'opération (fréquence journalières, nombre de véhicules accédant au terrain, type de véhicules concernés) ;
- des conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules sur le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet doit privilégier la (les) solution(s) qui présentent la moindre gêne pour la circulation générale et permettent un accès aisé aux véhicules de secours et de services.

Pour les terrains possédant déjà un accès sur la voie publique, toute création d'un nouvel accès qui obligerait la commune à reconfigurer l'espace public pourra être refusée.

- **Voirie**

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent l'accès du matériel de lutte contre l'incendie sans que la largeur d'emprise ne soit inférieure à 5 m (largeur hors-tout incluant tous les aménagements : bordures, trottoirs...). Cette règle de largeur de voie ne concerne que les nouvelles voies.

Les voies en impasse doivent avoir leur partie terminale aménagée de manière à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour. Les prescriptions d'aménagement seront fonction de la localisation et du nombre de logements desservis.

### 3.3. Desserte par les réseaux

Tout projet de division d'une parcelle actuellement desservie par les réseaux ne peut avoir pour effet de créer un ou plusieurs terrain(s) constructible(s) non équipé(s).

#### 3.3.1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être alimentée par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques (dimensions, capacité et débit) suffisantes.

#### 3.3.2. Assainissement

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. Toutefois, en l'absence d'un tel réseau, ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conforme à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services comptants en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé. Toute évacuation d'eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

- **Zones d'assainissement collectif**

Toute construction nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement. La pose d'un clapet anti-retour est obligatoire.

Les eaux industrielles devront subir un traitement obligatoire avant le branchement.

- **Zones d'assainissement non collectif**

Les constructions doivent être équipées d'un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et adapté aux caractéristiques du sol, du sous-sol et de l'environnement du terrain.

#### 3.3.3. Eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des nouvelles constructions seront récupérées pour l'infiltration sur le terrain d'assiette de la construction ou réutilisées pour un usage conforme à la réglementation en vigueur.

Le cas échéant et en fonction de la capacité de rétention des sols le raccordement à l'égout d'un éventuel trop plein pourra être autorisé par les services compétents.

#### 3.3.4. Electricité, téléphone

Sauf impossibilité technique, la distribution de l'énergie électrique et la desserte téléphonique devront se faire par câbles souterrains ou par réseau de façade.

#### 3.3.5. Déploiement de la fibre optique

Toute nouvelle opération d'aménagement doit intégrer la mise en place de gaines souterraines permettant le passage de la fibre optique dans des conditions permettant la desserte de l'ensemble des constructions projetées.

Lorsqu'un ou plusieurs réseaux de communication électronique à très haut débit dessert l'unité foncière, toute nouvelle construction à usage d'habitation, de bureaux, de commerce et d'hébergement hôtelier doit pouvoir y être raccordée.

Afin de permettre le raccordement des nouvelles constructions, des fourreaux doivent être mis en attente en limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires.

### 3.4. Energie et performances énergétiques

L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, ainsi que l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique est autorisée. Toutefois, des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant peuvent être imposées.

- **Capteurs solaires**

Pour toutes les constructions, les panneaux de toiture doivent être intégrés dans la toiture en respectant son inclinaison et sans surépaisseur.

## zone 1AU-C5

---

# 1. Destinations des constructions, usage des sols et natures d'activités, mixité fonctionnelle et sociale

## 1.1. Destinations des constructions

Destinations	Indice - référence sous-destination	Sous destinations autorisées	Sous destinations Interdites	Sous destinations autorisées sous conditions
Exploitation agricole ou forestière	1		Exploitation agricole	Evolution des exploitations agricoles existantes telles que détaillées ci-après
	2		Exploitation forestière	
Habitation	3	Logement		
	4	Hébergement		
Commerce et activités de service	5	Artisanat et commerce de détail associé		
	6	Restauration		
	7		Commerce de gros	
	8	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
	9	Hébergement hôtelier et touristique		
	10	Cinéma		
Equipement d'intérêt collectif	11	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
	12	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	13	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale		
	14	Salle d'art et de spectacles		
	15	Equipements sportifs		
	16	Autres équipements recevant du public		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	17		Industrie	
	18			
	19	Bureau		
	20		Centre de congrès et d'exposition	

Les constructions et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles ou techniques.

Les règles de prospect, d'implantation et de hauteur ne sont pas applicables aux ouvrages de transport d'électricité HTB (tension > 50 kV).

Dans le cadre d'un changement de destination d'un bâtiment de commerce et d'activité de service ou d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire vers de l'habitat, la remise en état de la façade principale donnant sur le domaine public, devra être effectuée.

## 1.2. Occupations et utilisations du sol

### 1.2.1. Sont interdites les occupations et utilisations du sol ci-après :

Les dépôts et décharges non liés à une activité autorisée.

L'ouverture de carrière.

Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.

Le stationnement des caravanes à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation.

### 1.2.2. Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol ci-après :

Les exhaussements et affouillements de sol, directement liés aux travaux de construction autorisés.

L'aménagement et l'extension limitée à 40m<sup>2</sup> des bâtiments existants à condition qu'ils restent compatibles avec la vocation de la zone et qu'ils n'aient pas pour effet de dénaturer la zone (hors activités agricoles dont l'évolution n'est pas limitée).

Les constructions annexes d'une superficie inférieure à 40 m<sup>2</sup> (hors activités agricoles dont l'évolution n'est pas limitée).

Les piscines jusqu'à 40m<sup>2</sup>.

Les affouillements, les exhaussements de sol, les équipements, les aires de repos et les installations classées liées à la mise à 2 x 2 voies de la RN2 et à la réalisation du boulevard urbain.

La construction d'ouvrages publics ou des installations d'intérêt général sous réserve qu'ils soient jugés compatibles avec le site.

Les ouvrages et constructions nécessaires à la gestion et à l'exploitation de l'activité ferroviaire.

Les ouvrages et constructions nécessaires aux captages d'eau.

## 2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

---

Se référer au Cahier de recommandations architecturales et paysagères.

### 2.1. Implantation et volumétrie des constructions

- **Règle générale**

Les constructions industrielles concourant à la production d'énergie ne sont pas assujetties aux règles d'implantation.

Des implantations différentes de celles prévues par la règle générale peuvent être imposées dans les cas suivants :

- pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liés à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers), aux différents réseaux, voirie et stationnement, nécessaires à la production d'énergies renouvelables, ouvrages en sous-sol, aux rampes d'accès, aux terrasses de plain-pied ou aux cuves et réservoirs.

Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent article à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics

#### 2.1.1. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

- **Règle générale**

Les constructions devront respecter une implantation en retrait d'au moins 5m depuis l'alignement des voies existantes, à aménager ou à créer.

- **Règles alternatives**

Une implantation en recul ou à l'alignement peut être imposée dans les cas suivants :

pour assurer une continuité harmonieuse avec la ou les constructions voisines,

pour la préservation ou la restauration d'un élément architectural ou paysager protégé et repéré au document graphique,

pour assurer la préservation ou la continuité de la végétation des espaces non bâtis existants sur les espaces publics ou privés voisins,

en raison d'une configuration atypique de la parcelle (parcelle traversante, en angle ou en cœur d'îlot, ...),

pour la construction des équipements d'intérêt collectif et services publics.

### 2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- **Règle générale**

Dans une bande de 15m à partir de l'alignement, les constructions principales à usage d'habitation doivent être édifiées sur une ou deux limites séparatives de propriété.

Au-delà de la bande de 15m comptée à partir de l'alignement, les constructions peuvent être implantées en limite de propriété :

Lorsque la parcelle voisine supporte une construction déjà implantée sur la limite séparative commune.

Lorsque la parcelle voisine supporte une construction éloignée en tous points d'au moins 3m de celle à édifier.

Lorsque la parcelle voisine ne supporte aucune construction.

Lorsqu'une construction ne joint pas une limite séparative de propriété, la distance au bâtiment à édifier à la limite séparative sera au moins égale à 3m.

- **Règles alternatives**

Des implantations différentes de celles prévues par la règle générale peuvent être imposées dans les cas suivants :

Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escalier), aux différents réseaux, voirie et stationnement ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables

Pour la préservation ou la restauration d'un élément architectural ou paysager protégé et repéré au document graphique.

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

Dans tous les cas, l'implantation des constructions principales les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit permettre de préserver leur salubrité et leur éclairage. Les bâtiments implantés sur une même propriété doivent être distants d'au minimum 4m.

### 2.1.4. Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne peut dépasser 30% de la surface du terrain.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics.

Pour l'existant, les démolitions suivies de reconstruction de même emprise sont autorisées.

### 2.1.5. Hauteur des constructions

- **Règle générale**

La hauteur maximale des constructions neuves et principales est fixée à 4m à l'égout du toit.

- **Règles alternatives**

Des dispositions autres que celles prévues par la règle ci-dessus peuvent être imposées :

Pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics dans la limite de 3m supplémentaires ;

Afin d'assurer une bonne intégration urbaine et paysagère du projet :

- Lorsque le projet s'insère entre deux constructions existantes, avec une hauteur correspondant à la hauteur moyenne des deux constructions existantes,

- Lorsqu'il s'adosse à une construction existante qui dépasse la hauteur maximum autorisée à la règle générale, le projet peut atteindre la hauteur de la construction à laquelle il s'adosse. Cette possibilité est limitée à un linéaire de 10m puis au-delà de ce linéaire, la hauteur maximum est celle indiquée en règle générale.

Dans le cas d'une implantation sur un terrain en pente, la hauteur des constructions sera calculée à partir du niveau du terrain naturel de la voie existante ou nouvellement créée en bordure de parcelle.

Les souches de cheminées et autres ouvrages techniques (locaux techniques d'ascenseurs, antennes, antennes relais, paratonnerres, dispositifs de ventilation...) ne sont pas compris dans la hauteur totale calculée des bâtiments

## 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 2.2.1. Insertion des constructions dans leur environnement

Les volumes (et éléments de décoration, modénature, huisserie...) doivent être simples, s'accorder avec les constructions environnantes et s'insérer dans l'ensemble existant en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens de manière à conserver le caractère des lieux avoisinants.

L'implantation de la construction doit être adaptée au terrain naturel, étudiée en fonction de la pente du terrain.

#### Sont interdits :

- les terrassements qui dégradent fortement le modelé naturel du site,
- les apports artificiels de terre à moins de 2 m des limites séparatives d'un terrain situé en contre-bas.

### 2.2.2. Caractéristiques architecturales de façades et des toitures

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage.

Toutes les façades, dont les pignons, gaines et conduits exhausés, et les murs de soutènement doivent être traités avec le même soin que les façades principales. Les anciennes devantures commerciales avec un intérêt patrimonial doivent être conservées. Les ferronneries doivent être de tonalité foncée, proche du noir afin de renvoyer à la nature du matériau qu'il s'agisse de fonte ou d'acier ou tout autre métal.

Le permis de construire peut être refusé si les constructions par leur situation, leur dimension 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.

Toute construction présentant une architecture innovante et ne respectant pas les règles suivantes, est recevable dès lors que cette architecture ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales.

#### **Volume**

Les volumes doivent être simples, s'accorder avec les volumes environnants et s'insérer dans l'ensemble existant en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens.

Des adaptations à l'ensemble des règles ci-dessous peuvent être autorisées pour tenir compte de l'environnement bâti du projet.

Les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparente par rapport au sol naturel sont interdits.

## Toiture

Sont autorisées :

Les toitures à deux pentes, qui respecteront une inclinaison minimale de 45° sans débordement latéral.

Les toitures à quatre pentes dans le cas des constructions importantes ayant au moins 8m de faîtage ou en cas d'extension de bâtiments présentant d'origine des toitures à 4 pentes.

Les toitures à la mansarde, de formes et de proportions traditionnelles.

Les toitures-terrasses, végétalisées ou non, pouvant comporter une faible pente nécessaire à la captation des eaux de pluie.

Un même projet peut mélanger les 4 types de toitures autorisées.

Les lucarnes doivent être de forme traditionnelle et garder des dimensions modestes.

Les châssis de toits sont autorisés à condition, sauf impossibilité technique, d'être axés sur les ouvertures en façades.

Le matériau de couverture devra être en harmonie (dimensions, couleurs) avec les matériaux traditionnellement utilisés dans l'architecture locale.

## Murs

La teinte des enduits et autres revêtements muraux devra rappeler la couleur des enduits anciens réalisés avec des sables locaux.

Les enduits seront teints dans la masse. D'autres teintes ou couleurs, dûment justifiées par le projet architectural pourront être autorisées par les services compétents.

## Ouvertures

Le bois et l'aluminium seront préférés au PVC.

Il pourra être exigé pour une bonne intégration au paysage bâti que la forme et les dimensions des ouvertures s'inspirent des caractéristiques des ouvertures traditionnelles (proportions rapport H/l, nombre de carreaux et petits bois...)

Les sous-sols apparents doivent être traités avec autant de soin que l'étage supérieur.

Les citernes à gaz liquéfié ou mazout, dépôts de matériaux ou de résidus ainsi que les installations similaires doivent être placés en des lieux peu visibles de la voie publique ou masqués par un rideau de verdure

### 2.2.3. Caractéristiques des clôtures

Les clôtures doivent être conçues de façon à ménager l'intimité au sein des parcelles tout en maintenant le caractère ouvert des espaces et en permettant le passage de la faune.

Les clôtures traditionnelles existantes, dès lors qu'elles présentent un intérêt architectural et esthétique ou participent à la cohésion du secteur, doivent être conservées et réhabilitées ou remplacées à l'identique ou similaire si leur état n'en permet pas la conservation.

Des murs pleins d'une hauteur comprise entre 1.80m et 2.40m en matériaux traditionnels ou en matériaux revêtus d'un enduit sont autorisés partout, sauf sur rue et en bordure d'espaces publics. Dans le cas de terrains voisins mais de niveaux différents, la hauteur du mur sera mesurée au droit du plus haut des deux terrains.

Sur rue, les clôtures pourront être constituées soit :

- d'un mur plein de 1.20m de hauteur maximum (en matériaux traditionnels ou en matériaux revêtus d'un enduit) ;
- d'un muret de 0.2m à 0.6m de hauteur surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'une clôture, la hauteur totale de l'ensemble ne pouvant excéder 2m ;
- d'un grillage et/ou d'une haie, l'ensemble ne pouvant excéder une hauteur de 2m.  
Leur aspect sera choisi en fonction du contexte environnant.

Dans le cas de terrains voisins mais de niveaux différents, la hauteur du mur sera mesurée au droit du plus haut des deux terrains.

#### Sont interdites :

- les clôtures en murs modulaires ;
- les clôtures composées matériaux hétéroclites ;
- les clôtures végétales composées d'une seule espèce, ou majoritairement d'espèces persistantes.
- Les clôtures en grillage rigide sauf si elles sont doublées d'une haie végétale.

## 2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

La surface du terrain, sa forme, son relief, son exposition aux vents et au soleil, sa végétation et ses dessertes doivent servir de guide pour déterminer l'implantation et l'orientation de la construction. Lors de l'aménagement de plusieurs parcelles, il convient de prendre en compte ces paramètres le plus en amont possible, dès le stade des études préalables.

### 2.3.1. Obligation en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeu et de loisirs

Toute opération d'aménagement à destination principale d'habitation doit comporter des aménagements verts plantés, notamment d'accompagnement de la voirie, destinés notamment à améliorer le cadre de vie des habitants et à offrir à ceux-ci des lieux communs de rencontre, de promenade ou de jeux. Les espaces libres de construction doivent faire l'objet d'un aménagement paysager soigné, comprenant notamment des végétaux d'essence locale et privilégiant la perméabilité des sols et la contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.

### 2.3.2. Surfaces végétalisées ou perméables

Les espaces de pleine terre doivent être réalisés majoritairement d'un seul tenant et avoir des proportions permettant un usage d'agrément et de faire des plantations selon les caractéristiques du terrain et de son environnement.

Afin d'éviter les plantes invasives, les espaces de pleine terre doivent être plantés et il est interdit de laisser le sol nu, non végétalisé.

Sont pris en compte pour la quantification des espaces de pleine terre :

Les espaces libres non couverts, non bâtis ni en surface ni en sous-sol, permettent la libre infiltration des eaux pluviales et aménagés en espaces verts (pelouses, plantations) ;

Les espaces situés au-dessus des canalisations et des bassins de rétention.

Les espaces de pleine terre doivent représenter au moins 40% de la surface totale du terrain, sauf dans le cas d'affectations du rez-de-chaussée de la construction à une activité commerciale, de services ou artisanale, ou aux places de stationnement nécessaires à l'opération.

## 3. Equipements et réseaux

---

### 3.1. Stationnement

#### 3.1.1. Stationnement des véhicules motorisés

- **Localisation des places**

Les places de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques et peuvent être situées sur l'assiette foncière de l'opération ou dans son environnement immédiat.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, un report des places de stationnement sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier est autorisé.

- **Nombre de places de stationnement**

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé :

Entre 0 et 70m<sup>2</sup> de surface de plancher, il est exigé au moins une place de stationnement par logement

Au-delà de 70m<sup>2</sup> de surface de plancher : 2 places de stationnement minimum par logement

Pour les opérations de plus de deux logements, comportant des voies nouvelles, des places de stationnement visiteurs seront créées, leur nombre de pouvant jamais être inférieur à une place pour deux logements.

Pour les constructions à usage de bureau : une place de stationnement pour 25m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit, sans être inférieur à une place pour 200m<sup>2</sup> de la surface de plancher, si la densité des bureaux à construire doit être inférieure à un emploi pour 25 m<sup>2</sup>.

Pour les établissements commerciaux : une surface de stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher dès que la surface de vente est supérieure ou égale à 100m<sup>2</sup>.

Pour les établissements d'hébergement : une place de stationnement par chambre.

Pour les établissements artisanaux : une place de stationnement pour 25m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit, sans être inférieur à une place pour 200 m<sup>2</sup> de la surface de plancher, si la densité des locaux artisanaux à construire doit être inférieure à un emploi pour 25 m<sup>2</sup>. A ces espaces à aménager pour les véhicules de transport de personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, une place de stationnement pour 25 m<sup>2</sup> de la surface de plancher de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit suite à étude approuvée par la collectivité.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables. Le nombre de places de stationnement (véhicules motorisés) peut éventuellement être réduit par mutualisation en fonction des complémentarités observées entre les différentes fonctions et destinations.

La modification ou l'extension de bâtiments existants aboutissant à la création de nouveaux logements ne peut être autorisée qu'à condition que soient réalisées, dans le cas où ces bâtiments ne disposeraient pas du nombre de place exigée, les places de stationnement imposées, nécessaires pour l'ensemble des logements, après rénovation ou extension.

- **Aspect des espaces de stationnement**

Les espaces de stationnement doivent être paysagés ou arborés. Les aménagements permettront l'infiltration des eaux pluviales.

En outre, lorsque leur surface excède 2000m<sup>2</sup>, les parkings seront divisés par des rangées d'arbres ou des haies vives afin d'en améliorer l'aspect et d'en réduire les nuisances.

Les arbres existants et conservés peuvent être comptabilisés dans le nombre d'arbres à planter à condition qu'ils soient situés sur l'aire de stationnement.

### 3.1.2. Le stationnement des véhicules non motorisés

Toute construction recevant du public doit aussi comporter une aire pour le stationnement des cycles.

## 3.2. Desserte par les voies publiques et privées

- **Accès**

Les caractéristiques des accès doivent être définies en fonction de l'importance et de la destination des constructions et installations à réaliser, notamment en ce qui concerne la sécurité, la commodité de la circulation et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie

Le nombre d'accès doit être limité au strict nécessaire.

Les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :

- de la topographie, de la morphologie et de l'aménagement des lieux dans lesquels s'insère l'opération
- de la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse des véhicules, intensité du trafic) ;
- du type de trafic généré par l'opération (fréquence journalières, nombre de véhicules accédant au terrain, type de véhicules concernés) ;
- des conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules sur le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet doit privilégier la (les) solution(s) qui présentent la moindre gêne pour la circulation générale et permettent un accès aisé aux véhicules de secours et de services.

Pour les terrains possédant déjà un accès sur la voie publique, toute création d'un nouvel accès qui obligerait la commune à reconfigurer l'espace public pourra être refusée.

- **Voirie**

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent l'accès du matériel de lutte contre l'incendie sans que la largeur d'emprise ne soit inférieure à 5 m (largeur hors-tout incluant tous les aménagements : bordures, trottoirs...). Cette règle de largeur de voie ne concerne que les nouvelles voies.

Les voies en impasse doivent avoir leur partie terminale aménagée de manière à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour. Les prescriptions d'aménagement seront fonction de la localisation et du nombre de logements desservis.

### 3.3. Desserte par les réseaux

Tout projet de division d'une parcelle actuellement desservie par les réseaux ne peut avoir pour effet de créer un ou plusieurs terrain(s) constructible(s) non équipé(s).

#### 3.3.1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être alimentée par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques (dimensions, capacité et débit) suffisantes.

#### 3.3.2. Assainissement

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. Toutefois, en l'absence d'un tel réseau, ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conforme à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services comptants en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé. Toute évacuation d'eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

- **Zones d'assainissement collectif**

Toute construction nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement. La pose d'un clapet anti-retour est obligatoire.

Les eaux industrielles devront subir un traitement obligatoire avant le branchement.

- **Zones d'assainissement non collectif**

Les constructions doivent être équipées d'un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et adapté aux caractéristiques du sol, du sous-sol et de l'environnement du terrain.

#### 3.3.3. Eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des nouvelles constructions seront récupérées pour l'infiltration sur le terrain d'assiette de la construction ou réutilisées pour un usage conforme à la réglementation en vigueur.

Le cas échéant et en fonction de la capacité de rétention des sols le raccordement à l'égout d'un éventuel trop plein pourra être autorisé par les services compétents.

#### 3.3.4. Electricité, téléphone

Sauf impossibilité technique, la distribution de l'énergie électrique et la desserte téléphonique devront se faire par câbles souterrains ou par réseau de façade.

#### 3.3.5. Déploiement de la fibre optique

Toute nouvelle opération d'aménagement doit intégrer la mise en place de gaines souterraines permettant le passage de la fibre optique dans des conditions permettant la desserte de l'ensemble des constructions projetées.

Lorsqu'un ou plusieurs réseaux de communication électronique à très haut débit dessert l'unité foncière, toute nouvelle construction à usage d'habitation, de bureaux, de commerce et d'hébergement hôtelier doit pouvoir y être raccordée.

Afin de permettre le raccordement des nouvelles constructions, des fourreaux doivent être mis en attente en limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires.

### 3.4. Energie et performances énergétiques

L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, ainsi que l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique est autorisée. Toutefois, des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant peuvent être imposées.

- **Capteurs solaires**

Pour toutes les constructions, les panneaux de toiture doivent être intégrés dans la toiture en respectant son inclinaison et sans surépaisseur.

## zone 1AU-Ia

---

# 1. Destinations des constructions, usage des sols et natures d'activités, mixité fonctionnelle et sociale

## 1.1. Destinations des constructions

Destinations	Indice - référence sous-destination	Sous destinations autorisées	Sous destinations Interdites	Sous destinations autorisées sous conditions
Exploitation agricole ou forestière	1		Exploitation agricole	Sauf productions horticoles et maraîchères liées à un commerce de gros ou de détail
	2		Exploitation forestière	
Habitation	3			<b>Logement</b> des personnes dont la présence permanente est indispensable sur le site (direction, sécurité des lieux, entretien ou surveillance des établissements autorisés) ou en cas de nécessité de sécurité ou de relogement. Logements de fonction et de service
	4			<b>Hébergement</b> : des personnes dont la présence permanente est indispensable sur le site (direction, sécurité des lieux, entretien ou surveillance des établissements autorisés) ou en cas de nécessité de sécurité ou de relogement
Commerce et activités de service	5	Artisanat et commerce de détail associé		
	6		Restauration	Sauf maintien des restaurants existants
	7		Commerce de gros	
	8	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
	9	Hébergement hôtelier et touristique		
	10		Cinéma	
Equipement d'intérêt collectif	11	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
	12	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		

	13		Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	14		Salle d'art et de spectacles	
	15		Equipements sportifs	
	16		Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	17			Industrie : évolution des bâtiments existants
	18			Entrepôt : évolution des bâtiments existants
	19	Bureau		
	20	Centre de congrès et d'exposition		

Les constructions et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles ou techniques.

Les règles de prospect, d'implantation et de hauteur ne sont pas applicables aux ouvrages de transport d'électricité HTB (tension > 50 kV).

Dans le cadre d'un changement de destination d'un bâtiment de commerce et d'activité de service ou d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire vers de l'habitat, la remise en état de la façade principale donnant sur le domaine public, devra être effectuée.

## 1.2. Occupations et utilisations du sol

Pour les sous-destinations suivantes, sont autorisées dans la mesure où toutes les dispositions sont prises pour prévenir leurs dangers ou inconvénients du point de vue de l'environnement et des nuisances sonores pouvant être générées lors de leur exploitation :

Activités de carrière

Artisanat et commerce de détail associé ;

Commerce de gros ;

Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;

Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées ;

Bureau ;

Autres équipements recevant du public.

### 1.2.1. Sont interdites les occupations et utilisations du sol ci-après :

Les dépôts et décharges non liés à une activité autorisée.

Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.

Le stationnement des caravanes à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation.

### 1.2.2. Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol ci-après :

L'adaptation, la réfection, ou l'extension des constructions d'habitation existantes sous réserve qu'elles n'aient pas pour effet d'aggraver les contraintes, nuisances ou dangers résultant de leur présence dans la zone, dans la limite de 40m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaires.

Les Logements et hébergements des personnes dont la présence permanente est indispensable sur le site (direction, sécurité des lieux, entretien ou surveillance des établissements autorisés) ou en cas de nécessité de sécurité ou de relogement et les logements de service ou de fonction.

Les affouillements, les exhaussements de sol, les équipements, les aires de repos et les installations classées liées à la mise à 2 x 2 voies de la RN2 et à la réalisation du boulevard urbain.

La construction d'ouvrages publics ou des installations d'intérêt général sous réserve qu'ils soient jugés compatibles avec le site.

Les ouvrages et constructions nécessaires à la gestion et à l'exploitation de l'activité ferroviaire.

Les ouvrages et constructions nécessaires aux captages d'eau.

### 1.3. Mixité fonctionnelle des zones urbaines

L'évolution des bâtiments existants de vocation autre que celles autorisées dans la zone sera permise afin de conserver la mixité fonctionnelle des espaces.

## 2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

---

Se référer au Cahier de recommandations architecturales et paysagères.

### 2.1. Implantation et volumétrie des constructions

- **Règle générale**

Les constructions industrielles concourant à la production d'énergie ne sont pas assujetties aux règles d'implantation.

Des implantations différentes de celles prévues par la règle générale peuvent être imposées dans les cas suivants :

- pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liés à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers), aux différents réseaux, voirie et stationnement, nécessaires à la production d'énergies renouvelables, ouvrages en sous-sol, aux rampes d'accès, aux terrasses de plain-pied ou aux cuves et réservoirs.

Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent article à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics

#### 2.1.1. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

- **Règle générale**

Les constructions devront s'implanter en retrait d'au moins 5m des voies existantes, à aménager ou à créer.

- **Règles alternatives**

Une implantation en recul ou à l'alignement peut être imposée dans les cas suivants :

pour assurer une continuité harmonieuse avec la ou les constructions voisines,

pour la préservation ou la restauration d'un élément architectural ou paysager protégé et repéré au document graphique,

pour assurer la préservation ou la continuité de la végétation des espaces non bâtis existants sur les espaces publics ou privés voisins,

en raison d'une configuration atypique de la parcelle (parcelle traversante, en angle ou en cœur d'îlot, ...),

pour la construction des équipements d'intérêt collectif et services publics.

### 2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

#### Règle générale

Lorsqu'une construction ne joint pas une limite séparative de propriété, la distance au bâtiment à édifier à la limite séparative sera au moins égale à 5m.

#### Règles alternatives

Des implantations différentes de celles prévues par la règle générale peuvent être imposées dans les cas suivants :

Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escalier), aux différents réseaux, voirie et stationnement ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables

Pour la préservation ou la restauration d'un élément architectural ou paysager protégé et repéré au document graphique.

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

La distance minimale entre deux constructions d'une même parcelle sera au moins égale à 4m

Dans tous les cas, l'implantation des constructions principales les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit permettre de préserver leur salubrité et leur éclairage.

### 2.1.4. Emprise au sol des constructions

Non réglementé

### 2.1.5. Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions neuves et principales est fixée à 15m à l'égout du toit.

## 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 2.2.1. Insertion des constructions dans leur environnement

Les volumes (et éléments de décoration, modénature, huisserie...) doivent être simples, s'accorder avec les constructions environnantes et s'insérer dans l'ensemble existant en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens de manière à conserver le caractère des lieux avoisinants.

L'implantation de la construction doit être adaptée au terrain naturel, étudiée en fonction de la pente du terrain.

#### Sont interdits :

- les terrassements qui dégradent fortement le modelé naturel du site,
- les apports artificiels de terre à moins de 2 m des limites séparatives d'un terrain situé en contre-bas.

### 2.2.2. Caractéristiques architecturales de façades et des toitures

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage.

Toutes les façades, dont les pignons, gaines et conduits exhausés, et les murs de soutènement doivent être traités avec le même soin que les façades principales.

Le permis de construire peut être refusé si les constructions par leur situation, leur dimension 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.

Toute construction présentant une architecture innovante et ne respectant pas les règles suivantes, est recevable dès lors que cette architecture ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales.

#### Volume

Les volumes doivent être simples, s'accorder avec les volumes environnants et s'insérer dans l'ensemble existant en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens.

#### Toiture

Le matériau de couverture devra être en harmonie (dimensions, couleurs) avec les matériaux traditionnellement utilisés dans l'architecture locale.

Les citernes à gaz liquéfié ou mazout, dépôts de matériaux ou de résidus ainsi que les installations similaires doivent être placés en des lieux peu visibles de la voie publique ou masqués par un rideau de verdure

### 2.2.3. Caractéristiques des clôtures

Les clôtures doivent être conçues de façon à ménager l'intimité au sein des parcelles tout en maintenant le caractère ouvert des espaces.

Les clôtures traditionnelles existantes, dès lors qu'elles présentent un intérêt architectural et esthétique ou participent à la cohésion du secteur, doivent être conservées et réhabilitées ou remplacées à l'identique ou similaire si leur état n'en permet pas la conservation.

Leur aspect sera choisi en fonction du contexte environnant.

Sont interdits :

- les clôtures en murs modulaires ;
- les clôtures composées matériaux hétéroclites ;
- les clôtures végétales composées d'une seule espèce, ou majoritairement d'espèces persistantes.
- Les grillages rigides sauf s'ils sont associés à du végétal.

## 2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

La surface du terrain, sa forme, son relief, son exposition aux vents et au soleil, sa végétation et ses dessertes doivent servir de guide pour déterminer l'implantation et l'orientation de la construction. Lors de l'aménagement de plusieurs parcelles, il convient de prendre en compte ces paramètres le plus en amont possible, dès le stade des études préalables.

### 2.3.1. Obligation en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeu et de loisirs

Toute opération d'aménagement à destination principale d'habitation doit comporter des aménagements verts plantés, notamment d'accompagnement de la voirie, destinés notamment à améliorer le cadre de vie des habitants et à offrir à ceux-ci des lieux communs de rencontre, de promenade ou de jeux. Les espaces libres de construction doivent faire l'objet d'un aménagement paysager soigné, comprenant notamment des végétaux d'essence locale et privilégiant la perméabilité des sols et la contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.

### 2.3.2. Surfaces végétalisées ou perméables

Les espaces de pleine terre doivent être réalisés majoritairement d'un seul tenant et avoir des proportions permettant un usage d'agrément et de faire des plantations selon les caractéristiques du terrain et de son environnement.

Afin d'éviter les plantes invasives, les espaces de pleine terre doivent être plantés et il est interdit de laisser le sol nu, non végétalisé.

Sont pris en compte pour la quantification des espaces de pleine terre :

Les espaces libres non couverts, non bâtis ni en surface ni en sous-sol, permettent la libre infiltration des eaux pluviales et aménagés en espaces verts (pelouses, plantations) ;

Les espaces situés au-dessus des canalisations et des bassins de rétention.

Les espaces de pleine terre doivent représenter au moins 10% de la surface totale du terrain, sauf dans le cas d'affectations du rez-de-chaussée de la construction à une activité commerciale, de services ou artisanale, ou aux places de stationnement nécessaires à l'opération.

