


PLAN LOCAL  
D'URBANISME  
DE MULHOUSE

---

## REGLEMENT

<p><b>Révision</b> Approuvée le 25.09.2019 <b>Modification simplifiée n°1</b> Approuvée le 31.05.2021 <b>Modification simplifiée n°2</b> Approuvée le 13.12.2021</p>	<p><b>MODIFICATION N°1</b></p>	<p>Vu pour être annexé à La délibération du Conseil d'Agglomération du : <b>13 octobre 2025</b></p> <p>le Vice-Président</p> <p> Rémy NEUMANN</p>
--	--------------------------------	--



## Dispositions communes à toutes les zones



## **1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE**

- 1.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS (ARTICLES R151-27 A R151-29)**
- 1.2 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES (ARTICLES R151-30 A R151-36)**
- 1.3 MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE (ARTICLES R151-37 A R151-38)**

## **2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

- 2.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS (ARTICLES R151-39 A R151-40)**
- 2.2 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE (ARTICLES R151-41 A R151-42)**
- 2.3 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS (ARTICLE R151-43)**
- 2.4 STATIONNEMENT (ARTICLES R151-44 A R151-46)**

## **3. EQUIPEMENT ET RESEAUX**

- 3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES (ARTICLES R151-47 A R151-48)**
- 3.2 DESSERTE PAR LES RESEAUX (ARTICLES R151-49 A R151-50)**



# 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

## **Constructions existantes :**

Constitue une construction existante au sens du présent règlement une construction existant à la date d'approbation du PLU révisé comprenant encore l'essentiel des éléments de structure (fondations, murs porteurs, façades, planchers et couverture). A défaut, la construction sera assimilée à une ruine.

Les travaux effectués sur les constructions existantes consistent, notamment, à y conduire une réhabilitation, à en changer la destination, à en modifier les façades, les toitures, et/ou les volumes existants, à étendre l'emprise bâtie dans la continuité directe des éléments bâtis existants, etc.

Les constructions existantes se divisent en deux catégories : les "constructions protégées" et "autres constructions existantes".

### **a. Constructions protégées :**

Les constructions et ensembles urbains protégés au titre du présent PLU en application du Code de l'urbanisme sont des constructions et ensembles à préserver et à mettre en valeur pour des motifs d'ordre architectural, urbain, historique et / ou culturel. Ils sont repérés sur les « plan patrimonial » au 1/5000<sup>ème</sup>.

Les constructions protégées sont réparties en trois catégories :

- Les bâtiments exceptionnels ;
- Les bâtiments remarquables ;
- Les bâtiments intéressants.

Les ensembles urbains protégés sont répartis quant à eux en 2 catégories :

- Les ensembles urbains exceptionnels et remarquables ;
- Les ensembles urbains intéressants.

Les travaux sur les constructions et ensembles urbains protégés doivent respecter les prescriptions réglementaires des articles du présent règlement écrit. Ils doivent assurer la conservation et la mise en valeur des clôtures, des bâtiments, des structures, des matériaux, des éléments et des décors qui les caractérisent et qui leur confèrent une valeur architecturale, urbaine, historique et/ou culturelle. La démolition des constructions et ensembles urbains protégés est interdite, à moins que leur état de dégradation n'en permette pas la restauration.

- **Bâtiments exceptionnels :**

Ces bâtiments ont conservé l'essentiel de leur caractère d'origine. Particulièrement représentatifs, rares ou d'exécution particulièrement soignée, ils feront l'objet de soins attentifs pour conserver ce caractère.

Ne sont pas autorisés les travaux qui mettent en danger la stabilité des constructions protégées. Les modifications de ces bâtiments ne doivent pas remettre en cause leur caractère patrimonial. Les principales caractéristiques architecturales devront être préservées.

La démolition des façades et des toitures d'un bâtiment identifié n'est pas autorisée, à moins que son état de dégradation n'en permette pas la restauration.

En cas de reconversion d'un bâtiment industriel identifié au titre des « bâtiments exceptionnels », les travaux de démolition partielle de la construction pourront être autorisés

s'ils s'avèrent nécessaire pour assurer sa conservation, sa reconversion ou sa mise en valeur.

A condition de ne pas en altérer le caractère du bâtiment, les travaux de démolition de constructions parasites et d'additions inadaptées, les travaux de reconstitution d'éléments endommagés peuvent être autorisés s'ils améliorent la qualité des constructions protégées, leur aspect extérieur, leur insertion dans le paysage urbain et/ou dans l'environnement.

Les extensions mesurées de ces constructions doivent s'inscrire dans le caractère de la construction d'origine.

- Bâtiments remarquables :

Le caractère patrimonial de ces bâtiments, dont la structure d'origine ou les éléments essentiels sont à conserver, doivent faire l'objet d'une attention particulière lors de toute intervention, afin de préserver l'identité des constructions.

Ne sont pas autorisés les travaux qui mettent en danger la stabilité des constructions protégées. Les modifications de ces bâtiments ne doivent pas remettre en cause leur caractère patrimonial. Les principales caractéristiques architecturales devront être préservées.

En cas de reconversion d'un bâtiment industriel identifié au titre des « bâtiments remarquables », les travaux de démolition partielle de la construction pourront être autorisés s'ils s'avèrent nécessaire pour assurer sa conservation, sa reconversion ou sa mise en valeur.

A condition de ne pas en altérer le caractère du bâtiment, les travaux de démolition de constructions parasites et d'additions inadaptées, les travaux de reconstruction ponctuelle ou de reconstitution d'éléments endommagés, les travaux d'extension peuvent être autorisés s'ils améliorent la qualité des constructions protégées, leur aspect extérieur, leur insertion dans le paysage urbain et/ou dans l'environnement.

Les extensions mesurées de ces constructions doivent s'inscrire dans le caractère de la construction d'origine.

- Bâtiments intéressants :

Ces bâtiments ont conservé des éléments architecturaux de leur origine. Toute intervention sur ces constructions doit conserver les éléments qui font leur identité.

Ne sont pas autorisés les travaux qui mettent en danger la stabilité des constructions protégées. Les principales caractéristiques architecturales devront être préservées.

En cas de reconversion d'un bâtiment industriel identifié au titre des « bâtiments intéressants », les travaux de démolition de la construction pourront être autorisés s'ils s'avèrent nécessaire pour assurer la pérennité du site industriel, sous réserve de justifier que sa réhabilitation n'est pas compatible avec le caractère de la zone et/ou de l'activité.

A condition de ne pas en altérer le caractère du bâtiment, les travaux de démolition de constructions parasites et d'additions inadaptées, les travaux de reconstruction ponctuelle ou de reconstitution d'éléments endommagés, la modification de l'aspect extérieur des façades, les travaux de surélévation et/ou d'extension sont autorisés s'ils améliorent la qualité des constructions protégées, leur aspect extérieur, leur insertion dans le paysage urbain et/ou dans l'environnement.

- Les ensembles urbains exceptionnels et remarquables :

Les caractéristiques urbaines et architecturales des ensembles urbains sont à conserver. En cas de reconstruction, celle-ci devra reprendre les caractéristiques architecturales de l'ensemble urbain dans lequel elle s'inscrit : implantation, composition des façades, pentes et matériaux de toiture.



A condition de ne pas en altérer le caractère du bâtiment et de l'ensemble urbain dans lequel il s'inscrit, les travaux de démolition de constructions parasites et d'additions inadaptées, les travaux de reconstruction ponctuelle ou de reconstitution d'éléments endommagés, les travaux d'extension peuvent être autorisés s'ils améliorent la qualité des constructions et ensembles protégés, leur aspect extérieur, leur insertion dans le paysage urbain et/ou dans l'environnement.

Les extensions mesurées des constructions doivent s'inscrire dans le caractère de la construction et/ou de l'ensemble urbain d'origine, par l'emploi notamment des mêmes matériaux et modénatures.

- Les ensembles urbains intéressants.

Les caractéristiques urbaines et architecturales des ensembles urbains sont à conserver. En cas de reconstruction, celle-ci devra reprendre les caractéristiques architecturales de l'ensemble urbain dans lequel elle s'inscrit.

Les travaux de démolition de constructions parasites et d'additions inadaptées, les travaux de reconstruction ponctuelle ou de reconstitution d'éléments endommagés, les travaux d'extension peuvent être autorisés s'ils améliorent la qualité des constructions et ensembles protégés, leur aspect extérieur, leur insertion dans le paysage urbain et/ou dans l'environnement.

**b. Autres constructions existantes :**

Toute construction non repérée sur les plans sur les plans de zonage au 1/2000ème et 1/5000ème comme élément protégés fait partie de la catégorie "autres constructions existantes".

Les travaux sur les autres constructions existantes doivent respecter les prescriptions réglementaires des articles du présent règlement écrit et des plans au sur les plans de zonage au 1/2000ème et 1/5000ème. Les "autres constructions existantes" peuvent être maintenues, transformées, ou même démolies, ou remplacées par des constructions neuves.

## **1.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS**

Les destinations des constructions, décrites ci-après, sont définies en application de l'article R.151-27 du Code de l'urbanisme. Tout projet de construction, d'aménagement ou d'installation se réfère à l'une de ces destinations.

Lorsqu'un ensemble de locaux présente par ses caractéristiques une unité de fonctionnement, il est tenu compte exclusivement de la destination principale de cet ensemble. Toutefois, dans certains cas, pour certaines destinations ou certains zonages, des conditions particulières peuvent être définies. Celles-ci le sont alors expressément dans la règle de la zone concernée.

Lorsqu'une construction ou un aménagement relève de plusieurs destinations sans lien fonctionnel entre elles, il est fait application des règles propres à chacune de ces destinations, au prorata de la surface de plancher affectée à chacune d'entre elles.

### **1.1.1 Habitation :**

Cette destination comprend tous les logements, notamment les logements liés et nécessaires au bon fonctionnement des entreprises artisanales, industrielles ou commerciales. Relèvent également de l'habitation, les locaux ou aménagements annexes à

l'habitation tels que piscine, garage, abri de jardin...

Elle comprend deux sous-destinations :

- « logement ». Cette sous-destination recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». Elle recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
- « Hébergement ». Cette sous-destination recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Elle recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

#### 1.1.2 Commerce et activité de service :

Cette destination comprend les six sous-destinations suivantes :

- « Artisanat et commerce de détail ». Cette sous-destination recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.  
Les locaux annexes strictement nécessaires au bon fonctionnement de ces activités sont rattachés à cette destination.
- « Restauration ». Cette sous-destination recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
- « Commerce de gros ». Cette sous-destination recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
- « Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ». Cette sous-destination recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.
- « Hébergement hôtelier et touristique ». Cette sous-destination recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.
- « Cinéma ». Cette sous-destination recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

#### 1.1.3 Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

Cette destination comprend les quatre sous-destinations suivantes :

- « Industrie ». Cette sous-destination recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Elle recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.  
Les locaux annexes strictement nécessaires au bon fonctionnement des activités (entrepôt, bureaux, locaux de gardiennage, réparation, activités techniques ou scientifiques...) sont rattachés à la présente sous-destination.
- « Entrepôt » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.

Les "points permanents de retrait par la clientèle d'achats de détail commandés par voie télématique, organisé pour l'accès en automobile", ou "drive", n'entrent pas dans cette catégorie. Ils sont ainsi considérés comme des surfaces commerciales (voir destination "commerce").

- « Bureau ». Cette sous-destination recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.

Elle comprend les locaux et leurs annexes où sont exercées essentiellement des activités de direction (sièges sociaux), de prestation de services aux entreprises, de gestion, d'études, de conseil et/ou d'expertise, de conception, d'informatique, de recherche et développement, d'ingénierie, de vente par correspondance, de démarchage téléphonique ou de téléassistance...

Cette destination concerne également les locaux destinés à l'exercice des professions libérales de services (avocats, architectes, professions paramédicales, vétérinaires, etc...). Les cabinets médicaux, maisons médicales et regroupements de professionnels de la santé entrent dans la destination des « équipements d'intérêt collectif et services » à vocation sanitaire.

Les agences immobilières, banques, agences d'intérim, agences de voyage, courtiers d'assurance sont compris dans cette destination.

- « Centre de congrès et d'exposition ». Cette sous-destination recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

#### 1.1.4 Equipements d'intérêt collectif et services publics

Cette destination comprend les constructions, aménagements et installations, publics ou privés, destinés à accueillir des fonctions d'intérêt général et à répondre à un besoin collectif.

Elle comprend les sous destinations suivantes :

- « Locaux et bureaux accueillant du public, des administrations publiques, et assimilés ». Cette sous-destination recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Elle comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
- « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ». Cette sous-destination recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Elle comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
- « Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale ». Cette sous-destination recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
- « Salles d'art et de spectacles ». Cette sous-destination recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
- « Equipements sportifs ». Cette sous-destination recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.

- « Autres équipements recevant du public ». Cette sous-destination recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination comprend notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

#### 1.1.5 Exploitation agricole et forestière :

Cette destination comprend les sous-destinations suivantes :

- « Exploitation agricole ». Cette sous-destination recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Elle concerne notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.
- « Exploitation forestière » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

## 1.2 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

De manière générale, les occupations et utilisations du sol présentant des caractéristiques incompatibles avec la vocation de la zone où elles sont projetées, notamment en termes de voisinage, d'environnement, de paysage sont interdites.

Dans les secteurs soumis à des risques naturels ou technologiques, délimités au plan de zonage ou en annexe du PLU, pour protéger les biens et les personnes contre les risques, les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites en application de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme et / ou de la réglementation en vigueur.

Lorsqu'un ensemble de locaux présente par ses caractéristiques une unité de fonctionnement, il est tenu compte exclusivement de la destination principale de cet ensemble. *Toutefois, dans certains cas, pour certaines destinations ou certains zonages, des conditions particulières peuvent être définies.*

Des interdictions et limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités peuvent être définies en fonctions de la vocation générale des zones définies par le PLU. Celles-ci le sont alors expressément dans la règle de la zone concernée.

### 1.2.1 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

En application des dispositions du Code de l'urbanisme, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée.

Toutefois, toute reconstruction est interdite si celle-ci expose ses occupants à un risque certain et prévisible de nature à mettre gravement en danger leur sécurité.

Par ailleurs, dans le cas où la destruction résulte d'une démolition volontaire, la reconstruction à l'identique n'est autorisée que si l'édification d'une construction équivalente s'avère impossible dans le cadre de l'application du présent règlement.

### 1.2.2 Conditions particulières relatives à la salubrité, à la prévention des risques et à la protection contre les nuisances

Au titre de la salubrité, de la prévention des risques et de la protection contre les nuisances, les occupations et utilisations du sol sont soumises, le cas échéant, aux dispositions suivantes :

### – Risques naturels

Pour protéger les biens et les personnes, les occupations et utilisations du sol sont soumises à conditions, au vu de la réglementation en vigueur (plans de prévention...) et de la connaissance du risque le plus récent, en application de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme. Ces conditions s'appliquent notamment dans les secteurs repérés au plan de zonage ou en annexe du PLU au titre de l'existence de risques naturels (inondations notamment).

### **Prescriptions du PPRI de l'III.**

- Dispositions applicables en zone inondable par débordement en cas de crue centennale (bleu foncé).

La zone bleue est la plus exposée, où les inondations exceptionnelles peuvent être redoutables. C'est en outre la zone naturelle d'expansion des crues qu'il faut préserver de toute nouvelle urbanisation, afin de garder le volume de stockage nécessaire à l'écêtement des crues, et donc ne plus aggraver les inondations en amont et en aval.

#### a. Concernant les biens et activités existants :

Sont interdit :

- Tout nouvel aménagement à des fins d'habitation et d'activité des niveaux situés sous la cote des plus hautes eaux,
- Toute extension de plus de 20 m<sup>2</sup> de l'emprise au sol de toute construction ou installation, cette mesure ne s'appliquant qu'une fois et étant donc non cumulable,
- Toute décharge, dépôt de déchets ou de produits susceptibles de flotter (hors cas particulier des stockages temporaires de bois exploités admis sous conditions)
- Le stationnement de caravane et de camping hors terrains aménagés autorisés.

Sont admis sous condition :

- La réfection et le réaménagement des bâtiments existants entièrement clos de murs, à des fins d'habitation individuelle. Chaque fois que cela sera possible, notamment lorsque les planchers internes au bâtiment seront refaits, la cote de plancher du niveau inférieur sera au minimum égale à la cote des plus hautes eaux.
- L'extension limitée, inférieure à 20 m<sup>2</sup> des bâtiments existants, à condition que la cote de plancher soit supérieure à la cote de hautes eaux.
- Les travaux usuels d'entretien et de gestion de biens et activités implantés antérieurement à l'approbation du PPRI, notamment les aménagements internes, les traitements de façade et la réfection des toitures à condition de ne pas augmenter les risques ou d'en créer de nouveaux et de ne pas conduire à une augmentation de la population exposée (sauf dans le cas d'un usage familial).
- Les travaux nécessaires à l'extension et à la mise aux normes des stations d'épuration existantes. Les nouveaux ouvrages devront être situés au-dessus de la cote de hautes eaux ou être conçus de façon à n'être ni débordés ni emportés par la crue centennale.
- Des mesures compensatoires devront être mises en œuvre de façon à compenser strictement les volumes de stockage et les surfaces de zone inondable perdus ou à présenter une fonctionnalité équivalente.
- Les travaux nécessaires à l'entretien et au fonctionnement des équipements publics d'infrastructure, à condition qu'ils ne génèrent aucun remblaiement supérieur au terrain naturel actuel.
- Le stockage temporaire des bois après exploitation, uniquement sur les aires de stockage préalablement définies.
- Afin d'assurer le libre écoulement des eaux et préserver les champs d'inondation, conformément à l'article 16 de la loi n°92-3 du 3 janvier 1992 :

- Les travaux d'entretien des cours d'eau et de leurs berges, dans le respect de la législation en vigueur, et selon les règles de gestion définies dans le département du Haut-Rhin.
- Les suppressions ou les modifications apportées aux digues, constructions et tous autres ouvrages à condition qu'elles aient été préalablement acceptées par le Préfet du Haut-Rhin.
- Les changements de destination des locaux et les modifications apportées à l'occupation ou l'utilisation des sols, notamment lors de toute réfection importante de tout ou partie d'édifice à condition de ne pas augmenter la population exposée (sauf dans le cas d'un usage familial), d'assurer la sécurité des personnes et de ne pas augmenter les risques de nuisance et la vulnérabilité des biens et activités.
- Pourront être autorisés l'aménagement, la transformation et l'extension des exploitations agricoles existantes, à condition que ces installations restent proches des bâtiments existants et limitent au maximum le volume de stockage de crue prélevé sur la zone inondable.

b. Concernant les biens et activités futurs :

Sont interdits :

- Tous travaux, remblais, constructions, installations, dépôts et activités de quelque nature que ce soit, ainsi que les clôtures pleines, et plantations faisant obstacle à l'écoulement des eaux dans le lit majeur, à l'exclusion des réseaux et installations enterrés, des occupations et utilisations du sol admis sous condition visés au paragraphe suivant et des travaux d'entretien des ouvrages existants.
- Le stationnement de caravanes ou l'installation de terrains de camping.
- Le retournement des chenaux de crue actifs. Ces chenaux devront rester enherbés ou boisés.

Sont admis sous condition :

- Les travaux et installations destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation, à condition de ne pas aggraver les risques par ailleurs. Ils ne pourront donc être envisagés qu'après études préalables et autorisation du Préfet.
- Les travaux d'extraction de matériaux, à condition qu'ils soient situés à l'intérieur du périmètre d'une Zone d'Exploitation et de Réaménagement Concertés (ZERC), et que le matériel lié à l'exploitation soit conçu de manière à ne pas être emporté par la crue et ne pas engendrer de pollution de l'eau.
- Les travaux de reconstitution de ripisylves le long des cours d'eau et de reconstitution de forêts alluviales, après accord du service chargé de la police de l'eau.  
A titre exceptionnel, les travaux d'infrastructure publique, ainsi que les occupations et utilisations du sol nécessaires à leur réalisation, leur entretien et leur fonctionnement, si aucune solution palliative n'est techniquement et financièrement acceptable.  
L'impact sera minimal sur le champ d'inondation par choix de variantes économes en zones inondables, qui n'entravent pas l'écoulement des crues, ne modifient pas les périmètres exposés, et permettent de compenser strictement les volumes naturels perdus et la superficie de zone inondable disparue ou à présenter une fonctionnalité équivalente. Ces mesures compensatoires devront être positionnées au droit ou à l'amont des travaux visés.
- Les espaces verts, les aires de jeux et de sports, à condition que le matériel d'accompagnement soit démontable ou fixé de façon à ne pas être emporté par la crue.
- Les parkings extérieurs, à condition que la topographie naturelle du terrain ne soit pas modifiée et que ces parkings ne soient pas situés dans une dépression.



- Les réseaux et matériels d'irrigation et leurs équipements, à condition de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux, et après avis du service chargé de la police de l'eau.  
Dans les zones de grand écoulement, le matériel devra être démonté ou orienté parallèlement à l'écoulement du 30 septembre au 1er juin de l'année suivante.
- Dispositions applicables en zone inondable par débordement en cas de crue centennale, à risque modéré et pouvant être ouverte à l'urbanisation (bleu clair).

La zone bleu clair est une zone inondée par débordement en cas de crue centennale. Elle est située sur une partie déjà urbanisée de la commune ou faisant l'objet de projets identifiés. L'aléa y est modéré, notamment parce que les vitesses prévisibles y sont faibles et que la hauteur de l'eau serait en général inférieure à 50 cm.

Les mesures et prescriptions qui s'y appliquent sont essentiellement destinées à limiter les dégâts sur les biens et à éviter l'aggravation des crues à l'aval.

a. Concernant les biens et activités existants.

Sont interdits :

- Tout nouvel aménagement, aux fins d'habitation et d'activité des sous-sols existants.
- Le stationnement des caravanes et le camping sous la cote de référence hors terrains aménagés autorisés sont interdits.

Sont admis sous condition :

- Les extensions des bâtiments existants, à condition qu'ils soient construits sans sous-sol et que la cote de plancher soit supérieure à la cote de référence. Toutes les prescriptions applicables aux constructions neuves s'appliquent.
- L'exploitation des terrains de camping existants peut se poursuivre pendant les dates habituelles d'ouverture après mise en place d'un plan d'alerte et d'évacuation, établi en fonction des cotes de hautes eaux relevées à la station hydrométrique la plus proche.
- L'extension des ouvrages collectifs d'intérêt général existants (station d'épuration, station de traitement des eaux...), à condition que des mesures compensatoires soient mises en œuvre de façon à compenser strictement les volumes de stockage de la crue et les surfaces d'expansion disparus ou à présenter une fonctionnalité équivalente.
- Les travaux usuels d'entretien et de gestion normaux de biens et activités implantés antérieurement à l'approbation du PPRI, notamment les aménagements internes, les traitements de façade et la réfection des toitures à condition de ne pas augmenter les risques ou d'en créer de nouveaux.
- Les travaux nécessaires à l'entretien et au fonctionnement des équipements publics d'infrastructure, à condition qu'ils ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des eaux.
- Les travaux d'entretien des cours d'eau et de leurs berges, dans le respect de la législation en vigueur et des règles de gestion définies dans le département du Haut-Rhin.
- Les suppressions ou les modifications apportées aux digues et tous autres ouvrages de protection contre les inondations, après étude d'incidence et accord du Préfet.

b. Concernant les biens et activités futurs :

Sont interdits :

- Tout remblaiement autre que ceux autorisés pour la réalisation des constructions visées au paragraphe suivant, relatif aux occupations et utilisations du sol admis sous condition.
- La construction de tout sous-sol et de tout niveau d'habitation en dessous de la cote de référence.
- Les installations relevant de la Directive Européenne n 96/82/CE dite SEVESO 2, concernant les risques d'accident majeur de certains établissements industriels.
- L'aménagement de nouveau terrain de camping
- Les décharges d'ordures ménagères, de déchets industriels ou de produits toxiques.

Sont admis sous condition :

- Les travaux d'infrastructure publique et les occupations et utilisations du sol qui y sont liées, ainsi que les constructions, installations et équipements strictement nécessaires au fonctionnement des services publics, et qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux. L'impact sera minimal sur le champ d'inondation par choix de variantes économes en zones inondables. La variante retenue ne devra pas entraver l'écoulement des crues, ne pas modifier les périmètres exposés, et compenser strictement les volumes naturels perdus et la superficie de zone inondable disparue. Ces mesures compensatoires devront être positionnées au droit ou à l'amont des travaux visés.
- Les espaces verts, les aires de jeux et de sports, ainsi que les constructions et installations liées et nécessaires à ces équipements, à condition que :
  - Le premier plancher des bâtiments liés et nécessaires à ces équipements soit réalisé au-dessus de la cote de référence,
  - Les installations d'accompagnement soient fixées de manière à résister aux effets d'entraînement de la crue centennale.

**Secteurs inondables de la Doller.**

Dans les secteurs inondables de la Doller, les dispositions du Plan de gestion du Risque Inondation (PGRI) Bassin du Rhin sont appliquées.

Les zones d'expansion des crues à préserver sont les secteurs inondables non urbanisés. Durant les crues, un volume d'eau important peut y être stocké. Le caractère urbanisé ou non de l'espace s'apprécie au regard de la réalité physique de l'occupation du sol.

Ces zones ont vocation à être préservées dans les PPRi et les documents d'urbanisme, pour la crue de référence, en y interdisant les constructions nouvelles, les remblaiements au-dessus du terrain naturel et les endiguements.

- Les zones d'aléa fort sont caractérisées, pour la crue de référence, par des vitesses d'écoulement rapides ou par des hauteurs d'eau importantes. Ces secteurs où les populations sont particulièrement exposées doivent être préservés de tout nouvel aménagement ou construction. Ainsi, en zone d'aléa fort pour la crue de référence, les constructions nouvelles sont interdites.
- La construction de nouveaux établissements sensibles en zone inondable par la crue de référence doit être évitée.

En secteur urbanisé, en dehors des zones d'aléa fort pour la crue de référence, l'urbanisation peut s'envisager si elle n'est pas de nature à aggraver la vulnérabilité des personnes et des biens, sous réserve :



- Que des mesures compensatoires et/ou correctrices soit prescrites afin de ne pas aggraver l'aléa en aval ou en amont de la construction ; l'efficacité de ces mesures est évaluée par une étude globale.
- Que des prescriptions visant à réduire au maximum la vulnérabilité du bâtiment en question soit définies.

### – Risques technologiques

Dans les périmètres identifiés au plan « risques » au 1/5000<sup>ème</sup>, seules sont autorisées :

- Périmètres de risques « société Mitsubishi Equipement Alsace » et « Société DMC SAS » : les nouvelles constructions d'installations classées pour la protection de l'environnement exerçant une activité industrielle et le changement de destination dédiées à ces dernières.
- Périmètre de risques « Société Weiblen Immeuble » : l'aménagement, l'extension, le changement de destination de constructions existantes, ainsi que les démolitions/reconstruction de bâtiments existants sont possibles, sous réserve de ne pas augmenter la population exposée à ces effets.

### – Installations classées

Les nouvelles occupations et utilisations du sol soumises au régime des installations classées au titre du Code de l'environnement sont autorisées, dès lors qu'elles sont compatibles avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement et de paysage, et répondent aux besoins des usagers et habitants, sous réserve des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme.

### – Affouillements et exhaussements

Les affouillements et les exhaussements sont autorisés dès lors :

- qu'ils sont liés ou nécessaires aux activités autorisées ;
- ou qu'ils sont liés aux travaux nécessaires à la protection contre les inondations, les risques et les nuisances ;
- ou qu'ils sont liés à la restauration de zones humides ou à la valorisation écologique des milieux naturels.

### – Protection des ressources naturelles

Afin d'en assurer la protection et le fonctionnement, dans les périmètres de protection des captages d'eau potable, les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites ou soumises à des prescriptions particulières, conformément à la réglementation en vigueur et à l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme.

Le respect des servitudes d'utilité publique afférentes (arrêtés préfectoraux du 17 avril 1978, du 02 décembre 2014 et du 1<sup>er</sup> février 1985, fixant les périmètres de protection des points de prélèvement d'eau), sera assuré, en sus des prescriptions fixées par le présent PLU, par les autorisations d'urbanisme délivrées dans les périmètres concernés.

### – Bruit des infrastructures

Dans les secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres (routes, rail), les constructions neuves à destination d'habitation doivent être préservées contre le bruit.

Est ainsi concerné tout nouveau projet de construction situé dans un des "périmètres d'isolement acoustique des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres" repérés dans le plan des périmètres divers figurant en annexes informatives du PLU.

### 1.2.3 Conditions particulières relatives aux continuités écologiques, à la mise en valeur du patrimoine naturel et paysager

#### – Espaces boisés classés existants ou à créer et arbres isolés

Les espaces boisés classés existants ou à créer et les arbres isolés sont repérés aux plans de zonage au 1/2000<sup>ème</sup> 1/5000<sup>ème</sup>. En application de l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme, ce classement interdit notamment tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

#### – Continuités écologiques et patrimoine paysager

Les continuités écologiques et / ou le patrimoine paysager repérés au plan de zonage au titre de l'article L.151.23 du code de l'urbanisme, sont des sites à protéger ou à mettre en valeur. Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage et notamment les coupes et abattages d'arbres, doivent donc faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des installations et travaux divers. En cas de destruction totale ou partielle d'un élément identifié au titre de l'article L.151.23 du code de l'urbanisme, une replantation à valeur écologique équivalente dans le même secteur pourra être exigée.

Les travaux et aménagements nécessaires à la réalisation d'ouvrages hydrauliques et de protection et ceux liés à la valorisation des berges (aménagements de pontons, de plages, etc.) sont autorisés.

### 1.2.4 Conditions particulières relatives au développement commercial

Les conditions d'implantation des équipements commerciaux figurées dans le tableau ci-dessous s'appliquent en fonction de la localisation de ces derniers sur le territoire Mulhousien, nonobstant les dispositions contraires qui pourraient être fixées dans les différentes zones du PLU. Dans les zones de « polarités commerciales » le commerce et activités de service sont autorisés. Pour la localisation des différentes polarités, il convient de se référer au plan « polarités commerciales ».

	<b>Vocation / types d'achats</b>	<b>Seuil ou plafond de surface de vente pour les nouvelles implantations commerciales ou pour les extensions</b>	<b>Création / extension de galerie commerciale</b>
<b>Centre-ville de Mulhouse</b>	Localisation préférentielle des commerces, qui permettent d'étendre le rayonnement, la diversité et la spécificité de l'offre Commerces répondant à des besoins quotidiens, hebdomadaires, occasionnels ou exceptionnels	Pas de seuils limites (pour tous les types de commerce)	Création possible de galerie Extension possible de galerie dans la limite de 10% de la surface de vente de l'ensemble commercial
<b>Pôle de proximité</b>	Accueil des commerces de fréquentation quotidienne à hebdomadaire	Surface de vente maximum par commerce : 2000m <sup>2</sup>	Création possible de galerie dans la limite des plafonds définis Extension possible de galerie dans la limite de 20% de la surface de vente de l'ensemble commercial

	<b>Vocation / types d'achats</b>	<b>Seuil ou plafond de surface de vente pour les nouvelles implantations commerciales ou pour les extensions</b>	<b>Création / extension de galerie commerciale</b>
<b>Pôles majeurs</b>	Commerces répondant à des besoins hebdomadaires, occasionnels ou exceptionnels lorsqu'il s'agit : - d'achats lourds, OU - qui ne peuvent pas s'implanter en centralités en raison de leur format ou de leurs contraintes d'approvisionnement ou de retrait des marchandises.	Minimum 300m <sup>2</sup> de surface de vente par commerce	Pas de création possible de galerie Extension possible de galerie dans la limite de 10% de la surface de vente de l'ensemble commercial
<b>Pôles intercommunaux</b>	Commerces répondant à des besoins hebdomadaires ou occasionnels pour des achats lourds, dont le format n'est pas compatible avec une implantation en milieu urbain	Surface de vente comprise entre 300m <sup>2</sup> et 3 000m <sup>2</sup>	Pas de création possible de galerie Extension possible de galerie dans la limite de 20% de la surface de vente de l'ensemble commercial
<b>Hors localisation préférentielle</b>	Proximité	Surface de vente inférieure à 1000m <sup>2</sup>	Pas de création possible de galerie

### 1.2.5 Les Servitudes d'Utilité Publique

Les servitudes d'utilité publique sont des servitudes administratives qui doivent être annexées au plan local d'urbanisme conformément à l'article L151-43 du Code de l'urbanisme.

Elles constituent des limitations administratives du droit de propriété et d'usage du sol et peuvent aboutir :

- soit à certaines interdictions ou limitations à l'exercice par les propriétaires de leur droit de construire, et plus généralement le droit d'occuper ou d'utiliser le sol ;
- soit à supporter l'exécution de travaux ou l'installation de certains ouvrages, par exemple les servitudes créées pour l'établissement des lignes de transport d'énergie électrique ;
- soit, à imposer certaines obligations de faire à la charge des propriétaires (travaux d'entretien ou de réparation).

### 1.2.6 Réglementation parasismique

Les constructions et installations doivent respecter la réglementation en vigueur relative à la prévention du risque sismique applicable aux nouveaux et anciens bâtiments.

Mulhouse, classée en zone de sismicité 3 (risque modéré), est concernée par les décrets, n° 2010-1254 du 22/10/2010, relatifs à la prévention du risque sismique et n° 2010-1255 du

22/10/2010, portant délimitation des zones de sismicité du territoire français qui sont applicables depuis le 1er mai 2011.

## **1.2 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES**

De manière générale, les occupations et utilisations du sol présentant des caractéristiques incompatibles avec la vocation de la zone où elles sont projetées, notamment en termes de voisinage, d'environnement, de paysage sont interdites.

Dans les secteurs soumis à des risques naturels ou technologiques, délimités au plan de zonage ou en annexe du PLU, pour protéger les biens et les personnes contre les risques, les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites en application de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme et / ou de la réglementation en vigueur.

Lorsqu'un ensemble de locaux présente par ses caractéristiques une unité de fonctionnement, il est tenu compte exclusivement de la destination principale de cet ensemble. *Toutefois, dans certains cas, pour certaines destinations ou certains zonages, des conditions particulières peuvent être définies.*

Des interdictions et limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités peuvent être définies en fonctions de la vocation générale des zones définies par le PLU. Celles-ci le sont alors expressément dans la règle de la zone concernée.

### **1.2.1 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

En application des dispositions du Code de l'urbanisme, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée.

Toutefois, toute reconstruction est interdite si celle-ci expose ses occupants à un risque certain et prévisible de nature à mettre gravement en danger leur sécurité.

Par ailleurs, dans le cas où la destruction résulte d'une démolition volontaire, la reconstruction à l'identique n'est autorisée que si l'édification d'une construction équivalente s'avère impossible dans le cadre de l'application du présent règlement.

### **1.2.2 Conditions particulières relatives à la salubrité, à la prévention des risques et à la protection contre les nuisances**

Au titre de la salubrité, de la prévention des risques et de la protection contre les nuisances, les occupations et utilisations du sol sont soumises, le cas échéant, aux dispositions suivantes :

#### **– Risques naturels**

Pour protéger les biens et les personnes, les occupations et utilisations du sol sont soumises à conditions, au vu de la réglementation en vigueur (plans de prévention...) et de la connaissance du risque le plus récent, en application de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme. Ces conditions s'appliquent notamment dans les secteurs repérés au plan de zonage ou en annexe du PLU au titre de l'existence de risques naturels (inondations notamment).

**Prescriptions du PPRI de l'III.**

- Dispositions applicables en zone inondable par débordement en cas de crue centennale (bleu foncé).

La zone bleue est la plus exposée, où les inondations exceptionnelles peuvent être redoutables. C'est en outre la zone naturelle d'expansion des crues qu'il faut préserver de toute nouvelle urbanisation, afin de garder le volume de stockage nécessaire à l'écêtement des crues, et donc ne plus aggraver les inondations en amont et en aval.

a. Concernant les biens et activités existants :

Sont interdit :

- Tout nouvel aménagement à des fins d'habitation et d'activité des niveaux situés sous la cote des plus hautes eaux,
- Toute extension de plus de 20 m<sup>2</sup> de l'emprise au sol de toute construction ou installation, cette mesure ne s'appliquant qu'une fois et étant donc non cumulable,
- Toute décharge, dépôt de déchets ou de produits susceptibles de flotter (hors cas particulier des stockages temporaires de bois exploités admis sous conditions)
- Le stationnement de caravane et de camping hors terrains aménagés autorisés.

Sont admis sous condition :

- La réfection et le réaménagement des bâtiments existants entièrement clos de murs, à des fins d'habitation individuelle. Chaque fois que cela sera possible, notamment lorsque les planchers internes au bâtiment seront refaits, la cote de plancher du niveau inférieur sera au minimum égale à la cote des plus hautes eaux.
- L'extension limitée, inférieure à 20 m<sup>2</sup> des bâtiments existants, à condition que la cote de plancher soit supérieure à la cote de hautes eaux.
- Les travaux usuels d'entretien et de gestion de biens et activités implantés antérieurement à l'approbation du PPRI, notamment les aménagements internes, les traitements de façade et la réfection des toitures à condition de ne pas augmenter les risques ou d'en créer de nouveaux et de ne pas conduire à une augmentation de la population exposée (sauf dans le cas d'un usage familial).
- Les travaux nécessaires à l'extension et à la mise aux normes des stations d'épuration existantes. Les nouveaux ouvrages devront être situés au-dessus de la cote de hautes eaux ou être conçus de façon à n'être ni débordés ni emportés par la crue centennale.
- Des mesures compensatoires devront être mises en œuvre de façon à compenser strictement les volumes de stockage et les surfaces de zone inondable perdus ou à présenter une fonctionnalité équivalente.
- Les travaux nécessaires à l'entretien et au fonctionnement des équipements publics d'infrastructure, à condition qu'ils ne génèrent aucun remblaiement supérieur au terrain naturel actuel.
- Le stockage temporaire des bois après exploitation, uniquement sur les aires de stockage préalablement définies.
- Afin d'assurer le libre écoulement des eaux et préserver les champs d'inondation, conformément à l'article 16 de la loi n°92-3 du 3 janvier 1992 :
  - Les travaux d'entretien des cours d'eau et de leurs berges, dans le respect de la législation en vigueur, et selon les règles de gestion définies dans le département du Haut-Rhin.
  - Les suppressions ou les modifications apportées aux digues, constructions et tous autres ouvrages à condition qu'elles aient été préalablement acceptées par le Préfet du Haut-Rhin.
- Les changements de destination des locaux et les modifications apportées à l'occupation ou l'utilisation des sols, notamment lors de toute réfection importante de tout ou partie d'édifice à condition de ne pas augmenter la population exposée (sauf

dans le cas d'un usage familial), d'assurer la sécurité des personnes et de ne pas augmenter les risques de nuisance et la vulnérabilité des biens et activités.

- Pourront être autorisés l'aménagement, la transformation et l'extension des exploitations agricoles existantes, à condition que ces installations restent proches des bâtiments existants et limitent au maximum le volume de stockage de crue prélevé sur la zone inondable.

b. Concernant les biens et activités futurs :

Sont interdits :

- Tous travaux, remblais, constructions, installations, dépôts et activités de quelque nature que ce soit, ainsi que les clôtures pleines, et plantations faisant obstacle à l'écoulement des eaux dans le lit majeur, à l'exclusion des réseaux et installations enterrés, des occupations et utilisations du sol admis sous condition visés au paragraphe suivant et des travaux d'entretien des ouvrages existants.
- Le stationnement de caravanes ou l'installation de terrains de camping.
- Le retournement des chenaux de crue actifs. Ces chenaux devront rester enherbés ou boisés.

Sont admis sous condition :

- Les travaux et installations destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation, à condition de ne pas aggraver les risques par ailleurs. Ils ne pourront donc être envisagés qu'après études préalables et autorisation du Préfet.
- Les travaux d'extraction de matériaux, à condition qu'ils soient situés à l'intérieur du périmètre d'une Zone d'Exploitation et de Réaménagement Concertés (ZERC), et que le matériel lié à l'exploitation soit conçu de manière à ne pas être emporté par la crue et ne pas engendrer de pollution de l'eau.
- Les travaux de reconstitution de ripisylves le long des cours d'eau et de reconstitution de forêts alluviales, après accord du service chargé de la police de l'eau.  
A titre exceptionnel, les travaux d'infrastructure publique, ainsi que les occupations et utilisations du sol nécessaires à leur réalisation, leur entretien et leur fonctionnement, si aucune solution palliative n'est techniquement et financièrement acceptable.  
L'impact sera minimal sur le champ d'inondation par choix de variantes économes en zones inondables, qui n'entravent pas l'écoulement des crues, ne modifient pas les périmètres exposés, et permettent de compenser strictement les volumes naturels perdus et la superficie de zone inondable disparue ou à présenter une fonctionnalité équivalente. Ces mesures compensatoires devront être positionnées au droit ou à l'amont des travaux visés.
- Les espaces verts, les aires de jeux et de sports, à condition que le matériel d'accompagnement soit démontable ou fixé de façon à ne pas être emporté par la crue.
- Les parkings extérieurs, à condition que la topographie naturelle du terrain ne soit pas modifiée et que ces parkings ne soient pas situés dans une dépression.
- Les réseaux et matériels d'irrigation et leurs équipements, à condition de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux, et après avis du service chargé de la police de l'eau.

Dans les zones de grand écoulement, le matériel devra être démonté ou orienté parallèlement à l'écoulement du 30 septembre au 1er juin de l'année suivante.

- Dispositions applicables en zone inondable par débordement en cas de crue centennale, à risque modéré et pouvant être ouverte à l'urbanisation (bleu clair).

La zone bleu clair est une zone inondée par débordement en cas de crue centennale. Elle est située sur une partie déjà urbanisée de la commune ou faisant l'objet de projets

identifiés. L'aléa y est modéré, notamment parce que les vitesses prévisibles y sont faibles et que la hauteur de l'eau serait en général inférieure à 50 cm.

Les mesures et prescriptions qui s'y appliquent sont essentiellement destinées à limiter les dégâts sur les biens et à éviter l'aggravation des crues à l'aval.

a. Concernant les biens et activités existants.

Sont interdits :

- Tout nouvel aménagement, aux fins d'habitation et d'activité des sous-sols existants.
- Le stationnement des caravanes et le camping sous la cote de référence hors terrains aménagés autorisés sont interdits.

Sont admis sous condition :

- Les extensions des bâtiments existants, à condition qu'ils soient construits sans sous-sol et que la cote de plancher soit supérieure à la cote de référence. Toutes les prescriptions applicables aux constructions neuves s'appliquent.
- L'exploitation des terrains de camping existants peut se poursuivre pendant les dates habituelles d'ouverture après mise en place d'un plan d'alerte et d'évacuation, établi en fonction des cotes de hautes eaux relevées à la station hydrométrique la plus proche.
- L'extension des ouvrages collectifs d'intérêt général existants (station d'épuration, station de traitement des eaux...), à condition que des mesures compensatoires soient mises en œuvre de façon à compenser strictement les volumes de stockage de la crue et les surfaces d'expansion disparus ou à présenter une fonctionnalité équivalente.
- Les travaux usuels d'entretien et de gestion normaux de biens et activités implantés antérieurement à l'approbation du PPRI, notamment les aménagements internes, les traitements de façade et la réfection des toitures à condition de ne pas augmenter les risques ou d'en créer de nouveaux.
- Les travaux nécessaires à l'entretien et au fonctionnement des équipements publics d'infrastructure, à condition qu'ils ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des eaux.
- Les travaux d'entretien des cours d'eau et de leurs berges, dans le respect de la législation en vigueur et des règles de gestion définies dans le département du Haut-Rhin.
- Les suppressions ou les modifications apportées aux digues et tous autres ouvrages de protection contre les inondations, après étude d'incidence et accord du Préfet.

b. Concernant les biens et activités futurs :

Sont interdits :

- Tout remblaiement autre que ceux autorisés pour la réalisation des constructions visées au paragraphe suivant, relatif aux occupations et utilisations du sol admis sous condition.
- La construction de tout sous-sol et de tout niveau d'habitation en dessous de la cote de référence.
- Les installations relevant de la Directive Européenne n 96/82/CE dite SEVESO 2, concernant les risques d'accident majeur de certains établissements industriels.
- L'aménagement de nouveau terrain de camping
- Les décharges d'ordures ménagères, de déchets industriels ou de produits toxiques.

Sont admis sous condition :

- Les travaux d'infrastructure publique et les occupations et utilisations du sol qui y sont



liées, ainsi que les constructions, installations et équipements strictement nécessaires au fonctionnement des services publics, et qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux. L'impact sera minimal sur le champ d'inondation par choix de variantes économes en zones inondables. La variante retenue ne devra pas entraver l'écoulement des crues, ne pas modifier les périmètres exposés, et compenser strictement les volumes naturels perdus et la superficie de zone inondable disparue. Ces mesures compensatoires devront être positionnées au droit ou à l'amont des travaux visés.

- Les espaces verts, les aires de jeux et de sports, ainsi que les constructions et installations liées et nécessaires à ces équipements, à condition que :
  - Le premier plancher des bâtiments liés et nécessaires à ces équipements soit réalisé au-dessus de la cote de référence,
  - Les installations d'accompagnement soient fixées de manière à résister aux effets d'entraînement de la crue centennale.

### **Secteurs inondables de la Doller.**

Dans les secteurs inondables de la Doller, les dispositions du Plan de gestion du Risque Inondation (PGRI) Bassin du Rhin sont appliquées.

Les zones d'expansion des crues à préserver sont les secteurs inondables non urbanisés. Durant les crues, un volume d'eau important peut y être stocké. Le caractère urbanisé ou non de l'espace s'apprécie au regard de la réalité physique de l'occupation du sol.

Ces zones ont vocation à être préservées dans les PPRi et les documents d'urbanisme, pour la crue de référence, en y interdisant les constructions nouvelles, les remblaiements au-dessus du terrain naturel et les endiguements.

- Les zones d'aléa fort sont caractérisées, pour la crue de référence, par des vitesses d'écoulement rapides ou par des hauteurs d'eau importantes. Ces secteurs où les populations sont particulièrement exposées doivent être préservés de tout nouvel aménagement ou construction. Ainsi, en zone d'aléa fort pour la crue de référence, les constructions nouvelles sont interdites.
- La construction de nouveaux établissements sensibles en zone inondable par la crue de référence doit être évitée.

En secteur urbanisé, en dehors des zones d'aléa fort pour la crue de référence, l'urbanisation peut s'envisager si elle n'est pas de nature à aggraver la vulnérabilité des personnes et des biens, sous réserve :

- Que des mesures compensatoires et/ou correctrices soit prescrites afin de ne pas aggraver l'aléa en aval ou en amont de la construction ; l'efficacité de ces mesures est évaluée par une étude globale.
- Que des prescriptions visant à réduire au maximum la vulnérabilité du bâtiment en question soit définies.

### **Risques technologiques**

Dans les périmètres identifiés au plan « risques » au 1/5000<sup>ème</sup>, seules sont autorisées :

- Périmètres de risques « société Mitsubishi Equipement Alsace » et « Société DMC SAS » : les nouvelles constructions d'installations classées pour la protection de l'environnement exerçant une activité industrielle et le changement de destination dédiées à ces dernières.
- Périmètre de risques « Société Weiblen Immeuble » : l'aménagement, l'extension, le changement de destination de constructions existantes, ainsi que les démolitions/reconstruction de bâtiments existants sont possibles, sous réserve de ne pas augmenter la population exposée à ces effets.



– Installations classées

Les nouvelles occupations et utilisations du sol soumises au régime des installations classées au titre du Code de l'environnement sont autorisées, dès lors qu'elles sont compatibles avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement et de paysage, et répondent aux besoins des usagers et habitants, sous réserve des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme.

– Affouillements et exhaussements

Les affouillements et les exhaussements sont autorisés dès lors :

- qu'ils sont liés ou nécessaires aux activités autorisées ;
- ou qu'ils sont liés aux travaux nécessaires à la protection contre les inondations, les risques et les nuisances ;
- ou qu'ils sont liés à la restauration de zones humides ou à la valorisation écologique des milieux naturels.

– Protection des ressources naturelles

Afin d'en assurer la protection et le fonctionnement, dans les périmètres de protection des captages d'eau potable, les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites ou soumises à des prescriptions particulières, conformément à la réglementation en vigueur et à l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme.

Le respect des servitudes d'utilité publique afférentes (arrêtés préfectoraux du 17 avril 1978, du 02 décembre 2014 et du 1<sup>er</sup> février 1985, fixant les périmètres de protection des points de prélèvement d'eau), sera assuré, en sus des prescriptions fixées par le présent PLU, par les autorisations d'urbanisme délivrées dans les périmètres concernés.

– Bruit des infrastructures

Dans les secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres (routes, rail), les constructions neuves à destination d'habitation doivent être préservées contre le bruit.

Est ainsi concerné tout nouveau projet de construction situé dans un des "périmètres d'isolement acoustique des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres" repérés dans le plan des périmètres divers figurant en annexes informatives du PLU.

### 1.2.3 Conditions particulières relatives aux continuités écologiques, à la mise en valeur du patrimoine naturel et paysager

– Espaces boisés classés existants ou à créer et arbres isolés

Les espaces boisés classés existants ou à créer et les arbres isolés sont repérés aux plans de zonage au 1/2000<sup>ème</sup> 1/5000<sup>ème</sup>. En application de l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme, ce classement interdit notamment tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

– Continuités écologiques et patrimoine paysager

Les continuités écologiques et / ou le patrimoine paysager repérés au plan de zonage au titre de l'article L.151.23 du code de l'urbanisme, sont des sites à protéger ou à mettre en valeur. Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage et notamment les coupes et abattages d'arbres, doivent donc faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des installations et travaux divers. En cas de destruction totale ou partielle d'un élément identifié au titre de l'article L.151.23 du code de l'urbanisme, une replantation à valeur

écologique équivalente dans le même secteur pourra être exigée.

Les travaux et aménagements nécessaires à la réalisation d'ouvrages hydrauliques et de protection et ceux liés à la valorisation des berges (aménagements de pontons, de plages, etc.) sont autorisés.

#### 1.2.4 Conditions particulières relatives au développement commercial

Les conditions d'implantation des équipements commerciaux figurées dans le tableau ci-dessous s'appliquent en fonction de la localisation de ces derniers sur le territoire Mulhousien, nonobstant les dispositions contraires qui pourraient être fixées dans les différentes zones du PLU. Dans les zones de « polarités commerciales » le commerce et activités de service sont autorisés. Pour la localisation des différentes polarités, il convient de se référer au plan « polarités commerciales ».

	Vocation / types d'achats	Seuil ou plafond de surface de vente pour les nouvelles implantations commerciales ou pour les extensions	Création / extension de galerie commerciale
<b>Centre-ville de Mulhouse</b>	Localisation préférentielle des commerces, qui permettent d'étendre le rayonnement, la diversité et la spécificité de l'offre Commerces répondant à des besoins quotidiens, hebdomadaires, occasionnels ou exceptionnels	Pas de seuils limites (pour tous les types de commerce)	Création possible de galerie Extension possible de galerie dans la limite de 10% de la surface de vente de l'ensemble commercial
<b>Pôle de proximité</b>	Accueil des commerces de fréquentation quotidienne à hebdomadaire	Surface de vente maximum par commerce : 2000m <sup>2</sup>	Création possible de galerie dans la limite des plafonds définis Extension possible de galerie dans la limite de 20% de la surface de vente de l'ensemble commercial
	Vocation / types d'achats	Seuil ou plafond de surface de vente pour les nouvelles implantations commerciales ou pour les extensions	Création / extension de galerie commerciale

<b>Pôles majeurs</b>	Commerces répondant à des besoins hebdomadaires, occasionnels ou exceptionnels lorsqu'il s'agit : - d'achats lourds, OU - qui ne peuvent pas s'implanter en centralités en raison de leur format ou de leurs contraintes d'approvisionnement ou de retrait des marchandises.	Minimum 300m <sup>2</sup> de surface de vente par commerce	Pas de création possible de galerie Extension possible de galerie dans la limite de 10% de la surface de vente de l'ensemble commercial
<b>Pôles intercommunaux</b>	Commerces répondant à des besoins hebdomadaires ou occasionnels pour des achats lourds, dont le format n'est pas compatible avec une implantation en milieu urbain	Surface de vente comprise entre 300m <sup>2</sup> et 3 000m <sup>2</sup>	Pas de création possible de galerie Extension possible de galerie dans la limite de 20% de la surface de vente de l'ensemble commercial
<b>Hors localisation préférentielle</b>	Proximité	Surface de vente inférieure à 1000m <sup>2</sup>	Pas de création possible de galerie

### 1.2.5 Les Servitudes d'Utilité Publique

Les servitudes d'utilité publique sont des servitudes administratives qui doivent être annexées au plan local d'urbanisme conformément à l'article L151-43 du Code de l'urbanisme.

Elles constituent des limitations administratives du droit de propriété et d'usage du sol et peuvent aboutir :

- soit à certaines interdictions ou limitations à l'exercice par les propriétaires de leur droit de construire, et plus généralement le droit d'occuper ou d'utiliser le sol ;
- soit à supporter l'exécution de travaux ou l'installation de certains ouvrages, par exemple les servitudes créées pour l'établissement des lignes de transport d'énergie électrique ;
- soit, à imposer certaines obligations de faire à la charge des propriétaires (travaux d'entretien ou de réparation).

### 1.2.6 Réglementation parasismique

Les constructions et installations doivent respecter la réglementation en vigueur relative à la prévention du risque sismique applicable aux nouveaux et anciens bâtiments.

Mulhouse, classée en zone de sismicité 3 (risque modéré), est concernée par les décrets, n° 2010-1254 du 22/10/2010, relatifs à la prévention du risque sismique et n° 2010-1255 du 22/10/2010, portant délimitation des zones de sismicité du territoire français qui sont applicables depuis le 1er mai 2011.

## 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

L'implantation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales et paysagères.

### 2.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS -

#### 2.1.1 Emprise au sol

L'emprise au sol est définie comme la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Les éléments suivants sont considérés comme étant des constructions et donc restent inclus dans l'emprise au sol :

- auvents et casquettes soutenus par des poteaux ou encorbellements.
- constructions non closes (hangar, abri, préau, etc.).
- garage et carport.
- loggias et balcons, même si aucun poteau ne les soutient.
- terrasses, rampes extérieures ou plateformes, surélevées de plus de 60 cm du sol naturel.
- piscines, leur éventuelle couverture, y compris la surface du bassin.

Sont déduits du calcul de l'emprise au sol :

- Les dispositifs nécessaires à la récupération des eaux pluviales ;
- Les dispositifs nécessaires à l'amélioration des performances thermiques des constructions existantes ;
- Les dispositifs d'accessibilité des personnes à mobilité réduite (rampes, élévateurs...).
- Les modification et extensions de moins de 15m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

#### 2.1.2 Implantation des constructions

Le retrait d'une construction est la distance mesurée perpendiculairement aux limites séparatives.

Dans le cas d'une morphologie parcellaire complexe, il faut considérer comme limite latérale tout côté de terrain aboutissant à une voie ou emprise publique, y compris les éventuels décrochements ou brisures.

Constitue une emprise publique, un espace existant ou à créer ouvert au public (entrent dans cette définition la limite d'un emplacement réservé ou d'un tracé de voirie pour la création d'une voie, d'une place ou d'un élargissement de voirie) et pouvant donner accès directement aux terrains riverains. Ces espaces sont ouverts à la circulation des piétons, des 2 roues et/ou des véhicules motorisés.

La marge de recul comprend l'ensemble des surfaces et espaces extérieurs situés entre l'alignement approuvé sur le domaine public et la ligne d'implantation du bâti (bâti existant, ligne d'implantation obligatoire, ligne d'implantation possible...).

Dans les marges de recul peuvent se développer : les rampes, les escaliers, les perrons, les saillies, les tambours d'entrée, les balcons situés à plus de 2,50 m du sol fini après travaux, les orielles, les débords de toiture, les ouvrages enterrés, les infrastructures nécessaires à l'accès aux constructions et aux garages.

Les règles d'implantation ne s'appliquent pas :

- aux installations et constructions techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif telles que 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.
- Les constructions ne dépassant pas de plus de 60 cm le sol existant avant travaux ;
- Les dispositifs d'accessibilité des personnes à mobilité réduite (rampes, ascenseurs...).
- aux constructions (ou parties de constructions) enterrées, sous réserve des dispositions de l'article 1.1.1 « Aménagement des abords et plantations », et aux corniches ou avancées de toit.
- aux balcons et autres éléments en surplomb d'une longueur inférieure au tiers de la façade, sous réserve des dispositions relatives à la conservation et à la surveillance des voies communales. Ils doivent être situés au moins à 4,30 mètres du sol lorsque la façade est réalisée à l'alignement de la rue et en retrait de 0,5 m depuis la limite du trottoir. Leur profondeur maximale est fixée à 1,30 m.
- aux modifications ou extensions d'une construction non conforme aux retraits imposés par rapport aux voies et emprises publiques, sous réserve de ne pas réduire la marge de recul comprise entre la limite de voie et la construction en question.
- aux garages intégrés à la pente du terrain. Ils pourront être implantés sur limite de la voie lorsque celle-ci comporte des murs de soutènement.

Des règles d'implantation par rapport aux limites séparatives pourront être autorisées pour les extensions d'une emprise inférieure à 15 m<sup>2</sup>. Elles pourront être implantées soit en limite séparative, soit en retrait de 1 mètre minimum par rapport à la limite séparative.

Une servitude de cour commune établie conformément aux dispositions de l'article L.471-1 du Code de l'urbanisme permet de déroger aux dispositions du règlement relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, tout en maintenant l'obligation de respecter une distance minimale d'implantation entre bâtiments sur une même propriété.

### 2.1.3 Hauteurs

La hauteur d'une construction est la hauteur de la construction mesurée en pied de façade, à partir du sol naturel considéré avant travaux, jusqu'au point le plus élevé du bâtiment, non compris les ouvrages techniques de faible emprise tels que souches de cheminée, paratonnerre, machineries d'ascenseurs, sortie de cage d'escalier couverte ou non, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables et leurs locaux techniques.

Pour les constructions édifiées sur les terrains présentant dans une profondeur d'au moins 20 m par rapport à l'alignement ou par rapport au recul de construction, une pente supérieure à 10 % (pente descendante par rapport à la rue), un dépassement de hauteur peut être autorisé sur l'arrière du bâtiment à condition que la hauteur sur rue n'excède pas la hauteur plafond autorisée. Ce dépassement ne saurait excéder la différence de niveau entre le terrain naturel à l'arrière de la construction avant travaux et le niveau du trottoir à l'alignement ou le terrain naturel au niveau de la marge de reculement.

Dans le cas d'un terrain en pente, la plus contraignante des règles ci-dessous sera appliquée pour le calcul de la pente de ce dernier :

- Soit la différence d'altitude entre le point haut du terrain sous l'emprise de la construction et son point bas sous l'emprise de la construction ;
- Soit la différence d'altitude entre le point bas du terrain, sous l'emprise de la construction et le point le plus bas du terrain, en aval de la construction.

Les constructions doivent respecter une hauteur totale mesurée au point le plus élevé du toit. Cette hauteur est mesurée à l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse.

Dans les tissus urbains constitués, il pourra être exigé que la hauteur des constructions principales et leur gabarit de toiture respectent une hauteur similaire à la hauteur des bâtiments d'origine de la séquence de rue dans laquelle elles s'insèrent.

Des règles de hauteurs différentes à celles définies dans le corps de règles propre à chaque zone pourront être appliquées :

- Aux extensions des constructions existantes sous réserve de ne pas dépasser la hauteur préexistante,
- Aux travaux de mise aux normes réglementaires des constructions existantes.

Les sorties de cages d'escaliers, couvertes ou non, ne sont pas comptabilisées dans la hauteur de construction.

## **2.2 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ETPAYSAGERE**

### **2.2.1. Aspect extérieur des constructions : dispositions générales**

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

La couleur dans la ville participe de l'animation du paysage urbain et de la mise en valeur du patrimoine architectural et urbain existant.

Les couleurs et teintes seront choisies en fonction de la séquence urbaine et architecturale dans lesquelles elles s'intègrent et en fonction du style de l'architecture, de la nature du décor et de la modénature.

Les modalités de mise en œuvre seront adaptées en fonction de l'architecture des techniques de construction. L'utilisation de la peinture minérale et/ou d'enduit à la chaux est notamment recommandée pour les constructions anciennes constituées de maçonneries traditionnelles (pierres, moellons, briques, enduit).

La répartition et le jeu des différentes teintes mises en façades seront choisies en fonction de la modénature et des éléments de décor existant ou à créer sur les façades. Il est conseillé de prévoir sur les immeubles anciens une teinte différente pour les fonds de façades et les éléments de décor : encadrements, corniches, bandeaux, pilastres, chaînage d'angle....

Il n'y a pas de nuancier types ou de teintes imposées sur l'ensemble de la Ville, néanmoins l'utilisation de teintes trop vives et trop sombres est interdite pour éviter de créer des points d'appels injustifiés dans le paysage urbain.

Des teintes plus marquées peuvent être autorisées sur certains bâtiments à l'architecture remarquables ou situées dans des situations urbaines particulières et remarquables (angle de rues, carrefour...) ainsi que sur des équipements publics ou privés.

### 2.2.2. Travaux sur constructions existantes

Les travaux réalisés sur les constructions existantes doivent tenir compte de leur architecture, de leur environnement et notamment les constructions et ensembles urbains protégés" repérés aux plans de zonage au 1/2000<sup>ème</sup> et 1/5000<sup>ème</sup>.

Les extensions, surélévations, adjonctions de construction doivent s'intégrer dans une composition d'ensemble en rapport avec la ou les construction(s) protégée(s) situées sur le terrain d'assiette du projet.

Le choix des matériaux et des teintes peut se faire en rupture ou en continuité avec les matériaux des constructions protégées existantes sur le terrain ou avoisinantes.

En cas d'impératif technique, les ouvrages divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ne sont pas soumis aux règles de l'article 2.2.1.

#### 2.2.2.1. Traitement des raccordements aux réseaux

- Télécommunication et télévision :

Dans la mesure du possible, les antennes de télévision et paraboles sont collectives et placées sous la couverture de la construction. Le cas échéant, les paraboles sont soit peintes de la couleur du matériau de couverture soit en treillage. La pose des antennes et paraboles en façade, visibles à partir de l'espace public, est interdite.

- Climatisation :

Les appareils de climatisation sont intérieurs et les prises d'air sont situées au nu de la façade. Les ventilations des chaudières et des climatiseurs sont placées à une hauteur minimale de 2,50 m à partir du niveau du sol.

#### 2.2.2.2. Toitures

La toiture (sa forme, ses pentes et les matériaux utilisés) doit s'adapter à l'architecture de la construction, au caractère des lieux et au paysage des toitures environnantes.

Les dispositifs techniques (ascenseurs, chaufferies...) et tous autres édicules doivent être regroupés et intégrés à la composition architecturale d'ensemble.

#### 2.2.2.3. Façades

Le dessin, les proportions, les dimensions, les matériaux et les baies des façades doivent s'adapter à l'architecture de la construction, au caractère des lieux et au paysage des façades environnantes.

Aucun matériau destiné à être recouvert ne doit rester à nu.

Les bardages et placages doivent être adaptés à l'architecture de la construction.

- Saillies :

Les saillies (balcons, oriel, corniches, appuis de fenêtre, bandeaux, bacs à fleurs, etc.) doivent être composées en continuité ou par contraste en fonction de celles des constructions protégées avoisinantes.



- Baies :

Le dessin, la proportion, les dimensions et le rythme des baies doivent correspondre aux caractères de la construction et des façades environnantes.

- Menuiseries :

Les éléments de la baie (ouvrants, dormants, volets, grilles et barres d'appui ou de protection, impostes, façades commerciale, etc ... et leurs accessoires) doivent être cohérents avec les façades environnantes.

Les menuiseries doivent respecter le dessin, la forme et la proportion des baies et les épaisseurs des dormants et des ouvrants.

Les partitions ou les subdivisions de menuiseries ou de vitrage doivent être adaptées à la composition et la proportion des façades et des baies.

Les stores de protection et les coffres de volets roulants doivent être posés à l'intérieur de la construction, non visibles depuis l'extérieur et sans retombée de coffres sous les linteaux, sauf s'ils s'intègrent à une devanture en applique, ou en cas d'impossibilité technique, avec leur retombée au nu intérieur.

#### 2.2.2.4. Constructions protégées

Les travaux réalisés sur les constructions protégées repérées aux plans de zonage aux 1/2000<sup>ème</sup> et 1/5000<sup>ème</sup> doivent conduire à les mettre en valeur, à remédier à leurs altérations et à conforter la cohérence des paysages urbains.

Par sa conception et par sa mise en œuvre, toute intervention sur une construction protégée doit assurer la conservation et la mise en valeur des caractères de la construction et de ses éléments sans les altérer.

Tout élément d'architecture et de décor faisant partie de la construction par nature ou destination, tels que façade, toiture, lucarne, clôture, maçonnerie, escalier, sculpture, menuiserie, devanture, ferronnerie, fresque, peinture murale, inscription, et contribuant à l'intérêt de la construction, doit être mis en valeur, restauré et le cas échéant restitué.

- Façades

Lorsque le projet appartient à un "ensemble urbain protégé" repéré aux plans de zonage du présent règlement, la façade de toute surélévation et extension doit respecter l'ordonnancement de l'ensemble afin de conserver l'unité d'aspect du contexte.

Les matériaux de façade destinés à rester apparents, ainsi que les parements et revêtements d'intérêt, doivent être conservés et, si leur état l'exige, complétés ou remplacés par le même matériau sans surépaisseur et en s'accordant au calepinage du mur.

- Baies :

Les travaux visant au maintien, à la restructuration, à la modification et à la création de baies doivent être adaptés au caractère de la construction et participer à sa mise en valeur.

- Menuiseries :

Toute nouvelle menuiserie doit être adaptée et s'intégrer à la baie destinée à la recevoir.

- Toitures

Tous travaux entrepris sur les toitures doivent contribuer à maintenir et mettre en valeur la construction.

La modification de la forme de toiture, de la pente et des matériaux de couverture est autorisée :



- si elle rétablit les formes, pentes et matériaux conformes à l'architecture de la construction ;
- dans le cadre d'un raccordement aux héberges et pentes des toitures environnantes.

Les prolongements des versants de toiture sur voie et emprise publique ne sont autorisés que s'ils sont conçus dans le même matériau et conformes à l'architecture de la construction.

#### 2.2.2.5. Constructions nouvelles

Toute construction nouvelle, y compris les extensions et surélévations des constructions existantes, doit par continuité ou contraste architectural, contribuer à conserver et mettre en valeur les constructions ou les ensembles urbains protégés repérés aux plans de zonage du présent règlement.

La volumétrie et la modénature des nouvelles constructions doivent établir la continuité des éléments ou ménager d'éventuelles transitions.

A l'exception des constructions d'angle, la composition des façades sur les voies et emprises publiques doit tenir compte du rythme des constructions protégées environnantes.

Lorsque la construction est réalisée dans un ensemble urbain protégé, elle doit contribuer à son maintien ou sa mise en valeur, et notamment par :

- l'ordonnancement et la modénature des façades ;
- la forme, la dimension et la proportion des baies ;
- le choix des matériaux de couverture, la volumétrie des toitures et leur raccordement à celles des constructions limitrophes.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations techniques d'emprise limitée nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### 2.2.3. Clôtures

Les règles concernant les clôtures ne s'appliquent pas en cas d'impératifs liés au fonctionnement ou à la sécurité des équipements publics ou d'intérêt collectif.

Lorsque le terrain est exposé à un risque d'inondation, des prescriptions particulières peuvent être émises afin de ne pas entraver la libre circulation des eaux.

L'implantation des clôtures, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur, les matériaux utilisés et leur teinte doivent être adaptés au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Tous travaux de transformation des clôtures existantes ou de constructions de clôtures nouvelles doivent s'intégrer dans une composition d'ensemble en rapport avec la ou les construction(s) située(s) sur le terrain d'assiette du projet.

Aucun matériau destiné à être recouvert ne doit rester à nu.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations techniques d'emprise limitée nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### 2.2.4. Divers

Les constructions d'annexes telles que clapiers, poulaillers, etc... réalisées par des moyens de fortune sont interdites.

### **2.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

Développer les espaces naturels en ville apporte de nombreux avantages. Outre l'aspect esthétique, la végétalisation des sols participe activement à limiter les effets des polluants atmosphériques et ceux du réchauffement climatique.

Aussi, les espaces non bâtis devront, dès lors que la nature des aménagements le permet, être végétalisés et perméabilisés. La minéralisation des surfaces doit être réduite au strict nécessaire.

#### **2.3.1. Aménagement des abords et plantations**

Les espaces plantés sont constitués par des terrains aménagés sur terre végétale. La surface de ces terrains doit recevoir des plantations herbacées, arbustives ou arborées. Sont admises les dalles-gazon, les pavés à joints larges enherbés et les mélanges terre-pierre s'ils sont engazonnés, à l'exclusion des dispositifs remplis de gravier. En cas d'engazonnement, ils seront comptabilisés pour 25 % de leur surface dans le calcul de la surface totale des espaces plantés.

##### **2.3.1.1. Espaces affectés au stationnement, voiries, constructions semi-enterrées**

Le traitement des espaces affectés au stationnement, les voiries, les constructions semi-enterrées et les accès doivent être conçus afin de permettre une bonne insertion dans les perspectives urbaines et paysagères.

Les voies réalisées dans le cadre des opérations et les aires de stationnement doivent recevoir un traitement paysager en harmonie avec l'ensemble du traitement du projet. Elles doivent notamment être conçues de manière à permettre un cheminement facile, sûr et de qualité pour les piétons et les cyclistes. Les espaces dédiés au stationnement doivent rester perméables et être traités en dalles gazons ou en pavés à joints larges de 3 cm minimum.

Les dalles des toitures des parkings ou équipements enterrés et semi-enterrés doivent être traitées comme des terrasses accessibles ou plantées. Les dalles des toitures des parkings ou équipements en rez-de-chaussée, si elles sont attenantes à une construction plus haute, sont revêtues ou plantées de façon à limiter leur impact visuel. Ces espaces sont comptabilisés en tant qu'espaces verts lorsque l'épaisseur de terre rapportée est d'au moins 60 cm.

Les aires de stationnement supérieures ou égales à 10 places ne doivent pas être traitées d'un seul tenant, sans création de séquences plantées en pleine terre permettant d'en limiter l'impact visuel. Ces séquences seront notamment composées d'arbres de petit et de moyen développement, de haies champêtres ou de treilles végétales. Ces aires doivent s'appuyer sur les caractéristiques du projet et les composantes du site préexistant, en tenant compte notamment de l'implantation des constructions avoisinantes, de la topographie, des masses végétales existantes ou à créer, etc.

##### **2.3.1.2. Aménagements dans la marge de recul**

Les aménagements réalisés dans les marges de recul doivent recevoir un traitement paysager. Ils doivent favoriser l'infiltration naturelle de l'eau de pluie, dans le respect des normes qualitatives en vigueur.

Seuls sont autorisés, les accès piétons et voitures, les aires de stationnement vélo, ainsi que les aménagements pour les personnes à mobilité réduite (rampe, élévateur...). Les ouvrages enterrés, les infrastructures nécessaires à l'accès aux constructions et garages sont aussi autorisés.

L'aménagement, la création de place de stationnement n'est pas autorisée, même si elles sont traitées en surface perméable. Les jardins de pierre dans les marges de recul ne sont pas autorisés.

Les jardins de façade et les jardins de devant doivent être maintenus et préservés de toute imperméabilisation. Les clôtures d'origine (muret surmonté d'une grille) doivent être conservées.

### 2.3.1.3. Aménagement paysager et plantations

L'aménagement paysager doit s'appuyer sur les composants du site préexistant (parc, jardin, plantations d'alignement, arbre isolé, ...), en tenant compte notamment de l'implantation des constructions avoisinantes, de la forme de la parcelle, de la topographie, des masses végétales existantes, etc.

En cas de ligne d'implantation obligatoire ou d'alignement obligatoire, en limite d'un bâtiment, en présence d'un espace vert existant ou de plantations d'arbres de moyenne et haute tige, il pourra être demandé l'implantation en retrait de la construction pour permettre la préservation des espaces verts et plantations existantes.

En cas de projet de restructuration ou de réhabilitation important : extension, surélévation, changement de destination, il pourra être demandé le respect ou la mise en conformité de l'emprise de propriété concerné par le projet avec les règles du PLU en matière de traitement paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions, notamment celles concernant le traitement paysager de la marge de recul, le traitement paysager des places de parking, la surface minimale des espaces plantés, le nombre d'arbre à grand développement à planter ; sauf impossibilité technique avérée (présence de parking en sous sol, emprise au sol de 100%...).

Tous les arbres abattus devront faire l'objet d'une plantation en compensation d'espèces adaptées sur la même propriété sauf raisons techniques particulières.

### Espaces boisés classés existants ou à créer arbres remarquables, protégés au titre des EBC et parcelles soumises à autorisation avant abattage :

Les espaces boisés classés existants ou à créer, les arbres isolés, et les parcelles soumises à autorisation avant abattage sont repérés aux plans de zonage au 1/2000<sup>ème</sup> 1/5000<sup>ème</sup>. Avant, pendant et après la réalisation du projet, il doit être veillé à ne pas compromettre l'état sanitaire du ou des arbres, de quelque façon que ce soit. La surface minimale de protection à prendre en compte correspond à la zone définie au règlement graphique. L'enherbement de cette surface doit être maintenu. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Les aménagements imperméabilisants, les constructions de dalles de béton et la réalisation d'enrobés ne sont pas autorisés.

Tous les arbres abattus devront faire l'objet d'une plantation en compensation, d'un volume approprié voire supérieure à l'arbre abattu, sur la même propriété sauf raisons techniques particulières.

## 2.4. STATIONNEMENT

### 2.4.1. Stationnement des véhicules motorisés

#### 2.4.1.1. Modalités qualitatives de réalisation des places de stationnement

Les places de stationnement doivent être mises en œuvre pour des conditions normales de fonctionnement et dans le respect de la réglementation en vigueur.

L'offre de stationnement doit se situer sur le terrain de l'opération. Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le document d'urbanisme en matière de réalisation d'aires de stationnement, il pourra être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il en peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat :

- Soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public ou privé de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- Soit de l'acquisition de places de stationnement dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

L'offre de stationnement nécessaire au bon fonctionnement d'une opération, à destination des véhicules motorisés, y compris les poids lourds, doit être conçue et dimensionnée de manière à ne pas générer de dysfonctionnement sur les voies et espaces ouverts à tout type de circulation publique.

Sont ainsi considérés les voies ou les espaces sur lesquels le public peut circuler librement à pied, en vélo, à l'aide d'un véhicule motorisé ou d'un moyen de transport collectif (bus ou tram).

#### 2.4.1.2. Modalités de calcul des places de stationnement

- Règle générale :

Le calcul du nombre de places de stationnement est réalisé au regard des destinations et des normes indiquées au « 2.4.1.3. Normes de stationnement ».

Pour les travaux portant sur une construction existante n'impliquant ni changement de destination ni création de logement, le nombre de places de stationnement exigé est calculé sur la base de la seule surface de plancher créée à l'occasion de la réalisation du projet. Il n'est pas tenu compte, le cas échéant, de la surface de plancher préexistante avant démolition.

Toutefois dans le cas de changement de destination, le nombre de place de stationnement pouvant être exigé correspondra aux places supplémentaires générées par le changement (nombre de places exigées pour la nouvelle destination diminué des places réalisées ou acquittées pour la destination précédente).

En cas de création de logement dans une construction existante, sans qu'il soit créé de surface de plancher supplémentaire, il pourra être exigé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins générés par ce/ces nouveaux logements.

En cas de travaux portant sur un logement existant, avec création de moins de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher et ayant pour effet d'améliorer le confort du logement, il ne sera pas exigé de place de stationnement supplémentaire.

Concernant les destinations où le calcul de l'offre de stationnement ne fait pas l'objet d'une norme chiffrée, le nombre de places doit correspondre aux besoins estimés en prenant en compte le nombre de personnes fréquentant les constructions de manière permanente (personnes travaillant dans les locaux...) et occasionnelle (visiteurs, livreurs, clients, etc.).

Lors du calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir celui-ci au nombre entier supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale

à 5.

- Modalités pour les opérations ou parties d'opérations comprenant plusieurs constructions et / ou types de destinations :

Si une opération d'aménagement ou de construction comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, celle-ci doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata des normes applicables à chacune d'elles. Cependant, les normes précitées peuvent être réduites de 25 % maximum si les places de stationnement correspondent à des occupations non concomitantes. Le nombre de places à réaliser doit néanmoins être au moins égal à celui correspondant à la destination générant le plus de places de stationnement parmi les destinations concernées.

Dans tous les cas, cette mutualisation des places de stationnement est appréciée en tenant compte de la nature des destinations concernées par l'opération, du taux et du rythme de fréquentation, de la situation géographique au regard de l'offre de stationnement accessible existant à proximité.

- Conditions particulières relatives à la diversité sociale, à l'habitat et au logement :

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

1. De logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ;
2. Des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles ;
3. Des résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation.

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

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

- Conditions particulières relatives aux commerces et aux cinémas :

Nonobstant toute disposition contraire du plan local d'urbanisme, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1° et 4° du I de l'article L.752-1 du code de commerce et à l'autorisation prévue au 1° de l'article L.212-7 du code du cinéma et de l'image animée, ne peut excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce. Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces des aménagements relevant de l'article L.3114-1 du code des transports, les surfaces réservées à l'auto-partage et les places de stationnement destinées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface.

Pour les projets mentionnés à l'article L.752-1 du code de commerce, est autorisée la construction de nouveaux bâtiments uniquement s'ils intègrent :

1. 1° Sur tout ou partie de leurs toitures, et de façon non exclusive, soit des procédés de production d'énergies renouvelables, soit un système de végétalisation basé sur un

- mode cultural garantissant un haut degré d'efficacité thermique et d'isolation et favorisant la préservation et la reconquête de la biodiversité, soit d'autres dispositifs aboutissant au même résultat ;
2. 2° Sur les aires de stationnement, des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation et préservant les fonctions écologiques des sols.
- Conditions particulières relatives aux habitations situées à moins de 500 m d'une gare ou d'une station de transport collectif :

Conformément aux dispositions de l'article L.151-36 du code de l'urbanisme, « *Pour les constructions destinées à l'habitation, autres que celles mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34, situées à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et dès lors que la qualité de la desserte le permet, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement* ».

#### 2.4.1.3. Normes de stationnement

Les normes de stationnement indiquées dans le tableau ci-après s'appliquent aux constructions nouvelles, aux constructions existantes et changements de destination. Dans ces deux derniers cas, les normes s'appliquent conformément aux conditions définies dans les « modalités pour les constructions existantes et les changements de destination » fixées au « 2.4.1.2. Modalités de calcul des places de stationnement » ci-dessus.

**Tableau des normes applicables aux constructions nouvelles, aux constructions existantes et changement de destination**

	Périmètre A	Périmètre B	Périmètre C	Périmètre D
<b>Habitation</b>	Pas de place exigée	1 place par tranche commencée de 200 m <sup>2</sup> de SP	1 place par tranche commencée de 150 m <sup>2</sup> de SP 1 dans la limite d'une place maximum par logement sous réserve des dispositions de l'article L 151-36 du code de l'urbanisme	1 place par tranche commencée de 100 m <sup>2</sup> de SP
<b>Commerce et activités de service :</b>				
Artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma :				
SP < 300 m <sup>2</sup> hors réserves	Pas de place exigée			
SP de 300 à 1000 m <sup>2</sup> hors réserves	Pas de place exigée	1 place / 100 m <sup>2</sup> de SP	1 place / 50 m <sup>2</sup> de SP	1 place / 50 m <sup>2</sup> de SP
SP > 1000 m <sup>2</sup> hors réserves	Plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce			
Hébergement hôtelier et touristique	Pas de place exigée	2 places pour 10 chambres ou studios	2 places pour 10 chambres ou studios	7 places pour 10 chambres ou studios
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics :</b>				

Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles,	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de la nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard de l'offre de stationnement accessible existant à proximité. Le nombre de places de stationnement est réalisé de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement, sans report sur les voies et espaces ouverts à tout type de circulation publique.			
Equipements sportifs, autres équipements recevant du public	Pas de place exigée	2 places / par tranche commencée de 50 personnes.	2 places / par tranche commencée de 40 personnes.	2 places / par tranche commencée de 20 personnes.

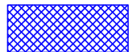
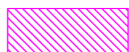
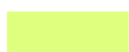

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire :				
Industrie, entrepôt, centre de congrès et d'exposition.	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de la nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard de l'offre de stationnement accessible existant à proximité. Le nombre de places de stationnement est réalisé de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement, sans gêne ni report sur les voies et espaces ouverts à tout type de circulation publique.			
Bureaux	Pas de place exigée	1 place / 100 m <sup>2</sup> de SP	1 place / 70 m <sup>2</sup> de SP	1 place / 50 m <sup>2</sup> de SP

SP : surface de plancher

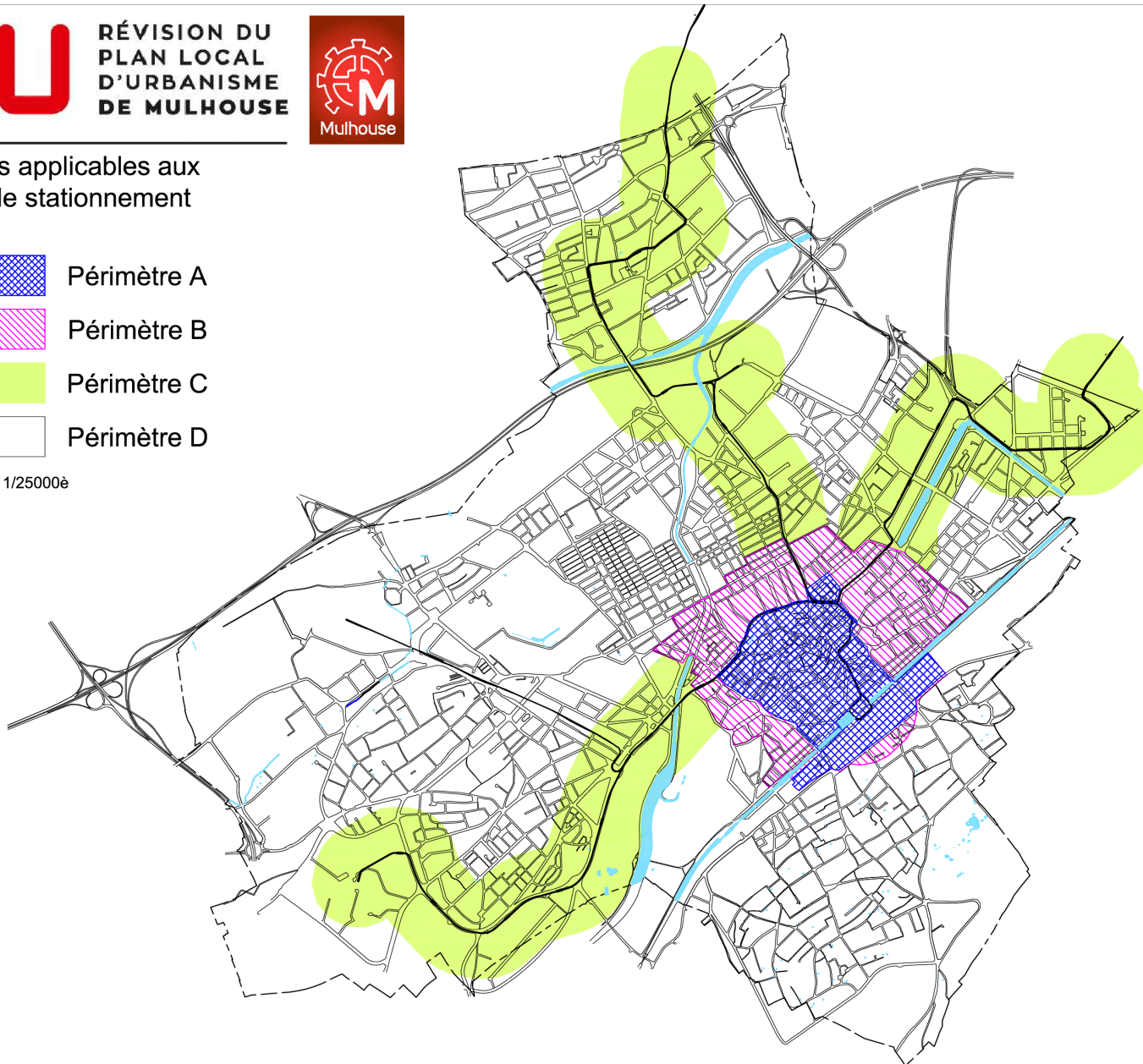


Périmètres applicables aux  
normes de stationnement



-  Périmètre A
-  Périmètre B
-  Périmètre C
-  Périmètre D

Echelle: 1/25000e



## 2.4.2. Stationnement des vélos

### 2.4.2.1. Modalités qualitatives de réalisation des places de stationnement

Les places de stationnement doivent être mises en œuvre pour des conditions normales de fonctionnement et dans le respect de la réglementation en vigueur.