## 3. Equipements et réseaux

---

### 3.1. Stationnement

#### 3.1.1. Stationnement des véhicules motorisés

- **Localisation des places**

Les places de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques et peuvent être situées sur l'assiette foncière de l'opération ou dans son environnement immédiat.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, un report des places de stationnement sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier est autorisé.

- **Nombre de places de stationnement**

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé :

Entre 0 et 70m<sup>2</sup> de surface de plancher, il est exigé au moins une place de stationnement par logement

Au-delà de 70m<sup>2</sup> de surface de plancher : 2 places de stationnement minimum par logement

Pour les opérations de plus de deux logements, comportant des voies nouvelles, des places de stationnement visiteurs seront créées, leur nombre de pouvant jamais être inférieur à une place pour deux logements.

Pour les constructions à usage de bureau : une place de stationnement pour 25m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit, sans être inférieur à une place pour 200m<sup>2</sup> de la surface de plancher, si la densité des bureaux à construire doit être inférieure à un emploi pour 25 m<sup>2</sup>.

Pour les établissements commerciaux : une surface de stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher dès que la surface de vente est supérieure ou égale à 100m<sup>2</sup>.

Pour les établissements d'hébergement : une place de stationnement par chambre.

Pour les établissements artisanaux et industriels : une place de stationnement pour 25m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit, sans être inférieur à une place pour 200 m<sup>2</sup> de la surface de plancher, si la densité des locaux artisanaux à construire doit être inférieure à un emploi pour 25 m<sup>2</sup>. A ces espaces à aménager pour les véhicules de transport de personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, une place de stationnement pour 25 m<sup>2</sup> de la surface de plancher de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit suite à étude approuvée par la collectivité.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables. Le nombre de places de stationnement (véhicules motorisés) peut éventuellement être réduit par mutualisation en fonction des complémentarités observées entre les différentes fonctions et destinations.

La modification ou l'extension de bâtiments existants aboutissant à la création de nouveaux logements ne peut être autorisée qu'à condition que soient réalisées, dans le cas où ces bâtiments ne disposeraient pas du nombre de place exigée, les places de stationnement imposées, nécessaires pour l'ensemble des logements, après rénovation ou extension.

- **Aspect des espaces de stationnement**

Les espaces de stationnement doivent être paysagés ou arborés. Les aménagements permettront l'infiltration des eaux pluviales.

En outre, lorsque leur surface excède 2000m<sup>2</sup>, les parkings seront divisés par des rangées d'arbres ou des haies vives afin d'en améliorer l'aspect et d'en réduire les nuisances.

Les arbres existants et conservés peuvent être comptabilisés dans le nombre d'arbres à planter à condition qu'ils soient situés sur l'aire de stationnement.

### 3.1.2. Le stationnement des véhicules non motorisés

Toute construction recevant du public doit aussi comporter une aire pour le stationnement des cycles.

## 3.2. Desserte par les voies publiques et privées

### ● Accès

Les caractéristiques des accès doivent être définies en fonction de l'importance et de la destination des constructions et installations à réaliser, notamment en ce qui concerne la sécurité, la commodité de la circulation et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie

Le nombre d'accès doit être limité au strict nécessaire.

Les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :

- de la topographie, de la morphologie et de l'aménagement des lieux dans lesquels s'insère l'opération
- de la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse des véhicules, intensité du trafic) ;
- du type de trafic généré par l'opération (fréquence journalières, nombre de véhicules accédant au terrain, type de véhicules concernés) ;
- des conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules sur le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet doit privilégier la (les) solution(s) qui présentent la moindre gêne pour la circulation générale et permettent un accès aisé aux véhicules de secours et de services.

Pour les terrains possédant déjà un accès sur la voie publique, toute création d'un nouvel accès qui obligerait la commune à reconfigurer l'espace public pourra être refusée.

### ● Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent l'accès du matériel de lutte contre l'incendie sans que la largeur d'emprise ne soit inférieure à 5 m (largeur hors-tout incluant tous les aménagements : bordures, trottoirs...). Cette règle de largeur de voie ne concerne que les nouvelles voies.

Les voies en impasse doivent avoir leur partie terminale aménagée de manière à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

## 3.3. Desserte par les réseaux

Tout projet de division d'une parcelle actuellement desservie par les réseaux ne peut avoir pour effet de créer un ou plusieurs terrain(s) constructible(s) non équipé(s).

### 3.3.1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être alimentée par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques (dimensions, capacité et débit) suffisantes.

### 3.3.2. Assainissement

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. Toutefois, en l'absence d'un tel réseau, ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conforme à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services comptants en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé. Toute évacuation d'eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

- **Zones d'assainissement collectif**

Toute construction nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement. La pose d'un clapet anti-retour est obligatoire.

Les eaux industrielles devront subir un traitement obligatoire avant le branchement.

- **Zones d'assainissement non collectif**

Les constructions doivent être équipées d'un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et adapté aux caractéristiques du sol, du sous-sol et de l'environnement du terrain.

### 3.3.3. Eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des nouvelles constructions seront récupérées pour l'infiltration sur le terrain d'assiette de la construction ou réutilisées pour un usage conforme à la réglementation en vigueur.

Le cas échéant et en fonction de la capacité de rétention des sols le raccordement à l'égout d'un éventuel trop plein pourra être autorisé par les services compétents.

### 3.3.4. Electricité, téléphone

Sauf impossibilité technique, la distribution de l'énergie électrique et la desserte téléphonique devront se faire par câbles souterrains ou par réseau de façade.

### 3.3.5. Déploiement de la fibre optique

Toute nouvelle opération d'aménagement doit intégrer la mise en place de gaines souterraines permettant le passage de la fibre optique dans des conditions permettant la desserte de l'ensemble des constructions projetées.

Lorsqu'un ou plusieurs réseaux de communication électronique à très haut débit desservent l'unité foncière, toute nouvelle construction à usage d'habitation, de bureaux, de commerce et d'hébergement hôtelier doit pouvoir y être raccordée.

Afin de permettre le raccordement des nouvelles constructions, des fourreaux doivent être mis en attente en limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires.

### 3.4. Energie et performances énergétiques

L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, ainsi que l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique est autorisée. Toutefois, des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant peuvent être imposées.

- **Capteurs solaires**

Pour toutes les constructions, les panneaux de toiture doivent être intégrés dans la toiture en respectant son inclinaison et sans surépaisseur

## zone 1AU-Ib

---

# 1. Destinations des constructions, usage des sols et natures d'activités, mixité fonctionnelle et sociale

## 1.1. Destinations des constructions

Destinations	Indice - référence sous-destination	Sous destinations autorisées	Sous destinations Interdites	Sous destinations autorisées sous conditions
Exploitation agricole ou forestière	1		Exploitation agricole	Sauf productions horticoles et maraîchères liées à un commerce de gros ou de détail
	2		Exploitation forestière	
Habitation	3			<b>Logement</b> des personnes dont la présence permanente est indispensable sur le site (direction, sécurité des lieux, entretien ou surveillance des établissements autorisés) ou en cas de nécessité de sécurité ou de relogement. Logements de fonction et de service
	4		Hébergement	
Commerce et activités de service	5			<b>Artisanat et commerce de détail associé</b> : aménagement et extension d'une activité existante
	6		Restauration	Sauf maintien des restaurants existants
	7			<b>Commerce de gros</b> : aménagement et extension d'une activité existante
	8			<b>Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle</b> : aménagement et extension d'une activité existante
	9		Hébergement hôtelier et touristique	
	10		Cinéma	
Equipement d'intérêt collectif	11	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
	12	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	13		Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	14		Salle d'art et de	

			spectacles	
	15		Equipements sportifs	
	16	Autres équipements recevant du public Autres équipements recevant du public		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	17	Industrie		
	18	Entrepôt		
	19			Bureau : aménagement et extension d'une activité existante
	20		Centre de congrès et d'exposition	

Les constructions et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles ou techniques.

Les règles de prospect, d'implantation et de hauteur ne sont pas applicables aux ouvrages de transport d'électricité HTB (tension > 50 kV).

Dans le cadre d'un changement de destination d'un bâtiment de commerce et d'activité de service ou d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire vers de l'habitat, la remise en état de la façade principale donnant sur le domaine public, devra être effectuée.

## 1.2. Occupations et utilisations du sol

Pour les sous-destinations suivantes, sont autorisées dans la mesure où toutes les dispositions sont prises pour prévenir leurs dangers ou inconvénients du point de vue de l'environnement et des nuisances sonores pouvant être générées lors de leur exploitation :

Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées ;

Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

Industrie ;

Entrepôt ;

Bureau ;

Autres équipements recevant du public.

### 1.2.1. Sont interdites les occupations et utilisations du sol ci-après :

Les dépôts et décharges non liés à une activité autorisée.

Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.

Le stationnement des caravanes à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation.

### 1.2.2. Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol ci-après :

L'ouverture de carrières

L'adaptation, la réfection, ou l'extension des constructions d'habitation existantes sous réserve qu'elles n'aient pas pour effet d'aggraver les contraintes, nuisances ou dangers résultant de leur présence dans la zone, dans la limite de 40m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaires.

Les Logements et hébergements des personnes dont la présence permanente est indispensable sur le site (direction, sécurité des lieux, entretien ou surveillance des établissements autorisés) ou en cas de nécessité de sécurité ou de relogement et les logements de service ou de fonction.

Les affouillements, les exhaussements de sol, les équipements, les aires de repos et les installations classées liées à la mise à 2 x 2 voies de la RN2 et à la réalisation du boulevard urbain.

La construction d'ouvrages publics ou des installations d'intérêt général sous réserve qu'ils soient jugés compatibles avec le site.

Les ouvrages et constructions nécessaires à la gestion et à l'exploitation de l'activité ferroviaire.

Les ouvrages et constructions nécessaires aux captages d'eau.

### 1.3. Mixité fonctionnelle des zones urbaines

L'évolution des bâtiments existants de vocation autre que celles autorisées dans la zone sera permise afin de conserver la mixité fonctionnelle des espaces.

## 2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

---

Se référer au Cahier de recommandations architecturales et paysagères.

### 2.1. Implantation et volumétrie des constructions

- **Règle générale**

Les constructions industrielles concourant à la production d'énergie ne sont pas assujetties aux règles d'implantation.

Des implantations différentes de celles prévues par la règle générale peuvent être imposées dans les cas suivants :

- pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liés à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers), aux différents réseaux, voirie et stationnement, nécessaires à la production d'énergies renouvelables, ouvrages en sous-sol, aux rampes d'accès, aux terrasses de plain-pied ou aux cuves et réservoirs.

Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent article à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics

#### 2.1.1. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

- **Règle générale**

Les constructions devront s'implanter en retrait d'au moins 5m des voies existantes, à aménager ou à créer.

- **Règles alternatives**

Une implantation en recul ou à l'alignement peut être imposée dans les cas suivants :

pour assurer une continuité harmonieuse avec la ou les constructions voisines,

pour la préservation ou la restauration d'un élément architectural ou paysager protégé et repéré au document graphique,

pour assurer la préservation ou la continuité de la végétation des espaces non bâtis existants sur les espaces publics ou privés voisins,

en raison d'une configuration atypique de la parcelle (parcelle traversante, en angle ou en cœur d'îlot, ...), pour la construction des équipements d'intérêt collectif et services publics.

### 2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

#### Règle générale

Lorsqu'une construction ne joint pas une limite séparative de propriété, la distance au bâtiment à édifier à la limite séparative sera au moins égale à 5m.

#### Règles alternatives

Des implantations différentes de celles prévues par la règle générale peuvent être imposées dans les cas suivants :

Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escalier), aux différents réseaux, voirie et stationnement ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables

Pour la préservation ou la restauration d'un élément architectural ou paysager protégé et repéré au document graphique.

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

La distance minimale entre deux constructions d'une même parcelle sera au moins égale à 4m

Dans tous les cas, l'implantation des constructions principales les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit permettre de préserver leur salubrité et leur éclairage.

### 2.1.4. Emprise au sol des constructions

Non réglementé

### 2.1.5. Hauteur des constructions

Non réglementée

## 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 2.2.1. Insertion des constructions dans leur environnement

Les volumes (et éléments de décoration, modénature, huisserie...) doivent être simples, s'accorder avec les constructions environnantes et s'insérer dans l'ensemble existant en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens de manière à conserver le caractère des lieux avoisinants.

L'implantation de la construction doit être adaptée au terrain naturel, étudiée en fonction de la pente du terrain.

#### Sont interdits :

- les terrassements qui dégradent fortement le modelé naturel du site,
- les apports artificiels de terre à moins de 2 m des limites séparatives d'un terrain situé en contre-bas.

### 2.2.2. Caractéristiques architecturales de façades et des toitures

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage.

Toutes les façades, dont les pignons, gaines et conduits exhausés, et les murs de soutènement doivent être traités avec le même soin que les façades principales.

Le permis de construire peut être refusé si les constructions par leur situation, leur dimension 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.

Toute construction présentant une architecture innovante et ne respectant pas les règles suivantes, est recevable dès lors que cette architecture ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales.

#### Volume

Les volumes doivent être simples, s'accorder avec les volumes environnants et s'insérer dans l'ensemble existant en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens.

#### Toiture

Le matériau de couverture devra être en harmonie (dimensions, couleurs) avec les matériaux traditionnellement utilisés dans l'architecture locale.

Les citernes à gaz liquéfié ou mazout, dépôts de matériaux ou de résidus ainsi que les installations similaires doivent être placés en des lieux peu visibles de la voie publique ou masqués par un rideau de verdure

### 2.2.3. Caractéristiques des clôtures

Les clôtures doivent être conçues de façon à ménager l'intimité au sein des parcelles tout en maintenant le caractère ouvert des espaces.

Les clôtures traditionnelles existantes, dès lors qu'elles présentent un intérêt architectural et esthétique ou participent à la cohésion du secteur, doivent être conservées et réhabilitées ou remplacées à l'identique ou similaire si leur état n'en permet pas la conservation.

Leur aspect sera choisi en fonction du contexte environnant.

Sont interdits :

- les clôtures en murs modulaires ;
- les clôtures composées matériaux hétéroclites ;
- les clôtures végétales composées d'une seule espèce, ou majoritairement d'espèces persistantes.
- Les grillages rigides sauf s'ils sont associés à du végétal.

## 2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

La surface du terrain, sa forme, son relief, son exposition aux vents et au soleil, sa végétation et ses dessertes doivent servir de guide pour déterminer l'implantation et l'orientation de la construction. Lors de l'aménagement de plusieurs parcelles, il convient de prendre en compte ces paramètres le plus en amont possible, dès le stade des études préalables.

### 2.3.1. Obligation en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeu et de loisirs

Toute opération d'aménagement à destination principale d'habitation doit comporter des aménagements verts plantés, notamment d'accompagnement de la voirie, destinés notamment à améliorer le cadre de vie des habitants et à offrir à ceux-ci des lieux communs de rencontre, de promenade ou de jeux. Les espaces libres de construction doivent faire l'objet d'un aménagement paysager soigné, comprenant notamment des végétaux d'essence locale et privilégiant la perméabilité des sols et la contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.

### 2.3.2. Surfaces végétalisées ou perméables

Les espaces de pleine terre doivent être réalisés majoritairement d'un seul tenant et avoir des proportions permettant un usage d'agrément et de faire des plantations selon les caractéristiques du terrain et de son environnement.

Afin d'éviter les plantes invasives, les espaces de pleine terre doivent être plantés et il est interdit de laisser le sol nu, non végétalisé.

Sont pris en compte pour la quantification des espaces de pleine terre :

Les espaces libres non couverts, non bâtis ni en surface ni en sous-sol, permettent la libre infiltration des eaux pluviales et aménagés en espaces verts (pelouses, plantations) ;

Les espaces situés au-dessus des canalisations et des bassins de rétention.

Les espaces de pleine terre doivent représenter au moins 10% de la surface totale du terrain, sauf dans le cas d'affectations du rez-de-chaussée de la construction à une activité commerciale, de services ou artisanale, ou aux places de stationnement nécessaires à l'opération.

## 3. Equipements et réseaux

---

### 3.1. Stationnement

#### 3.1.1. Stationnement des véhicules motorisés

- **Localisation des places**

Les places de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques et peuvent être situées sur l'assiette foncière de l'opération ou dans son environnement immédiat.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, un report des places de stationnement sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier est autorisé.

- **Nombre de places de stationnement**

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé :

Entre 0 et 70m<sup>2</sup> de surface de plancher, il est exigé au moins une place de stationnement par logement

Au-delà de 70m<sup>2</sup> de surface de plancher : 2 places de stationnement minimum par logement

Pour les opérations de plus de deux logements, comportant des voies nouvelles, des places de stationnement visiteurs seront créées, leur nombre de pouvant jamais être inférieur à une place pour deux logements.

Pour les constructions à usage de bureau : une place de stationnement pour 25m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit, sans être inférieur à une place pour 200m<sup>2</sup> de la surface de plancher, si la densité des bureaux à construire doit être inférieure à un emploi pour 25 m<sup>2</sup>.

Pour les établissements commerciaux : une surface de stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher dès que la surface de vente est supérieure ou égale à 100m<sup>2</sup>.

Pour les établissements d'hébergement : une place de stationnement par chambre.

Pour les établissements artisanaux et industriels : une place de stationnement pour 25m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit, sans être inférieur à une place pour 200 m<sup>2</sup> de la surface de plancher, si la densité des locaux artisanaux à construire doit être inférieure à un emploi pour 25 m<sup>2</sup>. A ces espaces à aménager pour les véhicules de transport de personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, une place de stationnement pour 25 m<sup>2</sup> de la surface de plancher de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit suite à étude approuvée par la collectivité.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables. Le nombre de places de stationnement (véhicules motorisés) peut éventuellement être réduit par mutualisation en fonction des complémentarités observées entre les différentes fonctions et destinations.

La modification ou l'extension de bâtiments existants aboutissant à la création de nouveaux logements ne peut être autorisée qu'à condition que soient réalisées, dans le cas où ces bâtiments ne disposeraient pas du nombre de place exigée, les places de stationnement imposées, nécessaires pour l'ensemble des logements, après rénovation ou extension.

- **Aspect des espaces de stationnement**

Les espaces de stationnement doivent être paysagés ou arborés. Les aménagements permettront l'infiltration des eaux pluviales.

En outre, lorsque leur surface excède 2000m<sup>2</sup>, les parkings seront divisés par des rangées d'arbres ou des haies vives afin d'en améliorer l'aspect et d'en réduire les nuisances.

Les arbres existants et conservés peuvent être comptabilisés dans le nombre d'arbres à planter à condition qu'ils soient situés sur l'aire de stationnement.

### 3.1.2. Le stationnement des véhicules non motorisés

Toute construction recevant du public doit aussi comporter une aire pour le stationnement des cycles.

## 3.2. Desserte par les voies publiques et privées

### ● Accès

Les caractéristiques des accès doivent être définies en fonction de l'importance et de la destination des constructions et installations à réaliser, notamment en ce qui concerne la sécurité, la commodité de la circulation et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie

Le nombre d'accès doit être limité au strict nécessaire.

Les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :

- de la topographie, de la morphologie et de l'aménagement des lieux dans lesquels s'insère l'opération
- de la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse des véhicules, intensité du trafic) ;
- du type de trafic généré par l'opération (fréquence journalières, nombre de véhicules accédant au terrain, type de véhicules concernés) ;
- des conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules sur le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet doit privilégier la (les) solution(s) qui présentent la moindre gêne pour la circulation générale et permettent un accès aisé aux véhicules de secours et de services.

Pour les terrains possédant déjà un accès sur la voie publique, toute création d'un nouvel accès qui obligerait la commune à reconfigurer l'espace public pourra être refusée.

### ● Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent l'accès du matériel de lutte contre l'incendie sans que la largeur d'emprise ne soit inférieure à 5 m (largeur hors-tout incluant tous les aménagements : bordures, trottoirs...). Cette règle de largeur de voie ne concerne que les nouvelles voies.

Les voies en impasse doivent avoir leur partie terminale aménagée de manière à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

## 3.3. Desserte par les réseaux

Tout projet de division d'une parcelle actuellement desservie par les réseaux ne peut avoir pour effet de créer un ou plusieurs terrain(s) constructible(s) non équipé(s).

### 3.3.1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être alimentée par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques (dimensions, capacité et débit) suffisantes.

### 3.3.2. Assainissement

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. Toutefois, en l'absence d'un tel réseau, ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conforme à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services comptants en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé. Toute évacuation d'eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

- **Zones d'assainissement collectif**

Toute construction nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement. La pose d'un clapet anti-retour est obligatoire.

Les eaux industrielles devront subir un traitement obligatoire avant le branchement.

- **Zones d'assainissement non collectif**

Les constructions doivent être équipées d'un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et adapté aux caractéristiques du sol, du sous-sol et de l'environnement du terrain.

### 3.3.3. Eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des nouvelles constructions seront récupérées pour l'infiltration sur le terrain d'assiette de la construction ou réutilisées pour un usage conforme à la réglementation en vigueur.

Le cas échéant et en fonction de la capacité de rétention des sols le raccordement à l'égout d'un éventuel trop plein pourra être autorisé par les services compétents.

### 3.3.4. Electricité, téléphone

Sauf impossibilité technique, la distribution de l'énergie électrique et la desserte téléphonique devront se faire par câbles souterrains ou par réseau de façade.

### 3.3.5. Déploiement de la fibre optique

Toute nouvelle opération d'aménagement doit intégrer la mise en place de gaines souterraines permettant le passage de la fibre optique dans des conditions permettant la desserte de l'ensemble des constructions projetées.

Lorsqu'un ou plusieurs réseaux de communication électronique à très haut débit desservent l'unité foncière, toute nouvelle construction à usage d'habitation, de bureaux, de commerce et d'hébergement hôtelier doit pouvoir y être raccordée.

Afin de permettre le raccordement des nouvelles constructions, des fourreaux doivent être mis en attente en limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires.

### 3.4. Energie et performances énergétiques

L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, ainsi que l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique est autorisée. Toutefois, des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant peuvent être imposées.

- **Capteurs solaires**

Pour toutes les constructions, les panneaux de toiture doivent être intégrés dans la toiture en respectant son inclinaison et sans surépaisseur

## zone 1AU-Ea

---

# 1. Destinations des constructions, usage des sols et natures d'activités, mixité fonctionnelle et sociale

## 1.1. Destinations des constructions

Destinations	Indice - référence sous-destination	Sous destinations autorisées	Sous destinations Interdites	Sous destinations autorisées sous conditions
Exploitation agricole ou forestière	1		Exploitation agricole	
	2		Exploitation forestière	
Habitation	3			<b>Logement</b> des personnes dont la présence permanente est indispensable sur le site (direction, sécurité des lieux, entretien ou surveillance des établissements autorisés) ou en cas de nécessité de sécurité ou de relogement. Logements de fonction et de service
	4	Hébergement		
Commerce et activités de service	5		Artisanat et commerce de détail associé	
	6	Restauration		
	7		Commerce de gros	
	8	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
	9		Hébergement hôtelier et touristique	
	10		Cinéma	
Equipement d'intérêt collectif	11	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
	12	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	13	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale		
	14		Salle d'art et de spectacles	
	15		Equipements sportifs	

	16		Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	17		Industrie	
	18		Entrepôt	
	19		Bureau	
	20		Centre de congrès et d'exposition	

Les constructions et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles ou techniques.

Les règles de prospect, d'implantation et de hauteur ne sont pas applicables aux ouvrages de transport d'électricité HTB (tension > 50 kV).

Dans le cadre d'un changement de destination d'un bâtiment de commerce et d'activité de service ou d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire vers de l'habitat, la remise en état de la façade principale donnant sur le domaine public, devra être effectuée.

## 1.2. Occupations et utilisations du sol

Pour les sous-destinations suivantes, sont autorisées dans la mesure où toutes les dispositions sont prises pour prévenir leurs dangers ou inconvénients du point de vue de l'environnement et des nuisances sonores pouvant être générées lors de leur exploitation :

Equipements scolaires, sociaux, hospitaliers

Hébergement

Restauration

Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle

### 1.2.1. Sont interdites les occupations et utilisations du sol ci-après :

Les dépôts et décharges non liés à une activité autorisée.

L'ouverture de carrière.

Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.

Le stationnement des caravanes à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation.

### 1.2.2. Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol ci-après :

L'adaptation, la réfection, ou l'extension des constructions d'habitation existantes sous réserve qu'elles n'aient pas pour effet d'aggraver les contraintes, nuisances ou dangers résultant de leur présence dans la zone.

Les exhaussements et affouillements de sol, directement liés aux travaux de construction autorisés.

Les Logements des personnes dont la présence permanente est indispensable sur le site (direction, sécurité des lieux, entretien ou surveillance des établissements autorisés) ou en cas de nécessité de sécurité ou de relogement et les logements de service ou de fonction.

Les affouillements, les exhaussements de sol, les équipements, les aires de repos et les installations classées liées à la mise à 2 x 2 voies de la RN2 et à la réalisation du boulevard urbain.

La construction d'ouvrages publics ou des installations d'intérêt général sous réserve qu'ils soient jugés compatibles avec le site.

Les ouvrages et constructions nécessaires à la gestion et à l'exploitation de l'activité ferroviaire.

Les ouvrages et constructions nécessaires aux captages d'eau.

## 2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

---

Se référer au Cahier de recommandations architecturales et paysagères.

### 2.1. Implantation et volumétrie des constructions

- **Règle générale**

Les constructions industrielles concourant à la production d'énergie ne sont pas assujetties aux règles d'implantation.

Des implantations différentes de celles prévues par la règle générale peuvent être imposées dans les cas suivants :

- pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liés à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers), aux différents réseaux, voirie et stationnement, nécessaires à la production d'énergies renouvelables, ouvrages en sous-sol, aux rampes d'accès, aux terrasses de plain-pied ou aux cuves et réservoirs.

Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent article à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics

#### 2.1.1. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

- **Règle générale**

Les constructions pourront s'implanter en retrait ou à l'alignement des voies existantes, à aménager ou à créer.

- **Règles alternatives**

Une implantation en recul ou à l'alignement peut être imposée dans les cas suivants :

pour assurer une continuité harmonieuse avec la ou les constructions voisines,

pour la préservation ou la restauration d'un élément architectural ou paysager protégé et repéré au document graphique,

pour assurer la préservation ou la continuité de la végétation des espaces non bâtis existants sur les espaces publics ou privés voisins,

en raison d'une configuration atypique de la parcelle (parcelle traversante, en angle ou en cœur d'îlot, ...),

pour la construction des équipements d'intérêt collectif et services publics.

#### 2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- **Règle générale**

Lorsqu'une construction ne joint pas une limite séparative de propriété, la distance au bâtiment à édifier à la limite séparative sera au moins égale à 5m.

- **Règles alternatives**

Des implantations différentes de celles prévues par la règle générale peuvent être imposées dans les cas suivants :

Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escalier), aux différents réseaux, voirie et stationnement ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables

Pour la préservation ou la restauration d'un élément architectural ou paysager protégé et repéré au document graphique.

- - 2.1.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Dans tous les cas, l'implantation des constructions principales les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit permettre de préserver leur salubrité et leur éclairage.

- - 2.1.4. Emprise au sol des constructions**

Non règlementée

- - 2.1.5. Hauteur des constructions**

Non règlementée

## 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- - 2.2.1. Insertion des constructions dans leur environnement**

Les volumes (et éléments de décoration, modénature, huisserie...) doivent être simples, s'accorder avec les constructions environnantes et s'insérer dans l'ensemble existant en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens de manière à conserver le caractère des lieux avoisinants.

L'implantation de la construction doit être adaptée au terrain naturel, étudiée en fonction de la pente du terrain.

Sont interdits :

- les terrassements qui dégradent fortement le modelé naturel du site,
- les apports artificiels de terre à moins de 2 m des limites séparatives d'un terrain situé en contre-bas.

- - 2.2.2. Caractéristiques architecturales de façades et des toitures**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage.

Toutes les façades, dont les pignons, gaines et conduits exhausés, et les murs de soutènement doivent être traités avec le même soin que les façades principales.

Le permis de construire peut être refusé si les constructions par leur situation, leur dimension 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.

Toute construction présentant une architecture innovante et ne respectant pas les règles suivantes, est recevable dès lors que cette architecture ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales.

### **Volume**

Les volumes doivent être simples, s'accorder avec les volumes environnants et s'insérer dans l'ensemble existant en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens.

### **Toiture**

Le matériau de couverture devra être en harmonie (dimensions, couleurs) avec les matériaux traditionnellement utilisés dans l'architecture locale.

Les citernes à gaz liquéfié ou mazout, dépôts de matériaux ou de résidus ainsi que les installations similaires doivent être placés en des lieux peu visibles de la voie publique ou masqués par un rideau de verdure

#### **2.2.3. Caractéristiques des clôtures**

Les clôtures doivent être conçues de façon à ménager l'intimité au sein des parcelles tout en maintenant le caractère ouvert des espaces.

Les clôtures traditionnelles existantes, dès lors qu'elles présentent un intérêt architectural et esthétique ou participent à la cohésion du secteur, doivent être conservées et réhabilitées ou remplacées à l'identique ou similaire si leur état n'en permet pas la conservation.

Leur aspect sera choisi en fonction du contexte environnant.

Sont interdits :

- les clôtures en murs modulaires ;
- les clôtures composées matériaux hétéroclites ;
- les clôtures végétales composées d'une seule espèce, ou majoritairement d'espèces persistantes.
- Les grillages rigides sauf s'ils sont associés à du végétal.

## **2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions**

La surface du terrain, sa forme, son relief, son exposition aux vents et au soleil, sa végétation et ses dessertes doivent servir de guide pour déterminer l'implantation et l'orientation de la construction. Lors de l'aménagement de plusieurs parcelles, il convient de prendre en compte ces paramètres le plus en amont possible, dès le stade des études préalables.

### 2.3.1. Obligation en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeu et de loisirs

Toute opération d'aménagement à destination principale d'habitation doit comporter des aménagements verts plantés, notamment d'accompagnement de la voirie, destinés notamment à améliorer le cadre de vie des habitants et à offrir à ceux-ci des lieux communs de rencontre, de promenade ou de jeux. Les espaces libres de construction doivent faire l'objet d'un aménagement paysager soigné, comprenant notamment des végétaux d'essence locale et privilégiant la perméabilité des sols et la contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.

### 2.3.2. Surfaces végétalisées ou perméables

Les espaces de pleine terre doivent être réalisés majoritairement d'un seul tenant et avoir des proportions permettant un usage d'agrément et de faire des plantations selon les caractéristiques du terrain et de son environnement.

Afin d'éviter les plantes invasives, les espaces de pleine terre doivent être plantés et il est interdit de laisser le sol nu, non végétalisé.

Sont pris en compte pour la quantification des espaces de pleine terre :

Les espaces libres non couverts, non bâtis ni en surface ni en sous-sol, permettent la libre infiltration des eaux pluviales et aménagés en espaces verts (pelouses, plantations) ;

Les espaces situés au-dessus des canalisations et des bassins de rétention.

Les espaces de pleine terre doivent représenter au moins 10% de la surface totale du terrain, sauf dans le cas d'affectations du rez-de-chaussée de la construction à une activité commerciale, de services ou artisanale, ou aux places de stationnement nécessaires à l'opération.

## 3. Equipements et réseaux

---

### 3.1. Stationnement

#### 3.1.1. Stationnement des véhicules motorisés

- **Localisation des places**

Les places de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques et peuvent être situées sur l'assiette foncière de l'opération ou dans son environnement immédiat.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, un report des places de stationnement sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier est autorisé.

- **Nombre de places de stationnement**

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé :

Entre 0 et 70m<sup>2</sup> de surface de plancher, il est exigé au moins une place de stationnement par logement

Au-delà de 70m<sup>2</sup> de surface de plancher : 2 places de stationnement minimum par logement

Pour les opérations de plus de deux logements, comportant des voies nouvelles, des places de stationnement visiteurs seront créées, leur nombre de pouvant jamais être inférieur à une place pour deux logements.

Pour les constructions à usage de bureau : une place de stationnement pour 25m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit, sans être inférieur à une place pour 200m<sup>2</sup> de la surface de plancher, si la densité des bureaux à construire doit être inférieure à un emploi pour 25 m<sup>2</sup>.

Pour les établissements commerciaux : une surface de stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher dès que la surface de vente est supérieure ou égale à 100m<sup>2</sup>.

Pour les établissements d'hébergement : une place de stationnement par chambre.

Pour les établissements artisanaux : une place de stationnement pour 25m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit, sans être inférieur à une place pour 200 m<sup>2</sup> de la surface de plancher, si la densité des locaux artisanaux à construire doit être inférieure à un emploi pour 25 m<sup>2</sup>. A ces espaces à aménager pour les véhicules de transport de personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, une place de stationnement pour 25 m<sup>2</sup> de la surface de plancher de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit suite à étude approuvée par la collectivité.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables. Le nombre de places de stationnement (véhicules motorisés) peut éventuellement être réduit par mutualisation en fonction des complémentarités observées entre les différentes fonctions et destinations.

La modification ou l'extension de bâtiments existants aboutissant à la création de nouveaux logements ne peut être autorisée qu'à condition que soient réalisées, dans le cas où ces bâtiments ne disposeraient pas du nombre de place exigée, les places de stationnement imposées, nécessaires pour l'ensemble des logements, après rénovation ou extension.

- **Aspect des espaces de stationnement**

Les espaces de stationnement doivent être paysagés ou arborés. Les aménagements permettront l'infiltration des eaux pluviales.

En outre, lorsque leur surface excède 2000m<sup>2</sup>, les parkings seront divisés par des rangées d'arbres ou des haies vives afin d'en améliorer l'aspect et d'en réduire les nuisances.

Les arbres existants et conservés peuvent être comptabilisés dans le nombre d'arbres à planter à condition qu'ils soient situés sur l'aire de stationnement.

### 3.1.2. Le stationnement des véhicules non motorisés

Toute construction recevant du public doit aussi comporter une aire pour le stationnement des cycles.

## 3.2. Desserte par les voies publiques et privées

- **Accès**

Les caractéristiques des accès doivent être définies en fonction de l'importance et de la destination des constructions et installations à réaliser, notamment en ce qui concerne la sécurité, la commodité de la circulation et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie

Le nombre d'accès doit être limité au strict nécessaire.

Les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :

- de la topographie, de la morphologie et de l'aménagement des lieux dans lesquels s'insère l'opération

## 5. Règlement écrit

- de la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse des véhicules, intensité du trafic) ;
- du type de trafic généré par l'opération (fréquence journalières, nombre de véhicules accédant au terrain, type de véhicules concernés) ;
- des conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules sur le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet doit privilégier la (les) solution(s) qui présentent la moindre gêne pour la circulation générale et permettent un accès aisé aux véhicules de secours et de services.

Pour les terrains possédant déjà un accès sur la voie publique, toute création d'un nouvel accès qui obligerait la commune à reconfigurer l'espace public pourra être refusée.

### ● Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent l'accès du matériel de lutte contre l'incendie sans que la largeur d'emprise ne soit inférieure à 5 m (largeur hors-tout incluant tous les aménagements : bordures, trottoirs...). Cette règle de largeur de voie ne concerne que les nouvelles voies.

Les voies en impasse doivent avoir leur partie terminale aménagée de manière à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour. Les prescriptions d'aménagement seront fonction de la localisation et du nombre de logements desservis.

## 3.3. Desserte par les réseaux

Tout projet de division d'une parcelle actuellement desservie par les réseaux ne peut avoir pour effet de créer un ou plusieurs terrain(s) constructible(s) non équipé(s).

### 3.3.1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être alimentée par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques (dimensions, capacité et débit) suffisantes.

### 3.3.2. Assainissement

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. Toutefois, en l'absence d'un tel réseau, ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conforme à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services comptants en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé. Toute évacuation d'eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

### ● Zones d'assainissement collectif

Toute construction nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement. La pose d'un clapet anti-retour est obligatoire.

Les eaux industrielles devront subir un traitement obligatoire avant le branchement.

- **Zones d'assainissement non collectif**

Les constructions doivent être équipées d'un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et adapté aux caractéristiques du sol, du sous-sol et de l'environnement du terrain.

### 3.3.3. Eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des nouvelles constructions seront récupérées pour l'infiltration sur le terrain d'assiette de la construction ou réutilisées pour un usage conforme à la réglementation en vigueur.

Le cas échéant et en fonction de la capacité de rétention des sols le raccordement à l'égout d'un éventuel trop plein pourra être autorisé par les services compétents.

### 3.3.4. Electricité, téléphone

Sauf impossibilité technique, la distribution de l'énergie électrique et la desserte téléphonique devront se faire par câbles souterrains ou par réseau de façade.

### 3.3.5. Déploiement de la fibre optique

Toute nouvelle opération d'aménagement doit intégrer la mise en place de gaines souterraines permettant le passage de la fibre optique dans des conditions permettant la desserte de l'ensemble des constructions projetées.

Lorsqu'un ou plusieurs réseaux de communication électronique à très haut débit desservent l'unité foncière, toute nouvelle construction à usage d'habitation, de bureaux, de commerce et d'hébergement hôtelier doit pouvoir y être raccordée.

Afin de permettre le raccordement des nouvelles constructions, des fourreaux doivent être mis en attente en limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires.

## 3.4. Energie et performances énergétiques

L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, ainsi que l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique est autorisée. Toutefois, des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant peuvent être imposées.

- **Capteurs solaires**

Pour toutes les constructions, les panneaux de toiture doivent être intégrés dans la toiture en respectant son inclinaison et sans surépaisseur.

## zone 1AU-Eb

---

# 1. Destinations des constructions, usage des sols et natures d'activités, mixité fonctionnelle et sociale

## 1.1. Destinations des constructions

Destinations	Indice - référence sous-destination	Sous destinations autorisées	Sous destinations Interdites	Sous destinations autorisées sous conditions
Exploitation agricole ou forestière	1		Exploitation agricole	
	2		Exploitation forestière	
Habitation	3			<b>Logement</b> des personnes dont la présence permanente est indispensable sur le site (direction, sécurité des lieux, entretien ou surveillance des établissements autorisés) ou en cas de nécessité de sécurité ou de relogement. Logements de fonction et de service
	4			<b>Hébergement</b> des personnes dont la présence permanente est indispensable sur le site (direction, sécurité des lieux, entretien ou surveillance des établissements autorisés) ou en cas de nécessité de sécurité ou de relogement. Logements de fonction et de service
Commerce et activités de service	5		Artisanat et commerce de détail associé	
	6	Restauration		
	7		Commerce de gros	
	8		Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	9		Hébergement hôtelier et touristique	
	10		Cinéma	
Equipement d'intérêt collectif	11	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
	12	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		

	13		Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	14	Salle d'art et de spectacles		
	15	Equipements sportifs		
	16	Autres équipements recevant du public		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	17		Industrie	
	18		Entrepôt	
	19		Bureau	
	20	Centre de congrès et d'exposition		

Les constructions et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles ou techniques.

Les règles de prospect, d'implantation et de hauteur ne sont pas applicables aux ouvrages de transport d'électricité HTB (tension > 50 kV).

Dans le cadre d'un changement de destination d'un bâtiment de commerce et d'activité de service ou d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire vers de l'habitat, la remise en état de la façade principale donnant sur le domaine public, devra être effectuée.

## 1.2. Occupations et utilisations du sol

Pour les sous-destinations suivantes, sont autorisées dans la mesure où toutes les dispositions sont prises pour prévenir leurs dangers ou inconvénients du point de vue de l'environnement et des nuisances sonores pouvant être générées lors de leur exploitation :

Salles des fêtes

Restauration

Salle d'art et de spectacle

Equipements sportifs

Autres équipements recevant du public.

### 1.2.1. Sont interdites les occupations et utilisations du sol ci-après :

Les dépôts et décharges non liés à une activité autorisée.

L'ouverture de carrière.

Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.

Le stationnement des caravanes à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation.

### 1.2.2. Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol ci-après :

L'adaptation, la réfection, ou l'extension des constructions d'habitation existantes sous réserve qu'elles n'aient pas pour effet d'aggraver les contraintes, nuisances ou dangers résultant de leur présence dans la zone.

Les exhaussements et affouillements de sol, directement liés aux travaux de construction autorisés.

Les Logements des personnes dont la présence permanente est indispensable sur le site (direction, sécurité des lieux, entretien ou surveillance des établissements autorisés) ou en cas de nécessité de sécurité ou de relogement et les logements de service ou de fonction.

Les affouillements, les exhaussements de sol, les équipements, les aires de repos et les installations classées liées à la mise à 2 x 2 voies de la RN2 et à la réalisation du boulevard urbain.

La construction d'ouvrages publics ou des installations d'intérêt général sous réserve qu'ils soient jugés compatibles avec le site.

Les ouvrages et constructions nécessaires à la gestion et à l'exploitation de l'activité ferroviaire.

Les ouvrages et constructions nécessaires aux captages d'eau.

## 2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

---

Se référer au Cahier de recommandations architecturales et paysagères.

### 2.1. Implantation et volumétrie des constructions

- **Règle générale**

Les constructions industrielles concourant à la production d'énergie ne sont pas assujetties aux règles d'implantation.

Des implantations différentes de celles prévues par la règle générale peuvent être imposées dans les cas suivants :

- pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liés à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers), aux différents réseaux, voirie et stationnement, nécessaires à la production d'énergies renouvelables, ouvrages en sous-sol, aux rampes d'accès, aux terrasses de plain-pied ou aux cuves et réservoirs.

Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent article à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics

#### 2.1.1. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

- **Règle générale**

Les constructions pourront s'implanter en retrait ou à l'alignement des voies existantes, à aménager ou à créer.

- **Règles alternatives**

Une implantation en recul ou à l'alignement peut être imposée dans les cas suivants :

pour assurer une continuité harmonieuse avec la ou les constructions voisines,

pour la préservation ou la restauration d'un élément architectural ou paysager protégé et repéré au document graphique,

pour assurer la préservation ou la continuité de la végétation des espaces non bâtis existants sur les espaces publics ou privés voisins,

en raison d'une configuration atypique de la parcelle (parcelle traversante, en angle ou en cœur d'îlot, ...),

pour la construction des équipements d'intérêt collectif et services publics.

### 2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- **Règle générale**

Lorsqu'une construction ne joint pas une limite séparative de propriété, la distance au bâtiment à édifier à la limite séparative sera au moins égale à 5m.

- **Règles alternatives**

Des implantations différentes de celles prévues par la règle générale peuvent être imposées dans les cas suivants :

Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escalier), aux différents réseaux, voirie et stationnement ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables

Pour la préservation ou la restauration d'un élément architectural ou paysager protégé et repéré au document graphique.

- **2.1.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Dans tous les cas, l'implantation des constructions principales les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit permettre de préserver leur salubrité et leur éclaircissement.

- **2.1.4. Emprise au sol des constructions**

Non règlementée

- **2.1.5. Hauteur des constructions**

Non règlementée

## 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 2.2.1. Insertion des constructions dans leur environnement

Les volumes (et éléments de décoration, modénature, huisserie...) doivent être simples, s'accorder avec les constructions environnantes et s'insérer dans l'ensemble existant en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens de manière à conserver le caractère des lieux avoisinants.

L'implantation de la construction doit être adaptée au terrain naturel, étudiée en fonction de la pente du terrain.

#### Sont interdits :

- les terrassements qui dégradent fortement le modelé naturel du site,
- les apports artificiels de terre à moins de 2 m des limites séparatives d'un terrain situé en contre-bas.

### 2.2.2. Caractéristiques architecturales de façades et des toitures

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage.

Toutes les façades, dont les pignons, gaines et conduits exhausés, et les murs de soutènement doivent être traités avec le même soin que les façades principales.

Le permis de construire peut être refusé si les constructions par leur situation, leur dimension 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.

Toute construction présentant une architecture innovante et ne respectant pas les règles suivantes, est recevable dès lors que cette architecture ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales.

### **Volume**

Les volumes doivent être simples, s'accorder avec les volumes environnants et s'insérer dans l'ensemble existant en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens.

### **Toiture**

Le matériau de couverture devra être en harmonie (dimensions, couleurs) avec les matériaux traditionnellement utilisés dans l'architecture locale.

Les citernes à gaz liquéfié ou mazout, dépôts de matériaux ou de résidus ainsi que les installations similaires doivent être placés en des lieux peu visibles de la voie publique ou masqués par un rideau de verdure

#### **2.2.3. Caractéristiques des clôtures**

Les clôtures doivent être conçues de façon à ménager l'intimité au sein des parcelles tout en maintenant le caractère ouvert des espaces.

Les clôtures traditionnelles existantes, dès lors qu'elles présentent un intérêt architectural et esthétique ou participent à la cohésion du secteur, doivent être conservées et réhabilitées ou remplacées à l'identique ou similaire si leur état n'en permet pas la conservation.

Leur aspect sera choisi en fonction du contexte environnant.

Sont interdits :

- les clôtures en murs modulaires ;
- les clôtures composées matériaux hétéroclites ;
- les clôtures végétales composées d'une seule espèce, ou majoritairement d'espèces persistantes.
- Les grillages rigides sauf s'ils sont associés à du végétal.

## **2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions**

La surface du terrain, sa forme, son relief, son exposition aux vents et au soleil, sa végétation et ses dessertes doivent servir de guide pour déterminer l'implantation et l'orientation de la construction. Lors de l'aménagement de plusieurs parcelles, il convient de prendre en compte ces paramètres le plus en amont possible, dès le stade des études préalables.

### 2.3.1. Obligation en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeu et de loisirs

Toute opération d'aménagement à destination principale d'habitation doit comporter des aménagements verts plantés, notamment d'accompagnement de la voirie, destinés notamment à améliorer le cadre de vie des habitants et à offrir à ceux-ci des lieux communs de rencontre, de promenade ou de jeux. Les espaces libres de construction doivent faire l'objet d'un aménagement paysager soigné, comprenant notamment des végétaux d'essence locale et privilégiant la perméabilité des sols et la contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.

### 2.3.2. Surfaces végétalisées ou perméables

Les espaces de pleine terre doivent être réalisés majoritairement d'un seul tenant et avoir des proportions permettant un usage d'agrément et de faire des plantations selon les caractéristiques du terrain et de son environnement.

Afin d'éviter les plantes invasives, les espaces de pleine terre doivent être plantés et il est interdit de laisser le sol nu, non végétalisé.

Sont pris en compte pour la quantification des espaces de pleine terre :

Les espaces libres non couverts, non bâtis ni en surface ni en sous-sol, permettent la libre infiltration des eaux pluviales et aménagés en espaces verts (pelouses, plantations) ;

Les espaces situés au-dessus des canalisations et des bassins de rétention.

Les espaces de pleine terre doivent représenter au moins 10% de la surface totale du terrain, sauf dans le cas d'affectations du rez-de-chaussée de la construction à une activité commerciale, de services ou artisanale, ou aux places de stationnement nécessaires à l'opération.

## 3. Equipements et réseaux

---

### 3.1. Stationnement

#### 3.1.1. Stationnement des véhicules motorisés

- **Localisation des places**

Les places de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques et peuvent être situées sur l'assiette foncière de l'opération ou dans son environnement immédiat.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, un report des places de stationnement sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier est autorisé.

- **Nombre de places de stationnement**

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé :

Entre 0 et 70m<sup>2</sup> de surface de plancher, il est exigé au moins une place de stationnement par logement

Au-delà de 70m<sup>2</sup> de surface de plancher : 2 places de stationnement minimum par logement

Pour les opérations de plus de deux logements, comportant des voies nouvelles, des places de stationnement visiteurs seront créées, leur nombre ne pouvant jamais être inférieur à une place pour deux logements.

Pour les constructions à usage de bureau : une place de stationnement pour 25m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit, sans être

inférieur à une place pour 200m<sup>2</sup> de la surface de plancher, si la densité des bureaux à construire doit être inférieure à un emploi pour 25 m<sup>2</sup>.

Pour les établissements commerciaux : une surface de stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher dès que la surface de vente est supérieure ou égale à 100m<sup>2</sup>.

Pour les établissements d'hébergement : une place de stationnement par chambre.

Pour les établissements artisanaux : une place de stationnement pour 25m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit, sans être inférieur à une place pour 200 m<sup>2</sup> de la surface de plancher, si la densité des locaux artisanaux à construire doit être inférieure à un emploi pour 25 m<sup>2</sup>. A ces espaces à aménager pour les véhicules de transport de personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, une place de stationnement pour 25 m<sup>2</sup> de la surface de plancher de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit suite à étude approuvée par la collectivité.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables. Le nombre de places de stationnement (véhicules motorisés) peut éventuellement être réduit par mutualisation en fonction des complémentarités observées entre les différentes fonctions et destinations.

La modification ou l'extension de bâtiments existants aboutissant à la création de nouveaux logements ne peut être autorisée qu'à condition que soient réalisées, dans le cas où ces bâtiments ne disposeraient pas du nombre de place exigée, les places de stationnement imposées, nécessaires pour l'ensemble des logements, après rénovation ou extension.

- **Aspect des espaces de stationnement**

Les espaces de stationnement doivent être paysagés ou arborés. Les aménagements permettront l'infiltration des eaux pluviales.

En outre, lorsque leur surface excède 2000m<sup>2</sup>, les parkings seront divisés par des rangées d'arbres ou des haies vives afin d'en améliorer l'aspect et d'en réduire les nuisances.

Les arbres existants et conservés peuvent être comptabilisés dans le nombre d'arbres à planter à condition qu'ils soient situés sur l'aire de stationnement.

### 3.1.2. Le stationnement des véhicules non motorisés

Toute construction recevant du public doit aussi comporter une aire pour le stationnement des cycles.

## 3.2. Desserte par les voies publiques et privées

- **Accès**

Les caractéristiques des accès doivent être définies en fonction de l'importance et de la destination des constructions et installations à réaliser, notamment en ce qui concerne la sécurité, la commodité de la circulation et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie

Le nombre d'accès doit être limité au strict nécessaire.

Les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :

## 5. Règlement écrit

- de la topographie, de la morphologie et de l'aménagement des lieux dans lesquels s'insère l'opération
- de la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse des véhicules, intensité du trafic) ;
- du type de trafic généré par l'opération (fréquence journalières, nombre de véhicules accédant au terrain, type de véhicules concernés) ;
- des conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules sur le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet doit privilégier la (les) solution(s) qui présentent la moindre gêne pour la circulation générale et permettent un accès aisé aux véhicules de secours et de services.

Pour les terrains possédant déjà un accès sur la voie publique, toute création d'un nouvel accès qui obligerait la commune à reconfigurer l'espace public pourra être refusée.

### • Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent l'accès du matériel de lutte contre l'incendie sans que la largeur d'emprise ne soit inférieure à 5 m (largeur hors-tout incluant tous les aménagements : bordures, trottoirs...). Cette règle de largeur de voie ne concerne que les nouvelles voies.

Les voies en impasse doivent avoir leur partie terminale aménagée de manière à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour. Les prescriptions d'aménagement seront fonction de la localisation et du nombre de logements desservis.

## 3.3. Desserte par les réseaux

Tout projet de division d'une parcelle actuellement desservie par les réseaux ne peut avoir pour effet de créer un ou plusieurs terrain(s) constructible(s) non équipé(s).

### 3.3.1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être alimentée par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques (dimensions, capacité et débit) suffisantes.

### 3.3.2. Assainissement

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. Toutefois, en l'absence d'un tel réseau, ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conforme à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services comptants en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé. Toute évacuation d'eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

### • Zones d'assainissement collectif

Toute construction nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement. La pose d'un clapet anti-retour est obligatoire.

Les eaux industrielles devront subir un traitement obligatoire avant le branchement.

### • Zones d'assainissement non collectif

Les constructions doivent être équipées d'un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et adapté aux caractéristiques du sol, du sous-sol et de l'environnement du terrain.

### 3.3.3. Eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des nouvelles constructions seront récupérées pour l'infiltration sur le terrain d'assiette de la construction ou réutilisées pour un usage conforme à la réglementation en vigueur.

Le cas échéant et en fonction de la capacité de rétention des sols le raccordement à l'égout d'un éventuel trop plein pourra être autorisé par les services compétents.

### 3.3.4. Electricité, téléphone

Sauf impossibilité technique, la distribution de l'énergie électrique et la desserte téléphonique devront se faire par câbles souterrains ou par réseau de façade.

### 3.3.5. Déploiement de la fibre optique

Toute nouvelle opération d'aménagement doit intégrer la mise en place de gaines souterraines permettant le passage de la fibre optique dans des conditions permettant la desserte de l'ensemble des constructions projetées.

Lorsqu'un ou plusieurs réseaux de communication électronique à très haut débit desservent l'unité foncière, toute nouvelle construction à usage d'habitation, de bureaux, de commerce et d'hébergement hôtelier doit pouvoir y être raccordée.

Afin de permettre le raccordement des nouvelles constructions, des fourreaux doivent être mis en attente en limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires.

## 3.4. Energie et performances énergétiques

L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, ainsi que l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique est autorisée. Toutefois, des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant peuvent être imposées.

- **Capteurs solaires**

Pour toutes les constructions, les panneaux de toiture doivent être intégrés dans la toiture en respectant son inclinaison et sans surépaisseur.

## zone 1AU-G

---

# 1. Destinations des constructions, usage des sols et natures d'activités, mixité fonctionnelle et sociale

## 1.1. Destinations des constructions

Destinations	Indice - référence sous-destination	Sous destinations autorisées	Sous destinations Interdites	Sous destinations autorisées sous conditions
Exploitation agricole ou forestière	1		Exploitation agricole	
	2		Exploitation forestière	
Habitation	3			<b>Logement</b> des personnes dont la présence permanente est indispensable sur le site (direction, sécurité des lieux, entretien ou surveillance des établissements autorisés) ou en cas de nécessité de sécurité ou de relogement. Logements de fonction et de service
	4			<b>Hébergement</b> des personnes dont la présence permanente est indispensable sur le site (direction, sécurité des lieux, entretien ou surveillance des établissements autorisés) ou en cas de nécessité de sécurité ou de relogement. Logements de fonction et de service
Commerce et activités de service	5			<b>Artisanat et commerce de détail associé</b> : aménagement et extension d'une activité existante
	6		Restauration	
	7		Commerce de gros	Commerce de moins de 2000m <sup>2</sup> de surface de vente
	8			<b>Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle</b> : aménagement et extension d'une activité existante
	9		Hébergement hôtelier et touristique	
	10		Cinéma	
Equipement d'intérêt collectif	11	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
	12	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		

	13		Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	14		Salle d'art et de spectacles	
	15		Equipements sportifs	
	16	Autres équipements recevant du public		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	17		Industrie	
	18	Entrepôt		
	19	Bureau		
	20		Centre de congrès et d'exposition	

Les constructions et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles ou techniques.

Les règles de prospect, d'implantation et de hauteur ne sont pas applicables aux ouvrages de transport d'électricité HTB (tension > 50 kV).

Dans le cadre d'un changement de destination d'un bâtiment de commerce et d'activité de service ou d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire vers de l'habitat, la remise en état de la façade principale donnant sur le domaine public, devra être effectuée.

## 1.2. Occupations et utilisations du sol

### 1.2.1. Sont interdites les occupations et utilisations du sol ci-après :

Les campings et caravanings soumis à autorisation.

Les activités industrielles.

Les activités qui par leurs nuisances, leur aspect, leur nature ou leur taille, seraient susceptibles de provoquer une gêne pour leur voisinage ou la circulation.

Les constructions à usages d'activités agricoles.

les commerces de plus de 2000m<sup>2</sup> de surface de vente.

### 1.2.2. Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol ci-après :

Nonobstant les dispositions de l'article AUg 1, l'aménagement et l'extension limitée des constructions et installations existantes à condition que ces travaux ne compromettent pas la vocation et l'aménagement de la zone.

Les constructions à usage de bureaux, de commerces et d'activités artisanales à condition que leur implantation ne compromette pas la vocation de la zone et n'engendre pas de nuisances trop importantes pour le voisinage.

La construction d'ouvrages publics ou des installations d'intérêt général sous réserve qu'ils soient jugés compatibles avec le site.

Les ouvrages et constructions nécessaires à la gestion et à l'exploitation de l'activité ferroviaire.

Les éoliennes d'autoconsommation destinées à un usage domestique à condition qu'elles soient implantées à une distance minimale de 50 mètres des zones d'habitation.

Les constructions sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.

Dans les secteurs soumis à des nuisances sonores, figurant au plan annexé, la construction, l'extension et l'aménagement des bâtiments d'habitation, des bâtiments d'enseignement, des bâtiments de soin et d'action sociale ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs.

### 1.1.3. Mixité fonctionnelle des zones urbaines

L'évolution des bâtiments existants de vocation autre que celles autorisées dans la zone sera permise afin de conserver la mixité fonctionnelle des espaces.

## 2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

---

Se référer au Cahier de recommandations architecturales et paysagères.

### 2.1. Implantation et volumétrie des constructions

- **Règle générale**

Les constructions industrielles concourant à la production d'énergie ne sont pas assujetties aux règles d'implantation.

Des implantations différentes de celles prévues par la règle générale peuvent être imposées dans les cas suivants :

- pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liés à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers), aux différents réseaux, voirie et stationnement, nécessaires à la production d'énergies renouvelables, ouvrages en sous-sol, aux rampes d'accès, aux terrasses de plain-pied ou aux cuves et réservoirs.

Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent article à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics

#### 2.1.1. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

- **Règle générale**

Les constructions devront s'implanter en retrait d'au moins 3m de la limite d'emprise des voies existantes, à aménager ou à créer.

- **Règles alternatives**

Une implantation en recul ou à l'alignement peut être imposée dans les cas suivants :

pour assurer une continuité harmonieuse avec la ou les constructions voisines,

pour la préservation ou la restauration d'un élément architectural ou paysager protégé et repéré au document graphique,

pour assurer la préservation ou la continuité de la végétation des espaces non bâtis existants sur les espaces publics ou privés voisins,

en raison d'une configuration atypique de la parcelle (parcelle traversante, en angle ou en cœur d'îlot, ...),

pour la construction des équipements d'intérêt collectif et services publics.

## 5. Règlement écrit

- Lorsque la construction jouxte un immeuble construit sur la limite séparative, elle peut être édifiée en respectant le même recul que le bâtiment existant.
- Les façades sur rue des constructions principales doivent être implantées dans une bande de 15 mètres de profondeur comptée à partir de la limite d'emprise des voies existantes, à aménager ou à créer.

### 2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Les constructions peuvent être implantées en limite de propriété :
  - Lorsque la parcelle voisine supporte une construction déjà implantée sur la limite séparative commune.
  - Lorsque la parcelle voisine supporte une construction éloignée en tous points d'au moins 3m de celle à édifier.
  - Lorsque la parcelle voisine ne supporte aucune construction.

Les interdictions à des implantations en limite séparative ne valent que pour les bâtiments en vis-à-vis.

2. Lorsqu'une construction ne joint pas une limite séparative de propriété, la distance au bâtiment à édifier à la limite séparative sera au moins égale à la demi-hauteur à l'égout du toit avec un minimum de 3m.

Les constructions n'excédant pas 20m<sup>2</sup> de Surface de plancher pourront être implantées en limite de propriété ou à au moins 3m de cette limite dans tous les cas, sauf prescription contraire des services compétents, dûment justifiée par un souci d'intégration à l'environnement immédiat du projet.

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

Dans tous les cas, l'implantation des constructions principales les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit permettre de préserver leur salubrité et leur éclairage.

### 2.1.4. Emprise au sol des constructions

Non règlementée

### 2.1.5. Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions autorisées ne peut excéder 14 m au faîtage.

La hauteur maximale des autres constructions ne peut excéder 9m au faîtage.

Des hauteurs supérieures sont autorisées pour les constructions ou installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

## 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 2.2.1. Insertion des constructions dans leur environnement

Les volumes (et éléments de décoration, modénature, huisserie...) doivent être simples, s'accorder avec les constructions environnantes et s'insérer dans l'ensemble existant en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens de manière à conserver le caractère des lieux avoisinants.

L'implantation de la construction doit être adaptée au terrain naturel, étudiée en fonction de la pente du terrain.

#### Sont interdits :

- les terrassements qui dégradent fortement le modelé naturel du site,
- les apports artificiels de terre à moins de 2 m des limites séparatives d'un terrain situé en contre-bas.

### 2.2.2. Caractéristiques architecturales de façades et des toitures

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage.

Toutes les façades, dont les pignons, gaines et conduits exhausés, et les murs de soutènement doivent être traités avec le même soin que les façades principales.

Le permis de construire peut être refusé si les constructions par leur situation, leur dimension 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.

Toute construction présentant une architecture innovante et ne respectant pas les règles suivantes, est recevable dès lors que cette architecture ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales.

#### **Volume**

Les volumes doivent être simples, s'accorder avec les volumes environnants et s'insérer dans l'ensemble existant en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens.

#### **Toiture**

Le matériau de couverture devra être en harmonie (dimensions, couleurs) avec les matériaux traditionnellement utilisés dans l'architecture locale.

Les citernes à gaz liquéfié ou mazout, dépôts de matériaux ou de résidus ainsi que les installations similaires doivent être placés en des lieux peu visibles de la voie publique ou masqués par un rideau de verdure

### 2.2.3. Caractéristiques des clôtures

Les clôtures doivent être conçues de façon à ménager l'intimité au sein des parcelles tout en maintenant le caractère ouvert des espaces.

Les clôtures traditionnelles existantes, dès lors qu'elles présentent un intérêt architectural et esthétique ou participent à la cohésion du secteur, doivent être conservées et réhabilitées ou remplacées à l'identique ou similaire si leur état n'en permet pas la conservation.

Leur aspect sera choisi en fonction du contexte environnant.

Sont interdits :

- les clôtures en murs modulaires ;
- les clôtures composées matériaux hétéroclites ;
- les clôtures végétales composées d'une seule espèce, ou majoritairement d'espèces persistantes.
- Les grillages rigides sauf s'ils sont associés à du végétal.

## 2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

La surface du terrain, sa forme, son relief, son exposition aux vents et au soleil, sa végétation et ses dessertes doivent servir de guide pour déterminer l'implantation et l'orientation de la construction. Lors de l'aménagement de plusieurs parcelles, il convient de prendre en compte ces paramètres le plus en amont possible, dès le stade des études préalables.

### 2.3.1. Obligation en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeu et de loisirs

Toute opération d'aménagement à destination principale d'habitation doit comporter des aménagements verts plantés, notamment d'accompagnement de la voirie, destinés notamment à améliorer le cadre de vie des habitants et à offrir à ceux-ci des lieux communs de rencontre, de promenade ou de jeux. Les espaces libres de construction doivent faire l'objet d'un aménagement paysager soigné, comprenant notamment des végétaux d'essence locale et privilégiant la perméabilité des sols et la contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.

### 2.3.2. Surfaces végétalisées ou perméables

Les espaces de pleine terre doivent être réalisés majoritairement d'un seul tenant et avoir des proportions permettant un usage d'agrément et de faire des plantations selon les caractéristiques du terrain et de son environnement.

Afin d'éviter les plantes invasives, les espaces de pleine terre doivent être plantés et il est interdit de laisser le sol nu, non végétalisé.

Sont pris en compte pour la quantification des espaces de pleine terre :

Les espaces libres non couverts, non bâtis ni en surface ni en sous-sol, permettent la libre infiltration des eaux pluviales et aménagés en espaces verts (pelouses, plantations) ;

Les espaces situés au-dessus des canalisations et des bassins de rétention.

## 3. Equipements et réseaux

---

### 3.1. Stationnement

#### 3.1.1. Stationnement des véhicules motorisés

- **Localisation des places**

Les places de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques et peuvent être situées sur l'assiette foncière de l'opération ou dans son environnement immédiat.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, un report des places de stationnement sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier est autorisé.

- **Nombre de places de stationnement**

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé :

***Au sein des périmètres de 500 m autour de la gare et 200 m autour des arrêts de bus (se référer à l'annexe) :***

- En dessous de 35m<sup>2</sup> de surface de plancher, il n'est exigé aucune place de stationnement
- Au-delà de 35m<sup>2</sup> de surface de plancher : 1 place de stationnement minimum et 2 places de stationnement maximum par logement

***Hors des périmètres de 500 m autour de la gare et 200 m autour des arrêts de bus (se référer à l'annexe) :***

- Entre 0 et 70m<sup>2</sup> de surface de plancher, il est exigé au moins une place de stationnement par logement
- Au-delà de 70m<sup>2</sup> de surface de plancher : 2 places de stationnement minimum par logement

Pour les opérations de plus de deux logements, comportant des voies nouvelles, des places de stationnement visiteurs seront créées, leur nombre de pouvant jamais être inférieur à une place pour deux logements.

Pour les constructions à usage de bureau : une place de stationnement pour 25m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit, sans être inférieur à une place pour 200m<sup>2</sup> de la surface de plancher, si la densité des bureaux à construire doit être inférieure à un emploi pour 25 m<sup>2</sup>.

Pour les établissements commerciaux : une surface de stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher dès que la surface de vente est supérieure ou égale à 100m<sup>2</sup>.