Les espaces dédiés au stationnement des vélos doivent être sécurisés et facilement accessibles depuis le domaine public. Ils doivent également être aménagés de manière à ce que chaque vélo dispose d'un système d'attache adapté et de sécurisation individuel (dispositif fixe permettant de stabiliser et d'attacher le vélo par le cadre).

L'offre de stationnement pour les vélos doit se situer sur l'unité foncière de l'opération, sauf impossibilité technique.

Toutefois, lorsque l'offre créée permet de répondre également à d'autres besoins que ceux de l'opération, elle peut être réalisée sur une unité foncière située dans son environnement immédiat. Dans ce cas, l'offre de stationnement doit être facilement accessible à pied, par un parcours de moins de 50 m depuis l'entrée de la construction neuve.

### 2.4.2.2. Modalités de calcul des places de stationnement

Les normes de stationnement vélos sont applicables à toute construction.

Pour les constructions à destination d'habitation, les normes de stationnement vélos s'appliquent à toute construction ou opération de deux logements ou plus, y compris par changement de destination.

Le calcul du nombre de places de stationnement est réalisé au regard des destinations et des normes indiquées au « 2.4.2.3. Normes de stationnement ».

Lorsque les travaux concernent une construction existante bénéficiant déjà d'une offre de stationnement, le nombre de places à réaliser est diminué du nombre de places existantes conservées à l'issue de l'opération.

Le nombre de places exigées lors de travaux sur une construction existante ne peut être supérieur à celui demandé pour une construction neuve de même surface et de même destination.

	Périmètre A	Périmètre B	Périmètre C	Périmètre D
Habitation	A partir de 2 logements et plus : 3% de la SP avec un minimum de 5 m² ou 5 points d'attache sécurisés.			
Commerce et activités de service :				
SP < 300 m² hors réserves	Non réglementé			
SP > 300 m² hors réserves	2% de la SP avec un minimum de 5 m² ou 5 points d'attache sécurisés	2% de la SP avec un minimum de 5 m² ou 5 points d'attache sécurisés	1,5% de la SP avec un minimum de 5 m² ou 5 points d'attache sécurisés	1,5% de la SP avec un minimum de 5 m² ou 5 points d'attache sécurisés

<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de la nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard du réseau d'itinéraires cyclables. Le nombre de places destinées au stationnement des cycles doit être réalisé de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement, sans report sur les voies et espaces ouverts à tout type de circulation publique. Il sera exigé un nombre minimum de places correspondant à 10% de l'effectif ERP.			
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire :</b>				
Industrie, entrepôt, centre de congrès et d'exposition.	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de la nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard du réseau d'itinéraires cyclables, avec un espace dédié minimum de 5 m². Le nombre de places destinées au stationnement des cycles doit être réalisé de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement, sans report sur les voies et espaces ouverts à tout type de circulation publique. Il sera exigé un nombre minimum de places correspondant à 10% de l'effectif ERP.			
Bureaux	2% de la SP avec un minimum de 5 m² ou 5 points d'attache sécurisés	2% de la SP avec un minimum de 5 m² ou 5 points d'attache sécurisés	1,5% de la SP avec un minimum de 5 m² ou 5 points d'attache sécurisés	1,5% de la SP avec un minimum de 5 m² ou 5 points d'attache sécurisés

*SP : surface de plancher*

### 3. EQUIPEMENT ET RESEAUX

#### 3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

##### 3.1.1 Conditions de desserte

Qu'elles soient publiques ou privées, lors de la création de voies nouvelles ou de la requalification/élargissement de voies existantes, les emprises, autorisées ou imposées, doivent tenir compte :

- du caractère des lieux et des composantes paysagères et naturelles environnantes ;
- des conditions de sécurité des accès et des usagers ;
- de la vocation de ces voies ;
- des services qu'elles doivent permettre d'assurer.

Les caractéristiques techniques et paysagères des voies doivent être adaptées à l'importance et à la nature du projet et à tous les modes de déplacement. Elles doivent permettre notamment d'assurer la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération, la circulation des services de sécurité, l'utilisation des engins et matériels de lutte contre l'incendie, la circulation et l'utilisation des engins d'entretien, la circulation et l'utilisation des véhicules de ramassage des ordures ménagères.

Les voies doivent en outre être conçues pour s'intégrer à terme au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier. Si le contexte urbain ou naturel ne permet pas le maillage de la voirie, les voies privées en impasse sont admises. Un dispositif de retournement est imposé lorsqu'elles dépassent une longueur de 50 m.

### 3.1.2 Conditions d'accès

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies, quel que soit leur mode de déplacement.

Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre et la localisation des accès devront être déterminés en tenant compte :

- des besoins liés au bon fonctionnement interne de l'opération : nature, taille, foisonnement des activités ;
- des contraintes liées au bon fonctionnement du domaine public limitrophe : sécurité de circulation des véhicules motorisés, accessibilité, sécurité et confort des circulations piétonnes, offre de stationnement public, offre et aménagements existants de transport collectif (abri, arrêt, voie tramway)...

Pour chaque terrain et par tranche commencée de 30 m, il peut être aménagé un accès carrossable d'une largeur maximale de 4 m. Le long des voies particulièrement étroites ou pentues, cette largeur peut atteindre 6 mètres.

Toutefois, en cas de construction de plusieurs bâtiments sur un même terrain devant faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, un accès sera autorisé par bâtiment.

Un aménagement particulier peut être imposé pour tenir compte de l'intensité de la circulation.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès est établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

### 3.1.3 Servitudes d'arcades

Les servitudes dites d'arcades inscrites au document graphique doivent permettre, le long de l'espace public, un passage couvert non clos pour les piétons d'une largeur libre minimale de 2,50 m et d'une hauteur atteignant au moins la dalle haute du rez-de-chaussée de l'immeuble concerné.

## 3.2 DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 3.2.1 Eau potable

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

### 3.2.2 Assainissement

Tout terrain sur lequel une occupation ou utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux résiduaires doit être raccordé au réseau public d'assainissement, conformément à la réglementation en vigueur.

### 3.2.3 Eaux pluviales

Tout terrain doit être aménagé avec des dispositifs permettant l'évacuation qualitative et quantitative des eaux pluviales. Ils doivent être adaptés à la topographie, à la nature du sous-sol et aux caractéristiques des constructions.

Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau, les constructeurs ou aménageurs devront réaliser à leur charge, un réseau d'assainissement des eaux pluviales provenant des surfaces collectives imperméabilisées. En outre, chaque constructeur devra réaliser sur son propre fonds et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales provenant des aires imperméabilisées privatives.

### 3.2.4 Alimentation en énergie et réseaux de communications

D'une manière générale, les branchements et raccordements pour les réseaux d'alimentation en énergie et les réseaux de communication doivent être enterrés ou intégrés aux éléments bâtis ou paysagers, jusqu'en limite du domaine public.

Sauf impératif technique, les installations liées aux réseaux (armoire technique, transformateur...) doivent être intégrées aux constructions.

Les locaux techniques indépendants doivent être traités de façon à réduire leur impact visuel.

Les réservations pour les coffrets de l'ensemble des branchements nécessaires peuvent par ailleurs être prévues dans les façades ou sur les clôtures.

### 3.2.5 Numérique

D'une manière générale, toute construction neuve doit être conçue de manière à permettre le raccordement et la desserte intérieure au réseau de fibre optique très haut débit.

Toute construction neuve et / ou de locaux à destination de bureaux, d'artisanat, de commerce, d'industrie, de services publics ou d'intérêt collectif, doit réaliser un local technique adapté. Ce local doit être implanté sur le terrain d'assiette de la construction.

## 3.3 COLLECTE DES DECHETS

Les constructions nouvelles doivent être équipées, à l'intérieur de l'unité foncière, d'un local ou d'une aire aménagée de stockage des déchets en attente de collecte. Cette dispositions ne s'applique pas à la zone UX5.

Les lieux destinés au stockage des déchets sont situés et dimensionnés pour assurer la bonne gestion des conteneurs.

Les locaux indépendants de stockage des déchets doivent être traités de façon à réduire leur impact visuel par un dispositif en harmonie avec les constructions principales (muret, panneau à claire-voie, haie compacte...).

## **Règlement de la zone UH1**

### **Centre historique – l'intérieur des remparts**

# 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».

## 1.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».

## 1.2 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

### 1.2.1 Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions à usage d'entrepôt, ou le changement de destination vers cette sous-destination.
- La transformation des annexes en logement, à l'exception de ceux prévues au « 1.2.2 - *Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières* ».
- Les constructions destinées à l'industrie, ou le changement de destination vers cette sous-destination.
- Les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière, ou le changement de destination vers cette destination.
- L'aménagement de terrains de camping / caravanning ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement isolé des caravanes, de résidences mobiles de loisirs ou d'habitations légères de loisirs isolées.
- Les terrains familiaux aménagés pour les gens du voyage ou l'installation de résidences mobiles constituant leur habitat permanent.
- Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, d'anciens véhicules désaffectés sauf s'ils sont directement liés et nécessaires à une destination autorisée dans la zone.

### 1.2.2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

- La transformation des annexes en logement, lorsqu'elles se situent dans une bande de construction d'une profondeur de 12 mètres, déterminée par au § 2.1.2.1 « *implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques* ».

### 1.2.3 Conditions particulières relatives à la salubrité, à la prévention des risques et à la protection contre les nuisances



Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».

#### 1.2.4 Conditions particulières relatives à la mise en valeur du patrimoine naturel et paysager

Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».

## 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### 2.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### 2.1.1 Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions peut atteindre 100% du terrain.

#### 2.1.2 Implantation des constructions

##### 2.1.2.1 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- A. Les constructions doivent être implantées par rapport aux limites des voies conformément aux dispositions figurées au document graphique.
- B. En l'absence d'indication au document graphique, les constructions devront être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques.

##### 2.1.2.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

#### A. Implantation obligatoire en limite

Sur une profondeur de 12 m à partir de la ligne de construction déterminée par l'article 2.1.2.1, la nouvelle construction doit être implantée jusqu'aux limites latérales.

#### B. Implantation possible en limite :

Au-delà d'une profondeur de 12 m à partir de la ligne de construction déterminée au § 2.1.2.1, une construction nouvelle peut être implantée en limite, sans restriction de longueur, à condition que sa hauteur au faitage soit inférieure à 3,50 m.

S'il existe sur le terrain voisin une construction en limite séparative, d'une hauteur supérieure à 3,50 m, une construction nouvelle peut y être adossée aux conditions suivantes :

- Hauteur inférieure ou égale à celle de la construction préexistante ;
- Longueur totale en limite inférieure ou égale à la longueur de la construction existante.

Pour les parcelles de moins de 12 m de profondeur à partir de la ligne de construction déterminée au § 2.1.2.1, les bâtiments peuvent être implantés jusqu'aux limites séparatives.



### C. Recul par rapport aux limites séparatives :

Au-delà d'une profondeur de 12 m à partir de la ligne de construction déterminée au § 2.1.2.1, les constructions non implantées en limite doivent respecter une distance d'au moins 3 m des limites latérales.

### D. Constructions annexes

Une construction annexe peut être implantée en limite aux conditions suivantes :

- Hauteur au faîtage inférieure à 3,50 m.
- Longueur de la façade implantée en limite inférieure à 7 m.

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

La distance entre deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété, doit être au moins égale à la hauteur de la plus élevée des deux constructions divisée par deux. Cette distance ne pourra jamais être inférieure à 4 mètres.

Les constructions annexes ne sont pas soumises aux dispositions du présent

### 2.1.3 Hauteurs

Sauf dispositions mentionnées sur les documents graphiques, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 17 m.

Des règles de hauteur différentes pourront être imposées pour tenir compte de la hauteur moyenne des constructions existantes dans la séquence de rue.

La hauteur à l'égout sur rue des nouvelles constructions doit épouser au plus juste la hauteur moyenne des constructions existantes dans la séquence de rue.

## 2.2 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

### 2.2.1 Aspect extérieur des constructions

#### 2.2.1.1 Dispositions particulières

#### A. Façades donnant sur l'espace public.

##### Trame

- Les façades neuves doivent être traitées distinctement par tranches en respectant les trames de façades caractéristiques de la zone.
- La limite entre 2 trames peut être visualisée par des différences de traitement des façades (couleurs, crépis, retraits de maçonnerie...) ou par la disposition des ouvertures.

##### Traitement

- Sur les parties du rez-de-chaussée non traitées en vitrine commerciale, un soubassement est à marquer.
- Les matériaux incompatibles avec le caractère des lieux tels que matériaux galvanisés, tôle ondulée,...sont interdits.

## B. Ouvertures donnant sur l'espace public

### Trame.

- Les ouvertures en toiture et en façade doivent se superposer selon les mêmes lignes directrices.
- Sur les bâtiments existants la trame des ouvertures doit être conservée.

### Traitement.

- A compter du premier étage, le traitement des ouvertures, encadrements, volets, matériaux, couleur des menuiseries, ... doit être identique sur l'ensemble de la trame.
- Les ouvertures doivent comporter des encadrements.
- Les fenêtres doivent comporter des croisillons et au moins deux vantaux.
- Les volets battants doivent être maintenus sur les bâtiments existants.
- Les garde-corps ne peuvent comporter de parties pleines et doivent être ouvragés.
- A compter du premier étage, les transformations de fenêtre en porte fenêtre sont interdites.

## C. Devantures et vitrines

- Le traitement des devantures commerciales sur l'espace public doit être limité au rez-de-chaussée et respecter le rythme des trames de façades.
- Les commerces doivent laisser libres et apparentes les entrées d'immeubles donnant accès aux étages supérieurs. Toutefois, lorsque ces accès peuvent être assurés de manière satisfaisante à partir d'une cour intérieure ou en façade arrière, des solutions de substitution peuvent être autorisées.

## D. Pans de toitures donnant sur l'espace public.

- Le morcellement des toitures en plusieurs pans doit respecter les trames de toitures caractéristiques de la zone.
- Les pans de toitures doivent être parallèles à la rue, d'une inclinaison supérieure ou égale à 45°. Les toitures à la Mansard peuvent être autorisées si les bâtiments existants de part et d'autre de la construction concernée comportent des toitures de ce type.
- A l'angle de deux rues les pignons sont autorisés.
- La hauteur d'égout est à faire varier pour chaque pan.
- Les planches d'égout visibles depuis l'espace public sont à traiter en s'inspirant de la forme traditionnelle des corniches des bâtiments caractéristiques de la zone.
- Les lucarnes ou chien-assis doivent être plus hauts que larges. Leur plan vertical ne doit pas venir en avant de celui de la façade.
- Deux rangées de lucarnes ou de chiens assis sont admises. La hauteur et la largeur des lucarnes ou chiens assis du haut doivent être inférieures ou égales à celles du bas.
- Les châssis de toit sont autorisés sur les terrassons des toitures en Mansard, sous réserve de la qualité de leur insertion paysagère.
- Les toitures terrasses sont interdites lorsqu'elles recouvrent le dernier niveau de la construction, à l'exception des bâtiments comportant déjà des toitures terrasses.
- Les ouvrages particuliers : cages d'escalier, machineries d'ascenseurs, ouvrages techniques divers doivent, sauf impossibilité technique, être intégrés dans les toitures

### 2.2.1.2 Toitures

Pour les constructions principales, les toitures à la Mansart ou en attique, devront respecter les caractéristiques ci-dessous. Les autres formes de toiture devront respecter les prescriptions du § « 2.2.1 aspect extérieur des constructions » prévues dans les dispositions générales communes à toutes les zones.

#### 1. Dans le cas d'une toiture à la Mansart :

- Débord à l'égout de 60 cm maximum (hors gouttière) par rapport au plan de façade.
- Pente du brisis comprise entre 65° et 75°.
- Pente du terrasson inférieure à 30°.
- Le retournement de la toiture sur les côtés pourra être exigé si la construction n'est pas implantée en limite séparative de propriété.

#### 2. Dans le cas d'une toiture en attique.

- Retrait de l'étage en attique de 1,80 m minimum par rapport au plan de façade. Ce retrait pourra être ramené à 1 m sur un linéaire de 30% de la façade, à l'exception des éléments techniques.
- Retrait de la casquette de 1 m minimum par rapport au plan de la façade.

La réfection de toitures existantes, ne respectant pas les dispositions susvisées, pourra être autorisée en cas d'impossibilité technique.

Il pourra être exigé que la forme des toitures des constructions nouvelles respecte le type dominant des toitures des bâtiments d'origine de la séquence de rue dans laquelle elles s'insèrent.

### Ouverture des toitures

Les ouvertures en toiture devront être conçues en fonction de la séquence des façades et toitures dans laquelle elles s'inscrivent. Elles devront de par leur type, leur taille et leur aspect, être en parfaite cohérence avec l'architecture de l'immeuble sur lequel elles prennent place.

Seul le premier niveau de combles pourra bénéficier d'ouvertures. Pour les constructions existantes uniquement, les ouvertures en deuxième niveau de combles par un dispositif architectural intégré dans le volume de toiture, pourront être autorisées, sous réserve que :

- l'opération préserve l'intérêt architectural de l'immeuble ;
- Aucun nouveau logement ne soit créé.

Les lucarnes rampantes, à 2 pans ou capucines peuvent être autorisées au premier niveau des combles. Elles seront placées au droit des ouvertures des niveaux inférieurs. Les lucarnes rampantes ne doivent pas partir du faîtage.

Les châssis de toit sont interdits sur les pans de toiture dont la pente est supérieure à 60°. Dans les autres cas, lorsqu'ils sont autorisés, ils seront placés au droit des ouvertures des niveaux inférieurs.

Les lucarnes sont interdites sur les pans de toiture dont la pente est inférieure à 30°.

L'association d'ouvertures de différents types (lucarnes et châssis de toit) sur un même pan de toiture est interdite, sauf raison technique particulière.

### 2.2.1.3 Menuiseries

Les menuiseries (portes, fenêtres et volets) seront en harmonie avec la typologie historique et l'architecture de l'édifice.

Les volets roulants sont interdits dans les baies anciennes qui comportaient des volets battants ou des persiennes et qui sont visibles du domaine public. Les caissons des volets roulants ne doivent pas être visibles en façade depuis le domaine public.

### 2.2.1.4 Ferronneries

Les ferronneries doivent être de formes simples et en harmonie avec la typologie et l'architecture de l'édifice.

### 2.2.1.5 Couleurs et matériaux en toiture.

Les couleurs et matériaux visibles en toiture sur domaine public devront être choisis en fonction de l'architecture de l'édifice et de la séquence des façades environnantes, sauf contraintes techniques particulières.

Pour les constructions principales, l'utilisation de matériaux bitumineux est interdite.

### 2.2.2 Clôtures :

Les nouvelles clôtures, de par leur taille, type, forme et aspect, devront être en harmonie avec le caractère des lieux, la typologie et l'architecture de l'édifice.

## 2.3 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

### 2.3.1 Aménagement des abords et plantations

Les espaces libres non affectés à la circulation et aux cheminements piétons doivent être plantés.

## 2.4 STATIONNEMENT

### 2.4.1 Stationnement des véhicules motorisés

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

### 2.4.2 Stationnement des vélos

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

### **3. EQUIPEMENT ET RESEAUX**

#### **3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

##### 3.1.1 Conditions de desserte

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

##### 3.1.2 Conditions d'accès

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

##### 3.1.3 Servitudes d'arcades

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

#### **3.2 DESSERTE PAR LES RESEAUX**

##### 3.2.1 Eau potable

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

##### 3.2.2 Assainissement

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

##### 3.2.3 Eaux pluviales

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

##### 3.2.4 Alimentation en énergie et réseaux de communications

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

##### 3.2.5 Numérique

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

### **3.3 COLLECTE DES DECHETS**

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

## **Règlement de la zone UH2**

**Centre historique – l'ensemble du square de la Bourse et les immeubles de la Reconstruction**





# 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».

## 1.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».

## 1.2 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

### 1.2.1 Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions à usage d'entrepôt, ou le changement de destination vers cette sous-destination.
- La transformation des annexes en logement, à l'exception de ceux prévues au « 1.2.2 - *Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières* ».
- Les constructions destinées à l'industrie, ou le changement de destination vers cette sous-destination.
- Les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière, ou le changement de destination vers cette destination.
- Les affouillements et exhaussements à l'exception de ceux prévues au « 1.2.3 - *Conditions particulières relatives à la salubrité, à la prévention des risques et à la protection contre les nuisances* ».
- L'aménagement de terrains de camping / caravanning ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement isolé des caravanes, de résidences mobiles de loisirs ou d'habitations légères de loisirs isolées.
- Les terrains familiaux aménagés pour les gens du voyage ou l'installation de résidences mobiles constituant leur habitat permanent.
- Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, d'anciens véhicules désaffectés sauf s'ils sont directement liés et nécessaires à une destination autorisée dans la zone.

### 1.2.2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

- La transformation des annexes en logement, lorsqu'elles se situent dans une bande de construction d'une profondeur de 12 mètres, déterminée par au § 2.1.2.1 « implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ».

### 1.2.3 Conditions particulières relatives à la salubrité, à la prévention des risques et à la protection contre les nuisances

Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».

#### 1.2.4 Conditions particulières relatives à la mise en valeur du patrimoine naturel et paysager

Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».

## 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### 2.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### 2.1.1 Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions peut atteindre 100% du terrain.

#### 2.1.2 Implantation des constructions

##### 2.1.2.1 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- A. Les constructions doivent être implantées par rapport aux limites des voies conformément aux dispositions figurées au document graphique.
- B. En l'absence d'indication au document graphique, les constructions devront être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques.

##### 2.1.2.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

##### A. Recul par rapport aux limites séparatives :

En cas de retrait, les constructions devront respecter une distance d'au moins 3 m des limites latérales.

##### B. Implantation en limite :

Sur une profondeur de 12 m à partir de la ligne de construction déterminée par l'article 2.1.2.1, lorsqu'il existe sur le terrain contigu un bâtiment en limite, une nouvelle construction doit être implantée sur cette limite.

Au-delà d'une profondeur de 12 m à partir de la ligne de construction déterminée au § 2.1.2.1, une construction nouvelle peut être implantée en limite, à condition que sa hauteur au faitage soit inférieure à 3,50 m.

S'il existe sur le terrain voisin une construction en limite séparative, une construction nouvelle peut y être adossée aux conditions suivantes :

- Hauteur inférieure ou égale à celle de la construction préexistante ;
- Longueur totale en limite inférieure ou égale à la longueur de la construction existante.

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

La distance entre deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété, doit être au moins égale à la hauteur de la plus élevée des deux constructions divisée par deux. Cette distance ne pourra jamais être inférieure à 4 mètres.

Les constructions annexes ne sont pas soumises aux dispositions du présent

### 2.1.3 Hauteurs

La hauteur des constructions principales et leur gabarit de toiture, doit être égale à la hauteur des bâtiments d'origine de la séquence de rue.

## 2.2 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

### 2.2.1 Aspect extérieur des constructions

#### 2.2.1.1 Dispositions particulières

##### A. Façades donnant sur l'espace public.

- Les éléments en saillie sur les façades doivent s'intégrer au caractère du secteur.
- Au-delà du rez-de-chaussée, les ouvertures ne doivent pas être bouchées
- Les matériaux incompatibles avec le caractère des lieux tels que matériaux galvanisés, tôle ondulée, sont interdits
- Sur les parties du rez-de-chaussée non traitées en façade commerciale un soubassement est à marquer en secteur UH2a

##### B. Ouvertures donnant sur l'espace public

###### Trame.

- La dimension des ouvertures et les rythmes de composition caractéristiques de la zone doivent être maintenus et recréés s'il y a lieu.

###### Traitement.

- A compter du premier étage, le traitement des ouvertures doit être identique sur l'ensemble de la trame.

###### En secteur UH2a.

- Les ouvertures doivent comporter des encadrements.
- Les fenêtres et les parties vitrées doivent comporter des croisillons et au moins deux vantaux.
- Les linteaux au-dessus des portes d'entrée et au-dessus de certaines ouvertures aux étages sont à maintenir ou à recréer selon la composition des façades du secteur.
- Les volets à jalousie sont obligatoires.
- Les garde-corps sont à ouvrager selon le modèle d'origine.

### C. Devantures et vitrines

- Le traitement des devantures commerciales sur l'espace public doit être limité au rez-de-chaussée. Dans le cas où un même commerce s'établirait sur plusieurs immeubles contigus, la façade commerciale doit respecter le rythme des immeubles et des trames de façades.
- Les commerces doivent laisser libres et apparentes les entrées d'immeubles donnant accès aux étages supérieurs. Toutefois, lorsque ces accès peuvent être assurés de manière satisfaisante à partir d'une cour intérieure ou en façade arrière, des solutions de substitution peuvent être autorisées.

#### 2.2.1.2 Toitures

En secteur UH2a, les continuités des toitures sont à assurer.

Les toitures donnant sur l'espace public en secteur UH2a :

- Les toitures terrasses et les châssis de toiture ne sont pas autorisés
- Des petites lucarnes sont autorisées selon le modèle et le rythme des lucarnes d'origine des bâtiments de ce secteur.
- Les planches d'égout sont à traiter dans le même esprit que celui des bâtiments du secteur.

En secteur UH2b, les toitures doivent être plates ou de faible pente, les derniers niveaux traités en "attique".

Pour les constructions principales, les toitures à la Mansart ou en attique, devront respecter les caractéristiques ci-dessous. Les autres formes de toiture devront respecter les prescriptions du § « 2.2.1 *aspect extérieur des constructions* » prévues dans les dispositions générales communes à toutes les zones.

#### 1. Dans le cas d'une toiture à la Mansart :

- Débord à l'égout de 60 cm maximum (hors gouttière) par rapport au plan de façade.
- Pente du brisis comprise entre 65° et 75°.
- Pente du terrasson inférieure à 30°.
- Le retournement de la toiture sur les côtés pourra être exigé si la construction n'est pas implantée en limite séparative de propriété.

#### 2. Dans le cas d'une toiture en attique.

- retrait de l'étage en attique de 1,80 m minimum par rapport au plan de façade. Ce retrait pourra être ramené à 1 m sur un linéaire de 30% de la façade, à l'exception des éléments techniques.
- retrait de la casquette de 1 m minimum par rapport au plan de la façade.

La réfection de toitures existantes, ne respectant pas les dispositions susvisées, pourra être autorisée en cas d'impossibilité technique.

### Ouverture des toitures

Les ouvertures en toiture devront être conçues en fonction de la séquence des façades et toitures dans laquelle elles s'inscrivent. Elles devront de par leur type, leur taille et leur aspect, être en parfaite cohérence avec l'architecture de l'immeuble sur lequel elles prennent place.

Seul le premier niveau de combles pourra bénéficier d'ouvertures. Pour les constructions existantes uniquement, les ouvertures en deuxième niveau de combles par un dispositif architectural intégré dans le volume de toiture, pourront être autorisées, sous réserve que :

- L'opération préserve l'intérêt architectural de l'immeuble ;
- Aucun nouveau logement ne soit créé.

Les lucarnes rampantes, à 2 pans ou capucines peuvent être autorisées au premier niveau des combles. Elles seront placées au droit des ouvertures des niveaux inférieurs. Les lucarnes rampantes ne doivent pas partir du faîtage.

Les châssis de toit sont interdits sur les pans de toiture dont la pente est supérieure à 60°. Dans les autres cas, lorsqu'ils sont autorisés, ils seront placés au droit des ouvertures des niveaux inférieurs.

Les lucarnes sont interdites sur les pans de toiture dont la pente est inférieure à 30°.

L'association d'ouvertures de différents types (lucarnes et châssis de toit) sur un même pan de toiture est interdite, sauf raison technique particulière.

#### 2.2.1.3 Menuiseries

Les menuiseries (portes, fenêtres et volets) seront en harmonie avec la typologie historique et l'architecture de l'édifice.

Les volets roulants sont interdits dans les baies anciennes qui comportaient des volets battants ou des persiennes et qui sont visibles du domaine public. Les caissons des volets roulants ne doivent pas être visibles en façade depuis le domaine public.

#### 2.2.1.4 Ferronneries

Les ferronneries doivent être de formes simples et en harmonie avec la typologie et l'architecture de l'édifice.

#### 2.2.1.5 Couleurs et matériaux en toiture.

Les couleurs et matériaux visibles en toiture sur domaine public devront être choisis en fonction de l'architecture de l'édifice et de la séquence des façades environnantes, sauf contraintes techniques particulières.

Pour les constructions principales, l'utilisation de matériaux bitumineux est interdite.

### 2.2.2 Clôtures :

Les nouvelles clôtures, de par leur taille, type, forme et aspect, devront être en harmonie avec le caractère des lieux, la typologie et l'architecture de l'édifice.

#### A. Sur les limites séparatives

Les clôtures doivent être constituées soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie, soit par des panneaux en bois tressé. Les clôtures peuvent comporter un mur bahut dont la hauteur n'excédera pas 0,60 m. La hauteur des clôtures ne peut excéder 2 m.

#### B. Sur alignement de rue :

Les clôtures doivent être constituées soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie. Ils peuvent comporter un mur bahut dont la hauteur n'excédera pas 0,60 m. La hauteur maximale de ces clôtures, mur bahut compris, est limitée à 1,60 m.

#### C. Sur limite séparative et à l'alignement de rue

Des clôtures pleines ou à claire-voie dont la hauteur est supérieure aux chiffres indiqués ci-

dessus peuvent être autorisées si elles s'harmonisent par leur constitution et leur hauteur aux clôtures existantes dans les environs immédiats ou si elles répondent à une nécessité absolue liée à la sécurité et à la nature de l'occupation.

## **2.3 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

### 2.3.1 Aménagement des abords et plantations

Les espaces libres non affectés à la circulation et aux cheminements piétons doivent être plantés.

Hors de l'emprise des constructions, il doit être planté un arbre pour 200 m<sup>2</sup> de terrain restant.

Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager et comporter au moins :

- Trois arbres à grand développement jusqu'à 8 places. Les fosses destinées à recevoir les plantations devront être suffisamment dimensionnées pour permettre le développement des végétaux. Elles auront une capacité minimum de 12m<sup>3</sup>.
- Un arbre supplémentaire par tranche de 4 places en sus.

## **2.4 STATIONNEMENT**

### 2.4.1 Stationnement des véhicules motorisés

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

### 2.4.2 Stationnement des vélos

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

## **3. EQUIPEMENT ET RESEAUX**

### **3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

#### 3.1.1 Conditions de desserte

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

#### 3.1.2 Conditions d'accès

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

#### 3.1.3 Servitudes d'arcades

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

## **3.2 DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### 3.2.1 Eau potable

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

### 3.2.2 Assainissement

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

### 3.2.3 Eaux pluviales

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

### 3.2.4 Alimentation en énergie et réseaux de communications

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

### 3.2.5 Numérique

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

## **3.3 COLLECTE DES DECHETS**

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**





## **Règlement de la zone UH3**

**Centre historique – les immeubles de la fin du 19<sup>ème</sup> siècle et du début du 20<sup>ème</sup> siècle**



# 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».

## 1.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».

## 1.2 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

### 1.2.1 Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions à usage d'entrepôt, ou le changement de destination vers cette sous-destination.
- La transformation des annexes en logement, à l'exception de ceux prévues au « 1.2.2 - *Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières* ».
- Les constructions destinées à l'industrie, ou le changement de destination vers cette sous-destination.
- Les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière, ou le changement de destination vers cette destination.
- Les affouillements et exhaussements à l'exception de ceux prévues au « 1.2.3 - *Conditions particulières relatives à la salubrité, à la prévention des risques et à la protection contre les nuisances* ».
- L'aménagement de terrains de camping / caravanning ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement isolé des caravanes, de résidences mobiles de loisirs ou d'habitations légères de loisirs isolées.
- Les terrains familiaux aménagés pour les gens du voyage ou l'installation de résidences mobiles constituant leur habitat permanent.
- Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, d'anciens véhicules désaffectés sauf s'ils sont directement liés et nécessaires à une destination autorisée dans la zone.

### 1.2.2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

- La transformation des annexes en logement, lorsqu'elles se situent dans une bande de construction d'une profondeur de 12 mètres, déterminée par au § 2.1.2.1 « *implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques* ».

### 1.2.3 Conditions particulières relatives à la salubrité, à la prévention des risques et à la protection contre les nuisances

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

### 1.2.4 Conditions particulières relatives à la mise en valeur du patrimoine naturel et paysager

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

## 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### 2.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### 2.1.1 Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions peut atteindre 100% du terrain.

#### 2.1.2 Implantation des constructions

##### 2.1.2.1 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- A. Les constructions doivent être implantées par rapport aux limites des voies conformément aux dispositions figurées au document graphique.
- B. En l'absence d'indication au document graphique, les constructions devront être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques.

##### 2.1.2.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

#### A. Recul par rapport aux limites séparatives :

En cas de retrait, les constructions devront respecter une distance d'au moins 3 m des limites latérales.

#### B. Implantation en limite séparative :

Sur une profondeur de 12 m à partir de la ligne de construction déterminée par l'article 2.1.2.1, lorsqu'il existe sur le terrain contigu un bâtiment en limite, une nouvelle construction doit être implantée sur cette limite.

Au-delà d'une profondeur de 12 m à partir de la ligne de construction déterminée au § 2.1.2.1, une construction nouvelle peut être implantée en limite, à condition que sa hauteur au faitage soit inférieure à 3,50 m.

S'il existe sur le terrain voisin une construction en limite séparative, une construction nouvelle peut y être adossée aux conditions suivantes :

- Hauteur inférieure ou égale à celle de la construction préexistante ;
- Longueur totale en limite inférieure ou égale à la longueur de la construction existante.

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

La distance entre deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété, doit être au moins égale à la hauteur de la plus élevée des deux constructions divisée par deux. Cette distance ne pourra jamais être inférieure à 4 mètres.

Les constructions annexes ne sont pas soumises aux dispositions du présent

### 2.1.3 Hauteurs

En dehors des dispositions figurant au document graphique, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 19 m, excepté l'aménagement de constructions existantes sans augmentation de hauteur.

## 2.2 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

### 2.2.1 Aspect extérieur des constructions

#### 2.2.1.1 Dispositions particulières

#### A. Toitures donnant sur l'espace public

- Les pans des toitures doivent être parallèles aux rues.
- Les châssis de toit sont interdits ainsi que les toitures terrasse lorsqu'elles recouvrent le dernier niveau de la construction.
- La continuité de la planche d'égout avec l'un des bâtiments mitoyens est à assurer avec une tolérance de 0,5 m, à moins qu'il y ait plus de 5 m d'écart entre les hauteurs des deux bâtiments voisins préexistants.
- Les lucarnes doivent être plus hautes que larges. La somme de leur largeur doit être inférieure à la moitié de la longueur de la toiture. Leur plan vertical ne doit pas dépasser celui de la façade.
- Deux rangées de lucarnes sont admises. La hauteur et la largeur des lucarnes du haut doivent être inférieures ou égales à celles du bas.
- La toiture est à dégager à partir des rives le long des limites de propriété et de l'égout sur une profondeur minimale de 0,5 m.
- Les ouvrages particuliers : cages d'escalier, machineries d'ascenseurs, ouvrages techniques divers doivent, sauf impossibilité technique, être intégrés dans les toitures.

#### B. Façades donnant sur l'espace public

- Les façades ou parties de constructions visibles depuis les espaces publics ou depuis les points de vue qui marquent le paysage de la ville, doivent, par leur composition, leurs matériaux, leurs couleurs, leurs détails de mise en œuvre, présenter un aspect en harmonie avec les bâtiments environnants.
- Les devantures des magasins ainsi que les grands percements tels que portes, portails, portes de garage doivent s'intégrer aux façades des édifices et la trame des ouvertures.
- Sur les parties du rez-de-chaussée non traitées en vitrine commerciale, un soubassement est à marquer.

- Lorsque la construction à réaliser se situe dans une séquence de façades homogènes, toute modification, adjonction, extension ou construction nouvelle doit être réalisée sans remettre en cause la régularité de la rue, ni le caractère et l'intérêt de la séquence. La trame des ouvertures doit correspondre à la trame des ouvertures de la séquence des bâtiments voisins.
- Le rappel du rythme parcellaire moyen de la rue est exigé pour les constructions présentant une longueur de façade de plus de 20 m.
- La réalisation de murs aveugles peut être interdite.
- Les ouvertures doivent comporter des encadrements. Sur les bâtiments existants et dans les séquences de façades homogènes, les fenêtres et les parties vitrées doivent comporter au moins deux vantaux avec des croisillons.
- Les garde-corps ne peuvent comporter de parties pleines et doivent être ouvragés.
- Les éléments ornementaux d'origine du bâtiment doivent être maintenus.
- L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit (telles que briques creuses) est interdit. Les murs pignons et les murs et toitures des annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise par la forme et la couleur à celui des façades principales.
- Le traitement des façades commerciales sur l'espace public doit être limité au rez-de-chaussée. Au cas où le même commerce s'établirait sur plusieurs immeubles contigus, la façade commerciale doit respecter le rythme des immeubles et des trames de façades.
- Les commerces doivent toujours laisser libres et apparentes les entrées d'immeubles donnant accès aux étages supérieurs. Toutefois, lorsque ces accès peuvent être assurés de manière satisfaisante à partir d'une cour intérieure ou façade arrière, des solutions de substitution peuvent être autorisées.
- Les ravalements ne portant que sur une partie de la façade sont interdits.
- Les commerces doivent laisser libres et apparentes les entrées d'immeubles donnant accès aux étages supérieurs. Toutefois, lorsque ces accès peuvent être assurés de manière satisfaisante à partir d'une cour intérieure ou en façade arrière, des solutions de substitution peuvent être autorisées.

#### 2.2.1.2 Toitures

Pour les constructions principales, les toitures à la Mansart ou en attique, devront respecter les caractéristiques ci-dessous. Les autres formes de toiture devront respecter les prescriptions du § « 2.2.1 aspect extérieur des constructions » prévues dans les dispositions générales communes à toutes les zones.

##### 1. Dans le cas d'une toiture à la Mansart :

- Débord à l'égout de 60 cm maximum (hors gouttière) par rapport au plan de façade.
- Pente du brisis comprise entre 65° et 75°.
- Pente du terrasson inférieure à 30°.
- Le retournement de la toiture sur les côtés pourra être exigé si la construction n'est pas implantée en limite séparative de propriété.

## 2. Dans le cas d'une toiture en attique.

- Retrait de l'étage en attique de 1,80 m minimum par rapport au plan de façade. Ce retrait pourra être ramené à 1 m sur un linéaire de 30% de la façade, à l'exception des éléments techniques.
- Retrait de la casquette de 1 m minimum par rapport au plan de la façade.

La réfection de toitures existantes, ne respectant pas les dispositions susvisées, pourra être autorisée en cas d'impossibilité technique.

### Ouverture des toitures

Les ouvertures en toiture devront être conçues en fonction de la séquence des façades et toitures dans laquelle elles s'inscrivent. Elles devront de par leur type, leur taille et leur aspect, être en parfaite cohérence avec l'architecture de l'immeuble sur lequel elles prennent place.

Seul le premier niveau de combles pourra bénéficier d'ouvertures. Pour les constructions existantes uniquement, les ouvertures en deuxième niveau de combles par un dispositif architectural intégré dans le volume de toiture, pourront être autorisées, sous réserve que :

- L'opération préserve l'intérêt architectural de l'immeuble ;
- Aucun nouveau logement ne soit créé.

Les lucarnes rampantes, à 2 pans ou capucines peuvent être autorisées au premier niveau des combles. Elles seront placées au droit des ouvertures des niveaux inférieurs. Les lucarnes rampantes ne doivent pas partir du faîtage.

Les châssis de toit sont interdits sur les pans de toiture dont la pente est supérieure à 60°. Dans les autres cas, lorsqu'ils sont autorisés, ils seront placés au droit des ouvertures des niveaux inférieurs.

Les lucarnes sont interdites sur les pans de toiture dont la pente est inférieure à 30°.

L'association d'ouvertures de différents types (lucarnes et châssis de toit) sur un même pan de toiture est interdite, sauf raison technique particulière.

#### 2.2.1.3 Menuiseries

Les menuiseries (portes, fenêtres et volets) seront en harmonie avec la typologie historique et l'architecture de l'édifice.

Les volets roulants sont interdits dans les baies anciennes qui comportaient des volets battants ou des persiennes et qui sont visibles du domaine public. Les caissons des volets roulants ne doivent pas être visibles en façade depuis le domaine public.

#### 2.2.1.4 Ferronneries

Les ferronneries doivent être de formes simples et en harmonie avec la typologie et l'architecture de l'édifice.

#### 2.2.1.5 Couleurs et matériaux en toiture.

Les couleurs et matériaux visibles en toiture sur domaine public devront être choisis en fonction de l'architecture de l'édifice et de la séquence des façades environnantes, sauf contraintes techniques particulières.

Pour les constructions principales, l'utilisation de matériaux bitumineux est interdite.

### 2.2.2 Clôtures :

Les nouvelles clôtures, de par leur taille, type, forme et aspect, devront être en harmonie avec le caractère des lieux, la typologie et l'architecture de l'édifice.

#### A. Sur les limites séparatives

Les clôtures doivent être constituées soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie, soit par des panneaux en bois tressé. Les clôtures peuvent comporter un mur bahut dont la hauteur n'excédera pas 0,60 m. La hauteur des clôtures ne peut excéder 2 m.

#### B. Sur alignement de rue :

Les clôtures doivent être constituées soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie. Ils peuvent comporter un mur bahut dont la hauteur n'excédera pas 0,60 m. La hauteur maximale de ces clôtures, mur bahut compris, est limitée à 1,60 m.

#### C. Sur limite séparative et à l'alignement de rue

Des clôtures pleines ou à claire-voie dont la hauteur est supérieure aux chiffres indiqués ci-dessus peuvent être autorisées si elles s'harmonisent par leur constitution et leur hauteur aux clôtures existantes dans les environs immédiats ou si elles répondent à une nécessité absolue liée à la sécurité et à la nature de l'occupation.

## 2.3 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

### 2.3.1 Aménagement des abords et plantations

Hors de l'emprise des constructions, il doit être planté un arbre pour 200 m<sup>2</sup> de terrain restant.