Pour les établissements artisanaux : une place de stationnement pour 25m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit, sans être inférieur à une place pour 200 m<sup>2</sup> de la surface de plancher, si la densité des locaux artisanaux à construire doit être inférieure à un emploi pour 25 m<sup>2</sup>. A ces espaces à aménager pour les véhicules de

transport de personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, une place de stationnement pour 25 m<sup>2</sup> de la surface de plancher de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit si le nombre des places projeté résulte d'une étude fournie par le demandeur et obtient l'approbation de la municipalité.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables. Le nombre de places de stationnement (véhicules motorisés) peut éventuellement être réduit par mutualisation en fonction des complémentarités observées entre les différentes fonctions et destinations.

La modification ou l'extension de bâtiments existants aboutissant à la création de nouveaux logements ne peut être autorisée qu'à condition que soient réalisées, dans le cas où ces bâtiments ne disposeraient pas du nombre de place exigée, les places de stationnement imposées, nécessaires pour l'ensemble des logements, après rénovation ou extension.

- **Aspect des espaces de stationnement**

Les espaces de stationnement doivent être paysagés ou arborés. Les aménagements permettront l'infiltration des eaux pluviales.

Les aires de stationnement extérieures doivent comprendre au moins 10% d'espaces paysagers intégrant 1 arbre tous les 35m<sup>2</sup> ajoutés.

Les plantations doivent être :

- réparties sur l'ensemble de l'aire de stationnement de manière à ombrager les places,
- ou être regroupées en un ou plusieurs bosquets.

Les arbres existants et conservés peuvent être comptabilisés dans le nombre d'arbres à planter à condition qu'ils soient situés sur l'aire de stationnement.

### 3.1.2. Le stationnement des véhicules non motorisés

Toute construction recevant du public doit aussi comporter une aire pour le stationnement des cycles.

## 3.2. Desserte par les voies publiques et privées

- **Accès**

Les caractéristiques des accès doivent être définies en fonction de l'importance et de la destination des constructions et installations à réaliser, notamment en ce qui concerne la sécurité, la commodité de la circulation et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie

Le nombre d'accès doit être limité au strict nécessaire.

Les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :

## 5. Règlement écrit

- de la topographie, de la morphologie et de l'aménagement des lieux dans lesquels s'insère l'opération
- de la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse des véhicules, intensité du trafic) ;
- du type de trafic généré par l'opération (fréquence journalières, nombre de véhicules accédant au terrain, type de véhicules concernés) ;
- des conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules sur le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet doit privilégier la (les) solution(s) qui présentent la moindre gêne pour la circulation générale et permettent un accès aisé aux véhicules de secours et de services.

Pour les terrains possédant déjà un accès sur la voie publique, toute création d'un nouvel accès qui obligerait la commune à reconfigurer l'espace public pourra être refusée.

### • Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent l'accès du matériel de lutte contre l'incendie sans que la largeur d'emprise ne soit inférieure à 5 m (largeur hors-tout incluant tous les aménagements : bordures, trottoirs...). Cette règle de largeur de voie ne concerne que les nouvelles voies.

Les voies en impasse doivent avoir leur partie terminale aménagée de manière à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour. Les prescriptions d'aménagement seront fonction de la localisation et du nombre de logements desservis.

## 3.3. Desserte par les réseaux

Tout projet de division d'une parcelle actuellement desservie par les réseaux ne peut avoir pour effet de créer un ou plusieurs terrain(s) constructible(s) non équipé(s).

### 3.3.1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être alimentée par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques (dimensions, capacité et débit) suffisantes.

### 3.3.2. Assainissement

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. Toutefois, en l'absence d'un tel réseau, ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conforme à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services comptants en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé. Toute évacuation d'eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

### • Zones d'assainissement collectif

Toute construction nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement. La pose d'un clapet anti-retour est obligatoire.

Les eaux industrielles devront subir un traitement obligatoire avant le branchement.

- **Zones d'assainissement non collectif**

Les constructions doivent être équipées d'un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et adapté aux caractéristiques du sol, du sous-sol et de l'environnement du terrain.

### 3.3.3. Eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des nouvelles constructions seront récupérées pour l'infiltration sur le terrain d'assiette de la construction ou réutilisées pour un usage conforme à la réglementation en vigueur.

Le cas échéant et en fonction de la capacité de rétention des sols le raccordement à l'égout d'un éventuel trop plein pourra être autorisé par les services compétents.

### 3.3.4. Electricité, téléphone

Sauf impossibilité technique, la distribution de l'énergie électrique et la desserte téléphonique devront se faire par câbles souterrains ou par réseau de façade.

### 3.3.5. Déploiement de la fibre optique

Toute nouvelle opération d'aménagement doit intégrer la mise en place de gaines souterraines permettant le passage de la fibre optique dans des conditions permettant la desserte de l'ensemble des constructions projetées.

Lorsqu'un ou plusieurs réseaux de communication électronique à très haut débit desservent l'unité foncière, toute nouvelle construction à usage d'habitation, de bureaux, de commerce et d'hébergement hôtelier doit pouvoir y être raccordée.

Afin de permettre le raccordement des nouvelles constructions, des fourreaux doivent être mis en attente en limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires.

## 3.4. Energie et performances énergétiques

L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, ainsi que l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique est autorisée. Toutefois, des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant peuvent être imposées.

- **Capteurs solaires**

Pour toutes les constructions, les panneaux de toiture doivent être intégrés dans la toiture en respectant son inclinaison et sans surépaisseur.

# zone 1AU-R

---

## **1. Destinations des constructions, usage des sols et natures d'activités, mixité fonctionnelle et sociale**

---

. Cette zone est couverte par une OAP sectorielle à valeur réglementaire à laquelle il convient de se reporter.

## **2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères**

---

Cette zone est couverte par une OAP sectorielle à valeur réglementaire à laquelle il convient de se reporter.

## **3. Equipements et réseaux**

---

Cette zone est couverte par une OAP sectorielle à valeur réglementaire à laquelle il convient de se reporter.

## zone 2AU

---

# 1. Destinations des constructions, usage des sols et natures d'activités, mixité fonctionnelle et sociale

## 1.1. Destinations des constructions

Destinations	Indice - référence sous-destination	Sous destinations autorisées	Sous destinations Interdites	Sous destinations autorisées sous conditions
Exploitation agricole ou forestière	1	Exploitation agricole		
	2		Exploitation forestière	
Habitation	3		Logement	
	4		Hébergement	
Commerce et activités de service	5		Artisanat et commerce de détail associé	
	6		Restauration	
	7		Commerce de gros	
	8		Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	9		Hébergement hôtelier et touristique	
	10		Cinéma	
Equipement d'intérêt collectif	11	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
	12	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	13		Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	14		Salle d'art et de spectacles	
	15		Equipements sportifs	
	16		Autres équipements recevant du public	
	17		Industrie	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	18		Entrepôt	
	19		Bureau	

	20	Centre de congrès et d'exposition
--	----	-----------------------------------

Les constructions et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles ou techniques.

Les règles de prospect, d'implantation et de hauteur ne sont pas applicables aux ouvrages de transport d'électricité HTB (tension > 50 kV).

## 1.2. Occupations et utilisations du sol

L'ouverture de ces zones à l'urbanisation est soumise à révision du PLUi.

### 3.4.1. Sont interdites les occupations et utilisations du sol ci-après :

Les dépôts et décharges non liés à une activité autorisée.

L'ouverture de carrière.

Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.

Le stationnement des caravanes à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation.

### 3.4.2. Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol ci-après :

L'adaptation, la réfection, ou l'extension des constructions d'habitation existantes sous réserve qu'elles n'aient pas pour effet d'aggraver les contraintes, nuisances ou dangers résultant de leur présence dans la zone.

Les exhaussements et affouillements de sol, directement liés aux travaux de construction autorisés.

Les Logements des personnes dont la présence permanente est indispensable sur le site (direction, sécurité des lieux, entretien ou surveillance des établissements autorisés) ou en cas de nécessité de sécurité ou de relogement et les logements de service ou de fonction.

Les affouillements, les exhaussements de sol, les équipements, les aires de repos et les installations classées liées à la mise à 2 x 2 voies de la RN2 et à la réalisation du boulevard urbain.

La construction d'ouvrages publics ou des installations d'intérêt général sous réserve qu'ils soient jugés compatibles avec le site.

Les services publics ou d'intérêt collectif suivants :-

Les constructions, et installations prévus dans le cadre d'un emplacement réservé ou d'une servitude de localisation;  
Les constructions et installations techniques dès lors qu'elles sont nécessaires et directement liées au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (châteaux d'eau, équipements ferroviaires ou portuaires, antennes de téléphonie mobile, éoliennes, panneaux solaires, poteaux, pylônes, transformateurs, mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers, installations techniques nécessaires aux réseaux de distribution d'énergie et de télécommunications, ouvrages hydrauliques...);

La réhabilitation, l'extension, la surélévation des constructions à destination de services publics ou d'intérêt collectif existants

Les ouvrages et constructions nécessaires à la gestion et à l'exploitation de l'activité ferroviaire.

Les ouvrages et constructions nécessaires aux captages d'eau.

## 2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

---

L'ouverture de ces zones à l'urbanisation est soumise à révision du PLUi.

---

## 3. Equipements et réseaux

---

L'ouverture de ces zones à l'urbanisation est soumise à révision du PLUi.

---

# zone A

---

# 1. Destinations des constructions, usage des sols et natures d'activités, mixité fonctionnelle et sociale

## 1.1. Destinations des constructions

Destinations	Indice - référence sous-destination	Sous destinations autorisées	Sous destinations Interdites	Sous destinations autorisées sous conditions
Exploitation agricole ou forestière	1	Exploitation agricole		
	2		Exploitation forestière	Evolution des exploitations forestières existantes
Habitation	3	Logement		
	4	Hébergement		
Commerce et activités de service	5			Artisanat et commerce de détail associé sous réserve qu'il prolonge l'activité agricole
	6			Restauration sous réserve qu'il prolonge l'activité agricole
	7			Commerce de gros sous réserve qu'il prolonge l'activité agricole
	8			Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle sous réserve qu'il prolonge l'activité agricole
	9			Hébergement hôtelier et touristique sous réserve qu'il prolonge l'activité agricole
	10			Cinéma
Equipement d'intérêt collectif	11	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
	12	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	13		Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	14		Salle d'art et de spectacles	
	15		Equipements sportifs	
	16			Autres équipements recevant du public sous réserve qu'ils soient liés aux infrastructures
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	17		Industrie	
	18			Entrepôts agricoles
	19			Bureau sous réserve qu'il prolonge l'activité agricole

	20	Centre de congrès et d'exposition
--	----	-----------------------------------

Les constructions et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles ou techniques.

Les règles de prospect, d'implantation et de hauteur ne sont pas applicables aux ouvrages de transport d'électricité HTB (tension > 50 kV).

Dans le cadre d'un changement de destination d'un bâtiment de commerce et d'activité de service ou d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire vers de l'habitat, la remise en état de la façade principale donnant sur le domaine public, devra être effectuée.

## 1.2. Occupations et utilisations du sol

### 1.2.1. Sont interdites les occupations et utilisations du sol ci-après :

Les dépôts et décharges non liés à une activité autorisée.

L'ouverture de carrière.

Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.

Le stationnement des caravanes à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation.

Les installations qui par leurs nuisances, leur aspect, leur nature ou leur taille, seraient susceptibles de provoquer une gêne pour leur voisinage ou la circulation.

### 1.2.2. Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol ci-après :

Sont admises les constructions ou installations de toutes natures, sous réserve des conditions fixées ci-après et des interdictions énumérées à l'article 1.1.1 :

Les constructions et habitations à condition qu'elles soient liées à l'activité agricole.

L'aménagement et l'extension limitée à 40m<sup>2</sup> des bâtiments existants à condition qu'ils restent compatibles avec la vocation de la zone et qu'ils n'aient pas pour effet de dénaturer la zone.

Les activités de vente à la ferme, d'accueil touristique et toutes constructions et installations à condition qu'elles prolongent l'activité agricole..

Les constructions annexes et piscines d'une superficie inférieure à 40 m<sup>2</sup>

Les affouillements, les exhaussements de sol, les équipements, les aires de repos et les installations classées liées à la mise à 2 x 2 voies de la RN2 et à la réalisation du boulevard urbain.

La construction d'ouvrages publics ou des installations d'intérêt général sous réserve qu'ils soient jugés compatibles avec le site.

Les ouvrages et constructions nécessaires à la gestion et à l'exploitation de l'activité ferroviaire.

## 2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

---

Se référer au Cahier de recommandations architecturales et paysagères.

### 2.1. Implantation et volumétrie des constructions

- **Règle générale**

Les constructions industrielles concourant à la production d'énergie ne sont pas assujetties aux règles d'implantation.

Des implantations différentes de celles prévues par la règle générale peuvent être imposées dans les cas suivants :

- pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liés à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers), aux différents réseaux, voirie et stationnement, nécessaires à la production d'énergies renouvelables, ouvrages en sous-sol, aux rampes d'accès, aux terrasses de plain-pied ou aux cuves et réservoirs.

Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent article à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics

#### 2.1.1. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

- **Règle générale**

Les constructions pourront s'implanter en limite ou en recul de l'emprise des voies existantes, à aménager ou à créer.

- **Règles alternatives**

Une implantation en recul ou à l'alignement peut être imposée dans les cas suivants :

pour assurer une continuité harmonieuse avec la ou les constructions voisines,

pour la préservation ou la restauration d'un élément architectural ou paysager protégé et repéré au document graphique,

pour assurer la préservation ou la continuité de la végétation des espaces non bâtis existants sur les espaces publics ou privés voisins,

en raison d'une configuration atypique de la parcelle (parcelle traversante, en angle ou en cœur d'îlot, ...),

pour la construction des équipements d'intérêt collectif et services publics.

### 2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- **Règle générale**

Les constructions autorisées doivent être éloignées des limites séparatives d'au moins 5m, avec adaptations possibles pour l'aménagement de bâtiments existants et dérogations pour les installations reliées aux voies ferrées.

- **Règles alternatives**

Des implantations différentes de celles prévues par la règle générale peuvent être imposées dans les cas suivants :

Pour la réalisation de constructions et installations nécessaires aux services publics.

Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escalier), aux différents réseaux, voirie et stationnement ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables

Pour la préservation ou la restauration d'un élément architectural ou paysager protégé et repéré au document graphique.

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

Dans tous les cas, l'implantation des constructions principales les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit permettre de préserver leur salubrité et leur éclairage.

### 2.1.4. Emprise au sol des constructions

Non règlementée.

- **Règles alternatives**

- L'extension des constructions existantes à destination de logement est autorisée si celle-ci est inférieure ou égale à 30 % de l'emprise de la construction initiale et dans la limite d'une emprise totale de 40 m<sup>2</sup>.
- L'emprise au sol des constructions annexes aux logements ne devra pas dépasser 40m<sup>2</sup> cumulés par unité foncière.

### 2.1.5. Hauteur des constructions

- Non règlementé

## 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 2.2.1. Insertion des constructions dans leur environnement

Les volumes (et éléments de décoration, modénature, huisserie...) doivent être simples, s'accorder avec les constructions environnantes et s'insérer dans l'ensemble existant en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens de manière à conserver le caractère des lieux avoisinants.

L'implantation de la construction doit être adaptée au terrain naturel, étudiée en fonction de la pente du terrain.

#### Sont interdits :

- les terrassements qui dégradent fortement le modelé naturel du site,
- les apports artificiels de terre à moins de 2 m des limites séparatives d'un terrain situé en contre-bas.

### 2.2.2. Caractéristiques architecturales de façades et des toitures

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage.

Toutes les façades, dont les pignons, gaines et conduits exhausés, et les murs de soutènement doivent être traités avec le même soin que les façades principales. Les anciennes devantures commerciales avec un intérêt patrimonial doivent être conservées. Les ferronneries doivent être de tonalité foncée, proche du noir afin de renvoyer à la nature du matériau qu'il s'agisse de fonte ou d'acier ou tout autre métal.

Le permis de construire peut être refusé si les constructions par leur situation, leur dimension 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.

Toute construction présentant une architecture innovante et ne respectant pas les règles suivantes, est recevable dès lors que cette architecture ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales.

#### **Volume**

Les volumes doivent être simples, s'accorder avec les volumes environnants et s'insérer dans l'ensemble existant en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens.

Des adaptations à l'ensemble des règles ci-dessous peuvent être autorisées pour tenir compte de l'environnement bâti du projet.

Les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparente par rapport au sol naturel sont interdits.

#### **Toiture**

Sont autorisées :

Les toitures à deux pentes, qui respecteront une inclinaison minimale de 45° sans débordement latéral.

Les toitures à quatre pentes dans le cas des constructions importantes ayant au moins 8m de faîtage ou en cas d'extension de bâtiments présentant d'origine des toitures à 4 pentes.

Les toitures à la mansarde, de formes et de proportions traditionnelles.

Les toitures-terrasses, végétalisées ou non, pouvant comporter une faible pente nécessaire à la captation des eaux de pluie.

Un même projet peut mélanger les 4 types de toitures autorisées.

Les lucarnes doivent être de forme traditionnelle et garder des dimensions modestes.

Les châssis de toits sont autorisés à condition, sauf impossibilité technique, d'être axés sur les ouvertures en façades.

Le matériau de couverture devra être en harmonie (dimensions, couleurs) avec les matériaux traditionnellement utilisés dans l'architecture locale.

### **Murs**

La teinte des enduits et autres revêtements muraux devra rappeler la couleur des enduits anciens réalisés avec des sables locaux.

Les enduits seront teints dans la masse. D'autres teintes ou couleurs, dûment justifiées par le projet architectural pourront être autorisées par les services compétents.

### **Ouvertures**

Le bois et l'aluminium seront préférés au PVC.

Il pourra être exigé pour une bonne intégration au paysage bâti que la forme et les dimensions des ouvertures s'inspirent des caractéristiques des ouvertures traditionnelles (proportions rapport H/l, nombre de carreaux et petits bois...)

Les sous-sols apparents doivent être traités avec autant de soin que l'étage supérieur.

Les citernes à gaz liquéfié ou mazout, dépôts de matériaux ou de résidus ainsi que les installations similaires ou concordant à la production d'énergie doivent être placés en des lieux peu visibles de la voie publique ou masqués par un rideau de verdure.

#### **2.2.3. Caractéristiques des clôtures**

Les clôtures doivent être conçues de façon à ménager l'intimité au sein des parcelles tout en maintenant le caractère ouvert des espaces.

Les clôtures traditionnelles existantes, dès lors qu'elles présentent un intérêt architectural et esthétique ou participent à la cohésion du secteur, doivent être conservées et réhabilitées ou remplacées à l'identique ou similaire si leur état n'en permet pas la conservation.

Leur aspect sera choisi en fonction du contexte environnant.

Les clôtures doivent être perméables à la petite faune, à l'exception des clôtures amovibles à usage agricole.

## 2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

La surface du terrain, sa forme, son relief, son exposition aux vents et au soleil, sa végétation et ses dessertes doivent servir de guide pour déterminer l'implantation et l'orientation de la construction. Lors de l'aménagement de plusieurs parcelles, il convient de prendre en compte ces paramètres le plus en amont possible, dès le stade des études préalables.

### 2.3.1. Obligation en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeu et de loisirs

Non règlementé

### 2.3.2. Surfaces végétalisées ou perméables

Les espaces de pleine terre doivent être réalisés majoritairement d'un seul tenant et avoir des proportions permettant un usage d'agrément et de faire des plantations selon les caractéristiques du terrain et de son environnement.

Afin d'éviter les plantes invasives, les espaces de pleine terre doivent être plantés et il est interdit de laisser le sol nu, non végétalisé.

Sont pris en compte pour la quantification des espaces de pleine terre :

Les espaces libres non couverts, non bâtis ni en surface ni en sous-sol, permettent la libre infiltration des eaux pluviales et aménagés en espaces verts (pelouses, plantations) ;

Les espaces situés au-dessus des canalisations et des bassins de rétention.

Les espaces de pleine terre doivent représenter au moins 60% de la surface totale du terrain, sauf dans le cas d'affectations du rez-de-chaussée de la construction à une activité commerciale, de services ou artisanale, ou aux places de stationnement nécessaires à l'opération.

## 3. Equipements et réseaux

---

### 3.1. Stationnement

#### 3.1.1. Stationnement des véhicules motorisés

- **Localisation des places**

Les places de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques et peuvent être situées sur l'assiette foncière de l'opération ou dans son environnement immédiat.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, un report des places de stationnement sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier est autorisé.

- **Nombre de places de stationnement**

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé :

Entre 0 et 70m<sup>2</sup> de surface de plancher, il est exigé au moins une place de stationnement par logement

Au-delà de 70m<sup>2</sup> de surface de plancher : 2 places de stationnement minimum par logement

Pour les opérations de plus de deux logements, comportant des voies nouvelles, des places de stationnement visiteurs seront créées, leur nombre de pouvant jamais être inférieur à une place pour deux logements.

Pour les constructions à usage de bureau : une place de stationnement pour 25m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit, sans être inférieur à une place pour 200m<sup>2</sup> de la surface de plancher, si la densité des bureaux à construire doit être inférieure à un emploi pour 25 m<sup>2</sup>.

Pour les établissements commerciaux : une surface de stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher dès que la surface de vente est supérieure ou égale à 100m<sup>2</sup>.

Pour les établissements d'hébergement : une place de stationnement par chambre.

Pour les établissements artisanaux : une place de stationnement pour 25m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit, sans être inférieur à une place pour 200 m<sup>2</sup> de la surface de plancher, si la densité des locaux artisanaux à construire doit être inférieure à un emploi pour 25 m<sup>2</sup>. A ces espaces à aménager pour les véhicules de transport de personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, une place de stationnement pour 25 m<sup>2</sup> de la surface de plancher de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit suite à étude approuvée par la collectivité.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables. Le nombre de places de stationnement (véhicules motorisés) peut éventuellement être réduit par mutualisation en fonction des complémentarités observées entre les différentes fonctions et destinations.

La modification ou l'extension de bâtiments existants aboutissant à la création de nouveaux logements ne peut être autorisée qu'à condition que soient réalisées, dans le cas où ces bâtiments ne disposeraient pas du nombre de place exigée, les places de stationnement imposées, nécessaires pour l'ensemble des logements, après rénovation ou extension.

#### ● Aspect des espaces de stationnement

Les espaces de stationnement doivent être paysagés ou arborés. Les aménagements permettront l'infiltration des eaux pluviales.

En outre, lorsque leur surface excède 2000m<sup>2</sup>, les parkings seront divisés par des rangées d'arbres ou des haies vives afin d'en améliorer l'aspect et d'en réduire les nuisances.

Les arbres existants et conservés peuvent être comptabilisés dans le nombre d'arbres à planter à condition qu'ils soient situés sur l'aire de stationnement.

#### 3.1.2. Le stationnement des véhicules non motorisés

Toute construction recevant du public doit aussi comporter une aire pour le stationnement des cycles.

## 3.2. Desserte par les voies publiques et privées

### ● Accès

Les caractéristiques des accès doivent être définies en fonction de l'importance et de la destination des constructions et installations à réaliser, notamment en ce qui concerne la sécurité, la commodité de la circulation et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie

Le nombre d'accès doit être limité au strict nécessaire.

Les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :

- de la topographie, de la morphologie et de l'aménagement des lieux dans lesquels s'insère l'opération
- de la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse des véhicules, intensité du trafic) ;
- du type de trafic généré par l'opération (fréquence journalières, nombre de véhicules accédant au terrain, type de véhicules concernés) ;
- des conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules sur le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet doit privilégier la (les) solution(s) qui présentent la moindre gêne pour la circulation générale et permettent un accès aisé aux véhicules de secours et de services.

Pour les terrains possédant déjà un accès sur la voie publique, toute création d'un nouvel accès qui obligerait la commune à reconfigurer l'espace public pourra être refusée.

### ● Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent l'accès du matériel de lutte contre l'incendie sans que la largeur d'emprise ne soit inférieure à 5 m (largeur hors-tout incluant tous les aménagements : bordures, trottoirs...). Cette règle de largeur de voie ne concerne que les nouvelles voies.

Les voies en impasse doivent avoir leur partie terminale aménagée de manière à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour. Les prescriptions d'aménagement seront fonction de la localisation et du nombre de logements desservis.

## 3.3. Desserte par les réseaux

Tout projet de division d'une parcelle actuellement desservie par les réseaux ne peut avoir pour effet de créer un ou plusieurs terrain(s) constructible(s) non équipé(s).

### 3.3.1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être alimentée par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques (dimensions, capacité et débit) suffisantes.

### 3.3.2. Assainissement

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. Toutefois, en l'absence d'un tel réseau, ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conforme à la réglementation sanitaire et

aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services comptants en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé. Toute évacuation d'eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

- **Zones d'assainissement collectif**

Toute construction nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement. La pose d'un clapet anti-retour est obligatoire.

Les eaux industrielles devront subir un traitement obligatoire avant le branchement.

- **Zones d'assainissement non collectif**

Les constructions doivent être équipées d'un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et adapté aux caractéristiques du sol, du sous-sol et de l'environnement du terrain.

### 3.3.3. Eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des nouvelles constructions seront récupérées pour l'infiltration sur le terrain d'assiette de la construction ou réutilisées pour un usage conforme à la réglementation en vigueur.

Le cas échéant et en fonction de la capacité de rétention des sols le raccordement à l'égout d'un éventuel trop plein pourra être autorisé par les services compétents.

### 3.3.4. Electricité, téléphone

Sauf impossibilité technique, la distribution de l'énergie électrique et la desserte téléphonique devront se faire par câbles souterrains ou par réseau de façade.

### 3.3.5. Déploiement de la fibre optique

Toute nouvelle opération d'aménagement doit intégrer la mise en place de gaines souterraines permettant le passage de la fibre optique dans des conditions permettant la desserte de l'ensemble des constructions projetées.

Lorsqu'un ou plusieurs réseaux de communication électronique à très haut débit desservent l'unité foncière, toute nouvelle construction à usage d'habitation, de bureaux, de commerce et d'hébergement hôtelier doit pouvoir y être raccordée.

Afin de permettre le raccordement des nouvelles constructions, des fourreaux doivent être mis en attente en limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires.

## 3.4. Energie et performances énergétiques

L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, ainsi que l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique est autorisée. Toutefois, des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant peuvent être imposées.

- **Capteurs solaires**

Pour toutes les constructions, les panneaux de toiture doivent être intégrés dans la toiture en respectant son inclinaison et sans surépaisseur.

## zone As

---

# 1. Destinations des constructions, usage des sols et natures d'activités, mixité fonctionnelle et sociale

## .1. Destinations des constructions

Destinations	Indice - référence sous-destination	Sous destinations autorisées	Sous destinations Interdites	Sous destinations autorisées sous conditions
Exploitation agricole ou forestière	1		Exploitation agricole	
	2		Exploitation forestière	
Habitation	3		Logement	
	4		Hébergement	
Commerce et activités de service	5		Artisanat et commerce de détail associé	
	6		Restauration	
	7		Commerce de gros	
	8		Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	9		Hébergement hôtelier et touristique	
	10		Cinéma	
Equipement d'intérêt collectif	11		Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
	12		Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	13		Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	14		Salle d'art et de spectacles	
	15		Equipements sportifs	
	16		Autres équipements recevant du public	
	19		Bureau	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	17		Industrie	
	18		Entrepôts	
	19		Bureau	

	20		Centre de congrès et d'exposition
--	----	--	-----------------------------------

Les règles de prospect, d'implantation et de hauteur ne sont pas applicables aux ouvrages de transport d'électricité HTB (tension > 50 kV).

## 1.2. Occupations et utilisations du sol

### 1.2.1. Sont interdites les occupations et utilisations du sol ci-après :

Les constructions ou installations non liées à l'activité agricole, sous réserve de l'article 1.2.2.  
Les dépôts et décharges non liés à une activité autorisée.

L'ouverture de carrière.

Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs

Le stationnement des caravanes à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation.

- La construction d'ouvrages publics ou des installations d'intérêt général

- Les installations qui par leurs nuisances, leur aspect, leur nature ou leur taille, seraient susceptibles de provoquer une gêne pour leur voisinage ou la circulation.

### 1.2.2. Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol ci-après :

Sont admises sous réserve de ne pas augmenter l'exposition des populations aux nuisances ou aux risques :

Les affouillements, les exhaussements de sol, les équipements, les aires de repos et les installations classées liées à la mise à 2 x 2 voies de la RN2 et à la réalisation du boulevard urbain.

Les ouvrages et constructions nécessaires à la gestion et à l'exploitation de l'activité ferroviaire.

## 2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

---

Se référer au Cahier de recommandations architecturales et paysagères.

### 2.1. Implantation et volumétrie des constructions

- **Règle générale**

Des implantations différentes de celles prévues par la règle générale peuvent être imposées dans les cas suivants :

- pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liés à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers), aux différents réseaux, voirie et stationnement, nécessaires à la production d'énergies renouvelables, ouvrages en sous-sol, aux rampes d'accès, aux terrasses de plain-pied ou aux cuves et réservoirs.

#### 2.1.1. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

- **Règle générale**

Les constructions pourront s'implanter en limite ou en recul de l'emprise des voies existantes, à aménager ou à créer.

- **Règles alternatives**

Une implantation en recul ou à l'alignement peut être imposée dans les cas suivants :

pour assurer une continuité harmonieuse avec la ou les constructions voisines,

pour la préservation ou la restauration d'un élément architectural ou paysager protégé et repéré au document graphique,

pour assurer la préservation ou la continuité de la végétation des espaces non bâtis existants sur les espaces publics ou privés voisins,

en raison d'une configuration atypique de la parcelle (parcelle traversante, en angle ou en cœur d'îlot, ...),

pour la construction des équipements d'intérêt collectif et services publics.

### 2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- **Règle générale**

Les constructions autorisées doivent être éloignées des limites séparatives d'au moins 5m, avec adaptations possibles pour l'aménagement de bâtiments existants et dérogations pour les installations reliées aux voies ferrées.

- **Règles alternatives**

Des implantations différentes de celles prévues par la règle générale peuvent être imposées dans les cas suivants :

Pour la préservation ou la restauration d'un élément architectural ou paysager protégé et repéré au document graphique.

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

Dans tous les cas, l'implantation des constructions principales les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit permettre de préserver leur salubrité et leur éclairage.

### 2.1.4. Emprise au sol des constructions

Non règlementée.

### 2.1.5. Hauteur des constructions

• Non règlementé

## 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 2.2.1. Insertion des constructions dans leur environnement

Les volumes (et éléments de décoration, modénature, huisserie...) doivent être simples, s'accorder avec les constructions environnantes et s'insérer dans l'ensemble existant en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens de manière à conserver le caractère des lieux avoisinants.

L'implantation de la construction doit être adaptée au terrain naturel, étudiée en fonction de la pente du terrain.

#### Sont interdits :

- les terrassements qui dégradent fortement le modelé naturel du site,
- les apports artificiels de terre à moins de 2 m des limites séparatives d'un terrain situé en contre-bas.

### 2.2.2. Caractéristiques architecturales de façades et des toitures

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage.

Toutes les façades, dont les pignons, gaines et conduits exhausés, et les murs de soutènement doivent être traités avec le même soin que les façades principales. Les anciennes devantures commerciales avec un intérêt patrimonial

doivent être conservées. Les ferronneries doivent être de tonalité foncée, proche du noir afin de renvoyer à la nature du matériau qu'il s'agisse de fonte ou d'acier ou tout autre métal.

Le permis de construire peut être refusé si les constructions par leur situation, leur dimension 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.

Toute construction présentant une architecture innovante et ne respectant pas les règles suivantes, est recevable dès lors que cette architecture ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales.

### **Volume**

Les volumes doivent être simples, s'accorder avec les volumes environnants et s'insérer dans l'ensemble existant en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens.

Des adaptations à l'ensemble des règles ci-dessous peuvent être autorisées pour tenir compte de l'environnement bâti du projet.

Les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparente par rapport au sol naturel sont interdits.

### **Toiture**

Sont autorisées :

Les toitures à deux pentes, qui respecteront une inclinaison minimale de 45° sans débordement latéral.

Les toitures à quatre pentes dans le cas des constructions importantes ayant au moins 8m de faitage ou en cas d'extension de bâtiments présentant d'origine des toitures à 4 pentes.

Les toitures à la mansarde, de formes et de proportions traditionnelles.

Les toitures-terrasses, végétalisées ou non, pouvant comporter une faible pente nécessaire à la captation des eaux de pluie.

Un même projet peut mélanger les 4 types de toitures autorisées.

Les lucarnes doivent être de forme traditionnelle et garder des dimensions modestes.

Les châssis de toits sont autorisés à condition, sauf impossibilité technique, d'être axés sur les ouvertures en façades.

Le matériau de couverture devra être en harmonie (dimensions, couleurs) avec les matériaux traditionnellement utilisés dans l'architecture locale.

### **Murs**

La teinte des enduits et autres revêtements muraux devra rappeler la couleur des enduits anciens réalisés avec des sables locaux.

Les enduits seront teints dans la masse. D'autres teintes ou couleurs, dûment justifiées par le projet architectural pourront être autorisées par les services compétents.

### **Ouvertures**

Le bois et l'aluminium seront préférés au PVC.

Il pourra être exigé pour une bonne intégration au paysage bâti que la forme et les dimensions des ouvertures s'inspirent des caractéristiques des ouvertures traditionnelles (proportions rapport H/l, nombre de carreaux et petits bois...)

Les sous-sols apparents doivent être traités avec autant de soin que l'étage supérieur.

Les citernes à gaz liquéfié ou mazout, dépôts de matériaux ou de résidus ainsi que les installations similaires ou concordant à la production d'énergie doivent être placés en des lieux peu visibles de la voie publique ou masqués par un rideau de verdure.

### **2.2.3. Caractéristiques des clôtures**

Les clôtures doivent être conçues de façon à ménager l'intimité au sein des parcelles tout en maintenant le caractère ouvert des espaces.

Les clôtures traditionnelles existantes, dès lors qu'elles présentent un intérêt architectural et esthétique ou participent à la cohésion du secteur, doivent être conservées et réhabilitées ou remplacées à l'identique ou similaire si leur état n'en permet pas la conservation.

Leur aspect sera choisi en fonction du contexte environnant.

Les clôtures doivent être perméables à la petite faune, à l'exception des clôtures amovibles à usage agricole.

## **2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions**

La surface du terrain, sa forme, son relief, son exposition aux vents et au soleil, sa végétation et ses dessertes doivent servir de guide pour déterminer l'implantation et l'orientation de la construction. Lors de l'aménagement de plusieurs parcelles, il convient de prendre en compte ces paramètres le plus en amont possible, dès le stade des études préalables.

### **2.3.1. Obligation en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeu et de loisirs**

Non règlementé

### **2.3.2. Surfaces végétalisées ou perméables**

Les espaces de pleine terre doivent être réalisés majoritairement d'un seul tenant et avoir des proportions permettant un usage d'agrément et de faire des plantations selon les caractéristiques du terrain et de son environnement.

Afin d'éviter les plantes invasives, les espaces de pleine terre doivent être plantés et il est interdit de laisser le sol nu, non végétalisé.

Sont pris en compte pour la quantification des espaces de pleine terre :

Les espaces libres non couverts, non bâtis ni en surface ni en sous-sol, permettent la libre infiltration des eaux pluviales et aménagés en espaces verts (pelouses, plantations) ;

Les espaces situés au-dessus des canalisations et des bassins de rétention.

Les espaces de pleine terre doivent représenter au moins 60% de la surface totale du terrain, sauf dans le cas d'affectations du rez-de-chaussée de la construction à une activité commerciale, de services ou artisanale, ou aux places de stationnement nécessaires à l'opération.

## 3. Equipements et réseaux

---

### 3.1. Stationnement

#### 3.1.1. Stationnement des véhicules motorisés

- **Localisation des places**

Les places de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques et peuvent être situées sur l'assiette foncière de l'opération ou dans son environnement immédiat.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, un report des places de stationnement sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier est autorisé.

- **Nombre de places de stationnement**

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé :

Entre 0 et 70m<sup>2</sup> de surface de plancher, il est exigé au moins une place de stationnement par logement

Au-delà de 70m<sup>2</sup> de surface de plancher : 2 places de stationnement minimum par logement

Pour les opérations de plus de deux logements, comportant des voies nouvelles, des places de stationnement visiteurs seront créées, leur nombre de pouvant jamais être inférieur à une place pour deux logements.

Pour les constructions à usage de bureau : une place de stationnement pour 25m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit, sans être inférieur à une place pour 200m<sup>2</sup> de la surface de plancher, si la densité des bureaux à construire doit être inférieure à un emploi pour 25 m<sup>2</sup>.

Pour les établissements commerciaux : une surface de stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher dès que la surface de vente est supérieure ou égale à 100m<sup>2</sup>.

Pour les établissements d'hébergement : une place de stationnement par chambre.

Pour les établissements artisanaux : une place de stationnement pour 25m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit, sans être inférieur à une place pour 200 m<sup>2</sup> de la surface de plancher, si la densité des locaux artisanaux à construire doit être inférieure à un emploi pour 25 m<sup>2</sup>. A ces espaces à aménager pour les véhicules de transport de personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, une place de stationnement pour 25 m<sup>2</sup> de la surface de plancher de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit suite à étude approuvée par la collectivité.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables. Le nombre de places de stationnement (véhicules motorisés) peut

éventuellement être réduit par mutualisation en fonction des complémentarités observées entre les différentes fonctions et destinations.

La modification ou l'extension de bâtiments existants aboutissant à la création de nouveaux logements ne peut être autorisée qu'à condition que soient réalisées, dans le cas où ces bâtiments ne disposeraient pas du nombre de place exigée, les places de stationnement imposées, nécessaires pour l'ensemble des logements, après rénovation ou extension.

- **Aspect des espaces de stationnement**

Les espaces de stationnement doivent être paysagés ou arborés. Les aménagements permettront l'infiltration des eaux pluviales.

En outre, lorsque leur surface excède 2000m<sup>2</sup>, les parkings seront divisés par des rangées d'arbres ou des haies vives afin d'en améliorer l'aspect et d'en réduire les nuisances.

Les arbres existants et conservés peuvent être comptabilisés dans le nombre d'arbres à planter à condition qu'ils soient situés sur l'aire de stationnement.

### 3.1.2. Le stationnement des véhicules non motorisés

Toute construction recevant du public doit aussi comporter une aire pour le stationnement des cycles.

## 3.2. Desserte par les voies publiques et privées

- **Accès**

Les caractéristiques des accès doivent être définies en fonction de l'importance et de la destination des constructions et installations à réaliser, notamment en ce qui concerne la sécurité, la commodité de la circulation et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie

Le nombre d'accès doit être limité au strict nécessaire.

Les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :

- de la topographie, de la morphologie et de l'aménagement des lieux dans lesquels s'insère l'opération
- de la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse des véhicules, intensité du trafic) ;
- du type de trafic généré par l'opération (fréquence journalières, nombre de véhicules accédant au terrain, type de véhicules concernés) ;
- des conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules sur le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet doit privilégier la (les) solution(s) qui présentent la moindre gêne pour la circulation générale et permettent un accès aisé aux véhicules de secours et de services.

Pour les terrains possédant déjà un accès sur la voie publique, toute création d'un nouvel accès qui obligerait la commune à reconfigurer l'espace public pourra être refusée.

- **Voirie**

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent l'accès du matériel de lutte contre l'incendie sans que la largeur

d'emprise ne soit inférieure à 5 m (largeur hors-tout incluant tous les aménagements : bordures, trottoirs...). Cette règle de largeur de voie ne concerne que les nouvelles voies.

Les voies en impasse doivent avoir leur partie terminale aménagée de manière à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour. Les prescriptions d'aménagement seront fonction de la localisation et du nombre de logements desservis.

### 3.3. Desserte par les réseaux

Tout projet de division d'une parcelle actuellement desservie par les réseaux ne peut avoir pour effet de créer un ou plusieurs terrain(s) constructible(s) non équipé(s).

#### 3.3.1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être alimentée par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques (dimensions, capacité et débit) suffisantes.

#### 3.3.2. Assainissement

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. Toutefois, en l'absence d'un tel réseau, ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conforme à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services comptants en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé. Toute évacuation d'eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

- **Zones d'assainissement collectif**

Toute construction nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement. La pose d'un clapet anti-retour est obligatoire.

Les eaux industrielles devront subir un traitement obligatoire avant le branchement.

- **Zones d'assainissement non collectif**

Les constructions doivent être équipées d'un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et adapté aux caractéristiques du sol, du sous-sol et de l'environnement du terrain.

#### 3.3.3. Eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des nouvelles constructions seront récupérées pour l'infiltration sur le terrain d'assiette de la construction ou réutilisées pour un usage conforme à la réglementation en vigueur.

Le cas échéant et en fonction de la capacité de rétention des sols le raccordement à l'égout d'un éventuel trop plein pourra être autorisé pas les services compétents.

#### 3.3.4. Electricité, téléphone

Sauf impossibilité technique, la distribution de l'énergie électrique et la desserte téléphonique devront se faire par câbles souterrains ou par réseau de façade.

### 3.3.5. Déploiement de la fibre optique

Toute nouvelle opération d'aménagement doit intégrer la mise en place de gaines souterraines permettant le passage de la fibre optique dans des conditions permettant la desserte de l'ensemble des constructions projetées.

Lorsqu'un ou plusieurs réseaux de communication électronique à très haut débit dessert l'unité foncière, toute nouvelle construction à usage d'habitation, de bureaux, de commerce et d'hébergement hôtelier doit pouvoir y être raccordée.

Afin de permettre le raccordement des nouvelles constructions, des fourreaux doivent être mis en attente en limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires.

## 3.4. Energie et performances énergétiques

L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, ainsi que l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique est autorisée. Toutefois, des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant peuvent être imposées.

- **Capteurs solaires**

Pour toutes les constructions, les panneaux de toiture doivent être intégrés dans la toiture en respectant son inclinaison et sans surépaisseur.

# zone N

---

# 1. Destinations des constructions, usage des sols et natures d'activités, mixité fonctionnelle et sociale

## 1.1. Destinations des constructions

Destinations	Indice - référence sous-destination	Sous destinations autorisées	Sous destinations Interdites	Sous destinations autorisées sous conditions
Exploitation agricole ou forestière	1	Exploitation agricole		Evolution des exploitations agricoles existantes
	2	Exploitation forestière		
Habitation	3			Evolution des <b>habitations existantes</b> telles que détaillées ci-après
	4		Hébergement	
Commerce et activités de service	5		Artisanat et commerce de détail associé	
	6		Restauration	
	7		Commerce de gros	
	8		Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	9		Hébergement hôtelier et touristique	
	10		Cinéma	
Equipement d'intérêt collectif	11		Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
	12		Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	13		Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	14		Salle d'art et de spectacles	
	15		Equipements sportifs	
	16			Autres équipements recevant du public : Equipements touristiques ludiques tirant parti des sites remarquables à valoriser dès lors qu'ils sont compatibles avec le maintien de la biodiversité et de la circulation des espèces

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	17		Industrie
	18		Entrepôts
	19		Bureau
	20		Centre de congrès et d'exposition

Les constructions et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles ou techniques.

Les règles de prospect, d'implantation et de hauteur ne sont pas applicables aux ouvrages de transport d'électricité HTB (tension > 50 kV).

Dans le cadre d'un changement de destination d'un bâtiment de commerce et d'activité de service ou d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire vers de l'habitat, la remise en état de la façade principale donnant sur le domaine public, devra être effectuée.

## 1.2. Occupations et utilisations du sol

### 1.2.1. Sont interdites les occupations et utilisations du sol ci-après :

Les dépôts et décharges non liés à une activité autorisée.

L'ouverture de carrière.

Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.

Le stationnement des caravanes à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation.

Les installations qui par leurs nuisances, leur aspect, leur nature ou leur taille, seraient susceptibles de provoquer une gêne pour leur voisinage ou la circulation.

### 1.2.2. Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol ci-après :

Sont admises les constructions ou installations de toutes natures, sous réserve des conditions fixées ci-après et des interdictions énumérées à l'article 1.1.1 :

Les constructions et habitations à condition qu'elles soient liées à l'activité forestière.

L'aménagement et l'extension limitée à 40m<sup>2</sup> des bâtiments existants à condition qu'ils restent compatibles avec la vocation de la zone et qu'ils n'aient pas pour effet de dénaturer la zone.

L'adaptation, la réfection des constructions d'habitation existantes sous réserve qu'elles n'aient pas pour effet d'aggraver les contraintes, nuisances ou dangers résultant de leur présence dans la zone.

Les activités de vente à la ferme, d'accueil touristique et toutes constructions et installations à condition qu'elles prolongent l'activité agricole..

Les constructions annexes et piscines d'une superficie inférieure à 40 m<sup>2</sup>

Les affouillements, les exhaussements de sol, les équipements, les aires de repos et les installations classées liées à la mise à 2 x 2 voies de la RN2 et à la réalisation du boulevard urbain.

La construction d'ouvrages publics ou des installations d'intérêt général sous réserve qu'ils soient jugés compatibles avec le site.

Les ouvrages et constructions nécessaires à la gestion et à l'exploitation de l'activité ferroviaire.

## 2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

---

Se référer au Cahier de recommandations architecturales et paysagères.

### 2.1. Implantation et volumétrie des constructions

- **Règle générale**

Les constructions industrielles concourant à la production d'énergie ne sont pas assujetties aux règles d'implantation.

Des implantations différentes de celles prévues par la règle générale peuvent être imposées dans les cas suivants :

- pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liés à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers), aux différents réseaux, voirie et stationnement, nécessaires à la production d'énergies renouvelables, ouvrages en sous-sol, aux rampes d'accès, aux terrasses de plain-pied ou aux cuves et réservoirs.

Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent article à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics

#### 2.1.1. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

- **Règle générale**

Les constructions, sauf aménagement des bâtiments existants, doivent être édifiés à 3m au moins de la limite d'emprise des voies existantes, dont les voies SNCF, à aménager ou à créer.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics.

- **Règles alternatives**

Une implantation en recul ou à l'alignement peut être imposée dans les cas suivants :

pour assurer une continuité harmonieuse avec la ou les constructions voisines,

pour la préservation ou la restauration d'un élément architectural ou paysager protégé et repéré au document graphique,

pour assurer la préservation ou la continuité de la végétation des espaces non bâtis existants sur les espaces publics ou privés voisins,

en raison d'une configuration atypique de la parcelle (parcelle traversante, en angle ou en cœur d'îlot, ...),

pour la construction des équipements d'intérêt collectif et services publics.

### 2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- **Règle générale**

Les constructions autorisées doivent être éloignées des limites séparatives d'au moins 5m, avec adaptations possibles pour l'aménagement de bâtiments existants et dérogations pour les installations reliées aux voies ferrées.

- **Règles alternatives**

Des implantations différentes de celles prévues par la règle générale peuvent être imposées dans les cas suivants :

Pour la réalisation de constructions et installations nécessaires aux services publics.

Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escalier), aux différents réseaux, voirie et stationnement ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables

Pour la préservation ou la restauration d'un élément architectural ou paysager protégé et repéré au document graphique.

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

Dans tous les cas, l'implantation des constructions principales les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit permettre de préserver leur salubrité et leur éclairage.

### 2.1.4. Emprise au sol des constructions

Non règlementée.

- **Règles alternatives**

- L'extension des constructions existantes à destination de logement est autorisée si celle-ci est inférieure ou égale à 30 % de l'emprise de la construction initiale et dans la limite d'une emprise totale de 40 m<sup>2</sup>.
- L'emprise au sol des constructions annexes aux logements ne devra pas dépasser 40m<sup>2</sup> cumulés par unité foncière.

### 2.1.5. Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions nouvelles destinées à l'exploitation agricole ou forestière ne doit pas excéder 12 mètres.

La hauteur des extensions de logements existants ne doit pas dépasser la hauteur maximum de la construction initiale.

## 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 2.2.1. Insertion des constructions dans leur environnement

Les volumes (et éléments de décoration, modénature, huisserie...) doivent être simples, s'accorder avec les constructions environnantes et s'insérer dans l'ensemble existant en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens de manière à conserver le caractère des lieux avoisinants.

L'implantation de la construction doit être adaptée au terrain naturel, étudiée en fonction de la pente du terrain.

#### Sont interdits :

- les terrassements qui dégradent fortement le modelé naturel du site,
- les apports artificiels de terre à moins de 2 m des limites séparatives d'un terrain situé en contre-bas.

### 2.2.2. Caractéristiques architecturales de façades et des toitures

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage.

Toutes les façades, dont les pignons, gaines et conduits exhaussés, et les murs de soutènement doivent être traités avec le même soin que les façades principales. Les anciennes devantures commerciales avec un intérêt patrimonial doivent être conservées. Les ferronneries doivent être de tonalité foncée, proche du noir afin de renvoyer à la nature du matériau qu'il s'agisse de fonte ou d'acier ou tout autre métal.

Le permis de construire peut être refusé si les constructions par leur situation, leur dimension 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.

Toute construction présentant une architecture innovante et ne respectant pas les règles suivantes, est recevable dès lors que cette architecture ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales.

#### **Volume**

Les volumes doivent être simples, s'accorder avec les volumes environnants et s'insérer dans l'ensemble existant en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens.

Des adaptations à l'ensemble des règles ci-dessous peuvent être autorisées pour tenir compte de l'environnement bâti du projet.

Les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparente par rapport au sol naturel sont interdits.

#### **Toiture**

Sont autorisées :

Les toitures à deux pentes, qui respecteront une inclinaison minimale de 45° sans débordement latéral.

Les toitures à quatre pentes dans le cas des constructions importantes ayant au moins 8m de faîtage ou en cas d'extension de bâtiments présentant d'origine des toitures à 4 pentes.

Les toitures à la mansarde, de formes et de proportions traditionnelles.

Les toitures-terrasses, végétalisées ou non, pouvant comporter une faible pente nécessaire à la captation des eaux de pluie.

Un même projet peut mélanger les 4 types de toitures autorisées.

Les lucarnes doivent être de forme traditionnelle et garder des dimensions modestes.

Les châssis de toits sont autorisés à condition, sauf impossibilité technique, d'être axés sur les ouvertures en façades.

Le matériau de couverture devra être en harmonie (dimensions, couleurs) avec les matériaux traditionnellement utilisés dans l'architecture locale.

### **Murs**

La teinte des enduits et autres revêtements muraux devra rappeler la couleur des enduits anciens réalisés avec des sables locaux.

Les enduits seront teints dans la masse. D'autres teintes ou couleurs, dûment justifiées par le projet architectural pourront être autorisées par les services compétents.

### **Ouvertures**

Le bois et l'aluminium seront préférés au PVC.

Il pourra être exigé pour une bonne intégration au paysage bâti que la forme et les dimensions des ouvertures s'inspirent des caractéristiques des ouvertures traditionnelles (proportions rapport H/l, nombre de carreaux et petits bois...)

Les sous-sols apparents doivent être traités avec autant de soin que l'étage supérieur.

Les citernes à gaz liquéfié ou mazout, dépôts de matériaux ou de résidus ainsi que les installations similaires ou concordant à la production d'énergie doivent être placés en des lieux peu visibles de la voie publique ou masqués par un rideau de verdure.

#### **2.2.3. Caractéristiques des clôtures**

Les clôtures doivent être conçues de façon à ménager l'intimité au sein des parcelles tout en maintenant le caractère ouvert des espaces.

Les clôtures traditionnelles existantes, dès lors qu'elles présentent un intérêt architectural et esthétique ou participent à la cohésion du secteur, doivent être conservées et réhabilitées ou remplacées à l'identique ou similaire si leur état n'en permet pas la conservation.

Leur aspect sera choisi en fonction du contexte environnant.

Les clôtures doivent être perméables à la petite faune, à l'exception des clôtures amovibles à usage agricole.

## 2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

La surface du terrain, sa forme, son relief, son exposition aux vents et au soleil, sa végétation et ses dessertes doivent servir de guide pour déterminer l'implantation et l'orientation de la construction. Lors de l'aménagement de plusieurs parcelles, il convient de prendre en compte ces paramètres le plus en amont possible, dès le stade des études préalables.

### 2.3.1. Obligation en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeu et de loisirs

Non règlementé

### 2.3.2. Surfaces végétalisées ou perméables

Les espaces de pleine terre doivent être réalisés majoritairement d'un seul tenant et avoir des proportions permettant un usage d'agrément et de faire des plantations selon les caractéristiques du terrain et de son environnement.

Afin d'éviter les plantes invasives, les espaces de pleine terre doivent être plantés et il est interdit de laisser le sol nu, non végétalisé.

Sont pris en compte pour la quantification des espaces de pleine terre :

Les espaces libres non couverts, non bâtis ni en surface ni en sous-sol, permettent la libre infiltration des eaux pluviales et aménagés en espaces verts (pelouses, plantations) ;

Les espaces situés au-dessus des canalisations et des bassins de rétention.

Les espaces de pleine terre doivent représenter au moins 60% de la surface totale du terrain, sauf dans le cas d'affectations du rez-de-chaussée de la construction à une activité commerciale, de services ou artisanale, ou aux places de stationnement nécessaires à l'opération.

## 3. Equipements et réseaux

---

### 3.1. Stationnement

#### 3.1.1. Stationnement des véhicules motorisés

- **Localisation des places**

Les places de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques et peuvent être situées sur l'assiette foncière de l'opération ou dans son environnement immédiat.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, un report des places de stationnement sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier est autorisé.

- **Nombre de places de stationnement**

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé :

Entre 0 et 70m<sup>2</sup> de surface de plancher, il est exigé au moins une place de stationnement par logement

Au-delà de 70m<sup>2</sup> de surface de plancher : 2 places de stationnement minimum par logement

Pour les opérations de plus de deux logements, comportant des voies nouvelles, des places de stationnement visiteurs seront créées, leur nombre de pouvant jamais être inférieur à une place pour deux logements.

**Pour les constructions à usage de bureau** : une place de stationnement pour 25m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit, sans être inférieur à une place pour 200m<sup>2</sup> de la surface de plancher, si la densité des bureaux à construire doit être inférieure à un emploi pour 25 m<sup>2</sup>.

**Pour les établissements commerciaux** : une surface de stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher dès que la surface de vente est supérieure ou égale à 100m<sup>2</sup>.

**Pour les établissements d'hébergement** : une place de stationnement par chambre.

**Pour les établissements artisanaux** : une place de stationnement pour 25m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit, sans être inférieur à une place pour 200 m<sup>2</sup> de la surface de plancher, si la densité des locaux artisanaux à construire doit être inférieure à un emploi pour 25 m<sup>2</sup>. A ces espaces à aménager pour les véhicules de transport de personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

**Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif**, une place de stationnement pour 25 m<sup>2</sup> de la surface de plancher de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit suite à étude approuvée par la collectivité.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables. Le nombre de places de stationnement (véhicules motorisés) peut éventuellement être réduit par mutualisation en fonction des complémentarités observées entre les différentes fonctions et destinations.

La modification ou l'extension de bâtiments existants aboutissant à la création de nouveaux logements ne peut être autorisée qu'à condition que soient réalisées, dans le cas où ces bâtiments ne disposeraient pas du nombre de place exigée, les places de stationnement imposées, nécessaires pour l'ensemble des logements, après rénovation ou extension.

- **Aspect des espaces de stationnement**

Les espaces de stationnement doivent être paysagés ou arborés. Les aménagements permettront l'infiltration des eaux pluviales.

En outre, lorsque leur surface excède 2000m<sup>2</sup>, les parkings seront divisés par des rangées d'arbres ou des haies vives afin d'en améliorer l'aspect et d'en réduire les nuisances.

Les arbres existants et conservés peuvent être comptabilisés dans le nombre d'arbres à planter à condition qu'ils soient situés sur l'aire de stationnement.

### **3.1.2. Le stationnement des véhicules non motorisés**

Toute construction recevant du public doit aussi comporter une aire pour le stationnement des cycles.

## 3.2. Desserte par les voies publiques et privées

### ● Accès

Les caractéristiques des accès doivent être définies en fonction de l'importance et de la destination des constructions et installations à réaliser, notamment en ce qui concerne la sécurité, la commodité de la circulation et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie

Le nombre d'accès doit être limité au strict nécessaire.

Les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :

- de la topographie, de la morphologie et de l'aménagement des lieux dans lesquels s'insère l'opération
- de la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse des véhicules, intensité du trafic) ;
- du type de trafic généré par l'opération (fréquence journalières, nombre de véhicules accédant au terrain, type de véhicules concernés) ;
- des conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules sur le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet doit privilégier la (les) solution(s) qui présentent la moindre gêne pour la circulation générale et permettent un accès aisé aux véhicules de secours et de services.

Pour les terrains possédant déjà un accès sur la voie publique, toute création d'un nouvel accès qui obligerait la commune à reconfigurer l'espace public pourra être refusée.

### ● Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent l'accès du matériel de lutte contre l'incendie sans que la largeur d'emprise ne soit inférieure à 5 m (largeur hors-tout incluant tous les aménagements : bordures, trottoirs...). Cette règle de largeur de voie ne concerne que les nouvelles voies.

Les voies en impasse doivent avoir leur partie terminale aménagée de manière à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour. Les prescriptions d'aménagement seront fonction de la localisation et du nombre de logements desservis.

## 3.3. Desserte par les réseaux

Tout projet de division d'une parcelle actuellement desservie par les réseaux ne peut avoir pour effet de créer un ou plusieurs terrain(s) constructible(s) non équipé(s).

### 3.3.1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être alimentée par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques (dimensions, capacité et débit) suffisantes.

### 3.3.2. Assainissement

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. Toutefois, en l'absence d'un tel réseau, ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conforme à la réglementation sanitaire et

aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services comptants en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé. Toute évacuation d'eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

- **Zones d'assainissement collectif**

Toute construction nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement. La pose d'un clapet anti-retour est obligatoire.

Les eaux industrielles devront subir un traitement obligatoire avant le branchement.

- **Zones d'assainissement non collectif**

Les constructions doivent être équipées d'un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et adapté aux caractéristiques du sol, du sous-sol et de l'environnement du terrain.

### 3.3.3. Eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des nouvelles constructions seront récupérées pour l'infiltration sur le terrain d'assiette de la construction ou réutilisées pour un usage conforme à la réglementation en vigueur.

Le cas échéant et en fonction de la capacité de rétention des sols le raccordement à l'égout d'un éventuel trop plein pourra être autorisé par les services compétents.

### 3.3.4. Electricité, téléphone

Sauf impossibilité technique, la distribution de l'énergie électrique et la desserte téléphonique devront se faire par câbles souterrains ou par réseau de façade.

### 3.3.5. Déploiement de la fibre optique

Toute nouvelle opération d'aménagement doit intégrer la mise en place de gaines souterraines permettant le passage de la fibre optique dans des conditions permettant la desserte de l'ensemble des constructions projetées.

Lorsqu'un ou plusieurs réseaux de communication électronique à très haut débit desservent l'unité foncière, toute nouvelle construction à usage d'habitation, de bureaux, de commerce et d'hébergement hôtelier doit pouvoir y être raccordée.

Afin de permettre le raccordement des nouvelles constructions, des fourreaux doivent être mis en attente en limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires.

### 3.4. Energie et performances énergétiques

L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, ainsi que l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique est autorisée. Toutefois, des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant peuvent être imposées.

- **Capteurs solaires**

Pour toutes les constructions, les panneaux de toiture doivent être intégrés dans la toiture en respectant son inclinaison et sans surépaisseur.

## zone Na

---

# 1. Destinations des constructions, usage des sols et natures d'activités, mixité fonctionnelle et sociale

## 1.1. Destinations des constructions

Destinations	Indice - référence sous-destination	Sous destinations autorisées	Sous destinations Interdites	Sous destinations autorisées sous conditions
Exploitation agricole ou forestière	1	Exploitation agricole		Evolution des exploitations agricoles existantes
	2	Exploitation forestière		
Habitation	3			Evolution des <b>habitations existantes</b> telles que détaillées ci-après
	4		Hébergement	
Commerce et activités de service	5		Artisanat et commerce de détail associé	
	6		Restauration	
	7		Commerce de gros	
	8		Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	9		Hébergement hôtelier et touristique	
	10		Cinéma	
Equipement d'intérêt collectif	11		Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
	12		Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	13		Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	14		Salle d'art et de spectacles	
	15		Equipements sportifs	
	16			Autres équipements recevant du public : Equipements touristiques ludiques tirant parti des sites remarquables à valoriser dès lors qu'ils sont compatibles avec le maintien de la biodiversité et de la circulation des espèces

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	17		Industrie	
	18		Entrepôts	
	19		Bureau	
	20		Centre de congrès et d'exposition	

Les constructions et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles ou techniques.

Les règles de prospect, d'implantation et de hauteur ne sont pas applicables aux ouvrages de transport d'électricité HTB (tension > 50 kV).

Dans le cadre d'un changement de destination d'un bâtiment de commerce et d'activité de service ou d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire vers de l'habitat, la remise en état de la façade principale donnant sur le domaine public, devra être effectuée.

## 1.2. Occupations et utilisations du sol

### 1.2.1. Sont interdites les occupations et utilisations du sol ci-après :

Les dépôts et décharges non liés à une activité autorisée.

Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.

Le stationnement des caravanes à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation.

Les installations qui par leurs nuisances, leur aspect, leur nature ou leur taille, seraient susceptibles de provoquer une gêne pour leur voisinage ou la circulation.

### 1.2.2. Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol ci-après

L'ouverture de carrière.

Les ouvrages et constructions nécessaires à la gestion et à l'exploitation de l'activité de carrière

Les constructions et habitations à condition qu'elles soient liées à l'activité forestière ou de carrière.

L'aménagement et l'extension limitée à 40m<sup>2</sup> des bâtiments existants à condition qu'ils restent compatibles avec la vocation de la zone et qu'ils n'aient pas pour effet de dénaturer la zone.

L'adaptation, la réfection des constructions d'habitation existantes sous réserve qu'elles n'aient pas pour effet d'aggraver les contraintes, nuisances ou dangers résultant de leur présence dans la zone.

Les activités de vente à la ferme, d'accueil touristique et toutes constructions et installations à condition qu'elles prolongent l'activité forestière ou de carrière.

Les constructions annexes et piscines d'une superficie inférieure à 40 m<sup>2</sup>

Les affouillements, les exhaussements de sol, les équipements, les aires de repos et les installations classées liées à la mise à 2 x 2 voies de la RN2 et à la réalisation du boulevard urbain.

La construction d'ouvrages publics ou des installations d'intérêt général sous réserve qu'ils soient jugés compatibles avec le site.

Les ouvrages et constructions nécessaires à la gestion et à l'exploitation de l'activité ferroviaire.

## 2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

---

Se référer au Cahier de recommandations architecturales et paysagères.

### 2.1. Implantation et volumétrie des constructions

- **Règle générale**

Les constructions industrielles concourant à la production d'énergie ne sont pas assujetties aux règles d'implantation.

Des implantations différentes de celles prévues par la règle générale peuvent être imposées dans les cas suivants :

- pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liés à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers), aux différents réseaux, voirie et stationnement, nécessaires à la production d'énergies renouvelables, ouvrages en sous-sol, aux rampes d'accès, aux terrasses de plain-pied ou aux cuves et réservoirs.

Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent article à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics

#### 2.1.1. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

- **Règle générale**

Les constructions, sauf aménagement des bâtiments existants, doivent être édifiés à 3m au moins de la limite d'emprise des voies existantes, dont les voies SNCF, à aménager ou à créer.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics.

- **Règles alternatives**

Une implantation en recul ou à l'alignement peut être imposée dans les cas suivants :

pour assurer une continuité harmonieuse avec la ou les constructions voisines,

pour la préservation ou la restauration d'un élément architectural ou paysager protégé et repéré au document graphique,

pour assurer la préservation ou la continuité de la végétation des espaces non bâtis existants sur les espaces publics ou privés voisins,

en raison d'une configuration atypique de la parcelle (parcelle traversante, en angle ou en cœur d'îlot, ...),

pour la construction des équipements d'intérêt collectif et services publics.

### 2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- **Règle générale**

Les constructions autorisées doivent être éloignées des limites séparatives d'au moins 5m, avec adaptations possibles pour l'aménagement de bâtiments existants et dérogations pour les installations reliées aux voies ferrées.

- **Règles alternatives**

Des implantations différentes de celles prévues par la règle générale peuvent être imposées dans les cas suivants :

Pour la réalisation de constructions et installations nécessaires aux services publics.

Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escalier), aux différents réseaux, voirie et stationnement ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables

Pour la préservation ou la restauration d'un élément architectural ou paysager protégé et repéré au document graphique.

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

Dans tous les cas, l'implantation des constructions principales les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit permettre de préserver leur salubrité et leur éclairage.

### 2.1.4. Emprise au sol des constructions

Non règlementée.

- **Règles alternatives**

- L'extension des constructions existantes à destination de logement est autorisée si celle-ci est inférieure ou égale à 30 % de l'emprise de la construction initiale et dans la limite d'une emprise totale de 40 m<sup>2</sup>.
- L'emprise au sol des constructions annexes aux logements ne devra pas dépasser 40m<sup>2</sup> cumulés par unité foncière.