## 2.4 STATIONNEMENT

### 2.4.1 Stationnement des véhicules motorisés

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

### 2.4.2 Stationnement des vélos

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

## 3. EQUIPEMENT ET RESEAUX

### 3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

#### 3.1.1 Conditions de desserte

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

#### 3.1.2 Conditions d'accès



**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

#### 3.1.3 Servitudes d'arcades

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

### **3.2 DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### 3.2.1 Eau potable

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

#### 3.2.2 Assainissement

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

#### 3.2.3 Eaux pluviales

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

#### 3.2.4 Alimentation en énergie et réseaux de communications

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

#### 3.2.5 Numérique

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

### **3.3 COLLECTE DES DECHETS**

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**



## **Règlement de la zone UL1**

**Zone résidentielle – l’habitat pavillonnaire de faible densité**



## 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».

### 1.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».

### 1.2 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

#### 1.2.1 Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions à usage d'entrepôt, ou le changement de destination vers cette sous-destination.
- La transformation des annexes en logement, à l'exception de ceux prévues au « 1.2.2 - *Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières* ».
- Les constructions destinées à l'industrie, ou le changement de destination vers cette sous-destination.
- Les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière, ou le changement de destination vers cette destination.
- Les affouillements et exhaussements à l'exception de ceux prévues au « 1.2.3 - *Conditions particulières relatives à la salubrité, à la prévention des risques et à la protection contre les nuisances* ».
- L'aménagement de terrains de camping / caravanning ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement isolé des caravanes, de résidences mobiles de loisirs ou d'habitations légères de loisirs isolées.
- Les terrains familiaux aménagés pour les gens du voyage ou l'installation de résidences mobiles constituant leur habitat permanent.
- Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, d'anciens véhicules désaffectés sauf s'ils sont directement liés et nécessaires à une destination autorisée dans la zone.

#### 1.2.2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

- La transformation des annexes en logement, lorsqu'elles se situent dans une bande de construction d'une profondeur de 15 mètres, déterminée au § 2.1.2.1 « *implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques* ».

### 1.2.3 Conditions particulières relatives à la salubrité, à la prévention des risques et à la protection contre les nuisances

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

### 1.2.4 Conditions particulières relatives à la mise en valeur du patrimoine naturel et paysager

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

## 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### 2.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### 2.1.1 Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 25% de la surface du terrain.

#### 2.1.2 Implantation des constructions

##### 2.1.2.1 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- A. Les constructions doivent être implantées par rapport aux limites des voies conformément aux dispositions figurées au document graphique.
- B. En l'absence d'indication au document graphique, les constructions devront être implantées à une distance d'au moins 3 m de la limite de la voie.
- C. Les dispositions des alinéas A et B ne s'appliquent pas :
  - aux constructions (ou parties de constructions) enterrées, sous réserve des dispositions de l'article 1.1.1 « Aménagement des abords et plantations », et aux corniches ou avancées de toit.
  - aux balcons et autres éléments en surplomb d'une longueur inférieure au tiers de la façade, sous réserve des dispositions relatives à la conservation et à la surveillance des voies communales. Ils doivent être situés au moins à 4,30 mètres du sol lorsque la façade est réalisée à l'alignement de la rue et en retrait de 0,5 m depuis la limite du trottoir. Leur profondeur maximale est fixée à 1,30 m.
  - aux modifications ou extensions d'une construction non conforme aux dispositions des alinéas A et B, sous réserve de ne pas réduire la marge de recul comprise entre la limite de voie et la construction en question.

##### 2.1.2.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

#### A. Recul obligatoire

Les constructions doivent respecter une distance d'au moins 4 m des limites séparatives.

Sur des terrains présentant une pente supérieure à 10%, les constructions doivent être implantées par rapport aux limites séparatives situées en aval à une distance au moins égale à la différence d'altitude entre la limite et tout point de la construction, sans pouvoir être inférieure à 4 m.

### B. Implantation possible en limite :

S'il existe sur le terrain voisin une construction en limite, une construction nouvelle peut y être adossée si elle respecte les conditions suivantes :

- Hauteur inférieure ou égale à celle de la construction préexistante.
- Longueur totale en limite inférieure ou égale à la longueur de la construction existante.

### C. Constructions annexes

Une construction annexe peut être implantée en limite aux conditions suivantes :

- Hauteur au faîtage inférieure à 3,50 m.
- Longueur de la façade implantée en limite inférieure à 7 m.

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

La distance entre deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété, doit être au moins égale à la hauteur de la plus élevée des deux constructions divisée par deux. Cette distance ne pourra jamais être inférieure à 4 mètres.

Les constructions annexes ne sont pas soumises aux dispositions du présent

#### 2.1.3 Hauteurs

Sauf dispositions mentionnées sur les documents graphiques, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 13 m au faîtage en cas de toit en pente ou 10 m en cas de toiture terrasse.

En tout état de cause, les constructions ne devront pas développer plus de 3 niveaux. Les sous-sols ne sont pas compris dans le nombre de niveaux lorsque leur hauteur ne dépasse pas de 1,5m par rapport au sol du terrain naturel.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux extensions des constructions existantes sous réserve de ne pas dépasser la hauteur préexistante,
- Aux travaux de mise aux normes réglementaires des constructions existantes.

## 2.2 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

### 2.2.1 Aspect extérieur des constructions

#### 2.2.1.1 Toitures

Pour les constructions principales, les toitures à la Mansart ou en attique, devront respecter les caractéristiques ci-dessous. Les autres formes de toiture devront respecter les prescriptions du § « 2.2.1 aspect extérieur des constructions » prévues dans les dispositions générales communes à toutes les zones.

### 1. Dans le cas d'une toiture à la Mansart :

- Débord à l'égout de 60 cm maximum (hors gouttière) par rapport au plan de façade.
- Pente du brisis comprise entre 65° et 75°.
- Pente du terrasson inférieure à 30°.
- Le retournement de la toiture sur les côtés pourra être exigé si la construction n'est pas implantée en limite séparative de propriété.

### 2. Dans le cas d'une toiture en attique.

- Retrait de l'étage en attique de 1,80 m minimum par rapport au plan de façade. Ce retrait pourra être ramené à 1 m sur un linéaire de 30% de la façade, à l'exception des éléments techniques.
- Retrait de la casquette de 1 m minimum par rapport au plan de la façade.

La réfection de toitures existantes, ne respectant pas les dispositions susvisées, pourra être autorisée en cas d'impossibilité technique.

### Ouverture des toitures

Les ouvertures en toiture devront être conçues en fonction de la séquence des façades et toitures dans laquelle elles s'inscrivent. Elles devront de par leur type, leur taille et leur aspect, être en parfaite cohérence avec l'architecture de l'immeuble sur lequel elles prennent place.

Seul le premier niveau de combles pourra bénéficier d'ouvertures. Pour les constructions existantes uniquement, les ouvertures en deuxième niveau de combles par un dispositif architectural intégré dans le volume de toiture, pourront être autorisées, sous réserve que :

- L'opération préserve l'intérêt architectural de l'immeuble ;
- Aucun nouveau logement ne soit créé.

Les lucarnes rampantes, à 2 pans ou capucines peuvent être autorisées au premier niveau des combles. Elles seront placées au droit des ouvertures des niveaux inférieurs. Les lucarnes rampantes ne doivent pas partir du faîtage.

Les châssis de toit sont interdits sur les pans de toiture dont la pente est supérieure à 60°.

Les lucarnes sont interdites sur les pans de toiture dont la pente est inférieure à 30°.

#### 2.2.1.2 Menuiseries

Les menuiseries (portes, fenêtres et volets) seront en harmonie avec la typologie historique et l'architecture de l'édifice.

Les volets roulants sont interdits dans les baies anciennes qui comportaient des volets battants ou des persiennes et qui sont visibles du domaine public. Les caissons des volets roulants ne doivent pas être visibles en façade depuis le domaine public.

#### 2.2.1.3 Ferronneries

Les ferronneries doivent être de formes simples et en harmonie avec la typologie et l'architecture de l'édifice.



#### 2.2.1.4 Couleurs et matériaux

##### En façade.

Les couleurs et matériaux visibles en façade sur domaine public devront être choisis en fonction de l'architecture du bâtiment et/ ou de la séquence des façades environnantes, sauf contraintes techniques particulières (isolation extérieure par exemple).

La pose des machineries de climatisation et de ventilation et les antennes paraboliques sont proscrites sur les façades visibles depuis l'espace public.

##### En toiture.

Les couleurs et matériaux visibles en toiture sur domaine public devront être choisis en fonction de l'architecture de l'édifice et de la séquence des façades environnantes.

Pour les constructions principales, l'utilisation de matériaux bitumineux est interdite.

#### 2.2.2 Clôtures :

##### A. Sur les limites séparatives

Les clôtures doivent être constituées soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie, soit par des panneaux en bois tressé. Les clôtures peuvent comporter un mur bahut dont la hauteur n'excédera pas 0,60 m. La hauteur des clôtures ne peut excéder 2 m.

##### B. Sur alignement de rue :

Les clôtures doivent être constituées soit par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie. Ils peuvent comporter un mur bahut dont la hauteur n'excédera pas 0,60 m. La hauteur maximale de ces clôtures, mur bahut compris, est limitée à 1,60 m.

##### C. Sur limite séparative et à l'alignement de rue

Des clôtures pleines ou à claire-voie dont la hauteur est supérieure aux chiffres indiqués ci-dessus peuvent être autorisées si elles s'harmonisent par leur constitution et leur hauteur aux clôtures existantes dans les environs immédiats ou si elles répondent à une nécessité absolue liée à la sécurité et à la nature de l'occupation.

## 2.3 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

#### 2.3.1 Aménagement des abords et plantations

L'aménagement paysager doit privilégier la conservation des édifices bâtis (tonnelles, pavages, perrons, puits, gloriettes, etc...) participant à l'intérêt et à la qualité des cours, parcs et jardins.

Ne sont comptabilisées comme espace planté que les surfaces accessibles.

La surface des espaces plantés doit être au moins égale à 60 % du terrain.

Les surfaces libres de toute construction, hors circulations piétonnes, accès des véhicules, terrasses et installations techniques, doivent être plantées. Elles sont aménagées sur terre végétale et doivent recevoir des plantations herbacées, arbustives ou arborées, en privilégiant les essences locales. Les dalles gazon sont admises.

Les marges de recul fixées au § 2.1.2.1 « *implantation des constructions par rapports aux voies et emprises publiques* » devront être plantées et recevoir un traitement favorisant l'infiltration naturelle de l'eau de pluie.

Avant, pendant et après la réalisation du projet, il doit être veillé à ne pas compromettre l'état sanitaire du ou des arbres existants sur la parcelle avant l'aménagement, ceci de quelque façon que ce soit. La surface minimale de protection à prendre en compte correspond à la projection au sol de la couronne (houppier). L'enherbement de cette surface doit être maintenu.

La destruction d'un arbre de haut jet devra être compensée par la plantation d'un arbre à grand développement.

Pour tout programme, la superficie des espaces libres doit comporter au moins un arbre à grand développement pour 100 m<sup>2</sup> d'espace planté.

#### 2.3.2 Aires de stationnement

Les espaces dédiés au stationnement doivent rester perméables et être traités en dalles gazon ou pavés à joints larges.

## 2.4 STATIONNEMENT

#### 2.4.1 Stationnement des véhicules motorisés

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

#### 2.4.2 Stationnement des vélos

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

## 3. EQUIPEMENT ET RESEAUX

### 3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

#### 3.1.1 Conditions de desserte

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

#### 3.1.2 Conditions d'accès

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

#### 3.1.3 Servitudes d'arcades

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

## **3.2 DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### 3.2.1 Eau potable

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

### 3.2.2 Assainissement

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

### 3.2.3 Eaux pluviales

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

### 3.2.4 Alimentation en énergie et réseaux de communications

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

### 3.2.5 Numérique

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

## **3.3 COLLECTE DES DECHETS**

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**



## **Règlement de la zone UL2**

**Zone résidentielle – l’habitat pavillonnaire et les  
petits immeubles de faible densité**



# 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».

## 1.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».

## 1.2 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

### 1.2.1 Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions à usage d'entrepôt, ou le changement de destination vers cette sous-destination.
- La transformation des annexes en logement, à l'exception de ceux prévues au « 1.2.2 - *Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières* ».
- Les constructions destinées à l'industrie, ou le changement de destination vers cette sous-destination.
- Les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière, ou le changement de destination vers cette destination.
- Les affouillements et exhaussements à l'exception de ceux prévues au « 1.2.3 - *Conditions particulières relatives à la salubrité, à la prévention des risques et à la protection contre les nuisances* ».
- L'aménagement de terrains de camping / caravanning ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement isolé des caravanes, de résidences mobiles de loisirs ou d'habitations légères de loisirs isolées.
- Les terrains familiaux aménagés pour les gens du voyage ou l'installation de résidences mobiles constituant leur habitat permanent.
- Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, d'anciens véhicules désaffectés sauf s'ils sont directement liés et nécessaires à une destination autorisée dans la zone.

### 1.2.2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

- La transformation des annexes en logement, lorsqu'elles se situent dans une bande de construction d'une profondeur de 15 mètres, déterminée par au § 2.1.2.1 « *implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques* ».
- Les affouillements et exhaussements s'ils respectent le caractère et l'intérêt de l'environnement, des lieux et des paysages.

### 1.2.3 Conditions particulières relatives à la salubrité, à la prévention des risques et à la protection contre les nuisances

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

#### – Protection des ressources naturelles

Les constructions et installations situées dans la zone B du périmètre de protection des captages d'eau, devront respecter les termes des arrêtés préfectoraux du 17 avril 1978 et du 02 décembre 2014 :

- Qui interdisent dans leur article 2.2.2.1 en zone B :
  - « le dépôt d'ordures ménagères, d'immondices, de détritiques et produits radioactifs et d'une manière générale tout déversement, écoulement, jet ou dépôt susceptible d'altérer la qualité des eaux ;
  - l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières, ...
  - les installations collectives d'épuration d'eaux usées domestiques ;
  - les installations d'épuration d'eaux usées industrielles à l'exception des cas visés à l'article 2.2.2.1 liés à des activités existantes ;
  - l'épandage, l'infiltration, l'injection et le transport (aérien ou enterré) des matières visées par l'arrêté du 15 avril 1945 sur le transport des matières dangereuses et des arrêtés subséquents, hormis le transport des eaux usées d'origine domestique visé à l'article suivant et à l'exception des cas visés à l'article 2.2.2.1 liés à des activités existantes ;
  - le transport par canalisations enterrées des autres matières susceptibles de polluer
  - la nappe à l'exception des cas visés à l'article 2.2.2.1 liés à des activités existantes ;
  - Les constructions superficielles ou souterraines lorsqu'il y est produit des eaux usées d'origine industrielle ; »
- Qui soumettent à déclaration préalable, dans leur article 2.2.2.2, « avant toute exécution, en vue de la fixation des conditions particulières de réalisation imposées pour la protection des eaux souterraines :
  - les canalisations permettant l'évacuation, hors du périmètre de protection des eaux usées des industries existantes dans le cadre de leur activité actuelle ;
  - les installations de prétraitement des eaux usées des usines et installations existantes, lorsque ce prétraitement est nécessaire à la conservation des canalisations d'évacuation ;
  - les installations individuelles d'épuration d'eaux usées domestiques ;
  - les transports en aérien des matières susceptibles de polluer la nappe autres que celles visées par l'arrêté du 15 avril 1945, visé à l'article précédent et par les arrêtés subséquents ;
  - l'implantation ou la construction de manufactures ateliers, usines, magasins, chantiers et de tous établissements industriels, commerciaux ou agricoles qu'ils relèvent ou non de la législation sur les établissements classés ;
  - les constructions superficielles ou souterraines lorsqu'il y est produit des eaux usées d'origine domestique ;
  - des ouvrages de transport d'eaux usées d'origine domestique qu'elles soient brutes ou épurées ;
  - le forage de puits ;
  - l'ouverture et le remblaiement d'excavations susceptibles de mettre en cause la protection des eaux souterraines ;



- le camping et le caravanning ;
- la construction ou la modification de voies de communications ainsi que leurs conditions d'utilisation. »

#### 1.2.4 Conditions particulières relatives à la mise en valeur du patrimoine naturel et paysager

Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».

## 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### 2.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### 2.1.1 Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 20% de la surface du terrain.

Sur un terrain déjà bâti, et pour lequel l'emprise au sol maximum autorisée est atteinte, la réalisation d'une extension ou d'une annexe pourra être autorisée sous réserve que son emprise au sol :

- n'excède pas 10% de la surface du terrain,
  - et qu'elle soit inférieure à 30 m².
- En secteurs UL2a et UL2d, l'emprise ne peut excéder 40 % de la surface du terrain.
  - En secteur UL2b et UL2e, l'emprise ne peut excéder 50 % de la surface du terrain.
  - En secteur UL2c l'emprise ne peut excéder 35 % de la surface du terrain.

Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis aux règles d'emprise au sol.

#### 2.1.2 Implantation des constructions

##### 2.1.2.1 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- A. Les constructions doivent être implantées par rapport aux limites des voies, conformément aux dispositions figurées au document graphique.
- B. En l'absence d'indication au document graphique, les constructions devront être implantées à une distance d'au moins 4 m de la limite de la voie.
  - Dans les secteurs UL2c et UL2d, les constructions doivent être implantées à une distance d'au moins 6 m de la limite de voie.
  - Dans le secteur UL2a, les constructions doivent être implantées à une distance d'au moins 4m de la limite de voie.
  - Dans le secteur UL2e, les constructions peuvent être implantées en limite de la voie ou à une distance d'au moins 3 m de la limite de la voie.
- C. Les dispositions des alinéas A et B ne s'appliquent pas :
  - aux constructions (ou parties de constructions) enterrées, sous réserve des dispositions de l'article 1.1.1 « Aménagement des abords et plantations », et aux

corniches ou avancées de toit.

- aux balcons et autres éléments en surplomb d'une longueur inférieure au tiers de la façade, sous réserve des dispositions relatives à la conservation et à la surveillance des voies communales. Ils doivent être situés au moins à 4,30 mètres du sol lorsque la façade est réalisée à l'alignement de la rue et en retrait de 0,5 m depuis la limite du trottoir. Leur profondeur maximale est fixée à 1,30 m.
- aux modifications ou extensions d'une construction non conforme aux dispositions des alinéas A et B, sous réserve de ne pas réduire la marge de recul comprise entre la limite de voie et la construction en question.
- aux garages intégrés à la pente du terrain. Ils pourront être implantés sur limite de la voie lorsque celle-ci comporte des murs de soutènement.

## 2.1.2.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### A. Recul obligatoire

Les constructions doivent respecter une distance d'au moins 4 m des limites séparatives.

- En secteurs UL2a, UL2b et UL2e cette distance est d'au moins 3 m.
- En secteurs UL2c et UL2d, cette distance est d'au moins 8 m.

Sur des terrains présentant une pente supérieure à 10%, les constructions doivent être implantées par rapport aux limites séparatives situées en aval à une distance au moins égale à la différence d'altitude entre la limite et tout point de la construction, sans pouvoir être inférieure à 4 m et à 8 mètres en secteurs UL2c et UL2b.

### B. Implantation possible en limite :

S'il existe sur le terrain voisin une construction en limite, une construction nouvelle peut y être adossée si elle respecte les conditions suivantes :

- Hauteur inférieure ou égale à celle de la construction préexistante.
- Longueur totale en limite inférieure ou égale à la longueur de la construction existante.

En secteur UL2e, les constructions peuvent être implantées en limite, s'il existe sur le terrain voisin une construction préexistante à moins de 5 m de la limite séparative. Une construction nouvelle peut être implantée en limite aux conditions suivantes :

- hauteur inférieure ou égale à 3 m
- longueur totale en limite inférieure ou égale à la longueur de la construction existante.

### C. Constructions annexes

Une construction annexe peut être implantée en limite aux conditions suivantes :

- Hauteur au faîtage inférieure à 3,50 m.
- Longueur de la façade implantée en limite inférieure à 7 m.

## 2.1.2.3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

La distance entre deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété, doit être au moins égale à la hauteur de la plus élevée des deux constructions divisée par

deux. Cette distance ne pourra jamais être inférieure à 4 mètres.

Les constructions annexes ne sont pas soumises aux dispositions du présent règlement.

## 2.1.3 Hauteurs

Sauf dispositions mentionnées sur les documents graphiques, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 13 m au faîtage en cas de toit en pente ou 10 m en cas de toiture terrasse.

- En secteur UL2a, la hauteur maximale est fixée à 14 m au faîtage en cas de toit en pente ou 11 m en cas de toiture terrasse.
- En secteur UL2b, la hauteur maximale est fixée à 15 m au faîtage en cas de toit en pente ou 12 m en cas de toiture terrasse.
- En secteur UL2c, la hauteur maximale est fixée à 18 m au faîtage en cas de toit en pente ou 15 m en cas de toiture terrasse.
- En secteur UL2d, la hauteur maximale est fixée à 16 m au faîtage en cas de toit en pente ou 13 m en cas de toiture terrasse.
- En secteur UL2e, la hauteur maximale est fixée à 17 m au faîtage en cas de toit en pente ou 14 m en cas de toiture terrasse.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux extensions des constructions existantes sous réserve de ne pas dépasser la hauteur préexistante,
- Aux travaux de mise aux normes réglementaires des constructions existantes.

## 2.2 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

### 2.2.1 Aspect extérieur des constructions

#### 2.2.1.1 Toitures

Pour les constructions principales, les toitures à la Mansart ou en attique, devront respecter les caractéristiques ci-dessous. Les autres formes de toiture devront respecter les prescriptions du § « 2.2.1 aspect extérieur des constructions » prévues dans les dispositions générales communes à toutes les zones.

#### 1. Dans le cas d'une toiture à la Mansart :

- Débord à l'égout de 60 cm maximum (hors gouttière) par rapport au plan de façade.
- Pente du brisis comprise entre 65° et 75°.
- Pente du terrasson inférieure à 30°.
- Le retournement de la toiture sur les côtés pourra être exigé si la construction n'est pas implantée en limite séparative de propriété.

## 2. Dans le cas d'une toiture en attique.

- Retrait de l'étage en attique de 1,80 m minimum par rapport au plan de façade. Ce retrait pourra être ramené à 1 m sur un linéaire de 30% de la façade, à l'exception des éléments techniques.
- Retrait de la casquette de 1 m minimum par rapport au plan de la façade.

La réfection de toitures existantes, ne respectant pas les dispositions susvisées, pourra être autorisée en cas d'impossibilité technique.

### Ouverture des toitures

Les ouvertures en toiture devront être conçues en fonction de la séquence des façades et toitures dans laquelle elles s'inscrivent. Elles devront de par leur type, leur taille et leur aspect, être en parfaite cohérence avec l'architecture de l'immeuble sur lequel elles prennent place.

Seul le premier niveau de combles pourra bénéficier d'ouvertures. Pour les constructions existantes uniquement, les ouvertures en deuxième niveau de combles par un dispositif architectural intégré dans le volume de toiture, pourront être autorisées, sous réserve que :

- L'opération préserve l'intérêt architectural de l'immeuble ;
- Aucun nouveau logement ne soit créé.

Les lucarnes rampantes, à 2 pans ou capucines peuvent être autorisées au premier niveau des combles. Elles seront placées au droit des ouvertures des niveaux inférieurs. Les lucarnes rampantes ne doivent pas partir du faîtage.

Les châssis de toit sont interdits sur les pans de toiture dont la pente est supérieure à 60°.

Les lucarnes sont interdites sur les pans de toiture dont la pente est inférieure à 30°.

#### 2.2.1.2 Menuiseries

Les menuiseries (portes, fenêtres et volets) seront en harmonie avec la typologie historique et l'architecture de l'édifice.

Les volets roulants sont interdits dans les baies anciennes qui comportaient des volets battants ou des persiennes et qui sont visibles du domaine public. Les caissons des volets roulants ne doivent pas être visibles en façade depuis le domaine public.

#### 2.2.1.3 Ferronneries

Les ferronneries doivent être de formes simples et en harmonie avec la typologie et l'architecture de l'édifice.

#### 2.2.1.4 Couleurs et matériaux

##### En façade.

Les couleurs et matériaux visibles en façade sur domaine public devront être choisis en fonction de l'architecture du bâtiment et/ ou de la séquence des façades environnantes, sauf contraintes techniques particulières (isolation extérieure par exemple).

La pose des machineries de climatisation et de ventilation et les antennes paraboliques sont proscrites sur les façades visibles depuis l'espace public.

##### En toiture.

Les couleurs et matériaux visibles en toiture sur domaine public devront être choisis en

fonction de l'architecture de l'édifice et de la séquence des façades environnantes.

Pour les constructions principales, l'utilisation de matériaux bitumineux est interdite.

### 2.2.2 Clôtures :

#### A. Sur les limites séparatives

Les clôtures doivent être constituées soit par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie, soit par des panneaux en bois tressé. Les clôtures peuvent comporter un mur bahut dont la hauteur n'excédera pas 0,60 m. La hauteur des clôtures ne peut excéder 2 m.

#### B. Sur alignement de rue :

Les clôtures doivent être constituées soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie. Ils peuvent comporter un mur bahut dont la hauteur n'excédera pas 0,60 m. La hauteur maximale de ces clôtures, mur bahut compris, est limitée à 1,60 m.

#### C. Sur limite séparative et à l'alignement de rue

Des clôtures pleines ou à claire-voie dont la hauteur est supérieure aux chiffres indiqués ci-dessus peuvent être autorisées si elles s'harmonisent par leur constitution et leur hauteur aux clôtures existantes dans les environs immédiats ou si elles répondent à une nécessité absolue liée à la sécurité et à la nature de l'occupation.

## 2.3 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

### 2.3.1 Aménagement des abords et plantations

Ne sont comptabilisées comme espaces plantés que les surfaces accessibles.

La surface des espaces plantés doit être au moins égale à 50 % du terrain.

- En secteur UL2c, la surface des espaces plantés doit être au moins égale à 25 % du terrain.
- En secteur UL2d, la surface des espaces plantés doit être au moins égale à 30 % du terrain.

Les surfaces libres de toute construction, hors circulations piétonnes, accès des véhicules, terrasses et installations techniques, doivent être plantées. Elles sont aménagées sur terre végétale et doivent recevoir des plantations herbacées, arbustives ou arborées, en privilégiant les essences locales. Les dalles gazon sont admises.

Pour tout programme, la superficie des espaces libres doit comporter au moins un arbre à grand développement pour 200 m<sup>2</sup> d'espace planté.

### 2.3.2 Aires de stationnement

Les espaces dédiés au stationnement doivent rester perméables et être traités en dalles gazon ou pavés à joints larges.

## 2.4 STATIONNEMENT

### 2.4.1 Stationnement des véhicules motorisés

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

### 2.4.2 Stationnement des vélos

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

## 3. EQUIPEMENT ET RESEAUX

### 3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

#### 3.1.1 Conditions de desserte

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

#### 3.1.2 Conditions d'accès

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

#### 3.1.3 Servitudes d'arcades

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

### 3.2 DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 3.2.1 Eau potable

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

#### 3.2.2 Assainissement

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

#### 3.2.3 Eaux pluviales

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

#### 3.2.4 Alimentation en énergie et réseaux de communications

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

#### 3.2.5 Numérique

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

### 3.3 COLLECTE DES DECHETS

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**



## **Règlement de la zone UL3**

### **Zone résidentielle – Les maisons en bande**





# 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».

## 1.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».

## 1.2 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

### 1.2.1 Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions à usage d'entrepôt, ou le changement de destination vers cette sous-destination
- La transformation des annexes en logement, à l'exception de ceux prévues au § « 1.2.2 - *Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières* ».
- Les constructions destinées à l'industrie, ou le changement de destination vers cette sous-destination.
- Les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière, ou le changement de destination vers cette destination.
- Les affouillements et exhaussements à l'exception de ceux prévues au § « 1.2.3 - *Conditions particulières relatives à la salubrité, à la prévention des risques et à la protection contre les nuisances* ».
- L'aménagement de terrains de camping / caravanning ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement isolé des caravanes, de résidences mobiles de loisirs ou d'habitations légères de loisirs isolées.
- Les terrains familiaux aménagés pour les gens du voyage ou l'installation de résidences mobiles constituant leur habitat permanent.
- Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, d'anciens véhicules désaffectés sauf s'ils sont directement liés et nécessaires à une destination autorisée dans la zone.

### 1.2.2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

- La transformation des annexes en logement, lorsqu'elles se situent dans une bande de construction d'une profondeur de 15 mètres, déterminée par au § 2.1.2.1 « implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ».

## 1.2.3 Conditions particulières relatives à la salubrité, à la prévention des risques et à la protection contre les nuisances

Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».

## 1.2.4 Conditions particulières relatives à la mise en valeur du patrimoine naturel et paysager

Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».

## 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### 2.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### 2.1.1 Emprise au sol

Hors de la bande définie au paragraphe A-1 de l'article 2.1.2.2, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 25 % de la surface du terrain restant.

Sur un terrain déjà bâti, et pour lequel l'emprise au sol maximum autorisée est atteinte, la réalisation d'une extension ou d'une annexe pourra être autorisée sous réserve que son emprise au sol :

- n'excède pas 10% de la surface du terrain,
- et qu'elle soit inférieure à 30 m<sup>2</sup>.

#### 2.1.2 Implantation des constructions

##### 2.1.2.1 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- A. Les constructions doivent être implantées par rapport aux limites des voies conformément aux dispositions figurées au document graphique.
- B. En l'absence d'indication au document graphique, les constructions devront être implantées à une distance d'au moins 6 m de la limite de la voie.

En secteur UL3a, la distance minimale est ramenée à 3 m de la limite de voie.

##### 2.1.2.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

#### A. Recul obligatoire

Les constructions doivent respecter une distance d'au moins 4 m des limites séparatives.

- En secteur UL3a, cette distance est d'au moins 3 m.

Sur des terrains présentant une pente supérieure à 10%, les constructions doivent être implantées par rapport aux limites séparatives situées en aval à une distance au moins égale à la différence d'altitude entre la limite et tout point de la construction.

#### B. Implantation en limite

Sur une profondeur de 15 m à partir de la ligne de construction déterminée par l'article 2.1.2.1 « implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques », lorsqu'il existe sur le terrain contigu un bâtiment en limite, la nouvelle construction doit également être implantée en cette limite. En l'absence de construction en

limite sur le terrain contigu, elle doit respecter le retrait fixé au paragraphe B du présent article.

Au-delà d'une profondeur de 15 m à partir de la ligne de construction déterminée par l'article 2.1.2.1 « *implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques* », et s'il existe sur le terrain voisin une construction en limite, une construction nouvelle peut y être adossée aux conditions suivantes :

- Hauteur inférieure ou égale à celle de la construction préexistante (sous réserve de conformité au § 2.1.3 - Hauteurs)
- Longueur totale en limite inférieure ou égale à la longueur de la construction existante.

#### C. Recul par rapport aux limites séparatives :

En cas de recul, les constructions devront être implantées avec un retrait minimum de 3 m par rapport aux limites séparatives.

En secteur UL3a cette distance minimale est ramenée à 2 m.

#### D. Constructions annexes

Une construction annexe peut être implantée en limite aux conditions suivantes :

- Hauteur au faîtage inférieure à 3,50 m.
- Longueur de la façade implantée en limite inférieure à 7 m.

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

La distance entre deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété, doit être au moins égale à la hauteur de la plus élevée des deux constructions divisée par deux. Cette distance ne pourra jamais être inférieure à 4 mètres.

Les constructions annexes ne sont pas soumises aux dispositions du présent chapitre.

### 2.1.3 Hauteurs

Sauf dispositions mentionnées sur les documents graphiques, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 12 m au faîtage en cas de toit en pente ou 9 m en cas de toiture terrasse.

## 2.2 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

### 2.2.1 Aspect extérieur des constructions

#### 2.2.1.1 Toitures

Pour les constructions principales, les toitures à la Mansart ou en attique, devront respecter les caractéristiques ci-dessous. Les autres formes de toiture devront respecter les prescriptions du § « 2.2.1 aspect extérieur des constructions » prévues dans les dispositions générales communes à toutes les zones.

### 1. Dans le cas d'une toiture à la Mansart :

- Débord à l'égout de 60 cm maximum (hors gouttière) par rapport au plan de façade.
- Pente du brisis comprise entre 65° et 75°.
- Pente du terrasson inférieure à 30°.
- Le retournement de la toiture sur les côtés pourra être exigé si la construction n'est pas implantée en limite séparative de propriété.

### 2. Dans le cas d'une toiture en attique.

- Retrait de l'étage en attique de 1,80 m minimum par rapport au plan de façade. Ce retrait pourra être ramené à 1 m sur un linéaire de 30% de la façade, à l'exception des éléments techniques.
- Retrait de la casquette de 1 m minimum par rapport au plan de la façade.

La réfection de toitures existantes, ne respectant pas les dispositions susvisées, pourra être autorisée en cas d'impossibilité technique.

### Ouverture des toitures

Les ouvertures en toiture devront être conçues en fonction de la séquence des façades et toitures dans laquelle elles s'inscrivent. Elles devront de par leur type, leur taille et leur aspect, être en parfaite cohérence avec l'architecture de l'immeuble sur lequel elles prennent place.

Seul le premier niveau de combles pourra bénéficier d'ouvertures. Pour les constructions existantes uniquement, les ouvertures en deuxième niveau de combles par un dispositif architectural intégré dans le volume de toiture, pourront être autorisées, sous réserve que :

- L'opération préserve l'intérêt architectural de l'immeuble ;
- Aucun nouveau logement ne soit créé.

Les lucarnes rampantes, à 2 pans ou capucines peuvent être autorisées au premier niveau des combles. Elles seront placées au droit des ouvertures des niveaux inférieurs. Les lucarnes rampantes ne doivent pas partir du faîtage.

Les châssis de toit sont interdits sur les pans de toiture dont la pente est supérieure à 60°.

Les lucarnes sont interdites sur les pans de toiture dont la pente est inférieure à 30°.

#### 2.2.1.2 Menuiseries

Les menuiseries (portes, fenêtres et volets) seront en harmonie avec la typologie historique et l'architecture de l'édifice.

Les volets roulants sont interdits dans les baies anciennes qui comportaient des volets battants ou des persiennes et qui sont visibles du domaine public. Les caissons des volets roulants ne doivent pas être visibles en façade depuis le domaine public.

#### 2.2.1.3 Ferronneries

Les ferronneries doivent être de formes simples et en harmonie avec la typologie et l'architecture de l'édifice.

#### 2.2.1.4 Couleurs et matériaux

En façade.

Les couleurs et matériaux visibles en façade sur domaine public devront être choisis en fonction de l'architecture du bâtiment et/ ou de la séquence des façades environnantes, sauf contraintes techniques particulières (isolation extérieure par exemple).

La pose des machineries de climatisation et de ventilation et les antennes paraboliques sont proscrites sur les façades visibles depuis l'espace public.

#### En toiture.

Les couleurs et matériaux visibles en toiture sur domaine public devront être choisis en fonction de l'architecture de l'édifice et de la séquence des façades environnantes.

Pour les constructions principales, l'utilisation de matériaux bitumineux est interdite.

#### 2.2.2 Clôtures :

##### A. Sur les limites séparatives

Les clôtures doivent être constituées soit par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie, soit par des panneaux en bois tressé. Les clôtures peuvent comporter un mur bahut dont la hauteur n'excédera pas 0,60 m. La hauteur des clôtures ne peut excéder 2 m.

##### B. Sur alignement de rue :

Les clôtures doivent être constituées soit par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie. Ils peuvent comporter un mur bahut dont la hauteur n'excédera pas 0,60 m. La hauteur maximale de ces clôtures, mur bahut compris, est limitée à 1,60 m.

##### C. Sur limite séparative et à l'alignement de rue

Des clôtures pleines ou à claire-voie dont la hauteur est supérieure aux chiffres indiqués ci-dessus peuvent être autorisées si elles s'harmonisent par leur constitution et leur hauteur aux clôtures existantes dans les environs immédiats ou si elles répondent à une nécessité absolue liée à la sécurité et à la nature de l'occupation.

## 2.3 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

#### 2.3.1 Aménagement des abords et plantations

Ne sont comptabilisées comme espaces plantés que les surfaces accessibles.

Hors de la bande définie au paragraphe A-1 de l'article 2.1.2.2, la surface des espaces plantés doit être au moins égale à 50 % du terrain.

Les surfaces libres de toute construction, hors circulations piétonnes, accès des véhicules, terrasses et installations techniques, doivent être plantées. Elles sont aménagées sur terre végétale et doivent recevoir des plantations herbacées, arbustives ou arborées, en privilégiant les essences locales. Les dalles gazon sont admises.

Pour tout programme, la superficie des espaces libres doit comporter au moins un arbre à grand développement pour 200 m<sup>2</sup> d'espace planté.

#### 2.3.2 Aires de stationnement

Les espaces dédiés au stationnement doivent rester perméables et être traités en dalles gazon ou pavés à joints larges.

## **2.4 STATIONNEMENT**

### 2.4.1 Stationnement des véhicules motorisés

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

### 2.4.2 Stationnement des vélos

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

## **3. EQUIPEMENT ET RESEAUX**

### **3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

#### 3.1.1 Conditions de desserte

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

#### 3.1.2 Conditions d'accès

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

#### 3.1.3 Servitudes d'arcades

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

### **3.2 DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### 3.2.1 Eau potable

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

#### 3.2.2 Assainissement

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

#### 3.2.3 Eaux pluviales

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

#### 3.2.4 Alimentation en énergie et réseaux de communications

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

### 3.2.5 Numérique

Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».

## 3.3 COLLECTE DES DECHETS

Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».





## **Règlement de la zone UL4**

### **Zone résidentielle – Les maisons de faubourg**



# 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».

## 1.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».

## 1.2 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

### 1.2.1 Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions à usage d'entrepôt, ou le changement de destination vers cette sous-destination.
- La transformation des annexes en logement, à l'exception de ceux prévues au § « 1.2.2 - *Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières* ».
- Les constructions destinées à l'industrie, ou le changement de destination vers cette sous-destination.
- Les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière, ou le changement de destination vers cette destination.
- Les affouillements et exhaussements à l'exception de ceux prévues au § « 1.2.3 - *Conditions particulières relatives à la salubrité, à la prévention des risques et à la protection contre les nuisances* ».
- L'aménagement de terrains de camping / caravaning ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement isolé des caravanes, de résidences mobiles de loisirs ou d'habitations légères de loisirs isolées.
- Les terrains familiaux aménagés pour les gens du voyage ou l'installation de résidences mobiles constituant leur habitat permanent.
- Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, d'anciens véhicules désaffectés sauf s'ils sont directement liés et nécessaires à une destination autorisée dans la zone.

### 1.2.2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

- **Sauf dans les périmètres de protection des captages**, la transformation des annexes en logement, lorsqu'elles se situent dans une bande de construction d'une profondeur de 12 mètres, déterminée par au § 2.1.2.1 « *implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques* ».

### 1.2.3 Conditions particulières relatives à la salubrité, à la prévention des risques et à la protection contre les nuisances

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

#### – Protection des ressources naturelles

Afin d'en assurer la protection et le fonctionnement, dans les périmètres de protection des captages d'eau potable, les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites ou soumises à des prescriptions particulières, conformément à la réglementation en vigueur et à l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme. Il convient de se référer aux arrêtés préfectoraux du 17 avril 1978, du 02 décembre 2014 et du 1<sup>er</sup> février 1985, fixant les périmètres de protection des points de prélèvement d'eau, avant tout projet de construction ou d'exécution de travaux.

### 1.2.4 Conditions particulières relatives à la mise en valeur du patrimoine naturel et paysager

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

## 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### 2.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### 2.1.1 Emprise au sol

Hors de la bande définie au paragraphe A-1 de l'article 2.1.2.2, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30 % de la surface du terrain restant.

#### 2.1.2 Implantation des constructions

##### 2.1.2.1 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- A. Les constructions doivent être implantées par rapport aux limites des voies conformément aux dispositions figurées au document graphique.
- B. En l'absence d'indication au document graphique, les constructions devront être implantées à une distance d'au moins 3 m de la limite des voies et emprises publiques.

##### 2.1.2.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

#### A. Recul obligatoire

Les constructions doivent respecter une distance d'au moins 3 m des limites séparatives.

#### B. Implantation possible en limite

Sur une profondeur de 12 m à partir de la ligne de construction déterminée au § 2.1.2.1 « *implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques* », lorsqu'il existe sur le terrain contigu un bâtiment en limite, la nouvelle construction doit également être implantée en cette limite.

Au-delà d'une profondeur de 12 m à partir de la ligne de construction déterminée au § 2.1.2.1 « *implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques* », et

s'il existe sur le terrain voisin une construction en limite, une construction nouvelle peut y être adossée aux conditions suivantes :

- Hauteur inférieure ou égale à celle de la construction préexistante,
- Longueur totale en limite inférieure ou égale à la longueur de la construction existante.

## C. Constructions annexes

Une construction annexe peut être implantée en limite aux conditions suivantes :

- Hauteur au faîtage inférieure à 3,50 m.
- Longueur de la façade implantée en limite inférieure à 7 m.

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

La distance entre deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété, doit être au moins égale à la hauteur de la plus élevée des deux constructions divisée par deux. Cette distance ne pourra jamais être inférieure à 4 mètres.

Les constructions annexes ne sont pas soumises aux dispositions du présent chapitre.

### 2.1.3 Hauteurs

Sauf dispositions mentionnées sur les documents graphiques, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 12 m au faîtage en cas de toit en pente ou 9 m en cas de toiture terrasse.

- En secteur UL4a, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 11 m au faîtage en cas de toit en pente ou 8 m en cas de toiture terrasse.
- En secteur UL4b, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 13 m au faîtage en cas de toit en pente ou 10 m en cas de toiture terrasse.

## 2.2 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

### 2.2.1 Aspect extérieur des constructions

#### 2.2.1.1 Toitures

Pour les constructions principales, les toitures à la Mansart ou en attique, devront respecter les caractéristiques ci-dessous. Les autres formes de toiture devront respecter les prescriptions du § « 2.2.1 aspect extérieur des constructions » prévues dans les dispositions générales communes à toutes les zones.

#### 1. Dans le cas d'une toiture à la Mansart :

- Débord à l'égout de 60 cm maximum (hors gouttière) par rapport au plan de façade.
- Pente du brisis comprise entre 65° et 75°.
- Pente du terrasson inférieure à 30°.

- Le retournement de la toiture sur les côtés pourra être exigé si la construction n'est pas implantée en limite séparative de propriété.

## 2. Dans le cas d'une toiture en attique.

- Retrait de l'étage en attique de 1,80 m minimum par rapport au plan de façade. Ce retrait pourra être ramené à 1 m sur un linéaire de 30% de la façade, à l'exception des éléments techniques.
- Retrait de la casquette de 1 m minimum par rapport au plan de la façade.

La réfection de toitures existantes, ne respectant pas les dispositions susvisées, pourra être autorisée en cas d'impossibilité technique.