### 2.1.5. Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions nouvelles destinées à l'exploitation agricole ou forestière ne doit pas excéder 12 mètres.

La hauteur des extensions de logements existants ne doit pas dépasser la hauteur maximum de la construction initiale.

## 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 2.2.1. Insertion des constructions dans leur environnement

Les volumes (et éléments de décoration, modénature, huisserie...) doivent être simples, s'accorder avec les constructions environnantes et s'insérer dans l'ensemble existant en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens de manière à conserver le caractère des lieux avoisinants.

L'implantation de la construction doit être adaptée au terrain naturel, étudiée en fonction de la pente du terrain.

#### Sont interdits :

- les terrassements qui dégradent fortement le modelé naturel du site,
- les apports artificiels de terre à moins de 2 m des limites séparatives d'un terrain situé en contre-bas.

### 2.2.2. Caractéristiques architecturales de façades et des toitures

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage.

Toutes les façades, dont les pignons, gaines et conduits exhausés, et les murs de soutènement doivent être traités avec le même soin que les façades principales. Les anciennes devantures commerciales avec un intérêt patrimonial doivent être conservées. Les ferronneries doivent être de tonalité foncée, proche du noir afin de renvoyer à la nature du matériau qu'il s'agisse de fonte ou d'acier ou tout autre métal.

Le permis de construire peut être refusé si les constructions par leur situation, leur dimension 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.

Toute construction présentant une architecture innovante et ne respectant pas les règles suivantes, est recevable dès lors que cette architecture ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales.

#### **Volume**

Les volumes doivent être simples, s'accorder avec les volumes environnants et s'insérer dans l'ensemble existant en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens.

Des adaptations à l'ensemble des règles ci-dessous peuvent être autorisées pour tenir compte de l'environnement bâti du projet.

Les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparente par rapport au sol naturel sont interdits.

#### **Toiture**

Sont autorisées :

Les toitures à deux pentes, qui respecteront une inclinaison minimale de 45° sans débordement latéral.

Les toitures à quatre pentes dans le cas des constructions importantes ayant au moins 8m de faîtage ou en cas d'extension de bâtiments présentant d'origine des toitures à 4 pentes.

Les toitures à la mansarde, de formes et de proportions traditionnelles.

Les toitures-terrasses, végétalisées ou non, pouvant comporter une faible pente nécessaire à la captation des eaux de pluie.

Un même projet peut mélanger les 4 types de toitures autorisées.

Les lucarnes doivent être de forme traditionnelle et garder des dimensions modestes.

Les châssis de toits sont autorisés à condition, sauf impossibilité technique, d'être axés sur les ouvertures en façades.

Le matériau de couverture devra être en harmonie (dimensions, couleurs) avec les matériaux traditionnellement utilisés dans l'architecture locale.

### **Murs**

La teinte des enduits et autres revêtements muraux devra rappeler la couleur des enduits anciens réalisés avec des sables locaux.

Les enduits seront teints dans la masse. D'autres teintes ou couleurs, dûment justifiées par le projet architectural pourront être autorisées par les services compétents.

### **Ouvertures**

Le bois et l'aluminium seront préférés au PVC.

Il pourra être exigé pour une bonne intégration au paysage bâti que la forme et les dimensions des ouvertures s'inspirent des caractéristiques des ouvertures traditionnelles (proportions rapport H/l, nombre de carreaux et petits bois...)

Les sous-sols apparents doivent être traités avec autant de soin que l'étage supérieur.

Les citernes à gaz liquéfié ou mazout, dépôts de matériaux ou de résidus ainsi que les installations similaires ou concordant à la production d'énergie doivent être placés en des lieux peu visibles de la voie publique ou masqués par un rideau de verdure.

#### **2.2.3. Caractéristiques des clôtures**

Les clôtures doivent être conçues de façon à ménager l'intimité au sein des parcelles tout en maintenant le caractère ouvert des espaces.

Les clôtures traditionnelles existantes, dès lors qu'elles présentent un intérêt architectural et esthétique ou participent à la cohésion du secteur, doivent être conservées et réhabilitées ou remplacées à l'identique ou similaire si leur état n'en permet pas la conservation.

Leur aspect sera choisi en fonction du contexte environnant.

Les clôtures doivent être perméables à la petite faune, à l'exception des clôtures amovibles à usage agricole.

## 2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

La surface du terrain, sa forme, son relief, son exposition aux vents et au soleil, sa végétation et ses dessertes doivent servir de guide pour déterminer l'implantation et l'orientation de la construction. Lors de l'aménagement de plusieurs parcelles, il convient de prendre en compte ces paramètres le plus en amont possible, dès le stade des études préalables.

### 2.3.1. Obligation en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeu et de loisirs

Non règlementé

### 2.3.2. Surfaces végétalisées ou perméables

Les espaces de pleine terre doivent être réalisés majoritairement d'un seul tenant et avoir des proportions permettant un usage d'agrément et de faire des plantations selon les caractéristiques du terrain et de son environnement.

Afin d'éviter les plantes invasives, les espaces de pleine terre doivent être plantés et il est interdit de laisser le sol nu, non végétalisé.

Sont pris en compte pour la quantification des espaces de pleine terre :

Les espaces libres non couverts, non bâtis ni en surface ni en sous-sol, permettent la libre infiltration des eaux pluviales et aménagés en espaces verts (pelouses, plantations) ;

Les espaces situés au-dessus des canalisations et des bassins de rétention.

Les espaces de pleine terre doivent représenter au moins 60% de la surface totale du terrain, sauf dans le cas d'affectations du rez-de-chaussée de la construction à une activité commerciale, de services ou artisanale, ou aux places de stationnement nécessaires à l'opération.

## 3. Equipements et réseaux

---

### 3.1. Stationnement

#### 3.1.1. Stationnement des véhicules motorisés

- **Localisation des places**

Les places de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques et peuvent être situées sur l'assiette foncière de l'opération ou dans son environnement immédiat.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, un report des places de stationnement sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier est autorisé.

- **Nombre de places de stationnement**

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé :

Entre 0 et 70m<sup>2</sup> de surface de plancher, il est exigé au moins une place de stationnement par logement

Au-delà de 70m<sup>2</sup> de surface de plancher : 2 places de stationnement minimum par logement

Pour les opérations de plus de deux logements, comportant des voies nouvelles, des places de stationnement visiteurs seront créées, leur nombre de pouvant jamais être inférieur à une place pour deux logements.

Pour les constructions à usage de bureau : une place de stationnement pour 25m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit, sans être inférieur à une place pour 200m<sup>2</sup> de la surface de plancher, si la densité des bureaux à construire doit être inférieure à un emploi pour 25 m<sup>2</sup>.

Pour les établissements commerciaux : une surface de stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher dès que la surface de vente est supérieure ou égale à 100m<sup>2</sup>.

Pour les établissements d'hébergement : une place de stationnement par chambre.

Pour les établissements artisanaux : une place de stationnement pour 25m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit, sans être inférieur à une place pour 200 m<sup>2</sup> de la surface de plancher, si la densité des locaux artisanaux à construire doit être inférieure à un emploi pour 25 m<sup>2</sup>. A ces espaces à aménager pour les véhicules de transport de personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, une place de stationnement pour 25 m<sup>2</sup> de la surface de plancher de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit suite à étude approuvée par la collectivité.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables. Le nombre de places de stationnement (véhicules motorisés) peut éventuellement être réduit par mutualisation en fonction des complémentarités observées entre les différentes fonctions et destinations.

La modification ou l'extension de bâtiments existants aboutissant à la création de nouveaux logements ne peut être autorisée qu'à condition que soient réalisées, dans le cas où ces bâtiments ne disposeraient pas du nombre de place exigée, les places de stationnement imposées, nécessaires pour l'ensemble des logements, après rénovation ou extension.

#### ● Aspect des espaces de stationnement

Les espaces de stationnement doivent être paysagés ou arborés. Les aménagements permettront l'infiltration des eaux pluviales.

En outre, lorsque leur surface excède 2000m<sup>2</sup>, les parkings seront divisés par des rangées d'arbres ou des haies vives afin d'en améliorer l'aspect et d'en réduire les nuisances.

Les arbres existants et conservés peuvent être comptabilisés dans le nombre d'arbres à planter à condition qu'ils soient situés sur l'aire de stationnement.

#### 3.1.2. Le stationnement des véhicules non motorisés

Toute construction recevant du public doit aussi comporter une aire pour le stationnement des cycles.

## 3.2. Desserte par les voies publiques et privées

### ● Accès

Les caractéristiques des accès doivent être définies en fonction de l'importance et de la destination des constructions et installations à réaliser, notamment en ce qui concerne la sécurité, la commodité de la circulation et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie

Le nombre d'accès doit être limité au strict nécessaire.

Les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :

- de la topographie, de la morphologie et de l'aménagement des lieux dans lesquels s'insère l'opération
- de la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse des véhicules, intensité du trafic) ;
- du type de trafic généré par l'opération (fréquence journalières, nombre de véhicules accédant au terrain, type de véhicules concernés) ;
- des conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules sur le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet doit privilégier la (les) solution(s) qui présentent la moindre gêne pour la circulation générale et permettent un accès aisé aux véhicules de secours et de services.

Pour les terrains possédant déjà un accès sur la voie publique, toute création d'un nouvel accès qui obligerait la commune à reconfigurer l'espace public pourra être refusée.

### ● Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent l'accès du matériel de lutte contre l'incendie sans que la largeur d'emprise ne soit inférieure à 5 m (largeur hors-tout incluant tous les aménagements : bordures, trottoirs...). Cette règle de largeur de voie ne concerne que les nouvelles voies.

Les voies en impasse doivent avoir leur partie terminale aménagée de manière à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour. Les prescriptions d'aménagement seront fonction de la localisation et du nombre de logements desservis.

## 3.3. Desserte par les réseaux

Tout projet de division d'une parcelle actuellement desservie par les réseaux ne peut avoir pour effet de créer un ou plusieurs terrain(s) constructible(s) non équipé(s).

### 3.3.1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être alimentée par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques (dimensions, capacité et débit) suffisantes.

### 3.3.2. Assainissement

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. Toutefois, en l'absence d'un tel réseau, ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conforme à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services comptants en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé. Toute évacuation d'eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

- **Zones d'assainissement collectif**

Toute construction nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement. La pose d'un clapet anti-retour est obligatoire.

Les eaux industrielles devront subir un traitement obligatoire avant le branchement.

- **Zones d'assainissement non collectif**

Les constructions doivent être équipées d'un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et adapté aux caractéristiques du sol, du sous-sol et de l'environnement du terrain.

### 3.3.3. Eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des nouvelles constructions seront récupérées pour l'infiltration sur le terrain d'assiette de la construction ou réutilisées pour un usage conforme à la réglementation en vigueur.

Le cas échéant et en fonction de la capacité de rétention des sols le raccordement à l'égout d'un éventuel trop plein pourra être autorisé par les services compétents.

### 3.3.4. Electricité, téléphone

Sauf impossibilité technique, la distribution de l'énergie électrique et la desserte téléphonique devront se faire par câbles souterrains ou par réseau de façade.

### 3.3.5. Déploiement de la fibre optique

Toute nouvelle opération d'aménagement doit intégrer la mise en place de gaines souterraines permettant le passage de la fibre optique dans des conditions permettant la desserte de l'ensemble des constructions projetées.

Lorsqu'un ou plusieurs réseaux de communication électronique à très haut débit desservent l'unité foncière, toute nouvelle construction à usage d'habitation, de bureaux, de commerce et d'hébergement hôtelier doit pouvoir y être raccordée.

Afin de permettre le raccordement des nouvelles constructions, des fourreaux doivent être mis en attente en limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires.

### 3.4. Energie et performances énergétiques

L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, ainsi que l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique est autorisée. Toutefois, des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant peuvent être imposées.

- **Capteurs solaires**

Pour toutes les constructions, les panneaux de toiture doivent être intégrés dans la toiture en respectant son inclinaison et sans surépaisseur.

## zone Nc

---

# 1. Destinations des constructions, usage des sols et natures d'activités, mixité fonctionnelle et sociale

## 1.1. Destinations des constructions

Destinations	Indice - référence sous-destination	Sous destinations autorisées	Sous destinations Interdites	Sous destinations autorisées sous conditions
Exploitation agricole ou forestière	1	Exploitation agricole		Evolution des exploitations agricoles existantes
	2	Exploitation forestière		
Habitation	3		Logement	Annexes limitées liées aux activités de dressage telles que détaillées ci-après
	4		Hébergement	lié aux activités de dressage telles que détaillées ci-après
Commerce et activités de service	5		Artisanat et commerce de détail associé	
	6		Restauration	
	7		Commerce de gros	
	8		Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	9		Hébergement hôtelier et touristique	
	10		Cinéma	
Equipement d'intérêt collectif	11		Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
	12		Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	13		Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	14		Salle d'art et de spectacles	
	15	Equipements sportifs		
	16	Autres équipements recevant du public :		
	Autres activités des secteurs secondaire ou	17		Industrie
	18		Entrepôts	

tertiaire	19		Bureau	
	20		Centre de congrès et d'exposition	

Les constructions et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles ou techniques.

Les règles de prospect, d'implantation et de hauteur ne sont pas applicables aux ouvrages de transport d'électricité HTB (tension > 50 kV).

Dans le cadre d'un changement de destination d'un bâtiment de commerce et d'activité de service ou d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire vers de l'habitat, la remise en état de la façade principale donnant sur le domaine public, devra être effectuée.

## 1.2. Occupations et utilisations du sol

### 1.2.1. Sont interdites les occupations et utilisations du sol ci-après :

Les dépôts et décharges non liés à une activité autorisée.

Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.

Le stationnement des caravanes à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation.

Les installations qui par leurs nuisances, leur aspect, leur nature ou leur taille, seraient susceptibles de provoquer une gêne pour leur voisinage ou la circulation.

### 1.2.2. Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol ci-après

Les activités de dressage

Les constructions et habitations à condition qu'elles soient liées à l'activité de dressage

L'aménagement et l'extension limitée à 40m<sup>2</sup> des bâtiments existants à condition qu'ils restent compatibles avec la vocation de la zone et qu'ils n'aient pas pour effet de dénaturer la zone.

L'adaptation, la réfection des constructions d'habitation existantes sous réserve qu'elles n'aient pas pour effet d'aggraver les contraintes, nuisances ou dangers résultant de leur présence dans la zone.

Les activités de vente à la ferme, d'accueil touristique et toutes constructions et installations à condition qu'elles prolongent l'activité forestière ou de carrière.

Les constructions annexes et piscines d'une superficie inférieure à 40 m<sup>2</sup>

Les affouillements, les exhaussements de sol, les équipements, les aires de repos et les installations classées liées à la mise à 2 x 2 voies de la RN2 et à la réalisation du boulevard urbain.

La construction d'ouvrages publics ou des installations d'intérêt général sous réserve qu'ils soient jugés compatibles avec le site.

Les ouvrages et constructions nécessaires à la gestion et à l'exploitation de l'activité ferroviaire.

## 2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

---

Se référer au Cahier de recommandations architecturales et paysagères.

### 2.1. Implantation et volumétrie des constructions

- **Règle générale**

Les constructions industrielles concourant à la production d'énergie ne sont pas assujetties aux règles d'implantation.

Des implantations différentes de celles prévues par la règle générale peuvent être imposées dans les cas suivants :

- pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liés à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers), aux différents réseaux, voirie et stationnement, nécessaires à la production d'énergies renouvelables, ouvrages en sous-sol, aux rampes d'accès, aux terrasses de plain-pied ou aux cuves et réservoirs.

Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent article à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics

#### 2.1.1. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

- **Règle générale**

Les constructions, sauf aménagement des bâtiments existants, doivent être édifiés à 3m au moins de la limite d'emprise des voies existantes, dont les voies SNCF, à aménager ou à créer.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics.

- **Règles alternatives**

Une implantation en recul ou à l'alignement peut être imposée dans les cas suivants :

pour assurer une continuité harmonieuse avec la ou les constructions voisines,

pour la préservation ou la restauration d'un élément architectural ou paysager protégé et repéré au document graphique,

pour assurer la préservation ou la continuité de la végétation des espaces non bâtis existants sur les espaces publics ou privés voisins,

en raison d'une configuration atypique de la parcelle (parcelle traversante, en angle ou en cœur d'îlot, ...),

pour la construction des équipements d'intérêt collectif et services publics.

### 2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- **Règle générale**

Les constructions autorisées doivent être éloignées des limites séparatives d'au moins 5m, avec adaptations possibles pour l'aménagement de bâtiments existants et dérogations pour les installations reliées aux voies ferrées.

- **Règles alternatives**

Des implantations différentes de celles prévues par la règle générale peuvent être imposées dans les cas suivants :

Pour la réalisation de constructions et installations nécessaires aux services publics.

Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escalier), aux différents réseaux, voirie et stationnement ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables

Pour la préservation ou la restauration d'un élément architectural ou paysager protégé et repéré au document graphique.

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

Dans tous les cas, l'implantation des constructions principales les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit permettre de préserver leur salubrité et leur éclairage.

### 2.1.4. Emprise au sol des constructions

Non règlementée.

- **Règles alternatives**

- L'extension des constructions existantes à destination de logement est autorisée si celle-ci est inférieure ou égale à 30 % de l'emprise de la construction initiale et dans la limite d'une emprise totale de 40 m<sup>2</sup>.
- L'emprise au sol des constructions annexes aux logements ne devra pas dépasser 40m<sup>2</sup> cumulés par unité foncière.

### 2.1.5. Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions nouvelles destinées à l'exploitation agricole ou forestière ne doit pas excéder 12 mètres.

La hauteur des extensions de logements existants ne doit pas dépasser la hauteur maximum de la construction initiale.

## 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 2.2.1. Insertion des constructions dans leur environnement

Les volumes (et éléments de décoration, modénature, huisserie...) doivent être simples, s'accorder avec les constructions environnantes et s'insérer dans l'ensemble existant en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens de manière à conserver le caractère des lieux avoisinants.

L'implantation de la construction doit être adaptée au terrain naturel, étudiée en fonction de la pente du terrain.

#### Sont interdits :

- les terrassements qui dégradent fortement le modelé naturel du site,
- les apports artificiels de terre à moins de 2 m des limites séparatives d'un terrain situé en contre-bas.

### 2.2.2. Caractéristiques architecturales de façades et des toitures

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage.

Toutes les façades, dont les pignons, gaines et conduits exhaussés, et les murs de soutènement doivent être traités avec le même soin que les façades principales. Les anciennes devantures commerciales avec un intérêt patrimonial doivent être conservées. Les ferronneries doivent être de tonalité foncée, proche du noir afin de renvoyer à la nature du matériau qu'il s'agisse de fonte ou d'acier ou tout autre métal.

Le permis de construire peut être refusé si les constructions par leur situation, leur dimension 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.

Toute construction présentant une architecture innovante et ne respectant pas les règles suivantes, est recevable dès lors que cette architecture ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales.

#### **Volume**

Les volumes doivent être simples, s'accorder avec les volumes environnants et s'insérer dans l'ensemble existant en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens.

Des adaptations à l'ensemble des règles ci-dessous peuvent être autorisées pour tenir compte de l'environnement bâti du projet.

Les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparente par rapport au sol naturel sont interdits.

#### **Toiture**

Sont autorisées :

Les toitures à deux pentes, qui respecteront une inclinaison minimale de 45° sans débordement latéral.

Les toitures à quatre pentes dans le cas des constructions importantes ayant au moins 8m de faîtage ou en cas d'extension de bâtiments présentant d'origine des toitures à 4 pentes.

Les toitures à la mansarde, de formes et de proportions traditionnelles.

Les toitures-terrasses, végétalisées ou non, pouvant comporter une faible pente nécessaire à la captation des eaux de pluie.

Un même projet peut mélanger les 4 types de toitures autorisées.

Les lucarnes doivent être de forme traditionnelle et garder des dimensions modestes.

Les châssis de toits sont autorisés à condition, sauf impossibilité technique, d'être axés sur les ouvertures en façades.

Le matériau de couverture devra être en harmonie (dimensions, couleurs) avec les matériaux traditionnellement utilisés dans l'architecture locale.

### **Murs**

La teinte des enduits et autres revêtements muraux devra rappeler la couleur des enduits anciens réalisés avec des sables locaux.

Les enduits seront teints dans la masse. D'autres teintes ou couleurs, dûment justifiées par le projet architectural pourront être autorisées par les services compétents.

### **Ouvertures**

Le bois et l'aluminium seront préférés au PVC.

Il pourra être exigé pour une bonne intégration au paysage bâti que la forme et les dimensions des ouvertures s'inspirent des caractéristiques des ouvertures traditionnelles (proportions rapport H/l, nombre de carreaux et petits bois...)

Les sous-sols apparents doivent être traités avec autant de soin que l'étage supérieur.

Les citernes à gaz liquéfié ou mazout, dépôts de matériaux ou de résidus ainsi que les installations similaires ou concordant à la production d'énergie doivent être placés en des lieux peu visibles de la voie publique ou masqués par un rideau de verdure.

#### **2.2.3. Caractéristiques des clôtures**

Les clôtures doivent être conçues de façon à ménager l'intimité au sein des parcelles tout en maintenant le caractère ouvert des espaces.

Les clôtures traditionnelles existantes, dès lors qu'elles présentent un intérêt architectural et esthétique ou participent à la cohésion du secteur, doivent être conservées et réhabilitées ou remplacées à l'identique ou similaire si leur état n'en permet pas la conservation.

Leur aspect sera choisi en fonction du contexte environnant.

Les clôtures doivent être perméables à la petite faune, à l'exception des clôtures amovibles à usage agricole.

## 2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

La surface du terrain, sa forme, son relief, son exposition aux vents et au soleil, sa végétation et ses dessertes doivent servir de guide pour déterminer l'implantation et l'orientation de la construction. Lors de l'aménagement de plusieurs parcelles, il convient de prendre en compte ces paramètres le plus en amont possible, dès le stade des études préalables.

### 2.3.1. Obligation en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeu et de loisirs

Non règlementé

### 2.3.2. Surfaces végétalisées ou perméables

Les espaces de pleine terre doivent être réalisés majoritairement d'un seul tenant et avoir des proportions permettant un usage d'agrément et de faire des plantations selon les caractéristiques du terrain et de son environnement.

Afin d'éviter les plantes invasives, les espaces de pleine terre doivent être plantés et il est interdit de laisser le sol nu, non végétalisé.

Sont pris en compte pour la quantification des espaces de pleine terre :

Les espaces libres non couverts, non bâtis ni en surface ni en sous-sol, permettent la libre infiltration des eaux pluviales et aménagés en espaces verts (pelouses, plantations) ;

Les espaces situés au-dessus des canalisations et des bassins de rétention.

Les espaces de pleine terre doivent représenter au moins 60% de la surface totale du terrain, sauf dans le cas d'affectations du rez-de-chaussée de la construction à une activité commerciale, de services ou artisanale, ou aux places de stationnement nécessaires à l'opération.

## 3. Equipements et réseaux

---

### 3.1. Stationnement

#### 3.1.1. Stationnement des véhicules motorisés

- **Localisation des places**

Les places de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques et peuvent être situées sur l'assiette foncière de l'opération ou dans son environnement immédiat.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, un report des places de stationnement sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier est autorisé.

- **Nombre de places de stationnement**

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé :

Entre 0 et 70m<sup>2</sup> de surface de plancher, il est exigé au moins une place de stationnement par logement

Au-delà de 70m<sup>2</sup> de surface de plancher : 2 places de stationnement minimum par logement

Pour les opérations de plus de deux logements, comportant des voies nouvelles, des places de stationnement visiteurs seront créées, leur nombre de pouvant jamais être inférieur à une place pour deux logements.

Pour les constructions à usage de bureau : une place de stationnement pour 25m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit, sans être inférieur à une place pour 200m<sup>2</sup> de la surface de plancher, si la densité des bureaux à construire doit être inférieure à un emploi pour 25 m<sup>2</sup>.

Pour les établissements commerciaux : une surface de stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher dès que la surface de vente est supérieure ou égale à 100m<sup>2</sup>.

Pour les établissements d'hébergement : une place de stationnement par chambre.

Pour les établissements artisanaux : une place de stationnement pour 25m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit, sans être inférieur à une place pour 200 m<sup>2</sup> de la surface de plancher, si la densité des locaux artisanaux à construire doit être inférieure à un emploi pour 25 m<sup>2</sup>. A ces espaces à aménager pour les véhicules de transport de personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, une place de stationnement pour 25 m<sup>2</sup> de la surface de plancher de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit suite à étude approuvée par la collectivité.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables. Le nombre de places de stationnement (véhicules motorisés) peut éventuellement être réduit par mutualisation en fonction des complémentarités observées entre les différentes fonctions et destinations.

La modification ou l'extension de bâtiments existants aboutissant à la création de nouveaux logements ne peut être autorisée qu'à condition que soient réalisées, dans le cas où ces bâtiments ne disposeraient pas du nombre de place exigée, les places de stationnement imposées, nécessaires pour l'ensemble des logements, après rénovation ou extension.

#### ● Aspect des espaces de stationnement

Les espaces de stationnement doivent être paysagés ou arborés. Les aménagements permettront l'infiltration des eaux pluviales.

En outre, lorsque leur surface excède 2000m<sup>2</sup>, les parkings seront divisés par des rangées d'arbres ou des haies vives afin d'en améliorer l'aspect et d'en réduire les nuisances.

Les arbres existants et conservés peuvent être comptabilisés dans le nombre d'arbres à planter à condition qu'ils soient situés sur l'aire de stationnement.

#### 3.1.2. Le stationnement des véhicules non motorisés

Toute construction recevant du public doit aussi comporter une aire pour le stationnement des cycles.

## 3.2. Desserte par les voies publiques et privées

### ● Accès

Les caractéristiques des accès doivent être définies en fonction de l'importance et de la destination des constructions et installations à réaliser, notamment en ce qui concerne la sécurité, la commodité de la circulation et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie

Le nombre d'accès doit être limité au strict nécessaire.

Les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :

- de la topographie, de la morphologie et de l'aménagement des lieux dans lesquels s'insère l'opération
- de la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse des véhicules, intensité du trafic) ;
- du type de trafic généré par l'opération (fréquence journalières, nombre de véhicules accédant au terrain, type de véhicules concernés) ;
- des conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules sur le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet doit privilégier la (les) solution(s) qui présentent la moindre gêne pour la circulation générale et permettent un accès aisé aux véhicules de secours et de services.

Pour les terrains possédant déjà un accès sur la voie publique, toute création d'un nouvel accès qui obligerait la commune à reconfigurer l'espace public pourra être refusée.

### ● Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent l'accès du matériel de lutte contre l'incendie sans que la largeur d'emprise ne soit inférieure à 5 m (largeur hors-tout incluant tous les aménagements : bordures, trottoirs...). Cette règle de largeur de voie ne concerne que les nouvelles voies.

Les voies en impasse doivent avoir leur partie terminale aménagée de manière à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour. Les prescriptions d'aménagement seront fonction de la localisation et du nombre de logements desservis.

## 3.3. Desserte par les réseaux

Tout projet de division d'une parcelle actuellement desservie par les réseaux ne peut avoir pour effet de créer un ou plusieurs terrain(s) constructible(s) non équipé(s).

### 3.3.1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être alimentée par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques (dimensions, capacité et débit) suffisantes.

### 3.3.2. Assainissement

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. Toutefois, en l'absence d'un tel réseau, ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conforme à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services comptants en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé. Toute évacuation d'eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

- **Zones d'assainissement collectif**

Toute construction nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement. La pose d'un clapet anti-retour est obligatoire.

Les eaux industrielles devront subir un traitement obligatoire avant le branchement.

- **Zones d'assainissement non collectif**

Les constructions doivent être équipées d'un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et adapté aux caractéristiques du sol, du sous-sol et de l'environnement du terrain.

### 3.3.3. Eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des nouvelles constructions seront récupérées pour l'infiltration sur le terrain d'assiette de la construction ou réutilisées pour un usage conforme à la réglementation en vigueur.

Le cas échéant et en fonction de la capacité de rétention des sols le raccordement à l'égout d'un éventuel trop plein pourra être autorisé par les services compétents.

### 3.3.4. Electricité, téléphone

Sauf impossibilité technique, la distribution de l'énergie électrique et la desserte téléphonique devront se faire par câbles souterrains ou par réseau de façade.

### 3.3.5. Déploiement de la fibre optique

Toute nouvelle opération d'aménagement doit intégrer la mise en place de gaines souterraines permettant le passage de la fibre optique dans des conditions permettant la desserte de l'ensemble des constructions projetées.

Lorsqu'un ou plusieurs réseaux de communication électronique à très haut débit desservent l'unité foncière, toute nouvelle construction à usage d'habitation, de bureaux, de commerce et d'hébergement hôtelier doit pouvoir y être raccordée.

Afin de permettre le raccordement des nouvelles constructions, des fourreaux doivent être mis en attente en limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires.

## 3.4. Energie et performances énergétiques

L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, ainsi que l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique est autorisée. Toutefois, des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant peuvent être imposées.

- **Capteurs solaires**

Pour toutes les constructions, les panneaux de toiture doivent être intégrés dans la toiture en respectant son inclinaison et sans surépaisseur.

# zone NI

---

# 1. Destinations des constructions, usage des sols et natures d'activités, mixité fonctionnelle et sociale

## 1.1. Destinations des constructions

Destinations	Indice - référence sous-destination	Sous destinations autorisées	Sous destinations Interdites	Sous destinations autorisées sous conditions
Exploitation agricole ou forestière	1	Exploitation agricole		Evolution des exploitations agricoles existantes
	2	Exploitation forestière		
Habitation	3		Logement	Evolution des <b>habitations existantes</b> telles que détaillées ci-après
	4		Hébergement	
Commerce et activités de service	5		Artisanat et commerce de détail associé	
	6		Restauration	
	7		Commerce de gros	
	8		Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	9		Hébergement hôtelier et touristique	
	10		Cinéma	
Equipement d'intérêt collectif	11		Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
	12		Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	13		Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	14		Salle d'art et de spectacles	
	15	Equipements sportifs		
	16	Autres équipements recevant du public :		
	17			Industrie
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	18		Entrepôts	
	19		Bureau	

	20	Centre de congrès et d'exposition
--	----	--------------------------------------

Les constructions et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles ou techniques.

Les règles de prospect, d'implantation et de hauteur ne sont pas applicables aux ouvrages de transport d'électricité HTB (tension > 50 kV).

Dans le cadre d'un changement de destination d'un bâtiment de commerce et d'activité de service ou d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire vers de l'habitat, la remise en état de la façade principale donnant sur le domaine public, devra être effectuée.

## 1.2. Occupations et utilisations du sol

### 1.2.1. Sont interdites les occupations et utilisations du sol ci-après :

Les dépôts et décharges non liés à une activité autorisée.

Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.

Le stationnement des caravanes à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation.

Les installations qui par leurs nuisances, leur aspect, leur nature ou leur taille, seraient susceptibles de provoquer une gêne pour leur voisinage ou la circulation.

### 1.2.2. Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol ci-après

Les constructions et habitations à condition qu'elles soient liées à l'activité autorisée

L'aménagement et l'extension limitée à 40m<sup>2</sup> des bâtiments existants à condition qu'ils restent compatibles avec la vocation de la zone et qu'ils n'aient pas pour effet de dénaturer la zone.

L'adaptation, la réfection des constructions d'habitation existantes sous réserve qu'elles n'aient pas pour effet d'aggraver les contraintes, nuisances ou dangers résultant de leur présence dans la zone.

Les activités de vente à la ferme, d'accueil touristique et toutes constructions et installations à condition qu'elles prolongent l'activité forestière ou de carrière.

Les constructions annexes et piscines d'une superficie inférieure à 40 m<sup>2</sup>

Les affouillements, les exhaussements de sol, les équipements, les aires de repos et les installations classées liées à la mise à 2 x 2 voies de la RN2 et à la réalisation du boulevard urbain.

La construction d'ouvrages publics ou des installations d'intérêt général sous réserve qu'ils soient jugés compatibles avec le site.

Les ouvrages et constructions nécessaires à la gestion et à l'exploitation de l'activité ferroviaire.

## 2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

---

Se référer au Cahier de recommandations architecturales et paysagères.

### 2.1. Implantation et volumétrie des constructions

- **Règle générale**

Les constructions industrielles concourant à la production d'énergie ne sont pas assujetties aux règles d'implantation.

Des implantations différentes de celles prévues par la règle générale peuvent être imposées dans les cas suivants :

- pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liés à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers), aux différents réseaux, voirie et stationnement, nécessaires à la production d'énergies renouvelables, ouvrages en sous-sol, aux rampes d'accès, aux terrasses de plain-pied ou aux cuves et réservoirs.

Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent article à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics

#### 2.1.1. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

- **Règle générale**



Les constructions, sauf aménagement des bâtiments existants, doivent être édifiés à 3m au moins de la limite d'emprise des voies existantes, dont les voies SNCF, à aménager ou à créer.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics.

- **Règles alternatives**

Une implantation en recul ou à l'alignement peut être imposée dans les cas suivants :

pour assurer une continuité harmonieuse avec la ou les constructions voisines,

pour la préservation ou la restauration d'un élément architectural ou paysager protégé et repéré au document graphique,

pour assurer la préservation ou la continuité de la végétation des espaces non bâtis existants sur les espaces publics ou privés voisins,

en raison d'une configuration atypique de la parcelle (parcelle traversante, en angle ou en cœur d'îlot, ...),

pour la construction des équipements d'intérêt collectif et services publics.

### 2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- **Règle générale**

Les constructions autorisées doivent être éloignées des limites séparatives d'au moins 5m, avec adaptations possibles pour l'aménagement de bâtiments existants et dérogations pour les installations reliées aux voies ferrées.

- **Règles alternatives**

Des implantations différentes de celles prévues par la règle générale peuvent être imposées dans les cas suivants :

Pour la réalisation de constructions et installations nécessaires aux services publics.

Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escalier), aux différents réseaux, voirie et stationnement ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables

Pour la préservation ou la restauration d'un élément architectural ou paysager protégé et repéré au document graphique.

### 2.1.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même

La distance entre deux constructions principales sur une même propriété doit être au moins égale à 5 mètres.

Dans tous les cas, l'implantation des constructions principales les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit permettre de préserver leur salubrité et leur éclairage.

### 2.1.4. Emprise au sol des constructions

Non réglementée.

- **Règles alternatives**

- L'extension des constructions existantes à destination de logement est autorisée si celle-ci est inférieure ou égale à 30 % de l'emprise de la construction initiale et dans la limite d'une emprise totale de 40 m<sup>2</sup>.
- L'emprise au sol des constructions annexes aux logements ne devra pas dépasser 40m<sup>2</sup> cumulés par unité foncière.

### 2.1.5. Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions nouvelles destinées à l'exploitation agricole ou forestière ne doit pas excéder 12 mètres.

La hauteur des extensions de logements existants ne doit pas dépasser la hauteur maximum de la construction initiale.

## 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 2.2.1. Insertion des constructions dans leur environnement

Les volumes (et éléments de décoration, modénature, huisserie...) doivent être simples, s'accorder avec les constructions environnantes et s'insérer dans l'ensemble existant en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens de manière à conserver le caractère des lieux avoisinants.

L'implantation de la construction doit être adaptée au terrain naturel, étudiée en fonction de la pente du terrain.

#### Sont interdits :

- les terrassements qui dégradent fortement le modelé naturel du site,
- les apports artificiels de terre à moins de 2 m des limites séparatives d'un terrain situé en contre-bas.

### 2.2.2. Caractéristiques architecturales de façades et des toitures

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage.

Toutes les façades, dont les pignons, gaines et conduits exhaussés, et les murs de soutènement doivent être traités avec le même soin que les façades principales. Les anciennes devantures commerciales avec un intérêt patrimonial doivent être conservées. Les ferronneries doivent être de tonalité foncée, proche du noir afin de renvoyer à la nature du matériau qu'il s'agisse de fonte ou d'acier ou tout autre métal.

Le permis de construire peut être refusé si les constructions par leur situation, leur dimension 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.

Toute construction présentant une architecture innovante et ne respectant pas les règles suivantes, est recevable dès lors que cette architecture ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales.

#### **Volume**

Les volumes doivent être simples, s'accorder avec les volumes environnants et s'insérer dans l'ensemble existant en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens.

Des adaptations à l'ensemble des règles ci-dessous peuvent être autorisées pour tenir compte de l'environnement bâti du projet.

Les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparente par rapport au sol naturel sont interdits.

#### **Toiture**

Sont autorisées :

Les toitures à deux pentes, qui respecteront une inclinaison minimale de 45° sans débordement latéral.

Les toitures à quatre pentes dans le cas des constructions importantes ayant au moins 8m de faîtage ou en cas d'extension de bâtiments présentant d'origine des toitures à 4 pentes.

Les toitures à la mansarde, de formes et de proportions traditionnelles.

Les toitures-terrasses, végétalisées ou non, pouvant comporter une faible pente nécessaire à la captation des eaux de pluie.

Un même projet peut mélanger les 4 types de toitures autorisées.

Les lucarnes doivent être de forme traditionnelle et garder des dimensions modestes.

Les châssis de toits sont autorisés à condition, sauf impossibilité technique, d'être axés sur les ouvertures en façades.

Le matériau de couverture devra être en harmonie (dimensions, couleurs) avec les matériaux traditionnellement utilisés dans l'architecture locale.

### **Murs**

La teinte des enduits et autres revêtements muraux devra rappeler la couleur des enduits anciens réalisés avec des sables locaux.

Les enduits seront teints dans la masse. D'autres teintes ou couleurs, dûment justifiées par le projet architectural pourront être autorisées par les services compétents.

### **Ouvertures**

Le bois et l'aluminium seront préférés au PVC.

Il pourra être exigé pour une bonne intégration au paysage bâti que la forme et les dimensions des ouvertures s'inspirent des caractéristiques des ouvertures traditionnelles (proportions rapport H/l, nombre de carreaux et petits bois...)

Les sous-sols apparents doivent être traités avec autant de soin que l'étage supérieur.

Les citernes à gaz liquéfié ou mazout, dépôts de matériaux ou de résidus ainsi que les installations similaires ou concordant à la production d'énergie doivent être placés en des lieux peu visibles de la voie publique ou masqués par un rideau de verdure.

#### **2.2.3. Caractéristiques des clôtures**

Les clôtures doivent être conçues de façon à ménager l'intimité au sein des parcelles tout en maintenant le caractère ouvert des espaces.

Les clôtures traditionnelles existantes, dès lors qu'elles présentent un intérêt architectural et esthétique ou participent à la cohésion du secteur, doivent être conservées et réhabilitées ou remplacées à l'identique ou similaire si leur état n'en permet pas la conservation.

Leur aspect sera choisi en fonction du contexte environnant.

Les clôtures doivent être perméables à la petite faune, à l'exception des clôtures amovibles à usage agricole.

## 2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

La surface du terrain, sa forme, son relief, son exposition aux vents et au soleil, sa végétation et ses dessertes doivent servir de guide pour déterminer l'implantation et l'orientation de la construction. Lors de l'aménagement de plusieurs parcelles, il convient de prendre en compte ces paramètres le plus en amont possible, dès le stade des études préalables.

### 2.3.1. Obligation en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeu et de loisirs

Non règlementé

### 2.3.2. Surfaces végétalisées ou perméables

Les espaces de pleine terre doivent être réalisés majoritairement d'un seul tenant et avoir des proportions permettant un usage d'agrément et de faire des plantations selon les caractéristiques du terrain et de son environnement.

Afin d'éviter les plantes invasives, les espaces de pleine terre doivent être plantés et il est interdit de laisser le sol nu, non végétalisé.

Sont pris en compte pour la quantification des espaces de pleine terre :

Les espaces libres non couverts, non bâtis ni en surface ni en sous-sol, permettent la libre infiltration des eaux pluviales et aménagés en espaces verts (pelouses, plantations) ;

Les espaces situés au-dessus des canalisations et des bassins de rétention.

Pour les logements existants et les logements nécessaires à l'exploitation forestière, au moins 60 % de la superficie de l'unité foncière doit être traités en espaces de pleine terre.

## 3. Equipements et réseaux

---

### 3.1. Stationnement

#### 3.1.1. Stationnement des véhicules motorisés

- **Localisation des places**

Les places de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques et peuvent être situées sur l'assiette foncière de l'opération ou dans son environnement immédiat.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, un report des places de stationnement sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier est autorisé.

- **Nombre de places de stationnement**

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé :

Entre 0 et 70m<sup>2</sup> de surface de plancher, il est exigé au moins une place de stationnement par logement

Au-delà de 70m<sup>2</sup> de surface de plancher : 2 places de stationnement minimum par logement

Pour les opérations de plus de deux logements, comportant des voies nouvelles, des places de stationnement visiteurs seront créées, leur nombre de pouvant jamais être inférieur à une place pour deux logements.

Pour les constructions à usage de bureau : une place de stationnement pour 25m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit, sans être inférieur à une place pour 200m<sup>2</sup> de la surface de plancher, si la densité des bureaux à construire doit être inférieure à un emploi pour 25 m<sup>2</sup>.

Pour les établissements commerciaux : une surface de stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher dès que la surface de vente est supérieure ou égale à 100m<sup>2</sup>.

Pour les établissements d'hébergement : une place de stationnement par chambre.

Pour les établissements artisanaux : une place de stationnement pour 25m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit, sans être inférieur à une place pour 200 m<sup>2</sup> de la surface de plancher, si la densité des locaux artisanaux à construire doit être inférieure à un emploi pour 25 m<sup>2</sup>. A ces espaces à aménager pour les véhicules de transport de personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, une place de stationnement pour 25 m<sup>2</sup> de la surface de plancher de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit suite à étude approuvée par la collectivité.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables. Le nombre de places de stationnement (véhicules motorisés) peut éventuellement être réduit par mutualisation en fonction des complémentarités observées entre les différentes fonctions et destinations.

La modification ou l'extension de bâtiments existants aboutissant à la création de nouveaux logements ne peut être autorisée qu'à condition que soient réalisées, dans le cas où ces bâtiments ne disposeraient pas du nombre de place exigée, les places de stationnement imposées, nécessaires pour l'ensemble des logements, après rénovation ou extension.

- **Aspect des espaces de stationnement**

Les espaces de stationnement doivent être paysagés ou arborés. Les aménagements permettront l'infiltration des eaux pluviales.

En outre, lorsque leur surface excède 2000m<sup>2</sup>, les parkings seront divisés par des rangées d'arbres ou des haies vives afin d'en améliorer l'aspect et d'en réduire les nuisances.

Les arbres existants et conservés peuvent être comptabilisés dans le nombre d'arbres à planter à condition qu'ils soient situés sur l'aire de stationnement.

### 3.1.2. Le stationnement des véhicules non motorisés

Toute construction recevant du public doit aussi comporter une aire pour le stationnement des cycles.

## 3.2. Desserte par les voies publiques et privées

### ● Accès

Les caractéristiques des accès doivent être définies en fonction de l'importance et de la destination des constructions et installations à réaliser, notamment en ce qui concerne la sécurité, la commodité de la circulation et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie

Le nombre d'accès doit être limité au strict nécessaire.

Les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :

- de la topographie, de la morphologie et de l'aménagement des lieux dans lesquels s'insère l'opération
- de la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse des véhicules, intensité du trafic) ;
- du type de trafic généré par l'opération (fréquence journalières, nombre de véhicules accédant au terrain, type de véhicules concernés) ;
- des conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules sur le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet doit privilégier la (les) solution(s) qui présentent la moindre gêne pour la circulation générale et permettent un accès aisé aux véhicules de secours et de services.

Pour les terrains possédant déjà un accès sur la voie publique, toute création d'un nouvel accès qui obligerait la commune à reconfigurer l'espace public pourra être refusée.

### ● Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent l'accès du matériel de lutte contre l'incendie sans que la largeur d'emprise ne soit inférieure à 5 m (largeur hors-tout incluant tous les aménagements : bordures, trottoirs...). Cette règle de largeur de voie ne concerne que les nouvelles voies.

Les voies en impasse doivent avoir leur partie terminale aménagée de manière à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour. Les prescriptions d'aménagement seront fonction de la localisation et du nombre de logements desservis.

## 3.3. Desserte par les réseaux

Tout projet de division d'une parcelle actuellement desservie par les réseaux ne peut avoir pour effet de créer un ou plusieurs terrain(s) constructible(s) non équipé(s).

### 3.3.1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être alimentée par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques (dimensions, capacité et débit) suffisantes.

### 3.3.2. Assainissement

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. Toutefois, en l'absence d'un tel réseau, ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conforme à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services comptants en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé. Toute évacuation d'eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

- **Zones d'assainissement collectif**

Toute construction nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement. La pose d'un clapet anti-retour est obligatoire.

Les eaux industrielles devront subir un traitement obligatoire avant le branchement.

- **Zones d'assainissement non collectif**

Les constructions doivent être équipées d'un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et adapté aux caractéristiques du sol, du sous-sol et de l'environnement du terrain.

### 3.3.3. Eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des nouvelles constructions seront récupérées pour l'infiltration sur le terrain d'assiette de la construction ou réutilisées pour un usage conforme à la réglementation en vigueur.

Le cas échéant et en fonction de la capacité de rétention des sols le raccordement à l'égout d'un éventuel trop plein pourra être autorisé par les services compétents.

### 3.3.4. Electricité, téléphone

Sauf impossibilité technique, la distribution de l'énergie électrique et la desserte téléphonique devront se faire par câbles souterrains ou par réseau de façade.

### 3.3.5. Déploiement de la fibre optique

Toute nouvelle opération d'aménagement doit intégrer la mise en place de gaines souterraines permettant le passage de la fibre optique dans des conditions permettant la desserte de l'ensemble des constructions projetées.

Lorsqu'un ou plusieurs réseaux de communication électronique à très haut débit dessert l'unité foncière, toute nouvelle construction à usage d'habitation, de bureaux, de commerce et d'hébergement hôtelier doit pouvoir y être raccordée.

Afin de permettre le raccordement des nouvelles constructions, des fourreaux doivent être mis en attente en limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires.

### 3.4. Energie et performances énergétiques

L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, ainsi que l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique est autorisée. Toutefois, des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant peuvent être imposées.

- **Capteurs solaires**

Pour toutes les constructions, les panneaux de toiture doivent être intégrés dans la toiture en respectant son inclinaison et sans surépaisseur.

# zone Nj

---

# 1. Destinations des constructions, usage des sols et natures d'activités, mixité fonctionnelle et sociale

## 1.1. Destinations des constructions

Destinations	Indice - référence sous-destination	Sous destinations autorisées	Sous destinations Interdites	Sous destinations autorisées sous conditions
Exploitation agricole ou forestière	1		Exploitation agricole	Evolution des exploitations agricoles existantes
	2		Exploitation forestière	Evolution des exploitations forestières existantes
Habitation	3		Logement	Evolution des habitations existantes
	4		Hébergement	
Commerce et activités de service	5		Artisanat et commerce de détail associé	
	6		Restauration	
	7		Commerce de gros	
	8		Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	9		Hébergement hôtelier et touristique	
	10		Cinéma	
Equipement d'intérêt collectif	11		Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
	12		Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	13		Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	14		Salle d'art et de spectacles	
	15		Equipements sportifs	
	16		Autres équipements recevant du public :	Equipements touristiques ludiques tirant parti des sites remarquables à valoriser dès lors qu'ils sont compatibles avec le maintien de la biodiversité et de la circulation des espèces
Autres activités	17		Industrie	

des secteurs secondaire ou tertiaire	18		Entrepôts
	19		Bureau
	20		Centre de congrès et d'exposition

Les constructions et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles ou techniques.

Les règles de prospect, d'implantation et de hauteur ne sont pas applicables aux ouvrages de transport d'électricité HTB (tension > 50 kV).

Dans le cadre d'un changement de destination d'un bâtiment de commerce et d'activité de service ou d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire vers de l'habitat, la remise en état de la façade principale donnant sur le domaine public, devra être effectuée.

## 1.2. Occupations et utilisations du sol

### 1.2.1. Sont interdites les occupations et utilisations du sol ci-après :

Les dépôts et décharges non liés à une activité autorisée.

Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.

Le stationnement des caravanes à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation.

Les installations qui par leurs nuisances, leur aspect, leur nature ou leur taille, seraient susceptibles de provoquer une gêne pour leur voisinage ou la circulation.

### 1.2.2. Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol ci-après

Les constructions et habitations à condition qu'elles soient liées à l'activité autorisée

L'aménagement et l'extension limitée à 25m<sup>2</sup> des bâtiments existants à condition qu'ils restent compatibles avec la vocation de la zone et qu'ils n'aient pas pour effet de dénaturer la zone.

L'adaptation, la réfection des constructions d'habitation existantes sous réserve qu'elles n'aient pas pour effet d'aggraver les contraintes, nuisances ou dangers résultant de leur présence dans la zone.

Les activités de vente à la ferme, d'accueil touristique et toutes constructions et installations à condition qu'elles prolongent l'activité forestière ou de carrière.

Les constructions annexes et piscines d'une superficie inférieure à 20 m<sup>2</sup>

Les affouillements, les exhaussements de sol, les équipements, les aires de repos et les installations classées liées à la mise à 2 x 2 voies de la RN2 et à la réalisation du boulevard urbain.

La construction d'ouvrages publics ou des installations d'intérêt général sous réserve qu'ils soient jugés compatibles avec le site.

Les ouvrages et constructions nécessaires à la gestion et à l'exploitation de l'activité ferroviaire.

Les ouvrages et constructions nécessaires aux captages d'eau.

## 2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

---

Se référer au Cahier de recommandations architecturales et paysagères.

### 2.1. Implantation et volumétrie des constructions

- **Règle générale**

Les constructions industrielles concourant à la production d'énergie ne sont pas assujetties aux règles d'implantation.

Des implantations différentes de celles prévues par la règle générale peuvent être imposées dans les cas suivants :

- pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liés à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers), aux différents réseaux, voirie et stationnement, nécessaires à la production d'énergies renouvelables, ouvrages en sous-sol, aux rampes d'accès, aux terrasses de plain-pied ou aux cuves et réservoirs.

Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent article à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics

#### 2.1.1. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

- **Règle générale**

Les constructions, sauf aménagement des bâtiments existants, doivent être édifiés à 3m au moins de la limite d'emprise des voies existantes, dont les voies SNCF, à aménager ou à créer.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics.

- **Règles alternatives**

Une implantation en recul ou à l'alignement peut être imposée dans les cas suivants :

pour assurer une continuité harmonieuse avec la ou les constructions voisines,

pour la préservation ou la restauration d'un élément architectural ou paysager protégé et repéré au document graphique,

pour assurer la préservation ou la continuité de la végétation des espaces non bâtis existants sur les espaces publics ou privés voisins,

en raison d'une configuration atypique de la parcelle (parcelle traversante, en angle ou en cœur d'îlot, ...),

pour la construction des équipements d'intérêt collectif et services publics.

### 2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- **Règle générale**

Les constructions autorisées doivent être éloignées des limites séparatives d'au moins 5m, avec adaptations possibles pour l'aménagement de bâtiments existants et dérogations pour les installations reliées aux voies ferrées.

- **Règles alternatives**

Des implantations différentes de celles prévues par la règle générale peuvent être imposées dans les cas suivants :

Pour la réalisation de constructions et installations nécessaires aux services publics.

Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escalier), aux différents réseaux, voirie et stationnement ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables

Pour la préservation ou la restauration d'un élément architectural ou paysager protégé et repéré au document graphique.

### 2.1.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même

La distance entre deux constructions principales sur une même propriété doit être au moins égale à 5 mètres.

Dans tous les cas, l'implantation des constructions principales les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit permettre de préserver leur salubrité et leur éclairage.

### 2.1.4. Emprise au sol des constructions

Non réglementée.

- **Règles alternatives**

- L'extension des constructions existantes à destination de logement est autorisée si celle-ci est inférieure ou égale à 30 % de l'emprise de la construction initiale et dans la limite d'une emprise totale de 25 m<sup>2</sup>.
- L'emprise au sol des constructions annexes aux logements ne devra pas dépasser 20m<sup>2</sup> cumulés par unité foncière.

### 2.1.5. Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions nouvelles destinées à l'exploitation agricole ou forestière ne doit pas excéder 12 mètres.

La hauteur des extensions de logements existants ne doit pas dépasser la hauteur maximum de la construction initiale.

## 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 2.2.1. Insertion des constructions dans leur environnement

Les volumes (et éléments de décoration, modénature, huisserie...) doivent être simples, s'accorder avec les constructions environnantes et s'insérer dans l'ensemble existant en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens de manière à conserver le caractère des lieux avoisinants.

L'implantation de la construction doit être adaptée au terrain naturel, étudiée en fonction de la pente du terrain.

#### Sont interdits :

- les terrassements qui dégradent fortement le modelé naturel du site,
- les apports artificiels de terre à moins de 2 m des limites séparatives d'un terrain situé en contre-bas.

### 2.2.2. Caractéristiques architecturales de façades et des toitures

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage.

Toutes les façades, dont les pignons, gaines et conduits exhaussés, et les murs de soutènement doivent être traités avec le même soin que les façades principales. Les anciennes devantures commerciales avec un intérêt patrimonial doivent être conservées. Les ferronneries doivent être de tonalité foncée, proche du noir afin de renvoyer à la nature du matériau qu'il s'agisse de fonte ou d'acier ou tout autre métal.

Le permis de construire peut être refusé si les constructions par leur situation, leur dimension 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.

Toute construction présentant une architecture innovante et ne respectant pas les règles suivantes, est recevable dès lors que cette architecture ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales.

#### **Volume**

Les volumes doivent être simples, s'accorder avec les volumes environnants et s'insérer dans l'ensemble existant en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens.

Des adaptations à l'ensemble des règles ci-dessous peuvent être autorisées pour tenir compte de l'environnement bâti du projet.

Les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparente par rapport au sol naturel sont interdits.

#### **Toiture**

Sont autorisées :

Les toitures à deux pentes, qui respecteront une inclinaison minimale de 45° sans débordement latéral.

Les toitures à quatre pentes dans le cas des constructions importantes ayant au moins 8m de faîtage ou en cas d'extension de bâtiments présentant d'origine des toitures à 4 pentes.

Les toitures à la mansarde, de formes et de proportions traditionnelles.

Les toitures-terrasses, végétalisées ou non, pouvant comporter une faible pente nécessaire à la captation des eaux de pluie.

Un même projet peut mélanger les 4 types de toitures autorisées.

Les lucarnes doivent être de forme traditionnelle et garder des dimensions modestes.

Les châssis de toits sont autorisés à condition, sauf impossibilité technique, d'être axés sur les ouvertures en façades.

Le matériau de couverture devra être en harmonie (dimensions, couleurs) avec les matériaux traditionnellement utilisés dans l'architecture locale.

### **Murs**

La teinte des enduits et autres revêtements muraux devra rappeler la couleur des enduits anciens réalisés avec des sables locaux.

Les enduits seront teints dans la masse. D'autres teintes ou couleurs, dûment justifiées par le projet architectural pourront être autorisées par les services compétents.

### **Ouvertures**

Le bois et l'aluminium seront préférés au PVC.

Il pourra être exigé pour une bonne intégration au paysage bâti que la forme et les dimensions des ouvertures s'inspirent des caractéristiques des ouvertures traditionnelles (proportions rapport H/l, nombre de carreaux et petits bois...)

Les sous-sols apparents doivent être traités avec autant de soin que l'étage supérieur.

Les citernes à gaz liquéfié ou mazout, dépôts de matériaux ou de résidus ainsi que les installations similaires ou concordant à la production d'énergie doivent être placés en des lieux peu visibles de la voie publique ou masqués par un rideau de verdure.

#### **2.2.3. Caractéristiques des clôtures**

Les clôtures doivent être conçues de façon à ménager l'intimité au sein des parcelles tout en maintenant le caractère ouvert des espaces.

Les clôtures traditionnelles existantes, dès lors qu'elles présentent un intérêt architectural et esthétique ou participent à la cohésion du secteur, doivent être conservées et réhabilitées ou remplacées à l'identique ou similaire si leur état n'en permet pas la conservation.

Leur aspect sera choisi en fonction du contexte environnant.

Les clôtures doivent être perméables à la petite faune, à l'exception des clôtures amovibles à usage agricole.

## 2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

La surface du terrain, sa forme, son relief, son exposition aux vents et au soleil, sa végétation et ses dessertes doivent servir de guide pour déterminer l'implantation et l'orientation de la construction. Lors de l'aménagement de plusieurs parcelles, il convient de prendre en compte ces paramètres le plus en amont possible, dès le stade des études préalables.

### 2.3.1. Obligation en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeu et de loisirs

Non règlementé

### 2.3.2. Surfaces végétalisées ou perméables

Les espaces de pleine terre doivent être réalisés majoritairement d'un seul tenant et avoir des proportions permettant un usage d'agrément et de faire des plantations selon les caractéristiques du terrain et de son environnement.

Afin d'éviter les plantes invasives, les espaces de pleine terre doivent être plantés et il est interdit de laisser le sol nu, non végétalisé.

Sont pris en compte pour la quantification des espaces de pleine terre :

Les espaces libres non couverts, non bâtis ni en surface ni en sous-sol, permettent la libre infiltration des eaux pluviales et aménagés en espaces verts (pelouses, plantations) ;

Les espaces situés au-dessus des canalisations et des bassins de rétention.

Pour les logements existants et les logements nécessaires à l'exploitation forestière, au moins 60 % de la superficie de l'unité foncière doit être traités en espaces de pleine terre.

## 3. Equipements et réseaux

---

### 3.1. Stationnement

#### 3.1.1. Stationnement des véhicules motorisés

- **Localisation des places**

Les places de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques et peuvent être situées sur l'assiette foncière de l'opération ou dans son environnement immédiat.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, un report des places de stationnement sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier est autorisé.

- **Nombre de places de stationnement**

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé :

Entre 0 et 70m<sup>2</sup> de surface de plancher, il est exigé au moins une place de stationnement par logement

Au-delà de 70m<sup>2</sup> de surface de plancher : 2 places de stationnement minimum par logement

Pour les opérations de plus de deux logements, comportant des voies nouvelles, des places de stationnement visiteurs seront créées, leur nombre de pouvant jamais être inférieur à une place pour deux logements.

Pour les constructions à usage de bureau : une place de stationnement pour 25m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit, sans être inférieur à une place pour 200m<sup>2</sup> de la surface de plancher, si la densité des bureaux à construire doit être inférieure à un emploi pour 25 m<sup>2</sup>.

Pour les établissements commerciaux : une surface de stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher dès que la surface de vente est supérieure ou égale à 100m<sup>2</sup>.

Pour les établissements d'hébergement : une place de stationnement par chambre.

Pour les établissements artisanaux : une place de stationnement pour 25m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit, sans être inférieur à une place pour 200 m<sup>2</sup> de la surface de plancher, si la densité des locaux artisanaux à construire doit être inférieure à un emploi pour 25 m<sup>2</sup>. A ces espaces à aménager pour les véhicules de transport de personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, une place de stationnement pour 25 m<sup>2</sup> de la surface de plancher de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit suite à étude approuvée par la collectivité.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables. Le nombre de places de stationnement (véhicules motorisés) peut éventuellement être réduit par mutualisation en fonction des complémentarités observées entre les différentes fonctions et destinations.

La modification ou l'extension de bâtiments existants aboutissant à la création de nouveaux logements ne peut être autorisée qu'à condition que soient réalisées, dans le cas où ces bâtiments ne disposeraient pas du nombre de place exigée, les places de stationnement imposées, nécessaires pour l'ensemble des logements, après rénovation ou extension.

- **Aspect des espaces de stationnement**

Les espaces de stationnement doivent être paysagés ou arborés. Les aménagements permettront l'infiltration des eaux pluviales.

En outre, lorsque leur surface excède 2000m<sup>2</sup>, les parkings seront divisés par des rangées d'arbres ou des haies vives afin d'en améliorer l'aspect et d'en réduire les nuisances.

Les arbres existants et conservés peuvent être comptabilisés dans le nombre d'arbres à planter à condition qu'ils soient situés sur l'aire de stationnement.

### 3.1.2. Le stationnement des véhicules non motorisés

Toute construction recevant du public doit aussi comporter une aire pour le stationnement des cycles.

## 3.2. Desserte par les voies publiques et privées

### ● Accès

Les caractéristiques des accès doivent être définies en fonction de l'importance et de la destination des constructions et installations à réaliser, notamment en ce qui concerne la sécurité, la commodité de la circulation et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie

Le nombre d'accès doit être limité au strict nécessaire.

Les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :

- de la topographie, de la morphologie et de l'aménagement des lieux dans lesquels s'insère l'opération
- de la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse des véhicules, intensité du trafic) ;
- du type de trafic généré par l'opération (fréquence journalières, nombre de véhicules accédant au terrain, type de véhicules concernés) ;
- des conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules sur le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet doit privilégier la (les) solution(s) qui présentent la moindre gêne pour la circulation générale et permettent un accès aisé aux véhicules de secours et de services.

Pour les terrains possédant déjà un accès sur la voie publique, toute création d'un nouvel accès qui obligerait la commune à reconfigurer l'espace public pourra être refusée.

### ● Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent l'accès du matériel de lutte contre l'incendie sans que la largeur d'emprise ne soit inférieure à 5 m (largeur hors-tout incluant tous les aménagements : bordures, trottoirs...). Cette règle de largeur de voie ne concerne que les nouvelles voies.

Les voies en impasse doivent avoir leur partie terminale aménagée de manière à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour. Les prescriptions d'aménagement seront fonction de la localisation et du nombre de logements desservis.

## 3.3. Desserte par les réseaux

Tout projet de division d'une parcelle actuellement desservie par les réseaux ne peut avoir pour effet de créer un ou plusieurs terrain(s) constructible(s) non équipé(s).

### 3.3.1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être alimentée par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques (dimensions, capacité et débit) suffisantes.

### 3.3.2. Assainissement

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. Toutefois, en l'absence d'un tel réseau, ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conforme à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services comptants en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé. Toute évacuation d'eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

- **Zones d'assainissement collectif**

Toute construction nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement. La pose d'un clapet anti-retour est obligatoire.

Les eaux industrielles devront subir un traitement obligatoire avant le branchement.

- **Zones d'assainissement non collectif**

Les constructions doivent être équipées d'un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et adapté aux caractéristiques du sol, du sous-sol et de l'environnement du terrain.

### 3.3.3. Eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des nouvelles constructions seront récupérées pour l'infiltration sur le terrain d'assiette de la construction ou réutilisées pour un usage conforme à la réglementation en vigueur.

Le cas échéant et en fonction de la capacité de rétention des sols le raccordement à l'égout d'un éventuel trop plein pourra être autorisé par les services compétents.

### 3.3.4. Electricité, téléphone

Sauf impossibilité technique, la distribution de l'énergie électrique et la desserte téléphonique devront se faire par câbles souterrains ou par réseau de façade.

### 3.3.5. Déploiement de la fibre optique

Toute nouvelle opération d'aménagement doit intégrer la mise en place de gaines souterraines permettant le passage de la fibre optique dans des conditions permettant la desserte de l'ensemble des constructions projetées.

Lorsqu'un ou plusieurs réseaux de communication électronique à très haut débit desservent l'unité foncière, toute nouvelle construction à usage d'habitation, de bureaux, de commerce et d'hébergement hôtelier doit pouvoir y être raccordée.

Afin de permettre le raccordement des nouvelles constructions, des fourreaux doivent être mis en attente en limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires.

### 3.4. Energie et performances énergétiques

L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, ainsi que l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique est autorisée. Toutefois, des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant peuvent être imposées.

- **Capteurs solaires**

Pour toutes les constructions, les panneaux de toiture doivent être intégrés dans la toiture en respectant son inclinaison et sans surépaisseur.

# zone Ns

---

# 1. Destinations des constructions, usage des sols et natures d'activités, mixité fonctionnelle et sociale

## 1.1. Destinations des constructions

Destinations	Indice - référence sous-destination	Sous destinations autorisées	Sous destinations Interdites	Sous destinations autorisées sous conditions
Exploitation agricole ou forestière	1		Exploitation agricole	
	2		Exploitation forestière	
Habitation	3		Logement	
	4		Hébergement	
Commerce et activités de service	5		Artisanat et commerce de détail associé	
	6		Restauration	
	7		Commerce de gros	
	8		Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	9		Hébergement hôtelier et touristique	
	10		Cinéma	
Equipement d'intérêt collectif	11		Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
	12		Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	13		Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	14		Salle d'art et de spectacles	
	15		Equipements sportifs	
	16		Autres équipements recevant du public	Equipements touristiques ludiques tirant parti des sites remarquables à valoriser dès lors qu'ils sont compatibles avec le maintien de la biodiversité et de la circulation des espèces
	Autres activités des secteurs secondaire ou	17		Industrie
18			Entrepôts	

tertiaire	19		Bureau	
	20		Centre de congrès et d'exposition	

Les règles de prospect, d'implantation et de hauteur ne sont pas applicables aux ouvrages de transport d'électricité HTB (tension > 50 kV).