### Ouverture des toitures

Les ouvertures en toiture devront être conçues en fonction de la séquence des façades et toitures dans laquelle elles s'inscrivent. Elles devront de par leur type, leur taille et leur aspect, être en parfaite cohérence avec l'architecture de l'immeuble sur lequel elles prennent place.

Seul le premier niveau de combles pourra bénéficier d'ouvertures. Pour les constructions existantes uniquement, les ouvertures en deuxième niveau de combles par un dispositif architectural intégré dans le volume de toiture, pourront être autorisées, sous réserve que :

- L'opération préserve l'intérêt architectural de l'immeuble ;
- Aucun nouveau logement ne soit créé.

Les lucarnes rampantes, à 2 pans ou capucines peuvent être autorisées au premier niveau des combles. Elles seront placées au droit des ouvertures des niveaux inférieurs. Les lucarnes rampantes ne doivent pas partir du faîtage.

Les châssis de toit sont interdits sur les pans de toiture dont la pente est supérieure à 60°.

Les lucarnes sont interdites sur les pans de toiture dont la pente est inférieure à 30°.

### 2.2.1.2 Menuiseries

Les menuiseries (portes, fenêtres et volets) seront en harmonie avec la typologie historique et l'architecture de l'édifice.

Les volets roulants sont interdits dans les baies anciennes qui comportaient des volets battants ou des persiennes et qui sont visibles du domaine public. Les caissons des volets roulants ne doivent pas être visibles en façade depuis le domaine public.

### 2.2.1.3 Ferronneries

Les ferronneries doivent être de formes simples et en harmonie avec la typologie et l'architecture de l'édifice.

### 2.2.1.4 Couleurs et matériaux

#### En façade.

Les couleurs et matériaux visibles en façade sur domaine public devront être choisis en fonction de l'architecture du bâtiment et/ ou de la séquence des façades environnantes, sauf contraintes techniques particulières (isolation extérieure par exemple).

La pose des machineries de climatisation et de ventilation et les antennes paraboliques sont proscrites sur les façades visibles depuis l'espace public.

En toiture.

Les couleurs et matériaux visibles en toiture sur domaine public devront être choisis en fonction de l'architecture de l'édifice et de la séquence des façades environnantes.

Pour les constructions principales, l'utilisation de matériaux bitumineux est interdite.

## 2.2.2 Clôtures :

A. Sur les limites séparatives

Les clôtures doivent être constituées soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie, soit par des panneaux en bois tressé. Les clôtures peuvent comporter un mur bahut dont la hauteur n'excédera pas 0,60 m. La hauteur des clôtures ne peut excéder 2 m.

B. Sur alignement de rue :

Les clôtures doivent être constituées soit par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie. Ils peuvent comporter un mur bahut dont la hauteur n'excédera pas 0,60 m. La hauteur maximale de ces clôtures, mur bahut compris, est limitée à 1,60 m.

C. Sur limite séparative et à l'alignement de rue

Des clôtures pleines ou à claire-voie dont la hauteur est supérieure aux chiffres indiqués ci-dessus peuvent être autorisées si elles s'harmonisent par leur constitution et leur hauteur aux clôtures existantes dans les environs immédiats ou si elles répondent à une nécessité absolue liée à la sécurité et à la nature de l'occupation.

## 2.3 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

## 2.3.1 Aménagement des abords et plantations

Ne sont comptabilisées comme espace planté que les surfaces accessibles.

Hors de la bande définie au paragraphe **B** de l'article 2.1.2.2, la surface des espaces plantés doit être au moins égale à 40 % du terrain.

Pour les constructions à usage d'activités, ou pour les programmes mixtes, les normes ci-dessus peuvent être réduites. Il en est de même pour les constructions à l'angle de deux rues.

Les surfaces libres de toute construction, hors circulations piétonnes, accès des véhicules, terrasses et installations techniques, doivent être plantées. Elles sont aménagées sur terre végétale et doivent recevoir des plantations herbacées, arbustives ou arborées, en privilégiant les essences locales. Les dalles gazon sont admises.

Pour tout programme, la superficie des espaces libres doit comporter au moins un arbre à grand développement pour 200 m<sup>2</sup> d'espace planté.

## 2.3.2 Aires de stationnement

Les espaces dédiés au stationnement doivent rester perméables et être traités en dalles gazon ou pavés à joints larges.



## **2.4 STATIONNEMENT**

### 2.4.1 Stationnement des véhicules motorisés

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

### 2.4.2 Stationnement des vélos

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

## **3. EQUIPEMENT ET RESEAUX**

### **3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

#### 3.1.1 Conditions de desserte

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

#### 3.1.2 Conditions d'accès

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

#### 3.1.3 Servitudes d'arcades

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

### **3.2 DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### 3.2.1 Eau potable

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

#### 3.2.2 Assainissement

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

#### 3.2.3 Eaux pluviales

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

#### 3.2.4 Alimentation en énergie et réseaux de communications

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

### 3.2.5 Numérique

Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».

## **3.3 COLLECTE DES DECHETS**

Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».

## **Règlement de la zone UM1**

### **Les tissus urbains recomposés – le Nouveau Bassin**



# 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».

## 1.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».

## 1.2 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

### 1.2.1 Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions à usage d'entrepôt, ou le changement de destination vers cette sous-destination.
- Les constructions destinées à l'industrie, ou le changement de destination vers cette sous-destination.
- Les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière, ou le changement de destination vers cette destination.
- Les affouillements et exhaussements à l'exception de ceux prévues au § « 1.2.3 - Conditions particulières relatives à la salubrité, à la prévention des risques et à la protection contre les nuisances ».
- L'aménagement de terrains de camping / caravanning ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement isolé des caravanes, de résidences mobiles de loisirs ou d'habitations légères de loisirs isolées.
- Les terrains familiaux aménagés pour les gens du voyage ou l'installation de résidences mobiles constituant leur habitat permanent.
- Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, d'anciens véhicules désaffectés sauf s'ils sont directement liés et nécessaires à une destination autorisée dans la zone.

### 1.2.2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».

### 1.2.3 Conditions particulières relatives à la salubrité, à la prévention des risques et à la protection contre les nuisances

Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».

## 1.2.4 Conditions particulières relatives à la mise en valeur du patrimoine naturel et paysager

Pour ce chapitre, se reporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».

## 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### 2.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### 2.1.1 Emprise au sol

Non réglementé

#### 2.1.2 Implantation des constructions

##### 2.1.2.1 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- A. Les constructions doivent être implantées par rapport aux limites des voies conformément aux dispositions figurées au document graphique.
- B. En l'absence d'indication au document graphique, les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit en retrait des voies et emprises publiques.

##### 2.1.2.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions devront être implantées soit en limite séparative, soit en retrait de cette limite.

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

La distance entre deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété, doit être au moins égale à la hauteur de la plus élevée des deux constructions divisée par deux. Cette distance ne pourra jamais être inférieure à 4 mètres.

Les constructions annexes ne sont pas soumises aux dispositions du présent chapitre.

#### 2.1.3 Hauteurs

Sauf dispositions mentionnées sur les documents graphiques, la hauteur maximale des constructions et leur gabarit de toiture doit être égale à la hauteur des bâtiments de la séquence de rue.

## 2.2 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».

### 2.2.1 Aspect extérieur des constructions

#### 2.2.1.1 Toitures

Pour les constructions principales, les toitures à la Mansart ou en attique, devront respecter les caractéristiques ci-dessous. Les autres formes de toiture devront respecter les prescriptions du § « 2.2.1 aspect extérieur des constructions » prévues dans les dispositions générales communes à toutes les zones.

#### 1. Dans le cas d'une toiture à la Mansart :

- Débord à l'égout de 60 cm maximum (hors gouttière) par rapport au plan de façade.
- Pente du brisis comprise entre 65° et 75°.
- Pente du terrasson inférieure à 30°.
- Le retournement de la toiture sur les côtés pourra être exigé si la construction n'est pas implantée en limite séparative de propriété.

#### 2. Dans le cas d'une toiture en attique.

- Retrait de l'étage en attique de 1,80 m minimum par rapport au plan de façade. Ce retrait pourra être ramené à 1 m sur un linéaire de 30% de la façade, à l'exception des éléments techniques.
- Retrait de la casquette de 1 m minimum par rapport au plan de la façade.

La réfection de toitures existantes, ne respectant pas les dispositions susvisées, pourra être autorisée en cas d'impossibilité technique.

#### Ouverture des toitures

Les ouvertures en toiture devront être conçues en fonction de la séquence des façades et toitures dans laquelle elles s'inscrivent. Elles devront de par leur type, leur taille et leur aspect, être en parfaite cohérence avec l'architecture de l'immeuble sur lequel elles prennent place.

Les lucarnes rampantes, à 2 pans ou capucines peuvent être autorisées au premier niveau des combles. Elles seront placées au droit des ouvertures des niveaux inférieurs. Les lucarnes rampantes ne doivent pas partir du faîtage.

Les châssis de toit sont interdits sur les pans de toiture dont la pente est supérieure à 60°. Dans les autres cas, lorsqu'ils sont autorisés, ils seront placés au droit des ouvertures des niveaux inférieurs.

Les lucarnes sont interdites sur les pans de toiture dont la pente est inférieure à 30°.

L'association d'ouvertures de différents types (lucarnes et châssis de toit) sur un même pan de toiture est interdite, sauf raison technique particulière.

### 2.2.1.2 Ouverture en façade

Les ouvertures devront être conçues en fonction de la séquence des façades dans laquelle elles s'inscrivent. Elles devront de par leur type, leur taille et leur aspect, être en parfaite cohérence avec l'architecture de l'immeuble sur lequel elles prennent place.

### 2.2.1.3 Menuiseries

Les menuiseries (portes, fenêtres et volets) seront en harmonie avec la typologie historique et l'architecture de l'édifice.

Les volets roulants sont interdits dans les baies anciennes qui comportaient des volets battants ou des persiennes et qui sont visibles du domaine public. Les caissons des volets roulants ne doivent pas être visibles en façade depuis le domaine public.

### 2.2.1.4 Matériaux en façades

Les réseaux qui ne peuvent pas être intégrés dans le bâtiment seront placés en fonction de la modénature de la façade, le plus discrètement possible. Ils doivent être peints de la même couleur que la façade, sauf contrainte technique particulière.

## 2.2.2 Clôtures :

Les nouvelles clôtures, de par leur taille, type, forme et aspect, devront être en harmonie avec le caractère des lieux, la typologie et l'architecture de l'édifice.

Les clôtures doivent être constituées soit par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie.

Elles peuvent comporter un mur bahut dont la hauteur n'excèdera pas 0,80 m. la hauteur maximale des clôtures, mur bahut compris, doit être de 1,80 m en bordure de voie ou sur limites séparatives. Il peut être exigé en bordure de l'espace public que les clôtures à réaliser sur deux ou plusieurs parcelles contigües présentent une unité d'aspect.

## 2.3 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

Exception faite des accès nécessaires aux constructions, les marges de recul doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

Les espaces non bâtis et les cœurs d'îlots non affectés aux cheminements piétons et à la circulation doivent être plantés sur une épaisseur de terre végétale de 60 cm minimum. Leur niveau fini ne doit pas dépasser de plus de 30 cm le niveau fini de l'espace public le plus proche.

Les cœurs d'îlots et les autres espaces bâtis doivent comporter au moins un arbre pour 200 m<sup>2</sup> d'espace planté (1,2 m de terre végétale mini).

## 2.4 STATIONNEMENT

### 2.4.1 Stationnement des véhicules motorisés

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**



#### 2.4.2 Stationnement des vélos

Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».

### **3. EQUIPEMENT ET RESEAUX**

#### **3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

##### 3.1.1 Conditions de desserte

Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».

##### 3.1.2 Conditions d'accès

Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».

##### 3.1.3 Servitudes d'arcades

Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».

#### **3.2 DESSERTE PAR LES RESEAUX**

##### 3.2.1 Eau potable

Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».

##### 3.2.2 Assainissement

Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».

##### 3.2.3 Eaux pluviales

Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».

##### 3.2.4 Alimentation en énergie et réseaux de communications

Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».

##### 3.2.5 Numérique

Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».

#### **3.3 COLLECTE DES DECHETS**

Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».



## **Règlement de la zone UM2**

**Les tissus urbains recomposés – les casernes  
Drouot et Barbanègre**



# 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».

## 1.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».

## 1.2 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

### 1.2.1 Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions à usage d'entrepôt, ou le changement de destination vers cette sous-destination.
- La transformation des annexes en logement, à l'exception de ceux prévues au § « 1.2.2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières ».
- Les constructions destinées à l'industrie, ou le changement de destination vers cette sous-destination.
- Les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière, ou le changement de destination vers cette destination.
- L'aménagement de terrains de camping / caravanning ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement isolé des caravanes, de résidences mobiles de loisirs ou d'habitations légères de loisirs isolées.
- Les terrains familiaux aménagés pour les gens du voyage ou l'installation de résidences mobiles constituant leur habitat permanent.
- Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, d'anciens véhicules désaffectés sauf s'ils sont directement liés et nécessaires à une destination autorisée dans la zone.

### 1.2.2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

- La transformation des annexes en logement, lorsqu'elles se situent dans une bande de construction d'une profondeur de 12 mètres, déterminée par au § 2.1.2.1 « *implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques* ».
- Les affouillements et exhaussements s'ils respectent le caractère et l'intérêt de l'environnement, des lieux et des paysages.

### 1.2.3 Conditions particulières relatives à la salubrité, à la prévention des risques

et à la protection contre les nuisances

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

1.2.4 Conditions particulières relatives à la mise en valeur du patrimoine naturel et paysager

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

## **2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **2.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### 2.1.1 Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 30% de la superficie totale de la parcelle.

#### 2.1.2 Implantation des constructions

##### 2.1.2.1 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- A. Les constructions doivent être implantées par rapport aux limites des voies conformément aux dispositions figurées au document graphique.
- B. En l'absence d'indication au document graphique, les constructions doivent être implantées à une distance d'au moins 3 m des voies et emprises publiques.

##### 2.1.2.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions devront être implantées avec un recul minimum de 2 m par rapport aux limites séparatives.

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

La distance entre deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété, doit être au moins égale à la hauteur de la plus élevée des deux constructions divisée par deux. Cette distance ne pourra jamais être inférieure à 4 mètres.

Les constructions annexes ne sont pas soumises aux dispositions du présent chapitre.

#### 2.1.3 Hauteurs

Sauf dispositions mentionnées sur les documents graphiques, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 21 m au faîtage en cas de toit en pente ou 18 m en cas de toiture terrasse.

## 2.2 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».

### 2.2.1 Aspect extérieur des constructions

#### 2.2.1.1 Toitures

Pour les constructions principales, les toitures à la Mansart ou en attique, devront respecter les caractéristiques ci-dessous. Les autres formes de toiture devront respecter les prescriptions du § « 2.2.1 aspect extérieur des constructions » prévues dans les dispositions générales communes à toutes les zones.

#### 1. Dans le cas d'une toiture à la Mansart :

- Débord à l'égout de 60 cm maximum (hors gouttière) par rapport au plan de façade.
- Pente du brisis comprise entre 65° et 75°.
- Pente du terrasson inférieure à 30°.
- Le retournement de la toiture sur les côtés pourra être exigé si la construction n'est pas implantée en limite séparative de propriété.

#### 2. Dans le cas d'une toiture en attique.

- Retrait de l'étage en attique de 1,80 m minimum par rapport au plan de façade. Ce retrait pourra être ramené à 1 m sur un linéaire de 30% de la façade, à l'exception des éléments techniques.
- Retrait de la casquette de 1 m minimum par rapport au plan de la façade.

La réfection de toitures existantes, ne respectant pas les dispositions susvisées, pourra être autorisée en cas d'impossibilité technique.

#### Ouverture des toitures

Les ouvertures en toiture devront être conçues en fonction de la séquence des façades et toitures dans laquelle elles s'inscrivent. Elles devront de par leur type, leur taille et leur aspect, être en parfaite cohérence avec l'architecture de l'immeuble sur lequel elles prennent place.

Seul le premier niveau de combles pourra bénéficier d'ouvertures. Pour les constructions existantes uniquement, les ouvertures en deuxième niveau de combles par un dispositif architectural intégré dans le volume de toiture, pourront être autorisées, sous réserve que :

- L'opération préserve l'intérêt architectural de l'immeuble ;
- Aucun nouveau logement ne soit créé.

Les lucarnes rampantes, à 2 pans ou capucines peuvent être autorisées au premier niveau des combles. Elles seront placées au droit des ouvertures des niveaux inférieurs. Les lucarnes rampantes ne doivent pas partir du faîtage.

Les châssis de toit sont interdits sur les pans de toiture dont la pente est supérieure à 60°. Dans les autres cas, lorsqu'ils sont autorisés, ils seront placés au droit des ouvertures des niveaux inférieurs.

Les lucarnes sont interdites sur les pans de toiture dont la pente est inférieure à 30°.

L'association d'ouvertures de différents types (lucarnes et châssis de toit) sur un même pan de toiture est interdite, sauf raison technique particulière.

## 2.2.1.2 Menuiseries

Les menuiseries (portes, fenêtres et volets) seront en harmonie avec la typologie historique et l'architecture de l'édifice.

Les volets roulants sont interdits dans les baies anciennes qui comportaient des volets battants ou des persiennes et qui sont visibles du domaine public. Les caissons des volets roulants ne doivent pas être visibles en façade depuis le domaine public.

## 2.2.1.3 Ferronneries

Les ferronneries doivent être de formes simples et en harmonie avec la typologie et l'architecture de l'édifice.

## 2.2.1.4 Façades commerciales.

Les devantures, baies ou vitrines seront refusées si elles sont jugées inadéquates avec le caractère de l'édifice ou de l'espace public sur lequel elles prennent place. Elles devront s'inscrire dans la composition d'ensemble de la façade en fonction des tracés régulateurs qui lui sont propres.

## 2.2.1.5 Couleurs et matériaux

### En façade.

Les couleurs et matériaux visibles en façade sur domaine public devront être choisis en fonction de la séquence des façades environnantes, sauf contraintes techniques particulières (isolation extérieure par exemple).

Les réseaux qui ne peuvent pas être intégrés dans le bâtiment seront placés en fonction de la modénature de la façade, le plus discrètement possible. Ils doivent être peints de la même couleur que la façade, sauf contrainte technique particulière.

La pose des machineries de climatisation et de ventilation et les antennes paraboliques sont proscrites sur les façades visibles depuis l'espace public.

### En toiture.

Les couleurs et matériaux visibles en toiture sur domaine public devront être choisis en fonction de l'architecture de l'édifice et de la séquence des façades environnantes, sauf contraintes techniques particulières.

Pour les constructions principales, l'utilisation de matériaux bitumineux est interdite.

## 2.2.2 Clôtures :

### A. Sur les limites séparatives

Les clôtures doivent être constituées soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie, soit par des panneaux en bois tressé. Les clôtures peuvent comporter un mur bahut dont la hauteur n'excédera pas 0,60 m. La hauteur des clôtures ne peut excéder 2 m.



**B. Sur alignement de rue :**

Les clôtures doivent être constituées soit par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie. Ils peuvent comporter un mur bahut dont la hauteur n'excédera pas 0,60 m. La hauteur maximale de ces clôtures, mur bahut compris, est limitée à 1,60 m.

**C. Sur limite séparative et à l'alignement de rue**

Des clôtures pleines ou à claire-voie dont la hauteur est supérieure aux chiffres indiqués ci-dessus peuvent être autorisées si elles s'harmonisent par leur constitution et leur hauteur aux clôtures existantes dans les environs immédiats ou si elles répondent à une nécessité absolue liée à la sécurité et à la nature de l'occupation.

## **2.3 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

Ne sont comptabilisées comme espace planté que les surfaces accessibles.

La surface des espaces plantés doit être au moins égale à 30 % du terrain.

Pour les constructions à vocation d'activités ou de bureaux, la surface des espaces plantés doit être au moins égale à 10% du terrain.

Les toitures des parkings intégrés devront être aménagées sous forme de jardin suspendu. Ces jardins devront comprendre une épaisseur minimum de terre végétale de 60 cm.

Les espaces libres non affectés à la circulation et aux cheminements piétons doivent être plantés.

Pour tout programme, la superficie des espaces libres doit comporter au moins un arbre à grand développement pour 200 m<sup>2</sup> d'espace libre.

## **2.4 STATIONNEMENT**

### **2.4.1 Stationnement des véhicules motorisés**

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

### **2.4.2 Stationnement des vélos**

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

### 3. EQUIPEMENT ET RESEAUX

#### 3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

##### 3.1.1 Conditions de desserte

Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».

##### 3.1.2 Conditions d'accès

Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».

##### 3.1.3 Servitudes d'arcades

Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».

#### 3.2 DESSERTE PAR LES RESEAUX

##### 3.2.1 Eau potable

Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».

##### 3.2.2 Assainissement

Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».

##### 3.2.3 Eaux pluviales

Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».

##### 3.2.4 Alimentation en énergie et réseaux de communications

Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».

##### 3.2.5 Numérique

Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».

#### 3.3 COLLECTE DES DECHETS

Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».

## **Règlement de la zone UM3**

**Les tissus urbains recomposés – la caserne  
Lefebvre**



# 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».

## 1.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».

## 1.2 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

### 1.2.1 Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions à usage d'entrepôt, ou le changement de destination vers ces destinations.
- Les constructions destinées à l'industrie, ou le changement de destination vers cette destination.
- Les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière, ou le changement de destination vers cette destination.
- Les affouillements et exhaussements à l'exception de ceux prévues au § « 1.2.3 - Conditions particulières relatives à la salubrité, à la prévention des risques et à la protection contre les nuisances ».
- L'aménagement de terrains de camping / caravanning ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement isolé des caravanes, de résidences mobiles de loisirs ou d'habitations légères de loisirs isolées.
- Les terrains familiaux aménagés pour les gens du voyage ou l'installation de résidences mobiles constituant leur habitat permanent.
- Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, d'anciens véhicules désaffectés sauf s'ils sont directement liés et nécessaires à une destination autorisée dans la zone.

### 1.2.2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».

### 1.2.3 Conditions particulières relatives à la salubrité, à la prévention des risques et à la protection contre les nuisances

Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».

#### 1.2.4 Conditions particulières relatives à la mise en valeur du patrimoine naturel et paysager

Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».

## 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### 2.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### 2.1.1 Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30 % de la surface du terrain.

Pour les constructions à usage d'activités, le pourcentage précédent est porté à 50%.

#### 2.1.2 Implantation des constructions

##### 2.1.2.1 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- A. Les constructions doivent être implantées par rapport aux limites des voies conformément aux dispositions figurées au document graphique.
- B. En l'absence d'indication au document graphique, les constructions doivent être implantées à une distance d'au moins 3 m de la limite de la voie.
- C. Pour les constructions dont la façade sur rue dépasse 30 m de longueur, un recul supérieur est possible sur une longueur inférieure à la moitié de la façade.

##### 2.1.2.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées à une distance d'au moins 2 m des limites séparatives.

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

La distance entre deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété, doit être au moins égale à la hauteur de la plus élevée des deux constructions divisée par deux. Cette distance ne pourra jamais être inférieure à 4 mètres.

Les constructions annexes ne sont pas soumises aux dispositions du présent chapitre.

#### 2.1.3 Hauteurs

Sauf dispositions mentionnées sur les documents graphiques, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 21 m au faitage en cas de toit en pente ou 18 m en cas de toiture terrasse.

### 2.2 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».

## 2.2.1 Aspect extérieur des constructions

### 2.2.1.1 Toitures

Pour les constructions principales, les toitures à la Mansart ou en attique, devront respecter les caractéristiques ci-dessous. Les autres formes de toiture devront respecter les prescriptions du § « 2.2.1 aspect extérieur des constructions » prévues dans les dispositions générales communes à toutes les zones.

#### 1. Dans le cas d'une toiture à la Mansart :

- Débord à l'égout de 60 cm maximum (hors gouttière) par rapport au plan de façade.
- Pente du brisis comprise entre 65° et 75°.
- Pente du terrasson inférieure à 30°.
- Le retournement de la toiture sur les côtés pourra être exigé si la construction n'est pas implantée en limite séparative de propriété.

#### 2. Dans le cas d'une toiture en attique.

- Retrait de l'étage en attique de 1,80 m minimum par rapport au plan de façade. Ce retrait pourra être ramené à 1 m sur un linéaire de 30% de la façade, à l'exception des éléments techniques.
- Retrait de la casquette de 1 m minimum par rapport au plan de la façade.

La réfection de toitures existantes, ne respectant pas les dispositions susvisées, pourra être autorisée en cas d'impossibilité technique.

### Ouverture des toitures

Les ouvertures en toiture devront être conçues en fonction de la séquence des façades et toitures dans laquelle elles s'inscrivent. Elles devront de par leur type, leur taille et leur aspect, être en parfaite cohérence avec l'architecture de l'immeuble sur lequel elles prennent place.

Les ouvertures du second niveau de combles seront de taille inférieure ou égale à celles du premier niveau de combles. Les chien-assis sont interdits.

Les lucarnes rampantes, à 2 pans ou capucines peuvent être autorisées au premier niveau des combles. Elles seront placées au droit des ouvertures des niveaux inférieurs. Les lucarnes rampantes ne doivent pas partir du faîtage.

Les châssis de toit sont interdits sur les pans de toiture dont la pente est supérieure à 60°. Dans les autres cas, lorsqu'ils sont autorisés, ils seront placés au droit des ouvertures des niveaux inférieurs.

Les lucarnes sont interdites sur les pans de toiture dont la pente est inférieure à 30°.

L'association d'ouvertures de différents types (lucarnes et châssis de toit) sur un même pan de toiture est interdite, sauf raison technique particulière.

### 2.2.1.2 Menuiseries

Les menuiseries (portes, fenêtres et volets) seront en harmonie avec la typologie historique et l'architecture de l'édifice.

### 2.2.1.3 Ferronneries

Les ferronneries doivent être de formes simples et en harmonie avec la typologie et l'architecture de l'édifice.

## 2.2.1.4 Façades commerciales.

Les devantures, baies ou vitrines seront refusées si elles sont jugées inadéquates avec le caractère de l'édifice ou de l'espace public sur lequel elles prennent place. Elles devront s'inscrire dans la composition d'ensemble de la façade en fonction des tracés régulateurs qui lui sont propres.

## 2.2.1.5 Couleurs et matériaux

### En façade.

Les couleurs et matériaux visibles en façade sur domaine public devront être choisis en fonction de la séquence des façades environnantes, sauf contraintes techniques particulières (isolation extérieure par exemple).

Les réseaux qui ne peuvent pas être intégrés dans le bâtiment seront placés en fonction de la modénature de la façade, le plus discrètement possible. Ils doivent être peints de la même couleur que la façade, sauf contrainte technique particulière.

La pose des machineries de climatisation et de ventilation et les antennes paraboliques sont proscrites sur les façades visibles depuis l'espace public.

### En toiture.

Les couleurs et matériaux visibles en toiture sur domaine public devront être choisis en fonction de l'architecture de l'édifice et de la séquence des façades environnantes, sauf contraintes techniques particulières.

Pour les constructions principales, l'utilisation de matériaux bitumineux est interdite.

## 2.2.2 Clôtures :

Les nouvelles clôtures, de par leur taille, type, forme et aspect, devront être en harmonie avec le caractère des lieux, la typologie et l'architecture de l'édifice.

### A. Sur les limites séparatives

Les clôtures doivent être constituées soit par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie, soit par des panneaux en bois tressé. Les clôtures peuvent comporter un mur bahut dont la hauteur n'excédera pas 0,60 m. La hauteur des clôtures ne peut excéder 2 m.

### B. Sur alignement de rue :

Les clôtures doivent être constituées soit par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie. Ils peuvent comporter un mur bahut dont la hauteur n'excédera pas 0,60 m. La hauteur maximale de ces clôtures, mur bahut compris, est limitée à 1,60 m.

### C. Sur limite séparative et à l'alignement de rue

Des clôtures pleines ou à claire-voie dont la hauteur est supérieure aux chiffres indiqués ci-dessus peuvent être autorisées si elles s'harmonisent par leur constitution et leur hauteur aux clôtures existantes dans les environs immédiats ou si elles répondent à une nécessité absolue liée à la sécurité et à la nature de l'occupation.



## **2.3 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

### 2.3.1 Aménagement des abords et plantations

Ne sont comptabilisées comme espace planté que les surfaces accessibles.

La surface des espaces plantés doit être au moins égale à 30% du terrain.

Les toitures des parkings intégrés devront être aménagées sous forme de jardin suspendu. Ces jardins devront comprendre une épaisseur minimum de terre végétale de 60 cm.

Pour tout programme, la superficie des espaces libres doit comporter au moins un arbre à grand développement pour 200 m<sup>2</sup> d'espace planté.

### 2.3.2 Aires de stationnement

Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager et comporter au moins :

- Trois arbres à grand développement jusqu'à 8 places. Les fosses destinées à recevoir les plantations devront être suffisamment dimensionnées pour permettre le développement des végétaux. Elles auront une capacité minimum de 12m<sup>3</sup>.
- Un arbre supplémentaire par tranche de 4 places en sus.

Les parcs de stationnement doivent être composés d'unités de 100 places au maximum, séparées par des terre-pleins de grande largeur ou d'autre dispositif planté.

## **2.4 STATIONNEMENT**

### 2.4.1 Stationnement des véhicules motorisés

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

### 2.4.2 Stationnement des vélos

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

## **3. EQUIPEMENT ET RESEAUX**

### **3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

#### 3.1.1 Conditions de desserte

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

#### 3.1.2 Conditions d'accès

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

### 3.1.3 Servitudes d'arcades

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

## **3.2 DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### 3.2.1 Eau potable

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

### 3.2.2 Assainissement

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

### 3.2.3 Eaux pluviales

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

### 3.2.4 Alimentation en énergie et réseaux de communications

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

### 3.2.5 Numérique

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

## **3.3 COLLECTE DES DECHETS**

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

## **Règlement de la zone UN1**

### **Urbanisme « moderne » de tours et de barres**



## 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».

### 1.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».

### 1.2 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

#### 1.2.1 Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions à usage d'entrepôt, ou le changement de destination vers cette sous-destination, à l'exception de ceux prévues au § « 1.2.3 – *occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières* ».
- La transformation des annexes en logement.
- Les constructions destinées à l'industrie, ou le changement de destination vers cette sous-destination.
- Les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière, ou le changement de destination vers cette destination.
- Les affouillements et exhaussements à l'exception de ceux prévues au § « 1.2.3 - *Conditions particulières relatives à la salubrité, à la prévention des risques et à la protection contre les nuisances* ».
- L'aménagement de terrains de camping / caravanning ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement isolé des caravanes, de résidences mobiles de loisirs ou d'habitations légères de loisirs isolées.
- Les terrains familiaux aménagés pour les gens du voyage ou l'installation de résidences mobiles constituant leur habitat permanent.
- Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, d'anciens véhicules désaffectés sauf s'ils sont directement liés et nécessaires à une destination autorisée dans la zone.

#### 1.2.2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

- Les constructions à usage principal d'entrepôt nécessaires au fonctionnement d'une activité existante ou à créer, à condition d'être accolés au bâtiment où s'exerce l'activité en question.

## 1.2.3 Conditions particulières relatives à la salubrité, à la prévention des risques et à la protection contre les nuisances

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

## 1.2.4 Conditions particulières relatives à la mise en valeur du patrimoine naturel et paysager

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

## 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### 2.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### 2.1.1 Emprise au sol

- A. Sur un terrain occupé par des constructions, l'emprise au sol des constructions nouvelles ne peut excéder 10 % de la surface du terrain.
- B. Sur un terrain non occupé par des constructions, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 20 % de la surface du terrain.
- C. En secteur UN1b, en cas d'affectation du rez-de-chaussée à des activités, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 80 % de la surface du terrain.
- D. En secteur UN1a, l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 30% de la superficie totale de la parcelle.

Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis aux règles d'emprise au sol.

#### 2.1.2 Implantation des constructions

##### 2.1.2.1 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- A. Les constructions doivent être implantées par rapport aux limites des voies conformément aux dispositions figurées au document graphique.
- B. En l'absence d'indication au document graphique, les constructions devront être implantées à une distance minimale de 6 m de la limite de la voie et des emprises publiques.

##### 2.1.2.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

###### A. Recul obligatoire :

Les constructions doivent être implantées à une distance d'au moins 6 m des limites séparatives.

Sur des terrains présentant une pente supérieure à 10%, les constructions doivent être implantées par rapport aux limites séparatives situées en aval à une distance au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre la limite et tout point de la construction, sans pouvoir être inférieure à 6 m.

###### B. Implantation possible en limite :

S'il existe sur le terrain voisin une construction en limite, une construction nouvelle peut y être adossée aux conditions suivantes :

- Hauteur inférieure ou égale à celle de la construction préexistante,
- Longueur totale en limite inférieure ou égale à la longueur de la construction existante.

#### C. Constructions annexes

Une construction annexe peut être implantée en limite aux conditions suivantes :

- Hauteur au faîtage inférieure à 3,50 m.
- Longueur de la façade implantée en limite inférieure à 15 m.

D. Des règles d'implantation différentes pourront être autorisées pour les extensions d'une emprise inférieure à 15 m<sup>2</sup>. Elles pourront être implantées soit en limite séparative, soit en retrait de 1 mètre minimum par rapport à la limite séparative.

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

La distance entre deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété, doit être au moins égale à la hauteur de la plus élevée des deux constructions divisée par deux. Cette distance ne pourra jamais être inférieure à 4 mètres.

Les constructions annexes ne sont pas soumises aux dispositions du présent

#### 2.1.3 Hauteurs

Sauf dispositions mentionnées sur les documents graphiques, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 21 m au faîtage.

En secteur UN1a, dans la hauteur des » combles », il peut être construit un maximum d'un niveau habitable.

## 2.2 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

### 2.2.1 Aspect extérieur des constructions

#### 2.2.1.1 Toitures

Pour les constructions principales, les toitures à la Mansart ou en attique, devront respecter les caractéristiques ci-dessous. Les autres formes de toiture devront respecter les prescriptions du § « 2.2.1 aspect extérieur des constructions » prévues dans les dispositions générales communes à toutes les zones.

#### 1. Dans le cas d'une toiture à la Mansart :

- Débord à l'égout de 60 cm maximum (hors gouttière) par rapport au plan de façade.
- Pente du brisis comprise entre 65° et 75°.

- Pente du terrasson inférieure à 30°.
- Le retournement de la toiture sur les côtés pourra être exigé si la construction n'est pas implantée en limite séparative de propriété.

## 2. Dans le cas d'une toiture en attique.

- Retrait de l'étage en attique de 1,80 m minimum par rapport au plan de façade. Ce retrait pourra être ramené à 1 m sur un linéaire de 30% de la façade, à l'exception des éléments techniques.
- Retrait de la casquette de 1 m minimum par rapport au plan de la façade.

La réfection de toitures existantes, ne respectant pas les dispositions susvisées, pourra être autorisée en cas d'impossibilité technique.

### Ouverture des toitures

Les ouvertures en toiture devront être conçues en fonction de la séquence des façades et toitures dans laquelle elles s'inscrivent. Elles devront de par leur type, leur taille et leur aspect, être en parfaite cohérence avec l'architecture de l'immeuble sur lequel elles prennent place.

Seul le premier niveau de combles pourra bénéficier d'ouvertures. Pour les constructions existantes uniquement, les ouvertures en deuxième niveau de combles par un dispositif architectural intégré dans le volume de toiture, pourront être autorisées, sous réserve que :

- l'opération préserve l'intérêt architectural de l'immeuble ;
- Aucun nouveau logement ne soit créé.

Les lucarnes rampantes, à 2 pans ou capucines peuvent être autorisées au premier niveau des combles. Elles seront placées au droit des ouvertures des niveaux inférieurs. Les lucarnes rampantes ne doivent pas partir du faîtage.

Les châssis de toit sont interdits sur les pans de toiture dont la pente est supérieure à 60°.

Les lucarnes sont interdites sur les pans de toiture dont la pente est inférieure à 30°.

L'association d'ouvertures de différents types (lucarnes et châssis de toit) sur un même pan de toiture est interdite, sauf raison technique particulière.

#### 2.2.1.2 Menuiseries

Les menuiseries (portes, fenêtres et volets) seront en harmonie avec la typologie historique et l'architecture de l'édifice.

Les volets roulants sont interdits dans les baies anciennes qui comportaient des volets battants ou des persiennes et qui sont visibles du domaine public. Les caissons des volets roulants ne doivent pas être visibles en façade depuis le domaine public.

#### 2.2.1.3 Ferronneries

Les ferronneries doivent être de formes simples et en harmonie avec la typologie et l'architecture de l'édifice.

#### 2.2.1.4 Couleurs et matériaux

##### En façade.

Les couleurs et matériaux visibles en façade sur domaine public devront être choisis en fonction de la séquence des façades environnantes, sauf contraintes techniques particulières



(isolation extérieure par exemple).

Les réseaux qui ne peuvent pas être intégrés dans le bâtiment seront placés en fonction de la modénature de la façade, le plus discrètement possible. Ils doivent être peints de la même couleur que la façade, sauf contrainte technique particulière.

La pose des machineries de climatisation et de ventilation et les antennes paraboliques sont proscrites sur les façades visibles depuis l'espace public.

#### En toiture.

Les couleurs et matériaux visibles en toiture sur domaine public devront être choisis en fonction de l'architecture de l'édifice et de la séquence des façades environnantes.

Pour les constructions principales, l'utilisation de matériaux bitumineux est interdite.

#### 2.2.1.5 Débords et traitement des rives, égouts et faîtage

Les gouttières et descente d'eaux pluviales devront être d'aspect zinc ou cuivre. Les descentes seront fixées verticalement en façade suivant le rythme de composition de la façade et de préférence, au droit des limites parcellaires.

Pour les ouvrages en toiture, tout élément perturbant la lisibilité, l'uniformité et le caractère traditionnel des toitures est interdit. Les caissons des climatiseurs et des ventilateurs sont interdits sur la partie de toiture visible depuis l'espace public, sauf contrainte technique particulière.

#### 2.2.2 Clôtures :

Les nouvelles clôtures, de par leur taille, type, forme et aspect, devront être en harmonie avec le caractère des lieux, la typologie et l'architecture de l'édifice.

##### A. Sur les limites séparatives

Les clôtures doivent être constituées soit par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie, soit par des panneaux en bois tressé. Les clôtures peuvent comporter un mur bahut dont la hauteur n'excédera pas 0,60 m. La hauteur des clôtures ne peut excéder 2 m.

##### B. Sur alignement de rue :

Les clôtures doivent être constituées soit par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie. Ils peuvent comporter un mur bahut dont la hauteur n'excédera pas 0,60 m. La hauteur maximale de ces clôtures, mur bahut compris, est limitée à 1,60 m.

##### C. Sur limite séparative et à l'alignement de rue

Des clôtures pleines ou à claire-voie dont la hauteur est supérieure aux chiffres indiqués ci-dessus peuvent être autorisées si elles s'harmonisent par leur constitution et leur hauteur aux clôtures existantes dans les environs immédiats ou si elles répondent à une nécessité absolue liée à la sécurité et à la nature de l'occupation.

## **2.3 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

### 2.3.1 Aménagement des abords et plantations

Ne sont comptabilisées comme espace planté que les surfaces accessibles.

Sauf en secteurs UN1a et UN1b, la surface des espaces plantés doit être au moins égale à 60 % du terrain.

En secteur UN1a, la surface des espaces plantés doit être au moins égale à 30 % du terrain.

La superficie des espaces libres doit comporter au moins un arbre à grand développement pour 200 m<sup>2</sup> d'espace planté.

En secteur UN1b, les espaces non affectés aux circulations doivent être plantés d'arbres à grand développement.

Il n'est pas fixé de surface minimale d'espaces plantés pour les équipements et services publics

## **2.4 STATIONNEMENT**

### 2.4.1 Stationnement des véhicules motorisés

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

### 2.4.2 Stationnement des vélos

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

## **3. EQUIPEMENT ET RESEAUX**

### **3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

#### 3.1.1 Conditions de desserte

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

#### 3.1.2 Conditions d'accès

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

#### 3.1.3 Servitudes d'arcades

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

## **3.2 DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### 3.2.1 Eau potable

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

### 3.2.2 Assainissement

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

### 3.2.3 Eaux pluviales

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

### 3.2.4 Alimentation en énergie et réseaux de communications

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

### 3.2.5 Numérique

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

## **3.3 COLLECTE DES DECHETS**

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**



## **Règlement de la zone UP1**

**Zone patrimoniale – Les maisons de maître et les grands parcs**



## 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».

### 1.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».

### 1.2 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

#### 1.2.1 Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions à usage d'entrepôt, ou le changement de destination vers cette sous-destination.
- Les constructions destinées à l'industrie, ou le changement de destination vers cette sous-destination.
- Les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière, ou le changement de destination vers cette destination.
- Les affouillements et exhaussements à l'exception de ceux prévues au § « 1.2.3 - Conditions particulières relatives à la salubrité, à la prévention des risques et à la protection contre les nuisances ».
- L'aménagement de terrains de camping / caravanning ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement isolé des caravanes, de résidences mobiles de loisirs ou d'habitations légères de loisirs isolées.
- Les terrains familiaux aménagés pour les gens du voyage ou l'installation de résidences mobiles constituant leur habitat permanent.
- Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, d'anciens véhicules désaffectés sauf s'ils sont directement liés et nécessaires à une destination autorisée dans la zone.

#### 1.2.2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

- Les modifications des talus ou murs de soutènement figurés au document graphique, sont soumises à déclaration préalable.

#### 1.2.3 Conditions particulières relatives à la salubrité, à la prévention des risques et à la protection contre les nuisances

Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».

### 1.2.4 Conditions particulières relatives à la mise en valeur du patrimoine naturel et paysager

Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».

## 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### 2.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### 2.1.1 Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 25% de la surface du terrain.

En secteurs UP1a, pour des entités foncières supérieures à 2000 m<sup>2</sup>, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 20% de la surface du terrain.

#### 2.1.2 Implantation des constructions

##### 2.1.2.1 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- A. Les constructions doivent être implantées par rapport aux limites des voies conformément aux dispositions figurées au document graphique.
- B. En l'absence d'indication au document graphique, les constructions devront respecter un recul minimum de 4m par rapport aux voies et emprises publique ou adapté à la séquence de rue.
  - En secteur UP1a, l'implantation des constructions doit s'adapter à la structure paysagère des parcs.

##### 2.1.2.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

#### A. Recul obligatoire :

Les constructions devront s'implanter en retrait de 4 m minimum des limites séparatives.

Sur des terrains présentant une pente supérieure à 10%, les constructions doivent être implantées par rapport aux limites séparatives situées en aval à une distance au moins égale à la différence d'altitude entre la limite et tout point de la construction, sans pouvoir être inférieure à 4 m.

En secteur UP1a, un recul supérieur par rapport aux limites peut être imposé pour sauvegarder la structure paysagère des parcs.

#### B. Implantation possible en limite

S'il existe sur le terrain voisin une construction en limite, une construction nouvelle peut y être adossée aux conditions suivantes :

- hauteur inférieure ou égale à celle de la construction préexistante.
- longueur totale en limite inférieure ou égale à la longueur de la construction existante.

#### C. Constructions annexes

Une construction annexe peut être implantée en limite aux conditions suivantes :

- Hauteur au faîtage inférieure à 3,50 m.
- Longueur de la façade implantée en limite inférieure à 7 m.



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

La distance entre deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété, doit être au moins égale à la hauteur de la plus élevée des deux constructions divisée par deux. Cette distance ne pourra jamais être inférieure à 4 mètres.

Les constructions annexes ne sont pas soumises aux dispositions du présent chapitre.

### 2.1.3 Hauteurs

Sauf dispositions mentionnées sur les documents graphiques, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 13 m au faîtage en cas de toit en pente ou 10 m en cas de toiture terrasse.

En tout état de cause, les constructions ne devront pas développer plus de 3 niveaux.

Cette disposition ne s'applique pas :

- Aux extensions des constructions existantes sous réserve de ne pas dépasser la hauteur préexistante,
- Aux travaux de mise aux normes réglementaires des constructions existantes.

## 2.2 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

### 2.2.1 Aspect extérieur des constructions

D'une manière générale, les constructions nouvelles devront produire un gabarit se rapprochant des volumes des bâtiments situés sur les parcelles jouxtant l'assiette du projet.

#### 2.2.1.1 mesures d'ordre particulier

Les dispositions du § 2.2.1.1 s'appliquent pour les transformations des bâtiments protégées figurés au « plan patrimonial », ainsi que pour les constructions à modifier se situant à leurs abords.

- A. Volume, gabarit, silhouette : la longueur des bâtiments doit être inférieure à deux fois sa largeur ; les constructions auront une longueur maximale de façade de 25 m d'un seul tenant.
- B. Composition des constructions : une hiérarchisation des niveaux et le marquage du soubassement doivent être indiquées et la répétition d'éléments de composition identiques, à chacun des niveaux (ouvertures semblables, balcons identiques,...) doit être évitée.
- C. Les lucarnes doivent être plus hautes que larges ; la largeur cumulée des lucarnes d'un pan de toiture n'excédera pas 50% de la longueur de ce pan.

- D. Traitement des façades : Les garde-corps ne peuvent être entièrement pleins ou réalisés uniquement de barreaux droits ; le marquage des angles des bâtiments doit être réalisé en relief.
- E. Matériaux utilisés : Pour les extensions et modifications des édifices patrimoniaux, doivent être évités les matériaux tels que : aluminium, vitrages opaques, verre fumé en garde-corps, matières galvanisées, ainsi que tout autre matériaux ne figurant pas dans le registre des bâtiments caractéristique de la zone.
- F. Traitement des ouvertures : Les grands percements tels que portes, portails, portes de garage doivent s'intégrer aux façades des édifices. Les ouvertures doivent être réalisées dans des proportions plus verticales qu'horizontales ; les ouvertures doivent être différenciées par leur taille selon les niveaux ; Les fenêtres doivent comporter au moins deux vantaux.

### 2.2.1.2 Toitures

Pour les constructions principales, les toitures à la Mansart ou en attique, devront respecter les caractéristiques ci-dessous. Les autres formes de toiture devront respecter les prescriptions du § « 2.2.1 aspect extérieur des constructions » prévues dans les dispositions générales communes à toutes les zones.

#### 1. Dans le cas d'une toiture à la Mansart :

- Débord à l'égout de 60 cm maximum (hors gouttière) par rapport au plan de façade.
- Pente du brisis comprise entre 65° et 75°.
- Pente du terrasson inférieure à 30°.
- Le retournement de la toiture sur les côtés pourra être exigé si la construction n'est pas implantée en limite séparative de propriété.

#### 2. Dans le cas d'une toiture en attique.

- Retrait de l'étage en attique de 1,80 m minimum par rapport au plan de façade. Ce retrait pourra être ramené à 1 m sur un linéaire de 30% de la façade, à l'exception des éléments techniques.
- Retrait de la casquette de 1 m minimum par rapport au plan de la façade.

La création de toit terrasse est interdite dans un périmètre inférieur à 100m (compté au centre de la construction à édifier) d'un bâtiment identifié comme patrimoine remarquable (classé exceptionnel ou remarquable ou intéressant).

La réfection de toitures existantes, ne respectant pas les dispositions susvisées, pourra être autorisée en cas d'impossibilité technique.

La réalisation de toitures terrasses végétalisées pourra être autorisée pour la construction et l'extension d'annexes de garages de moins de 40 m².

### Ouverture des toitures

Les ouvertures en toiture devront être conçues en fonction de la séquence des façades et toitures dans laquelle elles s'inscrivent. Elles devront de par leur type, leur taille et leur aspect, être en parfaite cohérence avec l'architecture de l'immeuble sur lequel elles prennent place.

Seul le premier niveau de combles pourra bénéficier d'ouvertures. Pour les constructions existantes uniquement, les ouvertures en deuxième niveau de combles par un dispositif architectural intégré dans le volume de toiture, pourront être autorisées, sous réserve que :

- l'opération préserve l'intérêt architectural de l'immeuble ;
- Aucun nouveau logement ne soit créé.

Les lucarnes rampantes, à 2 pans ou capucines peuvent être autorisées au premier niveau des combles. Elles seront placées au droit des ouvertures des niveaux inférieurs. Les lucarnes rampantes ne doivent pas partir du faîtage.

Les châssis de toit sont interdits sur les pans de toiture dont la pente est supérieure à 60°.

Les lucarnes sont interdites sur les pans de toiture dont la pente est inférieure à 30°.

#### 2.2.1.3 Menuiseries

Les menuiseries (portes, fenêtres et volets) seront en harmonie avec la typologie historique et l'architecture de l'édifice.

Les volets roulants sont interdits dans les baies anciennes qui comportaient des volets battants ou des persiennes et qui sont visibles du domaine public. Les caissons des volets roulants ne doivent pas être visibles en façade depuis le domaine public.

#### 2.2.1.4 Ferronneries

Les ferronneries doivent être de formes simples et en harmonie avec la typologie et l'architecture de l'édifice.

#### 2.2.1.5 Couleurs et matériaux

##### En façade.

Les couleurs et matériaux visibles en façade sur domaine public devront être choisis en fonction de l'architecture du bâtiment et/ ou de la séquence des façades environnantes, sauf contraintes techniques particulières (isolation extérieure par exemple).

La pose des machineries de climatisation et de ventilation et les antennes paraboliques sont proscrites sur les façades visibles depuis l'espace public.

##### En toiture.

Les couleurs et matériaux visibles en toiture sur domaine public devront être choisis en fonction de l'architecture de l'édifice et/ou de la séquence des façades environnantes.

Pour les constructions principales, l'utilisation de matériaux bitumineux est interdite.

#### 2.2.2 Clôtures :

Les clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives, doivent être constituées soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie ;

Les clôtures peuvent comporter un mur bahut dont la hauteur n'excède pas 0,60 m. La hauteur maximale de ces clôtures, mur bahut compris, est limitée à 1,60 m. Sur les limites séparatives, la hauteur des clôtures ne peut excéder 2 m. Lorsque les limites sont constituées par des talus ou que les propriétés mitoyennes se trouvent à des niveaux différents, cette hauteur limite pourra être adaptée en fonction de la topographie du terrain et de la rue. Il peut être exigé, en bordure des voies, que les clôtures présentent une unité d'aspect avec celles des propriétés environnantes.

Les clôtures à créer ou à modifier dans les rues où sont figurés au plan de zonage des talus, murs de soutènement et clôture à protéger, doivent s'inscrire en continuité avec les clôtures existantes et s'inspirer de leur forme et des matériaux employés.

Des clôtures pleines ou à claire-voie excédant 1,60 m de hauteur sont autorisées si elles répondent à une nécessité absolue ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation.

## 2.3 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

### 2.3.1 Aménagement des abords et plantations

L'aménagement paysager doit privilégier la conservation des édifices bâtis (tonnelles, pavages, perrons, puits, gloriettes, etc...) participant à l'intérêt et à la qualité des cours, parcs et jardins.

La surface des espaces plantés doit être au moins égale à 60% de la surface du terrain.

- En secteur UP1a, la surface des espaces plantés doit être au moins égale à 70% du terrain.

Les surfaces libres de toute construction, hors circulations piétonnes, accès des véhicules, terrasses et installations techniques, doivent être plantées. Elles sont aménagées sur terre végétale et doivent recevoir des plantations herbacées, arbustives ou arborées, en privilégiant les essences locales. Les dalles gazon sont admises.

Les marges de recul fixées au § 2.1.2.1 « *implantation des constructions par rapports aux voies et emprises publiques* » devront être plantées et recevoir un traitement favorisant l'infiltration naturelle de l'eau de pluie.

Pour tout programme, la superficie des espaces libres doit comporter au moins un arbre à grand développement pour 100 m<sup>2</sup> d'espace planté.

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. La destruction d'un arbre de haut jet devra être compensée par la plantation d'un arbre à grand développement.

En limite des propriétés, les plantations seront réalisées au moyen de végétaux d'essences locales.

Avant, pendant et après la réalisation du projet, il doit être veillé à ne pas compromettre l'état sanitaire du ou des arbres existants sur la parcelle avant l'aménagement, ceci de quelque façon que ce soit. La surface minimale de protection à prendre en compte correspond à la projection au sol de la couronne (houppier). L'enherbement de cette surface doit être maintenu.

### 2.3.2 Aires de stationnement

Les espaces dédiés au stationnement doivent rester perméables et être traités en dalles gazon ou pavés à joints larges.

Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager et comporter au moins :

- Trois arbres à grand développement jusqu'à 8 places. Les fosses destinées à recevoir les plantations devront être suffisamment dimensionnées pour permettre le développement des végétaux. Elles auront une capacité minimum de 12m<sup>3</sup>.
- Un arbre supplémentaire par tranche de 4 places en sus.

## **2.4 STATIONNEMENT**

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

### 2.4.1 Stationnement des véhicules motorisés

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

### 2.4.2 Stationnement des vélos

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

## **3. EQUIPEMENT ET RESEAUX**

### **3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

#### 3.1.1 Conditions de desserte

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

#### 3.1.2 Conditions d'accès

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

#### 3.1.3 Servitudes d'arcades

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

### **3.2 DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### 3.2.1 Eau potable

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

#### 3.2.2 Assainissement

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

#### 3.2.3 Eaux pluviales

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

### 3.2.4 Alimentation en énergie et réseaux de communications

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

### 3.2.5 Numérique

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

## **3.3 COLLECTE DES DECHETS**

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

## **Règlement de la zone UP2**

### **Zone patrimoniale – Les demeures bourgeoises**





## 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».

### 1.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».

### 1.2 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

#### 1.2.1 Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions à usage d'entrepôt, ou le changement de destination vers cette sous-destination.
- Les constructions destinées à l'industrie, ou le changement de destination vers cette sous-destination.
- Les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière, ou le changement de destination vers cette destination.
- Les affouillements et exhaussements à l'exception de ceux prévues au § « 1.2.3 - Conditions particulières relatives à la salubrité, à la prévention des risques et à la protection contre les nuisances ».
- L'aménagement de terrains de camping / caravaning ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement isolé des caravanes, de résidences mobiles de loisirs ou d'habitations légères de loisirs isolées.
- Les terrains familiaux aménagés pour les gens du voyage ou l'installation de résidences mobiles constituant leur habitat permanent.
- Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, d'anciens véhicules désaffectés sauf s'ils sont directement liés et nécessaires à une destination autorisée dans la zone.

#### 1.2.2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

- Les modifications des talus ou murs de soutènement figurés au document graphique, sont soumises à déclaration préalable.

#### 1.2.3 Conditions particulières relatives à la salubrité, à la prévention des risques et à la protection contre les nuisances

Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».

#### 1.2.4 Conditions particulières relatives à la mise en valeur du patrimoine naturel et paysager

Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».

## 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### 2.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### 2.1.1 Emprise au sol

Hors de la bande définie au § 2.1.2.2 – A, l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 20% de la surface du terrain restant.

Pour les constructions à usage d'activités, le pourcentage précédent est porté à 50% du terrain restant.

#### 2.1.2 Implantation des constructions

##### 2.1.2.1 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- A. Les constructions doivent être implantées par rapport aux limites des voies conformément aux dispositions figurées au document graphique.
- B. En l'absence d'indication au document graphique, les constructions devront respecter un recul minimum de 3 m par rapport aux voies et emprises publiques ou adapté à la séquence de rue.

##### 2.1.2.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

#### A. Implantation en limite

- Sur une profondeur de 20 m à partir de la ligne de construction déterminée au § 2.1.2.1, lorsqu'il existe sur le terrain contigu un bâtiment en limite, la nouvelle construction doit également être implantée en cette limite. Le cas échéant, elle doit respecter le retrait fixé au paragraphe A du présent article.
- En l'absence de construction en limite sur le terrain contigu, elle doit respecter le retrait fixé au paragraphe B du présent article.
- Au-delà d'une profondeur de 20 m à partir de la ligne de construction déterminée au § 2.1.2.1, et s'il existe sur le terrain voisin une construction en limite, une construction nouvelle peut y être adossée aux conditions suivantes :
  - hauteur inférieure ou égale à celle de la construction préexistante.
  - longueur totale en limite inférieure ou égale à la longueur de la construction existante.

#### B. Recul obligatoire :

En cas de recul, les constructions devront s'implanter en retrait de 3 m minimum des limites séparatives.

Sur des terrains présentant une pente supérieure à 10%, les constructions doivent être implantées par rapport aux limites séparatives situées en aval à une distance au moins égale à la différence d'altitude entre la limite et tout point de la construction, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

#### C. Constructions annexes

Au-delà d'une profondeur de 20 m à partir de la ligne de construction déterminée par l'article 2.1.2.1, une construction annexe peut être implantée en limite aux conditions suivantes :

- Hauteur au faîtage inférieure à 3,50 m.
- Longueur de la façade implantée en limite inférieure à 7 m.

D. Des règles d'implantation différentes pourront être autorisées pour les extensions d'une emprise inférieure à 15 m<sup>2</sup>. Elles pourront être implantées soit en limite séparative, soit en retrait de 1 mètre minimum par rapport à la limite séparative.

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

La distance entre deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété, doit être au moins égale à la hauteur de la plus élevée des deux constructions divisée par deux. Cette distance ne pourra jamais être inférieure à 4 mètres.

Les constructions annexes ne sont pas soumises aux dispositions du présent chapitre.

#### 2.1.3 Hauteurs

Sauf dispositions mentionnées sur les documents graphiques, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 13 m au faîtage en cas de toit en pente ou 10 m en cas de toiture terrasse.

Cette disposition ne s'applique pas :

- Aux extensions des constructions existantes sous réserve de ne pas dépasser la hauteur préexistante,
- Aux travaux de mise aux normes réglementaires des constructions existantes.

## 2.2 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

### 2.2.1 Aspect extérieur des constructions

#### 2.2.1.1 Toitures

Pour les constructions principales, les toitures à la Mansart ou en attique, devront respecter les caractéristiques ci-dessous. Les autres formes de toiture devront respecter les prescriptions du § « 2.2.1 *aspect extérieur des constructions* » prévues dans les dispositions générales communes à toutes les zones.

#### 1. Dans le cas d'une toiture à la Mansart :

- Débord à l'égout de 60 cm maximum (hors gouttière) par rapport au plan de façade.
- Pente du brisis comprise entre 65° et 75°.
- Pente du terrasson inférieure à 30°.
- Le retournement de la toiture sur les côtés pourra être exigé si la construction n'est pas implantée en limite séparative de propriété.

## 2. Dans le cas d'une toiture en attique.

- Retrait de l'étage en attique de 1,80 m minimum par rapport au plan de façade. Ce retrait pourra être ramené à 1 m sur un linéaire de 30% de la façade, à l'exception des éléments techniques.
- Retrait de la casquette de 1 m minimum par rapport au plan de la façade.

La réfection de toitures existantes, ne respectant pas les dispositions susvisées, pourra être autorisée en cas d'impossibilité technique.

### Ouverture des toitures

Les ouvertures en toiture devront être conçues en fonction de la séquence des façades et toitures dans laquelle elles s'inscrivent. Elles devront de par leur type, leur taille et leur aspect, être en parfaite cohérence avec l'architecture de l'immeuble sur lequel elles prennent place.

Seul le premier niveau de combles pourra bénéficier d'ouvertures. Pour les constructions existantes uniquement, les ouvertures en deuxième niveau de combles par un dispositif architectural intégré dans le volume de toiture, pourront être autorisées, sous réserve que :

- l'opération préserve l'intérêt architectural de l'immeuble ;
- Aucun nouveau logement ne soit créé.

Les lucarnes rampantes, à 2 pans ou capucines peuvent être autorisées au premier niveau des combles. Elles seront placées au droit des ouvertures des niveaux inférieurs. Les lucarnes rampantes ne doivent pas partir du faîtage.

Les châssis de toit sont interdits sur les pans de toiture dont la pente est supérieure à 60°.

Les lucarnes sont interdites sur les pans de toiture dont la pente est inférieure à 30°.

#### 2.2.1.2 Menuiseries

Les menuiseries (portes, fenêtres et volets) seront en harmonie avec la typologie historique et l'architecture de l'édifice.

Les volets roulants sont interdits dans les baies anciennes qui comportaient des volets battants ou des persiennes et qui sont visibles du domaine public. Les caissons des volets roulants ne doivent pas être visibles en façade depuis le domaine public.

#### 2.2.1.3 Ferronneries

Les ferronneries doivent être de formes simples et en harmonie avec la typologie et l'architecture de l'édifice.

#### 2.2.1.4 Couleurs et matériaux

##### En façade.

Les couleurs et matériaux visibles en façade sur domaine public devront être choisis en fonction de l'architecture du bâtiment et/ ou de la séquence des façades environnantes, sauf contraintes techniques particulières (isolation extérieure par exemple).

La pose des machineries de climatisation et de ventilation et les antennes paraboliques sont proscrites sur les façades visibles depuis l'espace public.

##### En toiture.

Les couleurs et matériaux visibles en toiture sur domaine public devront être choisis en fonction de l'architecture de l'édifice et/ou de la séquence des façades environnantes.

Pour les constructions principales, l'utilisation de matériaux bitumineux est interdite.

### 2.2.2 Clôtures :

#### A. Sur les limites séparatives

Les clôtures doivent être constituées soit par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie, soit par des panneaux en bois tressé. Les clôtures peuvent comporter un mur bahut dont la hauteur n'excédera pas 0,60 m. La hauteur des clôtures ne peut excéder 2 m.

#### B. Sur alignement de rue :

Les clôtures doivent être constituées soit par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie. Ils peuvent comporter un mur bahut dont la hauteur n'excédera pas 0,60 m. La hauteur maximale de ces clôtures, mur bahut compris, est limitée à 1,60 m.

#### C. Sur limite séparative et à l'alignement de rue

Des clôtures pleines ou à claire-voie dont la hauteur est supérieure aux chiffres indiqués ci-dessus peuvent être autorisées si elles s'harmonisent par leur constitution et leur hauteur aux clôtures existantes dans les environs immédiats ou si elles répondent à une nécessité absolue liée à la sécurité et à la nature de l'occupation.

## 2.3 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

### 2.3.1 Aménagement des abords et plantations

Ne sont comptabilisées comme espace planté que les surfaces accessibles.

Hors de la bande définie au § 2.1.2.2, la surface des espaces plantés doit être au moins égale à 70 % du terrain restant. Pour les constructions à l'angle de deux rues, la norme ci-dessus peut être réduite.

Les surfaces libres de toute construction, hors circulations piétonnes, accès des véhicules, terrasses et installations techniques, doivent être plantées. Elles sont aménagées sur terre végétale et doivent recevoir des plantations herbacées, arbustives ou arborées, en privilégiant les essences locales. Les dalles gazon sont admises.

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

### 2.3.2 Aires de stationnement

Les espaces dédiés au stationnement doivent rester perméables et être traités en dalles gazon ou pavés à joints larges.

Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager et comporter au moins :

- Trois arbres à grand développement jusqu'à 8 places. Les fosses destinées à recevoir les plantations devront être suffisamment dimensionnées pour permettre le développement des végétaux. Elles auront une capacité minimum de 12m<sup>3</sup>.
- Un arbre supplémentaire par tranche de 4 places en sus.

## **2.4 STATIONNEMENT**

### 2.4.1 Stationnement des véhicules motorisés

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

### 2.4.2 Stationnement des vélos

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

## **3. EQUIPEMENT ET RESEAUX**

### **3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

#### 3.1.1 Conditions de desserte

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

#### 3.1.2 Conditions d'accès

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

#### 3.1.3 Servitudes d'arcades

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

### **3.2 DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### 3.2.1 Eau potable

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

#### 3.2.2 Assainissement

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

#### 3.2.3 Eaux pluviales

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

#### 3.2.4 Alimentation en énergie et réseaux de communications

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

### 3.2.5 Numérique

Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».

## 3.3 COLLECTE DES DECHETS

Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».





## **Règlement de la zone UP3**

### **Zone patrimoniale – La cité ouvrière**



## 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».

### 1.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».

### 1.2 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

#### 1.2.1 Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- La transformation des annexes en logement.
- Les constructions à usage d'entrepôt, ou le changement de destination vers cette sous-destination.
- Les constructions destinées à l'industrie, ou le changement de destination vers cette sous-destination.
- Les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière, ou le changement de destination vers cette destination.
- Les affouillements et exhaussements à l'exception de ceux prévues au § « 1.2.3 - Conditions particulières relatives à la salubrité, à la prévention des risques et à la protection contre les nuisances ».
- L'aménagement de terrains de camping / caravanning ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement isolé des caravanes, de résidences mobiles de loisirs ou d'habitations légères de loisirs isolées.
- Les terrains familiaux aménagés pour les gens du voyage ou l'installation de résidences mobiles constituant leur habitat permanent.
- Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, d'anciens véhicules désaffectés sauf s'ils sont directement liés et nécessaires à une destination autorisée dans la zone.

#### 1.2.2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».

- Les affouillements et exhaussements s'ils respectent le caractère et l'intérêt de l'environnement, des lieux et des paysages.

1.2.3 Conditions particulières relatives à la salubrité, à la prévention des risques et à la protection contre les nuisances

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

1.2.4 Conditions particulières relatives à la mise en valeur du patrimoine naturel et paysager

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

## **2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **2.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### 2.1.1 Emprise au sol

En secteur UP3c uniquement, l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60% de la surface du terrain restant.

#### 2.1.2 Implantation des constructions

##### 2.1.2.1 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- A. Les constructions doivent être implantées par rapport aux limites des voies conformément aux dispositions figurées au document graphique.
- B. En l'absence d'indication au document graphique, les constructions devront être implantées :
  - à une distance d'au moins 1 m de la limite des voies Nord/Sud
  - Au-delà du nu de l'alignement des façades d'origine depuis la limite des voies Est/Ouest, un retrait pourra être demandé en sus pour préserver les chainages d'angle de la façade d'origine.
  - Sont autorisés dans la marge de recul un tambour d'entrée d'une dimension maximale de 7 m<sup>2</sup> ainsi que les balcons et terrasses d'une hauteur de moins de 1 m et d'une largeur par rapport à la façade principale ne dépassant pas 1,50 m.

#### En secteur UP3b,

- Les annexes doivent être implantées dans une bande de 7 m au-delà de la marge de recul figurant au document graphique.
- Un tambour d'entrée d'une dimension maximale de 7 m<sup>2</sup> peut être adossé à la façade principale. Le long des voies perpendiculaires aux bandes de maisons, les annexes doivent être implantées à une distance d'au moins 1 m de la limite de la voie.

#### En secteur UP3c,

- les constructions doivent être implantées à une distance d'au moins 6 m de la limite de la voie.
- C. Les dispositions des alinéas A et B ne s'appliquent pas :
  - aux constructions (ou parties de constructions) enterrées, sous réserve des dispositions de l'article 2.3.1 « *Aménagement des abords et plantations* », et aux corniches ou avancées de toit.

- aux balcons et autres éléments en surplomb d'une longueur inférieure au tiers de la façade, sous réserve des dispositions relatives à la conservation et à la surveillance des voies communales. Ils doivent être situés au moins à 4,30 mètres du sol lorsque la façade est réalisée à l'alignement de la rue et en retrait de 0,5 m depuis la limite du trottoir. Leur profondeur maximale est fixée à 1,30 m.
- aux modifications ou extensions d'une construction non conforme aux dispositions des alinéas A et B, sous réserve de ne pas réduire la marge de recul comprise entre la limite de voie et la construction en question.

#### 2.1.2.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions seront implantées :

- Soit en limite séparative de propriété.
- Soit en retrait, à une distance minimale de 3 m par rapport à la limite séparative.

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

La distance entre deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété, doit être au moins égale à la hauteur de la plus élevée des deux constructions divisée par deux. Cette distance ne pourra jamais être inférieure à 4 mètres.

Les constructions annexes ne sont pas soumises aux dispositions du présent chapitre.

En secteur UP3c : les annexes en adossement au bâtiment principal ne sont pas autorisées.

#### 2.1.3 Hauteurs

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

##### A. Hauteur du bâtiment principal.

Sauf dispositions mentionnées sur les documents graphiques, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 11 m au faîtage.

Lorsque la construction à réaliser s'adosse à une héberge existante d'une hauteur supérieure à 11 m, la construction projetée peut atteindre la hauteur de cette héberge sans toutefois pouvoir la dépasser.

##### B. Hauteur des annexes

La hauteur maximale des annexes est fixée à 4,3 m au faîtage.

Les règles de hauteur fixées aux A et B du présent article ne s'appliquent pas :

- Aux extensions des constructions existantes sous réserve de ne pas dépasser la hauteur préexistante,
- Aux travaux de mise aux normes réglementaires des constructions existantes.

## 2.2 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

## 2.2.1 Aspect extérieur des constructions

### 2.2.1.1 Mesures d'ordre particulier

- A. En secteurs UP3a, UP3b et UP3c, les toitures terrasses sont proscrites. Dans le reste de la zone, les toitures terrasses peuvent être autorisées sur les annexes, ainsi que sur les extensions de logements ne comportant au final qu'un niveau, sous réserve que celles-ci ne nuisent pas à l'homogénéité du paysage urbain.
- B. En secteurs UP3a et UP3c, la pente des toitures d'origine est à conserver. Toute surélévation est interdite.
- C. En secteur UP3b, la surélévation de la toiture, tout en conservant la pente, est autorisée sous réserve des dispositions de l'article « 2.1.3 hauteurs ».
- D. A l'exception des secteurs UP3a, UP3b et UP3c, une adaptation aux toitures voisines peut être autorisée si cela crée une amélioration du point de vue du paysage.
- E. La toiture est à dégager à partir des rives et de l'égout sur une profondeur de 1m.
- F. En secteurs UP3a, UP3b, et UP3c, des lucarnes plus hautes que larges d'une largeur maximale de 1,1 m sont autorisées.
- G. A l'exception des secteurs UP3a, UP3b et UP3c, des lucarnes dont la somme des largeurs est inférieure à la moitié de la longueur de la toiture de l'habitation sont autorisées.
- H. Les fenêtres de toiture d'une largeur maximale de 1 m et d'une hauteur maximale de 1,2 m sont autorisées.

### 2.2.1.2 Toitures

Pour les constructions principales, les toitures à la Mansart ou en attique, devront respecter les caractéristiques ci-dessous. Les autres formes de toiture devront respecter les prescriptions du § « 2.2.1 aspect extérieur des constructions » prévues dans les dispositions générales communes à toutes les zones.

#### 1. Dans le cas d'une toiture à la Mansart :

- Débord à l'égout de 60 cm maximum (hors gouttière) par rapport au plan de façade.
- Pente du brisis comprise entre 65° et 75°.
- Pente du terrasson inférieure à 30°.
- Le retournement de la toiture sur les côtés pourra être exigé si la construction n'est pas implantée en limite séparative de propriété.

#### 2. Dans le cas d'une toiture en attique.

- Retrait de l'étage en attique de 1,80 m minimum par rapport au plan de façade. Ce retrait pourra être ramené à 1 m sur un linéaire de 30% de la façade, à l'exception des éléments techniques.
- Retrait de la casquette de 1 m minimum par rapport au plan de la façade.

La réfection de toitures existantes, ne respectant pas les dispositions susvisées, pourra être autorisée en cas d'impossibilité technique.

### Ouverture des toitures

Les ouvertures en toiture devront être conçues en fonction de la séquence des façades et toitures dans laquelle elles s'inscrivent. Elles devront de par leur type, leur taille et leur aspect, être en parfaite cohérence avec l'architecture de l'immeuble sur lequel elles prennent place.

Seul le premier niveau de combles pourra bénéficier d'ouvertures. Pour les constructions existantes uniquement, les ouvertures en deuxième niveau de combles par un dispositif architectural intégré dans le volume de toiture, pourront être autorisées, sous réserve que :

- L'opération préserve l'intérêt architectural de l'immeuble ;
- Aucun nouveau logement ne soit créé.

Les lucarnes rampantes, à 2 pans ou capucines peuvent être autorisées au premier niveau des combles. Elles seront placées au droit des ouvertures des niveaux inférieurs. Les lucarnes rampantes ne doivent pas partir du faîtage.

Les châssis de toit sont interdits sur les pans de toiture dont la pente est supérieure à 60°.

#### 2.2.1.3 Menuiseries

Les menuiseries (portes, fenêtres et volets) seront en harmonie avec la typologie historique et l'architecture de l'édifice.

Les volets roulants sont interdits dans les baies anciennes qui comportaient des volets battants ou des persiennes et qui sont visibles du domaine public. Les caissons des volets roulants ne doivent pas être visibles en façade depuis le domaine public.

#### 2.2.1.4 Ferronneries

Les ferronneries doivent être de formes simples et en harmonie avec la typologie et l'architecture de l'édifice.

#### 2.2.1.5 Couleurs et matériaux

##### En façade.

Les couleurs et matériaux visibles en façade sur domaine public devront être choisis en fonction de l'architecture du bâtiment et/ ou de la séquence des façades environnantes, sauf contraintes techniques particulières (isolation extérieure par exemple).

La pose des machineries de climatisation et de ventilation et les antennes paraboliques sont proscrites sur les façades visibles depuis l'espace public.

##### En toiture.

Les couleurs et matériaux visibles en toiture sur domaine public devront être choisis en fonction de l'architecture de l'édifice et de la séquence des façades environnantes.

Pour les constructions principales, l'utilisation de matériaux bitumineux est interdite.

#### 2.2.1.6 Débords et traitement des rives, égouts et faîtage

Les gouttières et descente d'eaux pluviales devront être d'aspect zinc ou cuivre. Les descentes seront fixées verticalement en façade suivant le rythme de composition de la façade et de préférence, au droit des limites parcellaires.

Pour les ouvrages en toiture, tout élément perturbant la lisibilité, l'uniformité et le caractère traditionnel des toitures est interdit. Les caissons des climatiseurs et des ventilateurs sont interdits sur la partie de toiture visible depuis l'espace public.

Les antennes paraboliques devront être positionnées sur la toiture et adopter la même teinte que celle des matériaux de couverture.

### 2.2.2 Clôtures :

Les nouvelles clôtures, tant à alignement sur rue ou en limite séparative, doivent être constituées soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie, soit par des panneaux en bois tressé composés selon des trames verticales et réalisées exclusivement en bois ou en serrurerie. Elles doivent être simples et sans décorations inutiles.

Sur alignement de rue, les clôtures doivent comporter un mur bahut dont, la hauteur n'excédera pas 0,40 m. La hauteur maximale de ces clôtures, mur bahut compris, est limitée à 1,60 m, avec 5 cm d'adaptation possible si la configuration du terrain l'impose.

En secteurs UP3a et UP3c, les clôtures d'origine en losange sont à conserver.

Sur limite séparative, la hauteur maximale des clôtures est de 1,80 m. Elles peuvent comporter un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,40 m.

Les nouvelles clôtures et portails devront s'inspirer du modèle de clôture d'origine en losange.

## 2.3 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

### 2.3.1 Aménagement des abords et plantations

Ne sont comptabilisées comme espace planté que les surfaces accessibles.

Les espaces libres non affectés à la circulation et aux cheminements piétons doivent être plantés. Ils représenteront 70 % des espaces libres.

En cas de création d'une surface de plancher supérieure de 20 m<sup>2</sup>, il sera demandé – sauf impossibilité technique - la plantation :

- Soit d'un arbuste ou arbre de moyen développement ;
- Soit d'une haie arbustive en doublement des clôtures situées à l'alignement des voies et emprises publiques. Cette haie aura une emprise minimum de 0,50 m.

### 2.3.2 Aires de stationnement

Les espaces dédiés au stationnement doivent rester perméables et être traités en dalles gazon ou pavés à joints larges.

## 2.4 STATIONNEMENT

### 2.4.1 Stationnement des véhicules motorisés

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

### 2.4.2 Stationnement des vélos

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**



### **3. EQUIPEMENT ET RESEAUX**

#### **3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

##### 3.1.1 Conditions de desserte

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

##### 3.1.2 Conditions d'accès

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

##### 3.1.3 Servitudes d'arcades

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

#### **3.2 DESSERTE PAR LES RESEAUX**

##### 3.2.1 Eau potable

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

##### 3.2.2 Assainissement

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

##### 3.2.3 Eaux pluviales

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

##### 3.2.4 Alimentation en énergie et réseaux de communications

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

##### 3.2.5 Numérique

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

#### **3.3 COLLECTE DES DECHETS**

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**



## **Règlement de la zone UP4**

**Zone patrimoniale – Les immeubles de rapport et ensembles urbains cohérents**



## 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».

### 1.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».

### 1.2 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

#### 1.2.1 Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions à usage d'entrepôt, ou le changement de destination vers cette sous-destination.
- La transformation des annexes en logement.
- Les constructions destinées à l'industrie, ou le changement de destination vers cette sous-destination.
- Les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière, ou le changement de destination vers cette destination.
- Les affouillements et exhaussements à l'exception de ceux prévues au § « 1.2.3 - Conditions particulières relatives à la salubrité, à la prévention des risques et à la protection contre les nuisances ».
- L'aménagement de terrains de camping / caravanning ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement isolé des caravanes, de résidences mobiles de loisirs ou d'habitations légères de loisirs isolées.
- Les terrains familiaux aménagés pour les gens du voyage ou l'installation de résidences mobiles constituant leur habitat permanent.
- Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, d'anciens véhicules désaffectés sauf s'ils sont directement liés et nécessaires à une destination autorisée dans la zone.

#### 1.2.2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

- les modifications des talus ou murs de soutènement figurés au document graphique, sont soumises à autorisation au titre des "travaux et installations divers".

- 1.2.3 Conditions particulières relatives à la salubrité, à la prévention des risques et à la protection contre les nuisances

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

- 1.2.4 Conditions particulières relatives à la mise en valeur du patrimoine naturel et paysager

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

## **2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **2.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### 2.1.1 Emprise au sol

Hors de la bande définie au § 2.1.2.2 – A, l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 30% de la surface du terrain restant.

Pour les constructions à usage d'activités, le pourcentage précédent est porté à 50% du terrain restant.

En secteur UP4a :

Sur un terrain occupé par des constructions, l'emprise au sol des constructions nouvelles ne peut excéder 10 % de la surface du terrain.

Sur un terrain non occupé par des constructions, l'emprise au sol des constructions est égale à l'emprise moyenne des constructions dans la séquence de rue.

En secteur UP4b, l'emprise au sol des constructions nouvelles est portée à 20 % de la surface du terrain.

#### 2.1.2 Implantation des constructions

##### 2.1.2.1 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- A. Les constructions doivent être implantées par rapport aux limites des voies conformément aux dispositions figurées au document graphique.
- B. En l'absence d'indication au document graphique, les constructions devront être implantées suivant les reculs des constructions existantes dans la séquence de rue.
- C. Les dispositions des alinéas A et B ne s'appliquent pas :
  - aux constructions (ou parties de constructions) enterrées, sous réserve des dispositions de l'article 2.3.1 « Aménagement des abords et plantations », et aux corniches ou avancées de toit.
  - aux balcons et autres éléments en surplomb d'une longueur inférieure au tiers de la façade, sous réserve des dispositions relatives à la conservation et à la surveillance des voies communales. Ils doivent être situés au moins à 4,30 mètres du sol lorsque

la façade est réalisée à l'alignement de la rue et en retrait de 0,5 m depuis la limite du trottoir. Leur profondeur maximale est fixée à 1,30 m.

- aux modifications ou extensions d'une construction non conforme aux dispositions des alinéas A et B, sous réserve de ne pas réduire la marge de recul comprise entre la limite de voie et la construction en question.

#### 2.1.2.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

##### A. Implantation obligatoire en limite latérale

Sur une profondeur de 12 m à partir de la ligne de construction déterminée par l'article 2.1.2.1, la nouvelle construction doit être implantée jusqu'aux limites latérales. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux secteurs UP4a et UP4b.

##### B. Recul obligatoire :

Au-delà d'une profondeur de 12 m à partir de la ligne de construction déterminée par l'article 2.1.2.1, les constructions doivent respecter une distance d'au moins 3 m des limites latérales. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux secteurs UP4a et UP4b.

##### C. Implantation possible en limite :

Au-delà d'une profondeur de 12 m à partir de la ligne de construction déterminée par l'article 2.1.2.1, et s'il existe sur le terrain voisin une construction en limite, une construction nouvelle peut y être adossée si elle respecte une hauteur inférieure ou égale à celle de la construction préexistante. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux secteurs UP4a et UP4b.

##### D. En secteurs UP4a et UP4b, les constructions principales doivent être implantées par rapport aux limites séparatives conformément aux caractéristiques de la séquence de rue.

##### E. Constructions annexes

Une construction annexe peut être implantée en limite aux conditions suivantes :

- Hauteur au faîtage inférieure à 3,50 m.
- Longueur de la façade implantée en limite inférieure à 7 m.

##### F. Des règles d'implantation différentes pourront être autorisées pour les extensions d'une emprise inférieure à 15 m<sup>2</sup>. Elles pourront être implantées soit en limite séparative, soit en retrait de 1 mètre minimum par rapport à la limite séparative.

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

La distance entre deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété, doit être au moins égale à la hauteur de la plus élevée des deux constructions divisée par deux. Cette distance ne pourra jamais être inférieure à 4 mètres.

Les constructions annexes ne sont pas soumises aux dispositions du présent chapitre.

#### 2.1.3 Hauteurs

Sauf dispositions mentionnées sur les documents graphiques, la hauteur maximale des constructions est égale à la hauteur moyenne des constructions existantes dans la séquence de rue.

La hauteur à l'égout sur rue des nouvelles constructions doit épouser au plus juste la hauteur moyenne des constructions existantes dans la séquence de rue.

## 2.2 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».

### 2.2.1 Aspect extérieur des constructions

#### 2.2.1.1 Toitures

Pour les constructions principales, les toitures à la Mansart ou en attique, devront respecter les caractéristiques ci-dessous. Les autres formes de toiture devront respecter les prescriptions du § « 2.2.1 aspect extérieur des constructions » prévues dans les dispositions générales communes à toutes les zones.

#### 1. Dans le cas d'une toiture à la Mansart :

- Débord à l'égout de 60 cm maximum (hors gouttière) par rapport au plan de façade.
- Pente du brisis comprise entre 65° et 75°.
- Pente du terrasson inférieure à 30°.
- Le retournement de la toiture sur les côtés pourra être exigé si la construction n'est pas implantée en limite séparative de propriété.

#### 2. Dans le cas d'une toiture en attique.

- Retrait de l'étage en attique de 1,80 m minimum par rapport au plan de façade. Ce retrait pourra être ramené à 1 m sur un linéaire de 30% de la façade, à l'exception des éléments techniques.
- Retrait de la casquette de 1 m minimum par rapport au plan de la façade.

La réfection de toitures existantes, ne respectant pas les dispositions susvisées, pourra être autorisée en cas d'impossibilité technique.

#### Ouverture des toitures

Les ouvertures en toiture devront être conçues en fonction de la séquence des façades et toitures dans laquelle elles s'inscrivent. Elles devront de par leur type, leur taille et leur aspect, être en parfaite cohérence avec l'architecture de l'immeuble sur lequel elles prennent place.

Seul le premier niveau de combles pourra bénéficier d'ouvertures. Pour les constructions existantes uniquement, les ouvertures en deuxième niveau de combles par un dispositif architectural intégré dans le volume de toiture, pourront être autorisées, sous réserve que :

- L'opération préserve l'intérêt architectural de l'immeuble ;
- Aucun nouveau logement ne soit créé.

Les lucarnes rampantes, à 2 pans ou capucines peuvent être autorisées au premier niveau des combles. Elles seront placées au droit des ouvertures des niveaux inférieurs. Les lucarnes rampantes ne doivent pas partir du faîtage.

Les châssis de toit sont interdits sur les pans de toiture dont la pente est supérieure à 60°.

Les lucarnes sont interdites sur les pans de toiture dont la pente est inférieure à 30°.



### 2.2.1.2 Menuiseries

Les menuiseries (portes, fenêtres et volets) seront en harmonie avec la typologie historique et l'architecture de l'édifice.

Les volets roulants sont interdits dans les baies anciennes qui comportaient des volets battants ou des persiennes et qui sont visibles du domaine public. Les caissons des volets roulants ne doivent pas être visibles en façade depuis le domaine public.

### 2.2.1.3 Ferronneries

Les ferronneries doivent être de formes simples et en harmonie avec la typologie et l'architecture de l'édifice.

### 2.2.1.4 Couleurs et matériaux

#### En façade.

Les couleurs et matériaux visibles en façade sur domaine public devront être choisis en fonction de la séquence des façades environnantes, sauf contraintes techniques particulières (isolation extérieure par exemple).

La pose des machineries de climatisation et de ventilation et les antennes paraboliques sont proscrites sur les façades visibles depuis l'espace public.

#### En toiture.

Les couleurs et matériaux visibles en toiture sur domaine public devront être choisis en fonction de l'architecture de l'édifice et de la séquence des façades environnantes.

Pour les constructions principales, l'utilisation de matériaux bitumineux est interdite.

## 2.2.2 Clôtures :

Les clôtures d'origine, lorsqu'elles existent, devront être maintenues. Les clôtures nouvelles, tant à l'alignement que sur les limites séparatives, doivent être simples et sans décorations inutiles. Elles doivent être constituées par des éléments compatibles avec les clôtures d'origine présente sur la zone.

### A. Sur les limites séparatives

Les clôtures doivent être constituées soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie, soit par des panneaux en bois tressé. Les clôtures peuvent comporter un mur bahut dont la hauteur n'excédera pas 0,60 m. La hauteur des clôtures ne peut excéder 2 m.