## a. Occupations et utilisations du sol

### i. Sont interdites les occupations et utilisations du sol ci-après :

Les constructions ou installations non liées à l'activité agricole ou forestière, sous réserve de l'article 1.2.2.  
Les dépôts et décharges non liés à une activité autorisée.

L'ouverture de carrière.

Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs

Le stationnement des caravanes à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation.

- La construction d'ouvrages publics ou des installations d'intérêt général

- Les installations qui par leurs nuisances, leur aspect, leur nature ou leur taille, seraient susceptibles de provoquer une gêne pour leur voisinage ou la circulation.

### ii. Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol ci-après :

Sont admises sous réserve de ne pas augmenter l'exposition des populations aux nuisances ou aux risques :

Les affouillements, les exhaussements de sol, les équipements, les aires de repos et les installations classées liées à la mise à 2 x 2 voies de la RN2 et à la réalisation du boulevard urbain.

Les ouvrages et constructions nécessaires à la gestion et à l'exploitation de l'activité ferroviaire.

L'adaptation, la réfection des constructions d'habitation existantes sous réserve qu'elles n'aient pas pour effet d'aggraver les contraintes, nuisances ou dangers résultant de leur présence dans la zone.

Les ouvrages et constructions nécessaires aux captages d'eau.

## 2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

---

Se référer au Cahier de recommandations architecturales et paysagères.

### a. Implantation et volumétrie des constructions

- **Règle générale**

Des implantations différentes de celles prévues par la règle générale peuvent être imposées dans les cas suivants :

- pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liés à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers), aux différents réseaux, voirie et stationnement, nécessaires à la production d'énergies renouvelables, ouvrages en sous-sol, aux rampes d'accès, aux terrasses de plain-pied ou aux cuves et réservoirs.

#### i. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

- **Règle générale**

Les constructions pourront s'implanter en limite ou en recul de l'emprise des voies existantes, à aménager ou à créer.

- **Règles alternatives**

Une implantation en recul ou à l'alignement peut être imposée dans les cas suivants :

pour assurer une continuité harmonieuse avec la ou les constructions voisines,

pour la préservation ou la restauration d'un élément architectural ou paysager protégé et repéré au document graphique,

pour assurer la préservation ou la continuité de la végétation des espaces non bâtis existants sur les espaces publics ou privés voisins,

en raison d'une configuration atypique de la parcelle (parcelle traversante, en angle ou en cœur d'îlot, ...),

pour la construction des équipements d'intérêt collectif et services publics.

#### ii. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- **Règle générale**

Les constructions autorisées doivent être éloignées des limites séparatives d'au moins 5m, avec adaptations possibles pour l'aménagement de bâtiments existants et dérogations pour les installations reliées aux voies ferrées.

- **Règles alternatives**

Des implantations différentes de celles prévues par la règle générale peuvent être imposées dans les cas suivants :

Pour la préservation ou la restauration d'un élément architectural ou paysager protégé et repéré au document graphique.

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

Dans tous les cas, l'implantation des constructions principales les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit permettre de préserver leur salubrité et leur éclairage.

**iv. Emprise au sol des constructions**

Non règlementée.

**v. Hauteur des constructions**

Non règlementé

**b. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

**i. Insertion des constructions dans leur environnement**

Les volumes (et éléments de décoration, modénature, huisserie...) doivent être simples, s'accorder avec les constructions environnantes et s'insérer dans l'ensemble existant en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens de manière à conserver le caractère des lieux avoisinants.

L'implantation de la construction doit être adaptée au terrain naturel, étudiée en fonction de la pente du terrain.

**Sont interdits :**

- les terrassements qui dégradent fortement le modelé naturel du site,
- les apports artificiels de terre à moins de 2 m des limites séparatives d'un terrain situé en contre-bas.

**ii. Caractéristiques architecturales de façades et des toitures**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage.

Toutes les façades, dont les pignons, gaines et conduits exhausés, et les murs de soutènement doivent être traités avec le même soin que les façades principales. Les anciennes devantures commerciales avec un intérêt patrimonial doivent être conservées. Les ferronneries doivent être de tonalité foncée, proche du noir afin de renvoyer à la nature du matériau qu'il s'agisse de fonte ou d'acier ou tout autre métal.

Le permis de construire peut être refusé si les constructions par leur situation, leur dimension 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.

Toute construction présentant une architecture innovante et ne respectant pas les règles suivantes, est recevable dès lors que cette architecture ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales.

**Volume**

Les volumes doivent être simples, s'accorder avec les volumes environnants et s'insérer dans l'ensemble existant en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens.

Des adaptations à l'ensemble des règles ci-dessous peuvent être autorisées pour tenir compte de l'environnement bâti du projet.

Les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparente par rapport au sol naturel sont interdits.

## Toiture

Sont autorisées :

Les toitures à deux pentes, qui respecteront une inclinaison minimale de 45° sans débordement latéral.

Les toitures à quatre pentes dans le cas des constructions importantes ayant au moins 8m de faitage ou en cas d'extension de bâtiments présentant d'origine des toitures à 4 pentes.

Les toitures à la mansarde, de formes et de proportions traditionnelles.

Les toitures-terrasses, végétalisées ou non, pouvant comporter une faible pente nécessaire à la captation des eaux de pluie.

Un même projet peut mélanger les 4 types de toitures autorisées.

Les lucarnes doivent être de forme traditionnelle et garder des dimensions modestes.

Les châssis de toits sont autorisés à condition, sauf impossibilité technique, d'être axés sur les ouvertures en façades.

Le matériau de couverture devra être en harmonie (dimensions, couleurs) avec les matériaux traditionnellement utilisés dans l'architecture locale.

## Murs

La teinte des enduits et autres revêtements muraux devra rappeler la couleur des enduits anciens réalisés avec des sables locaux.

Les enduits seront teints dans la masse. D'autres teintes ou couleurs, dûment justifiées par le projet architectural pourront être autorisées par les services compétents.

## Ouvertures

Le bois et l'aluminium seront préférés au PVC.

Il pourra être exigé pour une bonne intégration au paysage bâti que la forme et les dimensions des ouvertures s'inspirent des caractéristiques des ouvertures traditionnelles (proportions rapport H/l, nombre de carreaux et petits bois...)

Les sous-sols apparents doivent être traités avec autant de soin que l'étage supérieur.

Les citernes à gaz liquéfié ou mazout, dépôts de matériaux ou de résidus ainsi que les installations similaires ou concordant à la production d'énergie doivent être placés en des lieux peu visibles de la voie publique ou masqués par un rideau de verdure.

### iii. **Caractéristiques des clôtures**

Les clôtures doivent être conçues de façon à ménager l'intimité au sein des parcelles tout en maintenant le caractère ouvert des espaces.

Les clôtures traditionnelles existantes, dès lors qu'elles présentent un intérêt architectural et esthétique ou participent à la cohésion du secteur, doivent être conservées et réhabilitées ou remplacées à l'identique ou similaire si leur état n'en permet pas la conservation.

Leur aspect sera choisi en fonction du contexte environnant.

Les clôtures doivent être perméables à la petite faune, à l'exception des clôtures amovibles à usage agricole.

## c. **Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions**

La surface du terrain, sa forme, son relief, son exposition aux vents et au soleil, sa végétation et ses dessertes doivent servir de guide pour déterminer l'implantation et l'orientation de la construction. Lors de l'aménagement de plusieurs parcelles, il convient de prendre en compte ces paramètres le plus en amont possible, dès le stade des études préalables.

### i. **Obligation en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeu et de loisirs**

Non réglementé

### ii. **Surfaces végétalisées ou perméables**

Les espaces de pleine terre doivent être réalisés majoritairement d'un seul tenant et avoir des proportions permettant un usage d'agrément et de faire des plantations selon les caractéristiques du terrain et de son environnement.

Afin d'éviter les plantes invasives, les espaces de pleine terre doivent être plantés et il est interdit de laisser le sol nu, non végétalisé.

Sont pris en compte pour la quantification des espaces de pleine terre :

Les espaces libres non couverts, non bâtis ni en surface ni en sous-sol, permettent la libre infiltration des eaux pluviales et aménagés en espaces verts (pelouses, plantations) ;

Les espaces situés au-dessus des canalisations et des bassins de rétention.

Les espaces de pleine terre doivent représenter au moins 60% de la surface totale du terrain, sauf dans le cas d'affectations du rez-de-chaussée de la construction à une activité commerciale, de services ou artisanale, ou aux places de stationnement nécessaires à l'opération.

## 3. Equipements et réseaux

---

### a. Stationnement

#### i. Stationnement des véhicules motorisés

##### ● Localisation des places

Les places de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques et peuvent être situées sur l'assiette foncière de l'opération ou dans son environnement immédiat.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, un report des places de stationnement sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier est autorisé.

##### ● Nombre de places de stationnement

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé :

Entre 0 et 70m<sup>2</sup> de surface de plancher, il est exigé au moins une place de stationnement par logement

Au-delà de 70m<sup>2</sup> de surface de plancher : 2 places de stationnement minimum par logement

Pour les opérations de plus de deux logements, comportant des voies nouvelles, des places de stationnement visiteurs seront créées, leur nombre de pouvant jamais être inférieur à une place pour deux logements.

Pour les constructions à usage de bureau : une place de stationnement pour 25m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit, sans être inférieur à une place pour 200m<sup>2</sup> de la surface de plancher, si la densité des bureaux à construire doit être inférieure à un emploi pour 25 m<sup>2</sup>.

Pour les établissements commerciaux : une surface de stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher dès que la surface de vente est supérieure ou égale à 100m<sup>2</sup>.

Pour les établissements d'hébergement : une place de stationnement par chambre.

Pour les établissements artisanaux : une place de stationnement pour 25m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit, sans être inférieur à une place pour 200 m<sup>2</sup> de la surface de plancher, si la densité des locaux artisanaux à construire doit être inférieure à un emploi pour 25 m<sup>2</sup>. A ces espaces à aménager pour les véhicules de transport de personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, une place de stationnement pour 25 m<sup>2</sup> de la surface de plancher de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit suite à étude approuvée par la collectivité.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables. Le nombre de places de stationnement (véhicules motorisés) peut éventuellement être réduit par mutualisation en fonction des complémentarités observées entre les différentes fonctions et destinations.

La modification ou l'extension de bâtiments existants aboutissant à la création de nouveaux logements ne peut être autorisée qu'à condition que soient réalisées, dans le cas où ces bâtiments ne disposeraient pas du nombre de

place exigée, les places de stationnement imposées, nécessaires pour l'ensemble des logements, après rénovation ou extension.

- **Aspect des espaces de stationnement**

Les espaces de stationnement doivent être paysagés ou arborés. Les aménagements permettront l'infiltration des eaux pluviales.

En outre, lorsque leur surface excède 2000m<sup>2</sup>, les parkings seront divisés par des rangées d'arbres ou des haies vives afin d'en améliorer l'aspect et d'en réduire les nuisances.

Les arbres existants et conservés peuvent être comptabilisés dans le nombre d'arbres à planter à condition qu'ils soient situés sur l'aire de stationnement.

- ii. **Le stationnement des véhicules non motorisés**

Toute construction recevant du public doit aussi comporter une aire pour le stationnement des cycles.

## b. Desserte par les voies publiques et privées

- **Accès**

Les caractéristiques des accès doivent être définies en fonction de l'importance et de la destination des constructions et installations à réaliser, notamment en ce qui concerne la sécurité, la commodité de la circulation et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie

Le nombre d'accès doit être limité au strict nécessaire.

Les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :

- de la topographie, de la morphologie et de l'aménagement des lieux dans lesquels s'insère l'opération
- de la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse des véhicules, intensité du trafic) ;
- du type de trafic généré par l'opération (fréquence journalières, nombre de véhicules accédant au terrain, type de véhicules concernés) ;
- des conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules sur le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet doit privilégier la (les) solution(s) qui présentent la moindre gêne pour la circulation générale et permettent un accès aisé aux véhicules de secours et de services.

Pour les terrains possédant déjà un accès sur la voie publique, toute création d'un nouvel accès qui obligerait la commune à reconfigurer l'espace public pourra être refusée.

- **Voirie**

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent l'accès du matériel de lutte contre l'incendie sans que la largeur d'emprise ne soit inférieure à 5 m (largeur hors-tout incluant tous les aménagements : bordures, trottoirs...). Cette règle de largeur de voie ne concerne que les nouvelles voies.

Les voies en impasse doivent avoir leur partie terminale aménagée de manière à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour. Les prescriptions d'aménagement seront fonction de la localisation et du nombre de logements desservis.

### **c. Desserte par les réseaux**

Tout projet de division d'une parcelle actuellement desservie par les réseaux ne peut avoir pour effet de créer un ou plusieurs terrain(s) constructible(s) non équipé(s).

#### **i. Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être alimentée par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques (dimensions, capacité et débit) suffisantes.

#### **ii. Assainissement**

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. Toutefois, en l'absence d'un tel réseau, ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conforme à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services comptants en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé. Toute évacuation d'eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

#### **● Zones d'assainissement collectif**

Toute construction nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement. La pose d'un clapet anti-retour est obligatoire.

Les eaux industrielles devront subir un traitement obligatoire avant le branchement.

#### **● Zones d'assainissement non collectif**

Les constructions doivent être équipées d'un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et adapté aux caractéristiques du sol, du sous-sol et de l'environnement du terrain.

#### **iii. Eaux pluviales**

Les eaux pluviales issues des nouvelles constructions seront récupérées pour l'infiltration sur le terrain d'assiette de la construction ou réutilisées pour un usage conforme à la réglementation en vigueur.

Le cas échéant et en fonction de la capacité de rétention des sols le raccordement à l'égout d'un éventuel trop plein pourra être autorisé par les services compétents.

#### **iv. Electricité, téléphone**

Sauf impossibilité technique, la distribution de l'énergie électrique et la desserte téléphonique devront se faire par câbles souterrains ou par réseau de façade.

#### **v. Déploiement de la fibre optique**

Toute nouvelle opération d'aménagement doit intégrer la mise en place de gaines souterraines permettant le passage de la fibre optique dans des conditions permettant la desserte de l'ensemble des constructions projetées.

Lorsqu'un ou plusieurs réseaux de communication électronique à très haut débit dessert l'unité foncière, toute nouvelle construction à usage d'habitation, de bureaux, de commerce et d'hébergement hôtelier doit pouvoir y être raccordée.

Afin de permettre le raccordement des nouvelles constructions, des fourreaux doivent être mis en attente en limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires.

## d. Energie et performances énergétiques

L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, ainsi que l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique est autorisée. Toutefois, des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant peuvent être imposées.

- **Capteurs solaires**

Pour toutes les constructions, les panneaux de toiture doivent être intégrés dans la toiture en respectant son inclinaison et sans surépaisseur.

# Prescriptions :

---

## 1. Prescriptions patrimoniales

Se référer aux annexes « Fiches du Patrimoine bâti remarquable identifié » et « Fiches du Patrimoine paysager remarquable identifié ».

  	<p><b>Prescriptions liées au patrimoine bâti et paysager remarquable</b></p>
---	--

<b>Espaces naturels contribuant aux continuités écologiques et paysagères</b>	
<b>C1</b>	Trame verte
<b>C2</b>	Trame bleue
<b>C3</b>	Continuités paysagères
<b>Espaces de paysage</b>	
<b>P1</b>	Grands parcs, domaines et espaces publics
<b>P2</b>	Potagers, vergers et prairies
<b>P3</b>	Alignements d'arbres, haies et taillis
<b>P4</b>	Chemins et venelles
<b>P5</b>	Arbres
<b>P6</b>	Espaces à planter
<b>Ensembles bâtis et paysagers</b>	
<b>E1</b>	Ensembles bâtis et paysagers
<b>E2</b>	Ensembles bâtis
<b>Édifices et éléments bâtis</b>	
<b>B1</b>	Châteaux et habitations remarquables
<b>B2</b>	Édifices religieux
<b>B3</b>	Édifices agricoles
<b>B4</b>	Bâti d'activité, de réception, d'accueil, d'éducation et de loisirs
<b>B5</b>	Moulins

<b>B6</b>	Lavoirs, fontaines et puits
<b>B7</b>	Édifices particuliers
<b>B8</b>	Murs, murets, portails
<b>Cônes de vue</b>	
<b>V</b>	Vues remarquables

## 1.1. Espaces Naturels contribuant aux continuités écologiques et paysagères

- **Trame Verte (C1)**

Le projet doit permettre la conservation de la trame végétale existante et proposer le développement et l'extension de celle-ci. Les végétaux seront à dominante indigènes, afin de leur assurer la meilleure pérennité, une bonne intégration paysagère, ainsi que le développement de la biodiversité. Les masses boisées doivent être protégées et leur pérennité et leur renouvellement assurés.

- **Trame Bleue(C2)**

Le lit et l'écoulement des cours d'eau à ciel ouvert doivent être conservés. Les milieux humides doivent être protégés. Les projets doivent limiter l'imperméabilisation des sols au strict nécessaire et favoriser la récupération des eaux de ruissellement et/ou leur rejet dans les surfaces de pleine terre.

- **Continuités paysagères (C3)**

Le projet doit être faire l'objet d'une intégration paysagère dans le contexte naturel du site.

Le projet doit maintenir un corridor inconstructible afin de préserver la fonctionnalité de la continuité paysagère. Dans ce corridor, le projet doit maintenir un sol perméable et en pleine terre, et en cas de plantation, favoriser une strate arborée et arbustive diversifiée composée d'essences locales.

## 1.2. Espaces de Paysage

---

- **Grands parcs, domaines et espaces publics (P1)**

Les espaces de respiration dans l'urbain doivent être maintenus et l'organisation du bâti doit privilégier l'ouverture du paysage

Le projet doit tenir compte de l'ensemble des composantes du site et assurer la bonne conservation des arbres présents sur le site. Il doit limiter l'imperméabilisation, et favoriser la récupération des eaux de ruissellement et/ou leur rejet dans les surfaces en pleine terre.

Les clôtures doivent être végétalisées avec des essences champêtres et doivent être composées de préférence d'essences locales pour les arbres et arbustes.

- **Potagers, vergers et prairies (P2)**

Le projet doit justifier la préservation de la végétation existante et conserver une lisière boisée en limite de parcelle.

- **Alignements d'arbres, haies et taillis (P3)**

Le projet doit maintenir et valoriser les alignements d'arbres existants ainsi que les perspectives visuelles liées à ces alignements d'arbres.

En ce qui concerne les haies, elles devront être préservées et valorisées. Leur dimension paysagère devra être maintenue pour favoriser leur fonction de gestion de la ressource en eau et d'hôte de la biodiversité notamment. Les taillis doivent eux aussi être préservés.

Ces trois éléments participent à l'importance des corridors écologiques et doivent par conséquent être maintenus et valorisés

- **Chemins et venelles (P4)**

Les chemins identifiés doivent être préservés. Les cheminements existants identifiés à conserver ne peuvent être supprimés que dans la mesure où la continuité de l'itinéraire est préservée, soit par le maintien du droit de passage, soit par la mise en place d'un itinéraire de substitution adapté à la promenade et à la randonnée, et ce, en accord avec la commune.

Les chemins et venelles identifiés doivent être préservés. Ils ne peuvent être supprimés que dans la mesure où la continuité de l'itinéraire est préservée par la mise en place d'un itinéraire de substitution adapté à la promenade et à la randonnée, et ce, en accord avec la commune.

Les venelles et chemins doivent faire l'objet d'un entretien permettant leur bon accès. Le passage des véhicules motorisés en dehors de l'usage agricole et d'entretien des sites naturels est interdit.

- **Arbres (P5)**

Les arbres identifiés doivent être préservés : l'imperméabilisation, les installations, les constructions, les dépôts et les travaux (hormis dans le cadre de travaux de voirie ou liés aux réseaux veillant à la protection du tronc, du houppier et du système racinaire) sont interdits dans un périmètre autour des arbres correspondant au minimum à la taille du houppier.

En cas d'abattage pour des raisons de vétusté, maladie ou aménagement d'intérêt public, les arbres seront remplacés par des arbres d'essence et de port équivalents.

- **Espaces à Planter (P6)**

Toute construction est interdite, en dehors de chemins ou voies d'accès sous réserve d'être intégré dans un projet d'aménagement global.

Ces espaces doivent être végétalisés par des espèces arborées locales pouvant s'accompagner de haies arbustives.

### 1.3. Ensembles bâtis et paysagers

---

- **Ensembles bâtis et paysagers (E1)**

La démolition complète de la construction est interdite, sauf en cas de périls irrémédiables.

La démolition partielle et la modification des façades sont autorisées dans le cadre d'un projet global de rénovation respectant les règles de composition, la modénature et les éléments de décor des façades.

Les constructions annexes et les clôtures appartenant à un ensemble bâti homogène doivent être conservées, sauf en cas de périls irrémédiables. Leur démolition partielle ou modification est autorisée dans le cadre d'un projet global de restauration.

La structure paysagère de ces espaces témoignant d'une composition de qualité est à préserver. La végétation existante doit être conservée en l'absence de projet paysager dûment explicité.

- **Ensembles bâtis (E2), édifices et éléments bâtis (B1 à B7)**

Tous les travaux effectués sur un bâtiment ou un ensemble de bâtiments repérés doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt.

La démolition complète de la construction est interdite, sauf en cas de périls irrémédiables.

La démolition partielle et la modification des façades sont autorisées dans le cadre d'un projet global de rénovation respectant les règles de composition, la modénature et les éléments de décor des façades.

Tous les travaux effectués sur la construction doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt.

Les constructions annexes et les clôtures appartenant à un ensemble bâti homogène doivent être conservées, sauf en cas de périls irrémédiables. Leur démolition partielle ou modification est autorisée dans le cadre d'un projet global de restauration.

- **Murs, murets, portails (B8)**

Les murs et murets identifiés doivent être conservés et entretenus. Leur destruction est interdite, sauf en cas de périls irrémédiables. Le percement de ces murs et murets est autorisé à condition de ne pas perturber leur qualité.

## 1.4. Cônes de vue

---

- **Vues remarquables (V)**

Les **vues** sont soumises aux dispositions de l'article L.151-19° du code de l'Urbanisme.

Toute construction ou installation venant perturber le caractère de la vue protégée est interdite.

L'objet de ces cônes de vue est détaillé dans le tableau de l'annexe « Patrimoine paysager »

## 2. Prescriptions liées aux risques

### 2.1. Risques liés aux carrières et cavités

	<b>Prescription liée au risque de carrières et cavités</b>
---	--

Les secteurs identifiés relèvent de plusieurs sources : données BRGM, données Communauté de communes Retz-en-Valois et données communales.

Il s'agit soit de risques avérés soit de suspicions de risques.

- **Interdictions**

Sont interdits :

- les reconstructions totales ou quasi totales, après démolition ou tout type de sinistre;
- la création d'aires de stationnement publiques, privées, collectives ou individuelles associées ou non aux constructions;
- les campings-caravanings, avec ou sans résidences mobiles de loisirs (mobil-homes), avec ou sans habitations légères de loisirs, avec ou sans terrains de sport ou à usage de loisirs ;
- les aires d'accueil des gens du voyage ;
- la création de nouvelles constructions.

- **Autorisations sans prescriptions**

Sont autorisés sans prescriptions :

- Les affouillements, exhaussements et remodelages de terrain inférieurs ou égaux à 50 cm (hors fondations, qui sont à relier aux projets auxquels elles se réfèrent).

- **Sont admis sous réserve de remplir les conditions générales suivantes :**

- Le projet doit démontrer qu'il n'aggrave pas les risques pour les tiers et n'en provoque pas de nouveaux, en tout point, y compris en dehors de la zone directement concernée par le projet ;

- Le projet doit prendre en compte les risques identifiés, être adapté à l'aléa et garantir la sécurité des personnes (emplacements, orientation, renforcements, protections ...). Dans les secteurs concernés par le ou les aléas identifiés, les constructions, occupations et utilisations du sol admises doivent garantir la stabilité et l'intégrité des constructions, la non-aggravation des risques en tout point ainsi que la sécurité des biens et des personnes. Pour se faire, toutes les dispositions nécessaires à l'adaptation des constructions au niveau d'aléa considéré devront être prises, et tous les dispositifs de protection et d'adaptation doivent être mis en œuvre.

- **Sont autorisés avec prescriptions:**

- Les affouillements, exhaussements et remodelages de terrain supérieurs à 50 cm (hors fondations, qui sont à relier aux projets auxquels elles se réfèrent) ;

- Les projets dans le cadre de création ou de modification d'infrastructures de desserte ou dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ;

- Les travaux ayant pour objectif principal de réduire les risques ;

- Les abris légers liés à une habitation existante, d'une superficie cumulée inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> adaptés aux contraintes de déformation du sol.

- Les terrasses ;

- Les créations et reconstructions d'infrastructures de transport et de transport de fluides, ainsi que les équipements techniques qui s'y rattachent ;

- Les reconstructions partielles après sinistre lié ou non lié à l'aléa à l'origine de la réglementation de la zone ou après démolition partielle.

- Les projets sur existant relatifs à l'entretien, la maintenance, la modification de l'aspect extérieur et la gestion courante de bâtiments ;

- Les projets sur existant pour des mises aux normes d'accessibilité, d'habitabilité ou de sécurité;

- Les projets sur existant relatifs à de la récupération d'énergie (ex : panneaux solaires, éoliennes), hors géothermie ;

- Les créations et reconstructions d'infrastructures de transport et de transport de fluides, ainsi que les équipements techniques qui s'y rattachent à la condition que :

- le projet soit adapté à l'aléa et préserve la sécurité des personnes ;

- le projet ne conduise pas à la réalisation de logements supplémentaires.

## 2.2. Risques liés aux coulées de boue et axes de ruissellement

	<b>Périmètre d'inconstructibilité lié aux coulées de boue et axes de ruissellement à risques</b>
---	--

Il s'agit de risques identifiés hors zones PPRI.

Toute construction, remblai, clôture et imperméabilisation sont interdits sur une distance de 10m de part et d'autre de l'axe de ruissellement ou de la coulée de boue.

Peuvent déroger à la règle les projets d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers.

## 2.2. Recul par rapport aux cours d'eau

	<b>Périmètre d'inconstructibilité lié aux cours d'eau</b>
---	---

Ce risque concerne le débordement des cours d'eaux principaux, notamment sur les périmètres identifiés au règlement graphique :

- 5m le long des berges de l'Ourcq,
- 5m le long des rives de l'Aisne,
- 7m le long des rives de l'Automne.

- **Autorisations sous conditions**

- Les installations, ouvrages, travaux et activités modifiant le profil en long ou le profil en travers du lit mineur,
- Les installations ou ouvrages à impacts sur la luminosité nécessaire à la vie et la circulation aquatique,
- Les installations, ouvrages, travaux et activités susceptibles de détruire des frayères et zones de croissance,
- L'entretien générant une extraction de sédiments,

ne sont acceptés que si ils visent :

- à restaurer-améliorer l'état écologique au sens des articles du code de l'environnement,
- ou à assurer la sécurité des biens et des personnes ou la salubrité publique.

- **Interdictions**

Les opérations de consolidation ou de protection des berges par des techniques autres que végétales vivantes sont interdites. Ne sont pas concernées par la présente règle les opérations pour lesquelles le pétitionnaire démontre l'inefficacité des techniques de génie végétal vivant et l'existence d'enjeux liés à la sécurité des biens et des personnes ou que ces opérations permettent d'améliorer l'état écologique au sens des articles du code de l'environnement.

Les nouvelles installations et les ouvrages constituant un obstacle (transversal ou longitudinal) à la continuité écologique sur les cours d'eau du bassin versant sont interdits sauf si sont cumulativement démontrées :

- l'existence d'un intérêt général au sens du code de l'environnement avéré et motivé de protection des populations contre les inondations ou de protection contre la défense incendie ;
- la possibilité de mettre en œuvre des mesures corrigeant et compensant l'atteinte à la continuité écologique et n'aggravant pas les inondations à l'aval.

Dans ce cas, la mise en œuvre de mesures compensatoires permettant la circulation des espèces piscicoles et des sédiments est réalisée par le pétitionnaire.

## 2.3. Lisières

	<p><b>Périmètre d'inconstructibilité en lisière des boisements principaux</b></p>
---	---

Dans un double objectif de prévention des risques liés à la chute d'arbres et de préservation de la masse boisée et de la biodiversité, un périmètre de 50m inconstructible est identifié autour des boisements principaux.

Au sein des lisières de 50m autour des boisements identifiées sur le plan de zonage, les bureaux et les bâtiments à occupation humaine permanente ainsi que les constructions à destinations d'habitation sont interdits.

Les annexes et extensions limitées des constructions principales existantes sont autorisées.

Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent article à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics.

## 2.4. Nuisances liées aux routes classées

	<p><b>Périmètre d'inconstructibilité lié à une route classée</b></p>
---	--

En dehors des espaces urbanisés, toute construction ou installation est interdite dans une bande de 100m de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations et de 75 m de part et d'autre de l'axe des routes classées à grande circulation.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public ;
- à l'adaptation, au changement de destination (dans la limite des destinations autorisées dans la zone), à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Les portions de routes concernées sont les suivantes :

Communes	Voies	Inconstructibilité
Ambleny	RN n°31	75m à partir de l'axe de la route
Berny-Rivière		
Fontenoy		
Montigny-Lengrain		
Pernant		
Ressons-le-Long		
Coyolles	RN n°2	100m à partir de l'axe de la route
Fleury		
Largny-sur-Automne		
Montgobert		
Puiseux-en-Retz		
Saconin-et-Breuil		
Saint-Pierre-Aigle		
Villers-Cotterêts		

Les secteurs ayant fait l'objet d'une étude dite « loi Barnier » sont exemptés de ces règles.

### 3. Prescriptions autres

#### 3.1. Orientations d'Aménagement et de Programmation

	<b>Périmètre soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)</b>
---	--

Les OAP sont obligatoires sur toutes les zones d'extension.

Elles peuvent également exister sur des secteurs à enjeux forts afin d'encadrer les futurs projets.

- Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.
- Les principes énoncés dans les orientations d'aménagement et de programmation complètent les dispositions du zonage et du règlement en y étant compatible mais sans s'y substituer.
- A l'exception de celles concernant les zones 1Aur, qui ont une valeur réglementaire et dont le texte se substitue au règlement écrit.
- Les permis de Construire doivent ainsi être conformes au PADD et au Règlement mais simplement compatibles avec les OAP pour laisser une certaine liberté à l'expression des futurs projets. Les grands principes doivent être respectés en cohérence avec les objectifs définis, en respecter l'esprit.

Pour connaître les orientations s'appliquant à chaque secteur, se reporter aux pièces « 4- Orientations d'aménagement et de Programmation ».

### 3.2. Changements de destination

	<b>Bâtiment pouvant changer de destination sous conditions</b>
---	--

Un changement de destination d'un bâtiment en zone agricole ou naturelle peut être autorisé lorsque celui-ci est identifié au plan de zonage, dans la mesure où il n'entrave pas l'activité agricole ou forestière.

Les bâtiments identifiés sont également listés dans un document annexé indiquant la parcelle concernée et la/les nouvelles destinations autorisées.

- Si le projet ne modifie pas les façades ou la structure porteuse et ne conduit qu'à un changement de sous-destination dans la même destination, nul besoin d'autorisation d'urbanisme : ni permis de construire, ni déclaration préalable.
- Si le projet ne modifie pas les façades ou la structure porteuse mais entraîne un changement de destination telle qu'elles sont nouvellement définies, il est soumis à déclaration préalable.
- Si le projet modifie les façades ou la structure porteuse et s'accompagne d'un changement entre les destinations et/ou les sous-destinations, c'est le permis de construire qui s'impose. Les pétitionnaires devront alors préciser dans leur demande « la destination des constructions, par référence aux nouvelles destinations et sous-destinations ».

### 3.3. Linéaires commerciaux

	<b>Périmètre soumis à dispositions spécifiques pour la préservation des rez-de-chaussée commerciaux</b>
---	---

Dans le cadre de l'objectif de mixité fonctionnelle du PLUi, des linéaires commerciaux ont été identifiés au plan de zonage sur les communes de Vic-sur-Aisne, Villers-Cotterêts et La Ferté-Milon .

Il s'agit de rues ou de portions de rues pour lesquelles un linéaire de façade est identifié comme accueillant des usages commerciaux à conserver et renforcer.

**Pour ce faire, le changement d'usage des locaux commerciaux existants en rez-de-chaussée est interdit.**

Pour connaître les règles associées, se référer aux règlements écrits des zones concernées.

## Annexe :

---

 gare

 Périmètre de 500m autour de la gare

 Périmètre de 200m autour des arrêts de bus