### B. Sur alignement de rue :

Les clôtures doivent être constituées soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie. Ils peuvent comporter un mur bahut dont la hauteur n'excédera pas 0,60 m. La hauteur maximale de ces clôtures, mur bahut compris, est limitée à 1,60 m.

### C. Sur limite séparative et à l'alignement de rue

Des clôtures pleines ou à claire-voie dont la hauteur est supérieure aux chiffres indiqués ci-dessus peuvent être autorisées si elles s'harmonisent par leur constitution et leur hauteur aux clôtures existantes dans les environs immédiats ou si elles répondent à une nécessité absolue liée à la sécurité et à la nature de l'occupation.

## **2.3 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

### 2.3.1 Aménagement des abords et plantations

Les surfaces libres de toute construction, hors circulations piétonnes, accès des véhicules, terrasses et installations techniques, doivent être plantées. Elles sont aménagées sur terre végétale et doivent recevoir des plantations herbacées, arbustives ou arborées, en privilégiant les essences locales. Les dalles gazon sont admises.

### 2.3.2 Aires de stationnement

Les espaces dédiés au stationnement doivent rester perméables et être traités en dalles gazon ou pavés à joints larges.

## **1.1 STATIONNEMENT**

### 1.1.1 Stationnement des véhicules motorisés

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

### 1.1.2 Stationnement des vélos

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

## **2. EQUIPEMENT ET RESEAUX**

### **2.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

#### 2.1.1 Conditions de desserte

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

#### 2.1.2 Conditions d'accès

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

#### 2.1.3 Servitudes d'arcades

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

## **2.2 DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### 2.2.1 Eau potable

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

### 2.2.2 Assainissement

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

### 2.2.3 Eaux pluviales

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

### 2.2.4 Alimentation en énergie et réseaux de communications

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

### 2.2.5 Numérique

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

## **2.3 COLLECTE DES DECHETS**

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**



## **Règlement de la zone UQ1**

**Les centralités de quartier – les tissus urbains recomposés**



## 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».

### 1.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».

### 1.2 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

#### 1.2.1 Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions à usage d'entrepôt, ou le changement de destination vers cette sous-destination.
- La transformation des annexes en logement, à l'exception de ceux prévues au § « 1.2.2 - *Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières* ».
- Les constructions destinées à l'industrie, ou le changement de destination vers cette sous-destination.
- Les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière, ou le changement de destination vers cette destination.
- Les affouillements et exhaussements à l'exception de ceux prévues au § « 1.2.3 - *Conditions particulières relatives à la salubrité, à la prévention des risques et à la protection contre les nuisances* ».
- L'aménagement de terrains de camping / caravanning ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement isolé des caravanes, de résidences mobiles de loisirs ou d'habitations légères de loisirs isolées.
- Les terrains familiaux aménagés pour les gens du voyage ou l'installation de résidences mobiles constituant leur habitat permanent.
- Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, d'anciens véhicules désaffectés sauf s'ils sont directement liés et nécessaires à une destination autorisée dans la zone.

#### 1.2.2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

- La transformation des annexes en logement, lorsqu'elles se situent dans une bande de construction d'une profondeur de 12 mètres, déterminée par au § 2.1.2.1 « *implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques* ».

1.2.3 Conditions particulières relatives à la salubrité, à la prévention des risques et à la protection contre les nuisances

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

1.2.4 Conditions particulières relatives à la mise en valeur du patrimoine naturel et paysager

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

## **2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **2.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### 2.1.1 Emprise au sol

Pour des programmes de logements : L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder :

- En secteurs UQ1a et UQ1c : 30% de la superficie totale de la parcelle.
- En secteur UQ1b : 10% de la superficie totale de la parcelle.

Pour les autres programmes : L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder :

- En secteur UQ1a : 50% de la superficie totale de la parcelle.
- En secteurs UQ1b et UQ1c : 40% de la superficie totale de la parcelle.

En secteur UQ1d, l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50% de la parcelle.

#### 2.1.2 Implantation des constructions

##### 2.1.2.1 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- A. Les constructions doivent être implantées par rapport aux limites des voies conformément aux dispositions figurées au document graphique.
- B. En l'absence d'indication au document graphique, les constructions devront être implantées à une distance minimum de 6 m de l'alignement des voies et emprises publiques.

En secteur UQ1d, ce recul est porté à 10 m minimum de l'alignement des voies et emprises publiques.

##### 2.1.2.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions devront respecter une distance d'au moins 8 m des limites séparatives.

En secteur UQ1d, ce retrait est porté à 10 m minimum des limites séparatives.



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

La distance entre deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété, doit être au moins égale à la hauteur de la plus élevée des deux constructions divisée par deux. Cette distance ne pourra jamais être inférieure à 4 mètres.

Les constructions annexes ne sont pas soumises aux dispositions du présent chapitre.

## 2.1.3 Hauteurs

Sauf dispositions mentionnées sur les documents graphiques, la hauteur maximale des constructions exprimée ne peut excéder :

- secteur UQ1a : 16 m au faîtage.
- secteur UQ1b : 18 m au faîtage.
- secteurs UQ1c et UQ1d : 21 m au faîtage en cas de toit en pente ou 18 m en cas de toiture terrasse.

Dans la hauteur des "combles", il peut être construit un maximum de 1 niveau habitable.

## 2.2 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

### 2.2.1 Aspect extérieur des constructions

#### 2.2.1.1 Toitures

Pour les constructions principales, les toitures à la Mansart ou en attique, devront respecter les caractéristiques ci-dessous. Les autres formes de toiture devront respecter les prescriptions du § « 2.2.1 *aspect extérieur des constructions* » prévues dans les dispositions générales communes à toutes les zones.

#### 1. Dans le cas d'une toiture à la Mansart :

- Débord à l'égout de 60 cm maximum (hors gouttière) par rapport au plan de façade.
- Pente du brisis comprise entre 65° et 75°.
- Pente du terrasson inférieure à 30°.
- Le retournement de la toiture sur les côtés pourra être exigé si la construction n'est pas implantée en limite séparative de propriété.

#### 2. Dans le cas d'une toiture en attique.

- Retrait de l'étage en attique de 1,80 m minimum par rapport au plan de façade. Ce retrait pourra être ramené à 1 m sur un linéaire de 30% de la façade, à l'exception des éléments techniques.
- Retrait de la casquette de 1 m minimum par rapport au plan de la façade.

La réfection de toitures existantes, ne respectant pas les dispositions susvisées, pourra être autorisée en cas d'impossibilité technique.

### Ouverture des toitures

Les ouvertures en toiture devront être conçues en fonction de la séquence des façades et toitures dans laquelle elles s'inscrivent. Elles devront de par leur type, leur taille et leur aspect, être en parfaite cohérence avec l'architecture de l'immeuble sur lequel elles prennent place.

Seul le premier niveau de combles pourra bénéficier d'ouvertures. Pour les constructions existantes uniquement, les ouvertures en deuxième niveau de combles par un dispositif architectural intégré dans le volume de toiture, pourront être autorisées, sous réserve que :

- L'opération préserve l'intérêt architectural de l'immeuble ;
- Aucun nouveau logement ne soit créé.

Les lucarnes rampantes, à 2 pans ou capucines peuvent être autorisées au premier niveau des combles. Elles seront placées au droit des ouvertures des niveaux inférieurs. Les lucarnes rampantes ne doivent pas partir du faîtage.

Les châssis de toit sont interdits sur les pans de toiture dont la pente est supérieure à 60°. Dans les autres cas, lorsqu'ils sont autorisés, ils seront placés au droit des ouvertures des niveaux inférieurs.

Les lucarnes sont interdites sur les pans de toiture dont la pente est inférieure à 30°.

L'association d'ouvertures de différents types (lucarnes et châssis de toit) sur un même pan de toiture est interdite, sauf raison technique particulière.

#### 2.2.1.2 Menuiseries

Les menuiseries (portes, fenêtres et volets) seront en harmonie avec la typologie historique et l'architecture de l'édifice.

Les volets roulants sont interdits dans les baies anciennes qui comportaient des volets battants ou des persiennes et qui sont visibles du domaine public. Les caissons des volets roulants ne doivent pas être visibles en façade depuis le domaine public.

#### 2.2.1.3 Ferronneries

Les ferronneries doivent être de formes simples et en harmonie avec la typologie et l'architecture de l'édifice.

#### 2.2.1.4 Couleurs et matériaux en toiture.

Les couleurs et matériaux visibles en toiture sur domaine public devront être choisis en fonction de l'architecture de l'édifice et de la séquence des façades environnantes, sauf contraintes techniques particulières.

Pour les constructions principales, l'utilisation de matériaux bitumineux est interdite.

### 2.2.2 Clôtures :

#### A. Sur les limites séparatives

Les clôtures doivent être constituées soit par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie, soit par des panneaux en bois tressé. Les clôtures peuvent comporter un mur bahut dont la hauteur n'excédera pas 0,60 m. La hauteur des clôtures ne peut excéder 2 m.

**B. Sur alignement de rue :**

Les clôtures doivent être constituées soit par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie. Ils peuvent comporter un mur bahut dont la hauteur n'excédera pas 0,60 m. La hauteur maximale de ces clôtures, mur bahut compris, est limitée à 1,60 m.

**C. Sur limite séparative et à l'alignement de rue**

Des clôtures pleines ou à claire-voie dont la hauteur est supérieure aux chiffres indiqués ci-dessus peuvent être autorisées si elles s'harmonisent par leur constitution et leur hauteur aux clôtures existantes dans les environs immédiats ou si elles répondent à une nécessité absolue liée à la sécurité et à la nature de l'occupation.

## **2.3 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

### **2.3.1 Aménagement des abords et plantations**

Pour les programmes de logements, la surface des espaces plantés doit être au moins égale :

- En secteur UQ1a : 60 % du terrain.
- En secteurs UQ1b et UQ1d : 30% du terrain. Elle doit comporter au moins un arbre à grand développement pour 300 m<sup>2</sup> d'espace planté.
- En secteur UQ1c, hors emprise des constructions, la surface des espaces plantés doit être au moins égale à 50% du terrain restant.

### **2.3.2 Aires de stationnement**

Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager et comporter au moins :

- Trois arbres à grand développement jusqu'à 8 places. Les fosses destinées à recevoir les plantations devront être suffisamment dimensionnées pour permettre le développement des végétaux. Elles auront une capacité minimum de 12m<sup>3</sup>.
- Un arbre supplémentaire par tranche de 4 places en sus.

## **2.4 STATIONNEMENT**

### **2.4.1 Stationnement des véhicules motorisés**

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

### **2.4.2 Stationnement des vélos**

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

### **3. EQUIPEMENT ET RESEAUX**

#### **3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

##### 3.1.1 Conditions de desserte

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

##### 3.1.2 Conditions d'accès

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

##### 3.1.3 Servitudes d'arcades

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

#### **3.2 DESSERTE PAR LES RESEAUX**

##### 3.2.1 Eau potable

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

##### 3.2.2 Assainissement

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

##### 3.2.3 Eaux pluviales

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

##### 3.2.4 Alimentation en énergie et réseaux de communications

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

##### 3.2.5 Numérique

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

#### **3.3 COLLECTE DES DECHETS**

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

## **Règlement de la zone UQ2**

**Les centralités de quartier – les zones de centralité denses.**



# 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».

## 1.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».

## 1.2 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

### 1.2.1 Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions à usage d'entrepôt, ou le changement de destination vers cette sous-destination.
- La transformation des annexes en logement, à l'exception de ceux prévues au § « 1.2.2 - *Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières* ».
- Les constructions destinées à l'industrie, ou le changement de destination vers cette sous-destination.
- Les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière, ou le changement de destination vers cette destination.
- Les affouillements et exhaussements à l'exception de ceux prévues au § « 1.2.3 - *Conditions particulières relatives à la salubrité, à la prévention des risques et à la protection contre les nuisances* ».
- L'aménagement de terrains de camping / caravanning ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement isolé des caravanes, de résidences mobiles de loisirs ou d'habitations légères de loisirs isolées.
- Les terrains familiaux aménagés pour les gens du voyage ou l'installation de résidences mobiles constituant leur habitat permanent.
- Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, d'anciens véhicules désaffectés sauf s'ils sont directement liés et nécessaires à une destination autorisée dans la zone.

### 1.2.2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

- La transformation des annexes en logement, lorsqu'elles se situent dans une bande de construction d'une profondeur de 15 mètres, déterminée par au § 2.1.2.1 « *implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques* ».

- 1.2.3 Conditions particulières relatives à la salubrité, à la prévention des risques et à la protection contre les nuisances

Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».

- 1.2.4 Conditions particulières relatives à la mise en valeur du patrimoine naturel et paysager

Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».

## 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### 2.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### 2.1.1 Emprise au sol

Non réglementé

#### 2.1.2 Implantation des constructions

##### 2.1.2.1 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- A. Les constructions doivent être implantées par rapport aux limites des voies conformément aux dispositions figurées au document graphique.
- B. En l'absence d'indication au document graphique, les constructions devront être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques.
- C. Les dispositions des alinéas A et B ne s'appliquent pas aux dispositifs d'habillage architectural des façades, sous réserve qu'ils soient situés au moins à 2,90 mètres du sol et qu'ils aient une profondeur maximale de 1,00 mètre ».

##### 2.1.2.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

#### A. Implantation en limite latérale

Sur une profondeur de 15 m à partir de la ligne de construction déterminée au § 2.1.2.1 « *implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques* », les constructions peuvent être implantées jusqu'aux limites latérales.

#### B. Recul obligatoire :

Au-delà d'une profondeur de 15 m à partir de la ligne de construction déterminée au § 2.1.2.1 « *implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques* », les constructions doivent respecter une distance d'au moins 5 m par rapport aux limites séparatives.

#### C. Implantation possible en limite :

Au-delà d'une profondeur de 15 m à partir de la ligne de construction déterminée au § 2.1.2.1 « *implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques* », une construction nouvelle peut être réalisée en limite aux conditions suivantes :



- S'il existe sur le terrain voisin une construction en limite, la hauteur de la construction nouvelle ne peut être supérieure à celle de la construction préexistante (sous conformité § 2.1.3 « *Hauteur* ») ;
- Une longueur totale en limite inférieure ou égale à la longueur des constructions préexistantes.

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

La distance entre deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété, doit être au moins égale à la hauteur de la plus élevée des deux constructions divisée par deux. Cette distance ne pourra jamais être inférieure à 4 mètres.

Les constructions annexes ne sont pas soumises aux dispositions du présent chapitre.

### 2.1.3 Hauteurs

Il n'est pas fixé de règle de hauteur, sauf dispositions mentionnées sur les documents graphiques.

## 2.2 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

### 2.2.1 Aspect extérieur des constructions

#### 2.2.1.1 Toitures

Pour les constructions principales, les toitures à la Mansart ou en attique, devront respecter les caractéristiques ci-dessous. Les autres formes de toiture devront respecter les prescriptions du § « 2.2.1 aspect extérieur des constructions » prévues dans les dispositions générales communes à toutes les zones.

#### 1. Dans le cas d'une toiture à la Mansart :

- Débord à l'égout de 60 cm maximum (hors gouttière) par rapport au plan de façade.
- Pente du brisis comprise entre 65° et 75°.
- Pente du terrasson inférieure à 30°.
- Le retournement de la toiture sur les côtés pourra être exigé si la construction n'est pas implantée en limite séparative de propriété.

#### 2. Dans le cas d'une toiture en attique.

- Retrait de l'étage en attique de 1,80 m minimum par rapport au plan de façade. Ce retrait pourra être ramené à 1 m sur un linéaire de 30% de la façade, à l'exception des éléments techniques.
- Retrait de la casquette de 1 m minimum par rapport au plan de la façade.

La réfection de toitures existantes, ne respectant pas les dispositions susvisées, pourra être autorisée en cas d'impossibilité technique.

### Ouverture des toitures

Les ouvertures en toiture devront être conçues en fonction de la séquence des façades et toitures dans laquelle elles s'inscrivent. Elles devront de par leur type, leur taille et leur aspect, être en parfaite cohérence avec l'architecture de l'immeuble sur lequel elles prennent place.

Seul le premier niveau de combles pourra bénéficier d'ouvertures. Pour les constructions existantes uniquement, les ouvertures en deuxième niveau de combles par un dispositif architectural intégré dans le volume de toiture, pourront être autorisées, sous réserve que :

- l'opération préserve l'intérêt architectural de l'immeuble ;
- Aucun nouveau logement ne soit créé.

Les lucarnes rampantes, à 2 pans ou capucines peuvent être autorisées au premier niveau des combles. Elles seront placées au droit des ouvertures des niveaux inférieurs. Les lucarnes rampantes ne doivent pas partir du faîtage.

Les châssis de toit sont interdits sur les pans de toiture dont la pente est supérieure à 60°. Dans les autres cas, lorsqu'ils sont autorisés, ils seront placés au droit des ouvertures des niveaux inférieurs.

Les lucarnes sont interdites sur les pans de toiture dont la pente est inférieure à 30°.

L'association d'ouvertures de différents types (lucarnes et châssis de toit) sur un même pan de toiture est interdite, sauf raison technique particulière.

#### 2.2.1.2 Menuiseries

Les menuiseries (portes, fenêtres et volets) seront en harmonie avec la typologie historique et l'architecture de l'édifice.

Les volets roulants sont interdits dans les baies anciennes qui comportaient des volets battants ou des persiennes et qui sont visibles du domaine public. Les caissons des volets roulants ne doivent pas être visibles en façade depuis le domaine public.

#### 2.2.1.3 Ferronneries

Les ferronneries doivent être de formes simples et en harmonie avec la typologie et l'architecture de l'édifice.

#### 2.2.1.4 Couleurs et matériaux en toiture.

Les couleurs et matériaux visibles en toiture sur domaine public devront être choisis en fonction de l'architecture de l'édifice et de la séquence des façades environnantes, sauf contraintes techniques particulières.

Pour les constructions principales, l'utilisation de matériaux bitumineux est interdite.

### 2.2.2 Clôtures :

#### A. Sur les limites séparatives

Les clôtures doivent être constituées soit par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie, soit par des panneaux en bois tressé. Les clôtures peuvent comporter un mur bahut dont la hauteur n'excédera pas 0,60 m. La hauteur des clôtures ne peut excéder 2 m.

**B. Sur alignement de rue :**

Les clôtures doivent être constituées soit par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie. Ils peuvent comporter un mur bahut dont la hauteur n'excédera pas 0,60 m. La hauteur maximale de ces clôtures, mur bahut compris, est limitée à 1,60 m.

**C. Sur limite séparative et à l'alignement de rue**

Des clôtures pleines ou à claire-voie dont la hauteur est supérieure aux chiffres indiqués ci-dessus peuvent être autorisées si elles s'harmonisent par leur constitution et leur hauteur aux clôtures existantes dans les environs immédiats ou si elles répondent à une nécessité absolue liée à la sécurité et à la nature de l'occupation.

## **2.3 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».

## **2.4 STATIONNEMENT**

### 2.4.1 Stationnement des véhicules motorisés

Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».

### 2.4.2 Stationnement des vélos

Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».

## **3. EQUIPEMENT ET RESEAUX**

### **3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

#### 3.1.1 Conditions de desserte

Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».

#### 3.1.2 Conditions d'accès

Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».

#### 3.1.3 Servitudes d'arcades

Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».

## **3.2 DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### 3.2.1 Eau potable

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

### 3.2.2 Assainissement

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

### 3.2.3 Eaux pluviales

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

### 3.2.4 Alimentation en énergie et réseaux de communications

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

### 3.2.5 Numérique

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

## **3.3 COLLECTE DES DECHETS**

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

## **Règlement de la zone UQ3**

### **Les centralités de quartier – Briand / Franklin**



# 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».

## 1.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».

## 1.2 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

### 1.2.1 Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions à usage d'entrepôt, ou le changement de destination vers cette sous-destination.
- La transformation des annexes en logement, à l'exception de ceux prévues au § « 1.2.2 - *Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières* ».
- Les constructions destinées à l'industrie, ou le changement de destination vers cette sous-destination.
- Les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière, ou le changement de destination vers cette destination.
- Les affouillements et exhaussements à l'exception de ceux prévues au § « 1.2.3 - *Conditions particulières relatives à la salubrité, à la prévention des risques et à la protection contre les nuisances* ».
- L'aménagement de terrains de camping / caravanning ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement isolé des caravanes, de résidences mobiles de loisirs ou d'habitations légères de loisirs isolées.
- Les terrains familiaux aménagés pour les gens du voyage ou l'installation de résidences mobiles constituant leur habitat permanent.
- Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, d'anciens véhicules désaffectés sauf s'ils sont directement liés et nécessaires à une destination autorisée dans la zone.

### 1.2.2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

- La transformation des annexes en logement, lorsqu'elles se situent dans une bande de construction d'une profondeur de 12 mètres, déterminée par au § 2.1.2.1 « *implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques* ».

### 1.2.3 Conditions particulières relatives à la salubrité, à la prévention des risques et à la protection contre les nuisances

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

### 1.2.4 Conditions particulières relatives à la mise en valeur du patrimoine naturel et paysager

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

## **2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **2.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### 2.1.1 Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 70% de la superficie totale de la parcelle.

Pour des parcelles de moins de 15 mètres de profondeur par rapport à la rue ou situées en angle de rue, le pourcentage précédant est porté à 100%.

En secteur UQ3b, l'emprise au sol des constructions peut atteindre 100% de la surface du terrain.

#### 2.1.2 Implantation des constructions

##### 2.1.2.1 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- A. Les constructions doivent être implantées par rapport aux limites des voies conformément aux dispositions figurées au document graphique.
- B. En l'absence d'indication au document graphique, les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques.

##### 2.1.2.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

##### A. Implantation obligatoire en limite latérale :

Sur une profondeur de 15 m à partir de la ligne de construction déterminée au § 2.1.2.1 « *implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques* », lorsqu'il existe sur le terrain contigu un bâtiment en limite, la nouvelle construction doit également être implantée en cette limite. S'il n'existe pas sur le terrain contigu de bâtiment en limite, une distance minimale de 3 m par rapport à cette limite est à respecter

Ces dispositions ne s'appliquent pas en secteur UQ3c.

##### B. Recul obligatoire :

Au-delà d'une profondeur de 15 m à partir de la ligne de construction déterminée au § 2.1.2.1 « *implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques* », les constructions doivent respecter une distance d'au moins 3 m par rapport aux limites séparatives.

En secteur UQ3b, au-delà d'une profondeur de 15 m à partir de la ligne de construction déterminée au § 2.1.2.1 « *implantation des constructions par rapport aux voies et emprises*



*publiques* », les constructions non implantées en limite doivent respecter une distance d'au moins 3 m par rapport aux limites séparatives.

En secteur UQ3c, les constructions doivent être implantées à une distance d'au moins 4 m des limites séparatives.

**C. Implantation possible en limite :**

Au-delà d'une profondeur de 15 m à partir de la ligne de construction déterminée au § 2.1.2.1 « *implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques* », s'il existe sur le terrain voisin une construction en limite, une construction nouvelle peut y être adossée aux conditions suivantes :

- Hauteur inférieure ou égale à celle de la construction préexistante (sous réserve de conformité chapitre 2.1.3 « *Hauteurs* »)
- Longueur totale en limite inférieure ou égale à la longueur des constructions existantes

En secteur UQ3b, au-delà d'une profondeur de 15 m à partir de la ligne de construction déterminée au § 2.1.2.1 « *implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques* », s'il n'existe pas sur le terrain voisin de construction en limite une construction nouvelle peut être implantée en cette limite, à condition que sa hauteur en tout point soit inférieure à 3,50 m.

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

La distance entre deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété, doit être au moins égale à la hauteur de la plus élevée des deux constructions divisée par deux. Cette distance ne pourra jamais être inférieure à 4 mètres.

Les constructions annexes ne sont pas soumises aux dispositions du présent chapitre.

**2.1.3 Hauteurs**

Sauf dispositions mentionnées sur les documents graphiques, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 21 m au faîtage en cas de toit en pente ou 18 m en cas de toiture terrasse.

En secteur UQ3a, la hauteur plafond définie précédemment est fixée à 18 m au faîtage en cas de toit en pente ou 15 m en cas de toiture terrasse.

**2.2 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

**2.2.1 Aspect extérieur des constructions**

**2.2.1.1 Toitures**

Pour les constructions principales, les toitures à la Mansart ou en attique, devront respecter les caractéristiques ci-dessous. Les autres formes de toiture devront respecter les prescriptions du § « 2.2.1 aspect extérieur des constructions » prévues dans les dispositions générales communes à toutes les zones.

### 1. Dans le cas d'une toiture à la Mansart :

- Débord à l'égout de 60 cm maximum (hors gouttière) par rapport au plan de façade.
- Pente du brisis comprise entre 65° et 75°.
- Pente du terrasson inférieure à 30°.
- Le retournement de la toiture sur les côtés pourra être exigé si la construction n'est pas implantée en limite séparative de propriété.

### 2. Dans le cas d'une toiture en attique.

- Retrait de l'étage en attique de 1,80 m minimum par rapport au plan de façade. Ce retrait pourra être ramené à 1 m sur un linéaire de 30% de la façade, à l'exception des éléments techniques.
- Retrait de la casquette de 1 m minimum par rapport au plan de la façade.

La réfection de toitures existantes, ne respectant pas les dispositions susvisées, pourra être autorisée en cas d'impossibilité technique.

### Ouverture des toitures

Les ouvertures en toiture devront être conçues en fonction de la séquence des façades et toitures dans laquelle elles s'inscrivent. Elles devront de par leur type, leur taille et leur aspect, être en parfaite cohérence avec l'architecture de l'immeuble sur lequel elles prennent place.

Seul le premier niveau de combles pourra bénéficier d'ouvertures. Pour les constructions existantes uniquement, les ouvertures en deuxième niveau de combles par un dispositif architectural intégré dans le volume de toiture, pourront être autorisées, sous réserve que :

- l'opération préserve l'intérêt architectural de l'immeuble ;
- Aucun nouveau logement ne soit créé.

Les lucarnes rampantes, à 2 pans ou capucines peuvent être autorisées au premier niveau des combles. Elles seront placées au droit des ouvertures des niveaux inférieurs. Les lucarnes rampantes ne doivent pas partir du faîtage.

Les châssis de toit sont interdits sur les pans de toiture dont la pente est supérieure à 60°. Dans les autres cas, lorsqu'ils sont autorisés, ils seront placés au droit des ouvertures des niveaux inférieurs.

Les lucarnes sont interdites sur les pans de toiture dont la pente est inférieure à 30°.

L'association d'ouvertures de différents types (lucarnes et châssis de toit) sur un même pan de toiture est interdite, sauf raison technique particulière.

#### 2.2.1.2 Menuiseries

Les menuiseries (portes, fenêtres et volets) seront en harmonie avec la typologie historique et l'architecture de l'édifice.

Les volets roulants sont interdits dans les baies anciennes qui comportaient des volets battants ou des persiennes et qui sont visibles du domaine public. Les caissons des volets roulants ne doivent pas être visibles en façade depuis le domaine public.

### 2.2.1.3 Ferronneries

Les ferronneries doivent être de formes simples et en harmonie avec la typologie et l'architecture de l'édifice.

### 2.2.1.4 Couleurs et matériaux en toiture.

Les couleurs et matériaux visibles en toiture sur domaine public devront être choisis en fonction de l'architecture de l'édifice et de la séquence des façades environnantes, sauf contraintes techniques particulières.

Pour les constructions principales, l'utilisation de matériaux bitumineux est interdite.

## 2.2.2 Clôtures :

### A. Sur les limites séparatives

Les clôtures doivent être constituées soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie, soit par des panneaux en bois tressé. Les clôtures peuvent comporter un mur bahut dont la hauteur n'excédera pas 0,60 m. La hauteur des clôtures ne peut excéder 2 m.

### B. Sur alignement de rue :

Les clôtures doivent être constituées soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie. Ils peuvent comporter un mur bahut dont la hauteur n'excédera pas 0,60 m. La hauteur maximale de ces clôtures, mur bahut compris, est limitée à 1,60 m.

### C. Sur limite séparative et à l'alignement de rue

Des clôtures pleines ou à claire-voie dont la hauteur est supérieure aux chiffres indiqués ci-dessus peuvent être autorisées si elles s'harmonisent par leur constitution et leur hauteur aux clôtures existantes dans les environs immédiats ou si elles répondent à une nécessité absolue liée à la sécurité et à la nature de l'occupation.

## 2.3 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».

## 2.4 STATIONNEMENT

### 2.4.1 Stationnement des véhicules motorisés

Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».

### 2.4.2 Stationnement des vélos

Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».

### **3. EQUIPEMENT ET RESEAUX**

#### **3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

##### 3.1.1 Conditions de desserte

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

##### 3.1.2 Conditions d'accès

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

##### 3.1.3 Servitudes d'arcades

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

#### **3.2 DESSERTE PAR LES RESEAUX**

##### 3.2.1 Eau potable

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

##### 3.2.2 Assainissement

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

##### 3.2.3 Eaux pluviales

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

##### 3.2.4 Alimentation en énergie et réseaux de communications

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

##### 3.2.5 Numérique

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

#### **3.3 COLLECTE DES DECHETS**

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

## **Règlement de la zone UR1**

**Les tissus anciens denses – les maisons et  
immeubles ouvriers**

## 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».

### 1.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».

### 1.2 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

#### 1.2.1 Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions à usage d'entrepôt, ou le changement de destination vers cette sous-destination.
- La transformation des annexes en logement, à l'exception de ceux prévues au § « 1.2.2 - *Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières* ».
- Les constructions destinées à l'industrie, ou le changement de destination vers cette sous-destination.
- Les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière, ou le changement de destination vers cette destination.
- Les affouillements et exhaussements à l'exception de ceux prévues au § « 1.2.3 - *Conditions particulières relatives à la salubrité, à la prévention des risques et à la protection contre les nuisances* ».
- L'aménagement de terrains de camping / caravanning ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement isolé des caravanes, de résidences mobiles de loisirs ou d'habitations légères de loisirs isolées.
- Les terrains familiaux aménagés pour les gens du voyage ou l'installation de résidences mobiles constituant leur habitat permanent.
- Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, d'anciens véhicules désaffectés sauf s'ils sont directement liés et nécessaires à une destination autorisée dans la zone.

#### 1.2.2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

- La transformation des annexes en logement, lorsqu'elles se situent dans une bande de construction d'une profondeur de 12 mètres, déterminée par au § 2.1.2.1 « *implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques* ».

### 1.2.3 Conditions particulières relatives à la salubrité, à la prévention des risques et à la protection contre les nuisances

Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».

### 1.2.4 Conditions particulières relatives à la mise en valeur du patrimoine naturel et paysager

Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».

## 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### 2.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### 2.1.1 Emprise au sol

Hors de la bande définie au paragraphe A-1 du § 2.1.2.2 « *Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives* », l'emprise au sol des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 30 % de la surface du terrain restant.

En secteur UR1b, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 45 %.

Pour des constructions à usage d'activités, le pourcentage précédent est porté à 50 % restant.

Pour des parcelles de moins de 15 m de profondeur par rapport à la rue ou situées en angle de rue, le pourcentage précédant est porté à 100 %.

#### 2.1.2 Implantation des constructions

##### 2.1.2.1 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- A. Les constructions doivent être implantées par rapport aux limites des voies conformément aux dispositions figurées au document graphique.
- B. En l'absence d'indication au document graphique, les constructions doivent être implantées en limite de voie.

##### 2.1.2.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

###### A. Implantation en limite :

Sur une profondeur de 12 m à partir de la ligne de construction déterminée au § 2.1.2.1 « *implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques* », lorsqu'il existe sur le terrain contigu un bâtiment en limite, la nouvelle construction doit également être implantée en cette limite. En l'absence de bâtiment implanté en limite sur le terrain contigu, elle doit respecter le retrait fixé au paragraphe B du présent article.

Dans les parcelles ayant moins de 15 m de linéaire sur rue et sur une profondeur de 12 m à partir de la ligne de construction déterminée au § 2.1.2.1 « *implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques* », les constructions peuvent s'implanter en limite s'il n'y a pas de bâtiment à moins de 6 m sur la parcelle contiguë.

Au-delà d'une profondeur de 12 m à partir de la ligne de construction déterminée au § 2.1.2.1 « *implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques* », et

s'il existe sur le terrain voisin une construction en limite, une construction nouvelle peut y être adossée aux conditions suivantes :

- hauteur inférieure ou égale à celle de la construction préexistante.
- longueur totale en limite inférieure ou égale à la longueur de la construction existante.

#### B. Recul par rapport aux limites séparatives :

En cas de retrait, les constructions devront être implantées avec un recul minimum de 3 m par rapport aux limites séparatives.

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

La distance entre deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété, doit être au moins égale à la hauteur de la plus élevée des deux constructions divisée par deux. Cette distance ne pourra jamais être inférieure à 4 mètres.

Les constructions annexes ne sont pas soumises aux dispositions du présent chapitre.

#### 2.1.3 Hauteurs

Sauf dispositions mentionnées sur les documents graphiques, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 18 m au faîtage en cas de toit en pente ou 15 m en cas de toiture terrasse.

En secteur UR1a, la hauteur plafond définie précédemment est fixée à 16 m au faîtage en cas de toit en pente ou 13 m en cas de toiture terrasse.

En secteur UR1d, la hauteur plafond définie précédemment est fixée à 15 m au faîtage en cas de toit en pente ou 12 m en cas de toiture terrasse.

En secteur UR1e, la hauteur plafond définie précédemment est fixée à 12 m au faîtage en cas de toit en pente ou 9 m en cas de toiture terrasse.

## 2.2 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

### 2.2.1 Aspect extérieur des constructions

#### 2.2.1.1 Toitures

Pour les constructions principales, les toitures à la Mansart ou en attique, devront respecter les caractéristiques ci-dessous. Les autres formes de toiture devront respecter les prescriptions du § « 2.2.1 aspect extérieur des constructions » prévues dans les dispositions générales communes à toutes les zones.

#### 1. Dans le cas d'une toiture à la Mansart :

- Débord à l'égout de 60 cm maximum (hors gouttière) par rapport au plan de façade.
- Pente du brisis comprise entre 65° et 75°.
- Pente du terrasson inférieure à 30°.
- ~~Le retournement de la toiture sur les côtés pourra être exigé si la construction n'est~~



pas implantée en limite séparative de propriété.

## 2. Dans le cas d'une toiture en attique.

- Retrait de l'étage en attique de 1,80 m minimum par rapport au plan de façade. Ce retrait pourra être ramené à 1 m sur un linéaire de 30% de la façade, à l'exception des éléments techniques.
- Retrait de la casquette de 1 m minimum par rapport au plan de la façade.

La réfection de toitures existantes, ne respectant pas les dispositions susvisées, pourra être autorisée en cas d'impossibilité technique.

### Ouverture des toitures

Les ouvertures en toiture devront être conçues en fonction de la séquence des façades et toitures dans laquelle elles s'inscrivent. Elles devront de par leur type, leur taille et leur aspect, être en parfaite cohérence avec l'architecture de l'immeuble sur lequel elles prennent place.

Seul le premier niveau de combles pourra bénéficier d'ouvertures. Pour les constructions existantes uniquement, les ouvertures en deuxième niveau de combles par un dispositif architectural intégré dans le volume de toiture, pourront être autorisées, sous réserve que :

- l'opération préserve l'intérêt architectural de l'immeuble ;
- Aucun nouveau logement ne soit créé.

Les lucarnes rampantes, à 2 pans ou capucines peuvent être autorisées au premier niveau des combles. Elles seront placées au droit des ouvertures des niveaux inférieurs. Les lucarnes rampantes ne doivent pas partir du faîtage.

Les châssis de toit sont interdits sur les pans de toiture dont la pente est supérieure à 60°. Dans les autres cas, lorsqu'ils sont autorisés, ils seront placés au droit des ouvertures des niveaux inférieurs.

Les lucarnes sont interdites sur les pans de toiture dont la pente est inférieure à 30°.

#### 2.2.1.2 Menuiseries

Les menuiseries (portes, fenêtres et volets) seront en harmonie avec la typologie historique et l'architecture de l'édifice.

Les volets roulants sont interdits dans les baies anciennes qui comportaient des volets battants ou des persiennes et qui sont visibles du domaine public. Les caissons des volets roulants ne doivent pas être visibles en façade depuis le domaine public.

#### 2.2.1.3 Ferronneries

Les ferronneries doivent être de formes simples et en harmonie avec la typologie et l'architecture de l'édifice.

#### 2.2.1.4 Façades commerciales.

Les devantures, baies ou vitrines seront refusées si elles sont jugées inadéquates avec le caractère de l'édifice ou de l'espace public sur lequel elles prennent place. Elles devront s'inscrire dans la composition d'ensemble de la façade en fonction des tracés régulateurs qui lui sont propres.

#### 2.2.1.5 Couleurs et matériaux

##### En façade.

Les couleurs et matériaux visibles en façade sur domaine public devront être choisis en

fonction de l'architecture du bâtiment et/ ou de la séquence des façades environnantes, sauf contraintes techniques particulières (isolation extérieure par exemple).

La pose des machineries de climatisation et de ventilation et les antennes paraboliques sont prosrites sur les façades visibles depuis l'espace public.

#### En toiture.

Les couleurs et matériaux visibles en toiture sur domaine public devront être choisis en fonction de l'architecture de l'édifice et de la séquence des façades environnantes, sauf contraintes techniques particulières.

Pour les constructions principales, l'utilisation de matériaux bitumineux est interdite.

### 2.2.2 Clôtures :

#### A. Sur les limites séparatives

Les clôtures doivent être constituées soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie, soit par des panneaux en bois tressé. Les clôtures peuvent comporter un mur bahut dont la hauteur n'excédera pas 0,60 m. La hauteur des clôtures ne peut excéder 2 m.

#### B. Sur alignement de rue :

Les clôtures doivent être constituées soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie. Ils peuvent comporter un mur bahut dont la hauteur n'excédera pas 0,60 m. La hauteur maximale de ces clôtures, mur bahut compris, est limitée à 1,60 m.

#### C. Sur limite séparative et à l'alignement de rue

Des clôtures pleines ou à claire-voie dont la hauteur est supérieure aux chiffres indiqués ci-dessus peuvent être autorisées si elles s'harmonisent par leur constitution et leur hauteur aux clôtures existantes dans les environs immédiats ou si elles répondent à une nécessité absolue liée à la sécurité et à la nature de l'occupation.

## 2.3 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

Ne sont comptabilisées comme espace planté que les surfaces accessibles.

La surface des espaces plantés sera au moins égale à 30% de la surface hors de la bande de 12 m à partir de la ligne de construction déterminée au § 2.1.2.1

Pour des programmes de logements de plus de 600 m<sup>2</sup>, la surface des espaces plantés doit être au moins égale à 20 % du terrain.

Pour les constructions à l'angle de deux rues, les normes ci-dessus peuvent être réduites.

Les surfaces libres de toute construction, hors circulations piétonnes, accès des véhicules, terrasses et installations techniques, doivent être plantées. Elles sont aménagées sur terre végétale et doivent recevoir des plantations herbacées, arbustives ou arborées, en

privilégiant les essences locales. Les dalles gazon sont admises.

Pour tout programme, la superficie des espaces libres doit comporter au moins un arbre à grand développement pour 200 m<sup>2</sup> d'espace libre.

### 2.3.1 Aires de stationnement

Les espaces dédiés au stationnement doivent rester perméables et être traités en dalles

gazon ou pavés à joints larges.

## **2.4 STATIONNEMENT**

### 2.4.1 Stationnement des véhicules motorisés

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

### 2.4.2 Stationnement des vélos

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

## **3. EQUIPEMENT ET RESEAUX**

### **3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

#### 3.1.1 Conditions de desserte

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

#### 3.1.2 Conditions d'accès

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

#### 3.1.3 Servitudes d'arcades

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

### **3.2 DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### 3.2.1 Eau potable

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

#### 3.2.2 Assainissement

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

#### 3.2.3 Eaux pluviales

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

#### 3.2.4 Alimentation en énergie et réseaux de communications

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

#### 3.2.5 Numérique

Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».

### **3.3 COLLECTE DES DECHETS**

Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».

## **Règlement de la zone UR2**

**Les tissus anciens denses – zones de mixité  
résidentielle et artisanale**



# 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».

## 1.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».

## 1.2 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

### 1.2.1 Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions à usage d'entrepôt, ou le changement de destination vers cette sous-destination.
- La transformation des annexes en logement, à l'exception de ceux prévues au § « 1.2.2 - *Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières* ».
- Les constructions destinées à l'industrie, ou le changement de destination vers cette sous-destination.
- Les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière, ou le changement de destination vers cette destination.
- Les affouillements et exhaussements à l'exception de ceux prévues au § « 1.2.3 - *Conditions particulières relatives à la salubrité, à la prévention des risques et à la protection contre les nuisances* ».
- L'aménagement de terrains de camping / caravanning ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement isolé des caravanes, de résidences mobiles de loisirs ou d'habitations légères de loisirs isolées.
- Les terrains familiaux aménagés pour les gens du voyage ou l'installation de résidences mobiles constituant leur habitat permanent.
- Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, d'anciens véhicules désaffectés sauf s'ils sont directement liés et nécessaires à une destination autorisée dans la zone.

### 1.2.2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

- La transformation des annexes en logement, lorsqu'elles se situent dans une bande de construction d'une profondeur de 12 mètres, déterminée par au § 2.1.2.1 « *implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques* ».

### 1.2.3 Conditions particulières relatives à la salubrité, à la prévention des risques et à la protection contre les nuisances

Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».

### 1.2.4 Conditions particulières relatives à la mise en valeur du patrimoine naturel et paysager

Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».

## 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### 2.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### 2.1.1 Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 70 % de la surface du terrain.

En secteur UR2a et UR2b, hors de la bande définie au A al.1 du § 2.1.2.2 « *implantation des constructions par rapport aux limites séparatives* », l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 70% de la surface du terrain restant.

Pour des parcelles de moins de 15 m de profondeur par rapport à la rue ou situées en angle de rue, l'emprise au sol des constructions peut atteindre 100 % du terrain.

#### 2.1.2 Implantation des constructions

##### 2.1.2.1 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- A. Les constructions doivent être implantées par rapport aux limites des voies conformément aux dispositions figurées au document graphique.
- B. En l'absence d'indication au document graphique, les constructions doivent être implantées en limite de voie.
- C. Pour les constructions dont la façade sur rue dépasse 30 m de longueur, un recul est possible sur une longueur inférieure à la moitié de la façade.

##### 2.1.2.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

#### A. Implantation en limite :

Sur une profondeur de 12 m à partir de la ligne de construction déterminée au § 2.1.2.1 « *implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques* », lorsqu'il existe sur le terrain contigu un bâtiment en limite, la nouvelle construction doit également être implantée en cette limite. En l'absence de bâtiment implanté en limite sur le terrain contigu, elle doit respecter le retrait fixé au paragraphe B du présent article.

Dans les parcelles ayant moins de 15 m de linéaire sur rue et sur une profondeur de 12 m à partir de la ligne de construction déterminée au § 2.1.2.1 « *implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques* », les constructions peuvent s'implanter en limite s'il n'y a pas de bâtiment à moins de 6 m sur la parcelle contiguë.



Au-delà d'une profondeur de 12 m à partir de la ligne de construction déterminée au § 2.1.2.1 « *implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques* », et s'il existe sur le terrain voisin une construction en limite, une construction nouvelle peut y être adossée aux conditions suivantes :

- hauteur inférieure ou égale à celle de la construction préexistante.
- longueur totale en limite inférieure ou égale à la longueur de la construction existante.

#### B. Recul par rapport aux limites séparatives :

En cas de retrait, les constructions devront être implantées avec un recul minimum de 3 m par rapport aux limites séparatives.

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

La distance entre deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété, doit être au moins égale à la hauteur de la plus élevée des deux constructions divisée par deux. Cette distance ne pourra jamais être inférieure à 4 mètres.

Les constructions annexes ne sont pas soumises aux dispositions du présent chapitre.

#### 2.1.3 Hauteurs

Sauf dispositions mentionnées sur les documents graphiques, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 15 m au faîtage en cas de toit en pente ou 12 m en cas de toiture terrasse.

En secteur UR2a et UR2b, la hauteur plafond est fixée à 12 m au faîtage en cas de toit en pente ou 9 m en cas de toiture terrasse.

Dans les tissus présentant des immeubles bâtis en ordre continu, la hauteur à l'alignement du niveau du rez-de-chaussée de l'immeuble à édifier, lorsqu'il comporte un logement, devra être fixée en continuité avec la séquence de rue dans laquelle il s'insère.

## 2.2 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

### 2.2.1 Aspect extérieur des constructions

#### 2.2.1.1 Toitures

Pour les constructions principales, les toitures à la Mansart ou en attique, devront respecter les caractéristiques ci-dessous. Les autres formes de toiture devront respecter les prescriptions du § « 2.2.1 aspect extérieur des constructions » prévues dans les dispositions générales communes à toutes les zones.

#### 1. Dans le cas d'une toiture à la Mansart :

- Débord à l'égout de 60 cm maximum (hors gouttière) par rapport au plan de façade.
- Pente du brisis comprise entre 65° et 75°.
- Pente du terrasson inférieure à 30°.

- Le retournement de la toiture sur les côtés pourra être exigé si la construction n'est pas implantée en limite séparative de propriété.

## 2. Dans le cas d'une toiture en attique.

- Retrait de l'étage en attique de 1,80 m minimum par rapport au plan de façade. Ce retrait pourra être ramené à 1 m sur un linéaire de 30% de la façade, à l'exception des éléments techniques.
- Retrait de la casquette de 1 m minimum par rapport au plan de la façade.

La réfection de toitures existantes, ne respectant pas les dispositions susvisées, pourra être autorisée en cas d'impossibilité technique.

### Ouverture des toitures

Les ouvertures en toiture devront être conçues en fonction de la séquence des façades et toitures dans laquelle elles s'inscrivent. Elles devront de par leur type, leur taille et leur aspect, être en parfaite cohérence avec l'architecture de l'immeuble sur lequel elles prennent place.

Seul le premier niveau de combles pourra bénéficier d'ouvertures. Pour les constructions existantes uniquement, les ouvertures en deuxième niveau de combles par un dispositif architectural intégré dans le volume de toiture, pourront être autorisées, sous réserve que :

- L'opération préserve l'intérêt architectural de l'immeuble ;
- Aucun nouveau logement ne soit créé.

Les lucarnes rampantes, à 2 pans ou capucines peuvent être autorisées au premier niveau des combles. Elles seront placées au droit des ouvertures des niveaux inférieurs. Les lucarnes rampantes ne doivent pas partir du faîtage.

Les châssis de toit sont interdits sur les pans de toiture dont la pente est supérieure à 60°. Dans les autres cas, lorsqu'ils sont autorisés, ils seront placés au droit des ouvertures des niveaux inférieurs.

Les lucarnes sont interdites sur les pans de toiture dont la pente est inférieure à 30°.

#### 2.2.1.2 Menuiseries

Les menuiseries (portes, fenêtres et volets) seront en harmonie avec la typologie historique et l'architecture de l'édifice.

Les volets roulants sont interdits dans les baies anciennes qui comportaient des volets battants ou des persiennes et qui sont visibles du domaine public. Les caissons des volets roulants ne doivent pas être visibles en façade depuis le domaine public.

#### 2.2.1.3 Ferronneries

Les ferronneries doivent être de formes simples et en harmonie avec la typologie et l'architecture de l'édifice.

#### 2.2.1.4 Façades commerciales.

Les devantures, baies ou vitrines seront refusées si elles sont jugées inadéquates avec le caractère de l'édifice ou de l'espace public sur lequel elles prennent place. Elles devront s'inscrire dans la composition d'ensemble de la façade en fonction des tracés régulateurs qui lui sont propres.

### 2.2.1.5 Couleurs et matériaux

#### En façade.

Les couleurs et matériaux visibles en façade sur domaine public devront être choisis en fonction de l'architecture du bâtiment et/ ou de la séquence des façades environnantes, sauf contraintes techniques particulières (isolation extérieure par exemple).

La pose des machineries de climatisation et de ventilation et les antennes paraboliques sont proscrites sur les façades visibles depuis l'espace public.

#### En toiture.

Les couleurs et matériaux visibles en toiture sur domaine public devront être choisis en fonction de l'architecture de l'édifice et de la séquence des façades environnantes, sauf contraintes techniques particulières.

Pour les constructions principales, l'utilisation de matériaux bitumineux est interdite.

### 2.2.2 Clôtures :

#### A. Sur les limites séparatives

Les clôtures doivent être constituées soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie, soit par des panneaux en bois tressé. Les clôtures peuvent comporter un mur bahut dont la hauteur n'excédera pas 0,60 m. La hauteur des clôtures ne peut excéder 2 m.

#### B. Sur alignement de rue :

Les clôtures doivent être constituées soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie. Ils peuvent comporter un mur bahut dont la hauteur n'excédera pas 0,60 m. La hauteur maximale de ces clôtures, mur bahut compris, est limitée à 1,60 m.

#### C. Sur limite séparative et à l'alignement de rue

Des clôtures pleines ou à claire-voie dont la hauteur est supérieure aux chiffres indiqués ci-dessus peuvent être autorisées si elles s'harmonisent par leur constitution et leur hauteur aux clôtures existantes dans les environs immédiats ou si elles répondent à une nécessité absolue liée à la sécurité et à la nature de l'occupation.

## 2.3 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

### 2.3.1 Aménagement des abords et plantations

Ne sont comptabilisées comme espace planté que les surfaces accessibles.

La surface des espaces plantés sera au moins égale à 30% de la surface hors de la bande de 12 m à partir de la ligne de construction déterminée au § 2.1.2.1

Pour des programmes de logements de plus de 600 m<sup>2</sup>, la surface des espaces plantés doit être au moins égale à 20 % du terrain.

Pour les constructions à l'angle de deux rues, les normes ci-dessus peuvent être réduites.

Les surfaces libres de toute construction, hors circulations piétonnes, accès des véhicules, terrasses et installations techniques, doivent être plantées. Elles sont aménagées sur terre végétale et doivent recevoir des plantations herbacées, arbustives ou arborées, en

privilégiant les essences locales. Les dalles gazon sont admises.

Pour tout programme, la superficie des espaces libres doit comporter au moins un arbre à grand développement pour 200 m<sup>2</sup> d'espace libre.

#### 2.3.2 Aires de stationnement

Les espaces dédiés au stationnement doivent rester perméables et être traités en dalles gazon ou pavés à joints larges.

## 2.4 STATIONNEMENT

### 2.4.1 Stationnement des véhicules motorisés

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

### 2.4.2 Stationnement des vélos

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

## 3. EQUIPEMENT ET RESEAUX

### 3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

#### 3.1.1 Conditions de desserte

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

#### 3.1.2 Conditions d'accès

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

#### 3.1.3 Servitudes d'arcades

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

### 3.2 DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 3.2.1 Eau potable

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

#### 3.2.2 Assainissement

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

### 3.2.3 Eaux pluviales

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

### 3.2.4 Alimentation en énergie et réseaux de communications

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

### 3.2.5 Numérique

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

## **3.3 COLLECTE DES DECHETS**

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**



## **Règlement de la zone UR3**

### **Les tissus anciens denses – la ZAC de la Fonderie**





# 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».

## 1.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».

## 1.2 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

### 1.2.1 Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions à usage d'entrepôt, ou le changement de destination vers cette sous-destination.
- La transformation des annexes en logement, à l'exception de ceux prévues au § « 1.2.2 - *Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières* ».
- Les constructions destinées à l'industrie, ou le changement de destination vers cette sous-destination.
- Les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière, ou le changement de destination vers cette destination.
- Les affouillements et exhaussements à l'exception de ceux prévues au § « 1.2.3 - *Conditions particulières relatives à la salubrité, à la prévention des risques et à la protection contre les nuisances* ».
- L'aménagement de terrains de camping / caravanning ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement isolé des caravanes, de résidences mobiles de loisirs ou d'habitations légères de loisirs isolées.
- Les terrains familiaux aménagés pour les gens du voyage ou l'installation de résidences mobiles constituant leur habitat permanent.
- Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, d'anciens véhicules désaffectés sauf s'ils sont directement liés et nécessaires à une destination autorisée dans la zone.

### 1.2.2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

- La transformation des annexes en logement, lorsqu'elles se situent dans une bande de construction d'une profondeur de 15 mètres, déterminée par au § 2.1.2.1 « *implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques* ».

### 1.2.3 Conditions particulières relatives à la salubrité, à la prévention des risques et à la protection contre les nuisances

Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».

### 1.2.4 Conditions particulières relatives à la mise en valeur du patrimoine naturel et paysager

Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».

## 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### 2.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### 2.1.1 Emprise au sol

Il n'est pas fixé d'emprise au sol des constructions.

#### 2.1.2 Implantation des constructions

##### 2.1.2.1 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- A. Les constructions doivent être implantées par rapport aux limites des voies conformément aux dispositions figurées au document graphique.
- B. En l'absence d'indication au document graphique, les constructions doivent être implantées à une distance minimum de 6 m par rapport à la limite des voies et emprises publiques.

En secteur UR3c, les constructions doivent être implantées à une distance minimum de 4 m par rapport à la limite des emprises publiques.

##### 2.1.2.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

#### A. Implantation sur limite latérale :

Sur une profondeur de 12 m à partir de la ligne de construction déterminée au § 2.1.2.1 « *implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques* », lorsqu'il existe sur le terrain contigu un bâtiment en limite, la nouvelle construction doit être implantée soit en limite, soit à une distance de 3 m minimum.

#### B. Recul obligatoire :

Au-delà d'une profondeur de 20 m à partir de la ligne de construction déterminée au § 2.1.2.1 « *implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques* », une construction nouvelle peut aussi être implantée en limite, aux conditions suivantes :

- hauteur inférieure ou égale à 3 mètres,
- longueur totale en limite inférieure à 7 mètres.

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

La distance entre deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété, ~~doit être au moins égale à la hauteur de la plus élevée des deux constructions divisée par~~

deux. Cette distance ne pourra jamais être inférieure à 4 mètres.

Les constructions annexes ne sont pas soumises aux dispositions du présent chapitre.

### 2.1.3 Hauteurs

Sauf dispositions mentionnées sur les documents graphiques, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 22 m.

## 2.2 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

### 2.2.1 Aspect extérieur des constructions

#### 2.2.1.1 Toitures

Les constructions nouvelles situées au contact des franges bâties du centre-ville doivent être couvertes en toiture de pente maximale de 40°, traitées en tuiles ou ardoises ou matériau d'aspect similaire. Sont concernés par cette obligation les alignements suivants :

- Les façades en vis-à-vis de l'ancienne Fonderie SACM.
- Les façades sur l'îlot rue du Manège/ quai d'Isly.
- Les façades sur le square des Monteurs, rue du Manège et rue Saint-Michel.

Les secteurs où les toitures ne sont pas obligatoires, le traitement des façades doit intégrer au dernier niveau un couronnement différencié : attique et combles.

Les balcons et ouvrages en saillie sont interdits sur les façades donnant sur une voie publique existante ou projetée, dès lors que leur longueur dépasse de 1/3 la longueur de la façade considérée ; cette limite s'apprécie pour chaque niveau.

### 2.2.2 Clôtures :

Les clôtures doivent être constituées soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie.

Elles peuvent comporter un mur bahut dont la hauteur n'excède pas 0,60 m. La hauteur maximale des clôtures, mur bahut compris, est limitée à 1,60 m en bordure de voie ou sur les limites séparatives. Les clôtures pleines ou à claire-voie excédant 1,60 m de hauteur sont autorisées pour les activités industrielles ou si elles répondent à une nécessité absolue ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou au caractère commercial ou aux activités hébergées par les constructions.

Lorsque les limites sont constituées par des talus ou que les propriétés mitoyennes se trouvent à des niveaux différents, la hauteur est calculée à partir du point le plus élevé. Il peut être exigé, en bordure des voies, que les clôtures à réaliser sur deux ou plusieurs parcelles contiguës présentent une unité d'aspect.

Uniquement en secteur UR3c : sur les alignements de rues, les clôtures doivent reproduire « le modèle mulhousien » avec des piliers et murets surmontés d'une grille métallique.

## 2.3 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON

## BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

Les surfaces aériennes affectées au stationnement doivent recevoir un aménagement paysager constitué par des plantations isolées au rythme d'au moins un arbre à grand développement pour quatre places de stationnement.

Les dalles couvrant les parties enterrées ou semi-enterrées des constructions doivent être plantées et rendues accessibles.

## 2.4 STATIONNEMENT

### 2.4.1 Stationnement des véhicules motorisés

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

### 2.4.2 Stationnement des vélos

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

## 3. EQUIPEMENT ET RESEAUX

### 3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

#### 3.1.1 Conditions de desserte

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

#### 3.1.2 Conditions d'accès

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

#### 3.1.3 Servitudes d'arcades

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

### 3.2 DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 3.2.1 Eau potable

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

#### 3.2.2 Assainissement

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

### 3.2.3 Eaux pluviales

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

### 3.2.4 Alimentation en énergie et réseaux de communications

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

### 3.2.5 Numérique

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

## **3.3 COLLECTE DES DECHETS**

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**



## **Règlement de la zone US1**

**Les équipements – les grands équipements d'agglomération**





## 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».

### 1.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».

### 1.2 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

#### 1.2.1 Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions à usage d'entrepôt, ou le changement de destination vers cette sous-destination.
- Les constructions destinées à l'industrie, ou le changement de destination vers cette sous-destination.
- Les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière, ou le changement de destination vers cette destination.
- Les constructions destinées aux bureaux, ou le changement de destination vers cette sous-destination.
- Les constructions destinées à l'habitation, ou le changement de destination vers cette destination, à l'exception de celles prévues au § « 1.2.2. *Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières* ».
- Les affouillements et exhaussements à l'exception de ceux prévues au § « 1.2.3 - *Conditions particulières relatives à la salubrité, à la prévention des risques et à la protection contre les nuisances* ».
- L'aménagement de terrains de camping / caravanning ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement isolé des caravanes, de résidences mobiles de loisirs ou d'habitations légères de loisirs isolées.
- Les terrains familiaux aménagés pour les gens du voyage ou l'installation de résidences mobiles constituant leur habitat permanent.
- Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, d'anciens véhicules désaffectés sauf s'ils sont directement liés et nécessaires à une destination autorisée dans la zone.

### 1.2.2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

- Constructions destinées à l'habitation

Dès lors qu'elles sont liées et nécessaires aux activités présentes sur la zone (direction, surveillance, gardiennage) :

- les constructions destinées à l'habitation ;
- la réhabilitation, l'extension, la surélévation des constructions destinées à l'habitation ;
- le changement de destination vers l'habitation.

- sauf dans les périmètres de protection des captages, les commerce et activités de services suivants sont autorisés :

- L'hébergement hôtelier et touristique ;
- Les cinémas.

### 1.2.3 Conditions particulières relatives à la salubrité, à la prévention des risques et à la protection contre les nuisances

- Protection des ressources naturelles

Les constructions et installations destinées à l'industrie situées dans la zone A du périmètre de protection des captages d'eau, devront respecter les termes des arrêtés préfectoraux du 17 avril 1978 et du 02 décembre 2014 :

- Qui interdisent dans leur article 2.2.1.1 en zone A :
  - « le dépôt d'ordures ménagères, d'immondices, de détritux et produits radioactifs et d'une manière générale tout déversement, écoulement, jet ou dépôt susceptible d'altérer la qualité des eaux ;
  - l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ;
  - la construction d'installations d'épuration d'eaux usées domestiques ou industrielles ;
  - l'épandage ou l'infiltration d'eaux usées d'origine domestique ou industrielle ; le stockage de tous produits ou substances destinés à la fertilisation ou à la désinfection des sols, à la lutte contre les ennemis des cultures ou à la régularisation de la croissance des végétaux ;
  - l'épandage des produits ou substances précités lorsqu'ils ne sont pas homologués par le Ministère de l'Agriculture et du Développement Rural ou lorsqu'ils sont utilisés à des doses d'emploi supérieures à celles prescrites par les fabricants ou les règlements en vigueur ; n'est pas visé dans cette interdiction l'usage de la fumure organique naturelle ;
  - l'implantation de canalisations transportant des d'hydrocarbures liquides ou de tous autres produits liquides reconnus toxiques ou susceptibles de polluer la nappe ;
  - les installations de stockages d'hydrocarbures liquides, qu'elles soient ou non déjà soumises aux formalités réglementaires de déclaration ou autorisation en application de la réglementation en vigueur, et que ces stockages soient prévus enterrés, ou à l'air libre, ou à l'intérieur d'un bâtiment ;
  - l'implantation ou la construction de manufactures ateliers, usines, magasins, chantiers et de tous établissements industriels, commerciaux ou agricoles qu'ils relèvent ou non de la législation sur les établissements classés ;
  - Les constructions superficielles ou souterraines lorsqu'il y est produit des eaux usées d'origine industrielle ;
  - des ouvrages de transport des eaux usées d'origine industrielle, qu'elles soient brutes ou épurées ;

- les constructions superficielles ou souterraines lorsqu'il y est produit des eaux usées d'origine domestique ;
- des ouvrages de transport des eaux usées d'origine domestique, qu'elles soient brutes ou épurées ;
- Est autorisée à titre dérogatoire : la poursuite de l'exploitation de la ferme LESAGE dans les limites actuelles de ses activités, à condition que toutes les installations susceptibles d'altérer la qualité des eaux fassent l'objet de dispositions de sécurités spéciales soumises à agréments, dans les conditions du présent arrêté (stockage d'hydrocarbures, stockage de produits et substances destinés à la fertilisation ou à la désinfection des sols, épandage ou infiltration d'eau usées, installation de dépôts, etc...). »
- Qui soumettent à déclaration préalable, dans leur article 2.2.1.2, « avant toute exécution, en vue de la fixation des conditions particulières de réalisation imposées pour la protection des eaux souterraines :
  - l'ouverture et le remblaiement d'excavations susceptibles de mettre en cause la protection des eaux souterraines ;
  - le camping et le caravanning ;
  - la construction ou la modification de voies de communications ainsi que leurs conditions d'utilisation ;
  - les ouvrages de transport d'eaux propres en provenance de la nappe destinées à l'industrie ;
  - le forage de puits ;

**Pour ce chapitre, se rapporter également aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

## 1.2.4 Conditions particulières relatives à la mise en valeur du patrimoine naturel et paysager

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

## 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### 2.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### 2.1.1 Emprise au sol

Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale.

En secteur US1a, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40 % de la surface du terrain.

#### 2.1.2 Implantation des constructions

##### 2.1.2.1 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- A. Les constructions doivent être implantées par rapport aux limites des voies conformément aux dispositions figurées au document graphique.
- B. En l'absence d'indication au document graphique, les constructions doivent être implantées à une distance minimum de 6 m par rapport aux voies et emprises publiques.

##### 2.1.2.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

## A. Recul obligatoire :

Les constructions devront être implantées à une distance d'au moins 8 m des limites séparatives.

## B. Implantation possible en limite séparatives :

S'il existe sur le terrain voisin une construction en limite, une construction nouvelle peut y être adossée aux conditions suivantes :

- Hauteur inférieure ou égale à celle de la construction préexistante ;
- Longueur totale en limite inférieure ou égale à la longueur de la construction existante.

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

La distance entre deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété, doit être au moins égale à la hauteur de la plus élevée des deux constructions divisée par deux. Cette distance ne pourra jamais être inférieure à 4 mètres.

Les constructions annexes ne sont pas soumises aux dispositions du présent chapitre.

### 2.1.3 Hauteurs

Les constructions devront respecter les hauteurs maximales portées sur les documents graphiques.

En secteur US1a, la hauteur plafond est fixée à 21 m au faîtage.

## 2.2 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

### 2.2.1 Aspect extérieur des constructions

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

### 2.2.2 Clôtures :

#### A. Sur les limites séparatives

Les clôtures doivent être constituées soit par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie, soit par des panneaux en bois tressé. Les clôtures peuvent comporter un mur bahut dont la hauteur n'excédera pas 0,60 m. La hauteur des clôtures ne peut excéder 2 m.

**B. Sur alignement de rue :**

Les clôtures doivent être constituées soit par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie. Ils peuvent comporter un mur bahut dont la hauteur n'excédera pas 0,60 m. La hauteur maximale de ces clôtures, mur bahut compris, est limitée à 1,60 m.

**C. Sur limite séparative et à l'alignement de rue**

Des clôtures pleines ou à claire-voie dont la hauteur est supérieure aux chiffres indiqués ci-dessus peuvent être autorisées si elles s'harmonisent par leur constitution et leur hauteur aux clôtures existantes dans les environs immédiats ou si elles répondent à une nécessité absolue liée à la sécurité et à la nature de l'occupation.

## **2.3 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

### **2.3.1.1 Surface des espaces plantés**

Ne sont comptabilisées comme espace planté que les surfaces accessibles.

En secteur US1a, hors de l'emprise des constructions, la surface des espaces plantés doit être au moins égale à 30% du terrain.

Les surfaces libres de toute construction, hors circulations piétonnes, accès des véhicules, terrasses et installations techniques, doivent être plantées. Elles sont aménagées sur terre végétale et doivent recevoir des plantations herbacées, arbustives ou arborées, en privilégiant les essences locales. Les dalles gazon sont admises.

La superficie des espaces libres doit comporter au moins un arbre à grand développement pour 200 m<sup>2</sup> d'espace planté.

### **2.3.1.2 Aires de stationnement.**

Les espaces dédiés au stationnement doivent rester perméables et être traités en dalles gazon ou pavés à joints larges.

Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager et comporter au moins :

- Deux arbres à moyen ou grand développement jusqu'à 8 places. Les fosses destinées à recevoir les plantations devront être suffisamment dimensionnées pour permettre le développement des végétaux. Elles auront une capacité minimum de 12m<sup>3</sup>.
- Un arbre supplémentaire par tranche de 4 places en sus.

## **2.4 STATIONNEMENT**

### **2.4.1 Stationnement des véhicules motorisés**

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

### **2.4.2 Stationnement des vélos**

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

### **3. EQUIPEMENT ET RESEAUX**

#### **3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

##### 3.1.1 Conditions de desserte

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

##### 3.1.2 Conditions d'accès

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

##### 3.1.3 Servitudes d'arcades

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

#### **3.2 DESSERTE PAR LES RESEAUX**

##### 3.2.1 Eau potable

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

##### 3.2.2 Assainissement

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

##### 3.2.3 Eaux pluviales

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

##### 3.2.4 Alimentation en énergie et réseaux de communications

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

##### 3.2.5 Numérique

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

#### **3.3 COLLECTE DES DECHETS**

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

## **Règlement de la zone US2**

**Les équipements – l’enseignement, la santé, le social et les loisirs**





# 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».

## 1.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».

## 1.2 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

### 1.2.1 Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions à usage d'entrepôt, ou le changement de destination vers cette sous-destination.
- Les constructions destinées à l'industrie, ou le changement de destination vers cette sous-destination.
- Les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière, ou le changement de destination vers cette destination.
- Les constructions destinées aux bureaux, ou le changement de destination vers cette sous-destination.
- Les constructions destinées à l'habitation, ou le changement de destination vers cette destination, à l'exception de celles prévues au § « 1.2.2. *Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières* ».
- Le commerce et les activités de service, ou le changement de destination vers cette destination.
- Les affouillements et exhaussements à l'exception de ceux prévues au § « 1.2.3 - *Conditions particulières relatives à la salubrité, à la prévention des risques et à la protection contre les nuisances* ».
- L'aménagement de terrains de camping / caravanning ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement isolé des caravanes, de résidences mobiles de loisirs ou d'habitations légères de loisirs isolées.
- Les terrains familiaux aménagés pour les gens du voyage ou l'installation de résidences mobiles constituant leur habitat permanent.
- Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, d'anciens véhicules désaffectés sauf s'ils sont directement liés et nécessaires à une destination autorisée dans la zone.

En secteur US2b1 : Sont interdits tous les types d'occupations et d'utilisations du sol, à l'exception de ceux prévues au « 1.2.2 – occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières ».

## 1.2.2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

- Constructions destinées à l'habitation

Dès lors qu'elles sont liées et nécessaires aux activités présentes sur la zone (direction, surveillance, gardiennage) :

- les constructions destinées à l'habitation ;
- la réhabilitation, l'extension, la surélévation des constructions destinées à l'habitation ;
- le changement de destination vers l'habitation.

En secteur US2a, les constructions destinées à l'hébergement.

En secteur US2b, les programmes de logements ou d'intérêt collectif et de services publics, dès lors qu'ils participent à la préservation et à la mise en valeur de bâtiments existants non affectés.

En secteur US2b1 : les constructions aménagements et installations nécessaires à entretien et au fonctionnement des terrains de sports.

## 1.2.3 Conditions particulières relatives à la salubrité, à la prévention des risques et à la protection contre les nuisances

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

## 1.2.4 Conditions particulières relatives à la mise en valeur du patrimoine naturel et paysager

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

# 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

## 2.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

### 2.1.1 Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 40% de la superficie totale de la parcelle.

En secteurs US2a, US2b et US2c, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60 % de la surface du terrain.

En secteur US2b, l'emprise autorisée peut être majorée pour des implantations à l'angle de deux rues.

## 2.1.2 Implantation des constructions

### 2.1.2.1 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- A. Les constructions doivent être implantées par rapport aux limites des voies conformément aux dispositions figurées au document graphique.
- B. En l'absence d'indication au document graphique, les constructions doivent être implantées à une distance minimum de 6 m par rapport aux voies et emprises publiques.
- En secteur US2c, cette distance est portée à 8m de la limite des voies et emprises publiques.

### 2.1.2.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

#### A. Recul obligatoire :

Les constructions devront être implantées à une distance d'au moins 8 m des limites séparatives.

En secteur US2a, les constructions doivent être implantées à une distance d'au moins 4 m des limites séparatives.

En secteur US2c, les constructions doivent être implantées à une distance d'au moins 10 m des limites séparatives.

#### B. Implantation possible en limite séparatives :

S'il existe sur le terrain voisin une construction en limite, une construction nouvelle peut y être adossée aux conditions suivantes :

- Hauteur inférieure ou égale à celle de la construction préexistante ;
- Longueur totale en limite inférieure ou égale à la longueur de la construction existante.

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

Non réglementé.

En secteur US2b, la distance entre deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété, doit être au moins égale à la hauteur de la plus élevée des deux constructions divisée par deux. Cette distance ne pourra jamais être inférieure à 4 mètres.

Les constructions annexes ne sont pas soumises aux dispositions du présent chapitre.

## 2.1.3 Hauteurs

Sauf dispositions mentionnées sur les documents graphiques, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 16 m au faitage.

En secteur US2b, sauf disposition mentionnées sur les documents graphiques, la hauteur plafond est fixée à 26 m au faitage.

## 2.2 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

### 2.2.1 Aspect extérieur des constructions

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

### 2.2.2 Clôtures :

#### A. Sur les limites séparatives

Les clôtures doivent être constituées soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie, soit par des panneaux en bois tressé. Les clôtures peuvent comporter un mur bahut dont la hauteur n'excédera pas 0,60 m. La hauteur des clôtures ne peut excéder 2 m.

#### B. Sur alignement de rue :

Les clôtures doivent être constituées soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie. Ils peuvent comporter un mur bahut dont la hauteur n'excédera pas 0,60 m. La hauteur maximale de ces clôtures, mur bahut compris, est limitée à 1,60 m.

#### C. Sur limite séparative et à l'alignement de rue

Des clôtures pleines ou à claire-voie dont la hauteur est supérieure aux chiffres indiqués ci-dessus peuvent être autorisées si elles s'harmonisent par leur constitution et leur hauteur aux clôtures existantes dans les environs immédiats ou si elles répondent à une nécessité absolue liée à la sécurité et à la nature de l'occupation.

## 2.3 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

### 2.3.1 Surface des espaces plantés

Ne sont comptabilisées comme espace planté que les surfaces accessibles.

La surface des espaces plantés doit être au moins égale à 50% du terrain.

En secteurs US2b et US2c, la surface des espaces plantés doit être au moins égale à 30% du terrain.

En secteur US2a, la surface des espaces plantés doit être au moins égale à 25% du terrain.

En secteurs US2d et US2e, il n'est pas fixé de surface minimale des espaces plantés.

La superficie des espaces libres doit comporter au moins un arbre à grand développement pour 200 m<sup>2</sup> d'espace planté. Ces dispositions ne s'applique pas aux jardins familiaux.

### 2.3.2 Aires de stationnement.

Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager et comporter au moins :

- Deux arbres à moyen ou grand développement jusqu'à 8 places. Les fosses destinées à recevoir les plantations devront être suffisamment dimensionnées pour permettre le développement des végétaux. Elles auront une capacité minimum de 12m<sup>3</sup>.
- Un arbre supplémentaire par tranche de 4 places en sus.

## 2.4 STATIONNEMENT

### 2.4.1 Stationnement des véhicules motorisés

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

### 2.4.2 Stationnement des vélos

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

## 3. EQUIPEMENT ET RESEAUX

### 3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

#### 3.1.1 Conditions de desserte

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

#### 3.1.2 Conditions d'accès

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

#### 3.1.3 Servitudes d'arcades

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

### 3.2 DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 3.2.1 Eau potable

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

#### 3.2.2 Assainissement

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

### 3.2.3 Eaux pluviales

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

### 3.2.4 Alimentation en énergie et réseaux de communications

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

### 3.2.5 Numérique

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

## **3.3 COLLECTE DES DECHETS**

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

## **Règlement de la zone US3**

### **Les équipements – le sport et les loisirs**





# **1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE**

Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».

## **1.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS**

Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».

## **1.2 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES**

### **1.2.1 Occupations et utilisations du sol interdites**

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions à usage d'entrepôt, ou le changement de destination vers cette sous-destination.
- Les constructions destinées à l'industrie, ou le changement de destination vers cette sous-destination.
- Les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière, ou le changement de destination vers cette destination.
- Les constructions destinées aux bureaux, ou le changement de destination vers cette sous-destination.
- Les constructions destinées à l'habitation, ou le changement de destination vers cette destination.
- Le commerce et les activités de service, ou le changement de destination vers cette destination, à l'exception de celles prévues au § « 1.2.2. *Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières* ».
- Les affouillements et exhaussements à l'exception de ceux prévues au § « 1.2.3 - *Conditions particulières relatives à la salubrité, à la prévention des risques et à la protection contre les nuisances* ».
- Le stationnement isolé des caravanes, de résidences mobiles de loisirs ou d'habitations légères de loisirs isolées.
- Les terrains familiaux aménagés pour les gens du voyage ou l'installation de résidences mobiles constituant leur habitat permanent.
- Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, d'anciens véhicules désaffectés sauf s'ils sont directement liés et nécessaires à une destination autorisée dans la zone.

## 1.2.2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

- Hébergement hôtelier et touristique

En secteur US3a, l'aménagement de terrains de camping / caravaning ainsi que les parcs résidentiels de loisirs, sont autorisés.

## 1.2.3 Conditions particulières relatives à la salubrité, à la prévention des risques et à la protection contre les nuisances

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

### – Protection des ressources naturelles

Afin d'en assurer la protection et le fonctionnement, dans les périmètres de protection des captages d'eau potable, les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites ou soumises à des prescriptions particulières, conformément à la réglementation en vigueur et à l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme. Il convient de se référer aux arrêtés préfectoraux du 17 avril 1978, du 02 décembre 2014 et du 1<sup>er</sup> février 1985, fixant les périmètres de protection des points de prélèvement d'eau, avant tout projet de construction ou d'exécution de travaux.

## 1.2.4 Conditions particulières relatives à la mise en valeur du patrimoine naturel et paysager

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

## 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### 2.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### 2.1.1 Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 25% de la superficie totale de la parcelle.

En secteurs US3a et US3b, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 10 % de la surface du terrain.

#### 2.1.2 Implantation des constructions

##### 2.1.2.1 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- A. Les constructions doivent être implantées par rapport aux limites des voies conformément aux dispositions figurées au document graphique.
- B. En l'absence d'indication au document graphique, les constructions doivent être implantées à une distance minimum de 8 m par rapport aux voies et emprises publiques.  
En secteur US3a, cette distance est réduite à 6 m de la limite des voies et emprises publiques.  
En secteur US3b, cette distance est réduite à 3 m de la limite des voies et emprises publiques.

##### 2.1.2.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En secteur US3a, les constructions devront être implantées à une distance d'au moins 8 m des limites séparatives.

En secteur US3b, les constructions doivent être implantées à une distance d'au moins 3 m des limites séparatives.

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

Non réglementé.

En secteur US2b, la distance entre deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété, doit être au moins égale à la hauteur de la plus élevée des deux constructions divisée par deux. Cette distance ne pourra jamais être inférieure à 4 mètres.

Les constructions annexes ne sont pas soumises aux dispositions du présent chapitre.

## 2.1.3 Hauteurs

Sauf dispositions mentionnées sur les documents graphiques, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 18 m au faîtage.

En secteur US3a, sauf disposition mentionnée sur les documents graphiques, la hauteur plafond est fixée à 16 m au faîtage.

En secteur US3b, sauf disposition mentionnée sur les documents graphiques, la hauteur plafond est fixée à 12 m au faîtage.

## 2.2 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

### 2.2.1 Aspect extérieur des constructions

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

### 2.2.2 Clôtures :

#### A. Sur les limites séparatives

Les clôtures doivent être constituées soit par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie, soit par des panneaux en bois tressé. Les clôtures peuvent comporter un mur bahut dont la hauteur n'excédera pas 0,60 m. La hauteur des clôtures ne peut excéder 2 m.

#### B. Sur alignement de rue :

Les clôtures doivent être constituées soit par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie. Ils peuvent comporter un mur bahut dont la hauteur n'excédera pas 0,60 m. La hauteur maximale de ces clôtures, mur bahut compris, est limitée à 1,60 m.

#### C. Sur limite séparative et à l'alignement de rue

Des clôtures pleines ou à claire-voie dont la hauteur est supérieure aux chiffres indiqués ci-dessus peuvent être autorisées si elles s'harmonisent par leur constitution et leur hauteur aux clôtures existantes dans les environs immédiats ou si elles répondent à une nécessité absolue liée à la sécurité et à la nature de l'occupation.

## 2.3 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON

## **BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

### **2.3.1.1 Surface des espaces plantés**

Ne sont comptabilisées comme espace planté que les surfaces accessibles.

En secteur US3a, la surface des espaces plantés doit être au moins égale à 50% du terrain.

Les espaces libres d'accompagnement des équipements doivent comporter au moins un arbre à grand développement pour 100 m<sup>2</sup> d'espace libre.

### **2.3.1.2 Aires de stationnement**

Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager et comporter au moins :

- Deux arbres à moyen ou grand développement jusqu'à 8 places. Les fosses destinées à recevoir les plantations devront être suffisamment dimensionnées pour permettre le développement des végétaux. Elles auront une capacité minimum de 12m<sup>3</sup>.
- Un arbre supplémentaire par tranche de 4 places en sus.

## **2.4 STATIONNEMENT**

### **2.4.1 Stationnement des véhicules motorisés**

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

### **2.4.2 Stationnement des vélos**

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

## **3. EQUIPEMENT ET RESEAUX**

### **3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

#### **3.1.1 Conditions de desserte**

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

#### **3.1.2 Conditions d'accès**

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

#### **3.1.3 Servitudes d'arcades**

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

## **3.2 DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### 3.2.1 Eau potable

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

### 3.2.2 Assainissement

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

### 3.2.3 Eaux pluviales

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

### 3.2.4 Alimentation en énergie et réseaux de communications

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

### 3.2.5 Numérique

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

## **3.3 COLLECTE DES DECHETS**

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**



## **Règlement de la zone US4**

**Les équipements – les services et équipements  
insérés dans le tissu urbain dense.**





## 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».

### 1.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».

### 1.2 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

#### 1.2.1 Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions à usage d'entrepôt, ou le changement de destination vers cette sous-destination.
- Les constructions destinées à l'industrie, ou le changement de destination vers cette sous-destination.
- Les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière, ou le changement de destination vers cette destination.
- Les constructions destinées aux bureaux, ou le changement de destination vers cette sous-destination.
- Les constructions destinées à l'habitation, ou le changement de destination vers cette destination, à l'exception de celles prévues au § « 1.2.2. *Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières* ».
- Le commerce et les activités de service, ou le changement de destination vers cette destination.
- Les affouillements et exhaussements à l'exception de ceux prévues au § « 1.2.3 - *Conditions particulières relatives à la salubrité, à la prévention des risques et à la protection contre les nuisances* ».
- Le stationnement isolé des caravanes, de résidences mobiles de loisirs ou d'habitations légères de loisirs isolées.
- Les terrains familiaux aménagés pour les gens du voyage ou l'installation de résidences mobiles constituant leur habitat permanent.
- Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, d'anciens véhicules désaffectés sauf s'ils sont directement liés et nécessaires à une destination autorisée dans la zone.

### 1.2.2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

- Constructions destinées à l'habitation

Dès lors qu'elles sont liées et nécessaires aux activités présentes sur la zone (direction, surveillance, gardiennage) :

- les constructions destinées à l'habitation ;
- la réhabilitation, l'extension, la surélévation des constructions destinées à l'habitation ;
- le changement de destination vers l'habitation.

### 1.2.3 Conditions particulières relatives à la salubrité, à la prévention des risques et à la protection contre les nuisances

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

### 1.2.4 Conditions particulières relatives à la mise en valeur du patrimoine naturel et paysager

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

## 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### 2.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### 2.1.1 Emprise au sol

Non réglementé.

#### 2.1.2 Implantation des constructions

##### 2.1.2.1 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions doivent être implantées par rapport aux limites des voies conformément aux dispositions figurées au document graphique.
- En l'absence d'indication au document graphique, les constructions doivent être implantées à une distance minimum de 3 m par rapport aux voies et emprises publiques.

##### 2.1.2.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions devront être implantées à une distance d'au moins 6 m des limites séparatives.

En secteur US4a, les constructions doivent être implantées à une distance d'au moins 4 m des limites séparatives.

En secteur US4b, les constructions peuvent s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait.

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

Non réglementé.

### 2.1.3 Hauteurs

Sauf dispositions mentionnées sur les documents graphiques, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 21 m au faitage.

En secteur US4b, la hauteur des constructions ne doit pas excéder celle du bâtiment d'origine. Des dépassements limités sont autorisés s'ils sont justifiés par des contraintes techniques ou un projet architectural respectant et valorisant les caractéristiques originelles du bâtiment.

## 2.2 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

### 2.2.1 Aspect extérieur des constructions

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

### 2.2.2 Clôtures :

#### A. Sur les limites séparatives

Les clôtures doivent être constituées soit par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie, soit par des panneaux en bois tressé. Les clôtures peuvent comporter un mur bahut dont la hauteur n'excédera pas 0,60 m. La hauteur des clôtures ne peut excéder 2 m.

#### B. Sur alignement de rue :

Les clôtures doivent être constituées soit par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie. Ils peuvent comporter un mur bahut dont la hauteur n'excédera pas 0,60 m. La hauteur maximale de ces clôtures, mur bahut compris, est limitée à 1,60 m.

#### C. Sur limite séparative et à l'alignement de rue

Des clôtures pleines ou à claire-voie dont la hauteur est supérieure aux chiffres indiqués ci-dessus peuvent être autorisées si elles s'harmonisent par leur constitution et leur hauteur aux clôtures existantes dans les environs immédiats ou si elles répondent à une nécessité absolue liée à la sécurité et à la nature de l'occupation.

## 2.3 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

### 2.3.1 Surface des espaces plantés

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

### 2.3.2 Aires de stationnement.

Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager et comporter au moins :

- Deux arbres à moyen ou grand développement jusqu'à 8 places. Les fosses destinées à recevoir les plantations devront être suffisamment dimensionnées pour permettre le développement des végétaux. Elles auront une capacité minimum de 12m<sup>3</sup>.
- Un arbre supplémentaire par tranche de 4 places en sus.

## 2.4 STATIONNEMENT

### 2.4.1 Stationnement des véhicules motorisés

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

### 2.4.2 Stationnement des vélos

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

## 3. EQUIPEMENT ET RESEAUX

### 3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

#### 3.1.1 Conditions de desserte

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

#### 3.1.2 Conditions d'accès

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

#### 3.1.3 Servitudes d'arcades

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

### 3.2 DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 3.2.1 Eau potable

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

### 3.2.2 Assainissement

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

### 3.2.3 Eaux pluviales

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

### 3.2.4 Alimentation en énergie et réseaux de communications

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

### 3.2.5 Numérique

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

## **3.3 COLLECTE DES DECHETS**

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**



## **Règlement de la zone UT1**

### **Les tissus anciens à recomposer**





## 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».

### 1.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».

### 1.2 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

#### 1.2.1 Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions à usage d'entrepôt, ou le changement de destination vers cette sous-destination.
- Les constructions destinées à l'industrie, ou le changement de destination vers cette sous-destination.
- Les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière, ou le changement de destination vers cette destination.
- La transformation des annexes en logement, à l'exception de ceux prévues au § « 1.2.2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières ».
- Les affouillements et exhaussements à l'exception de ceux prévues au § « 1.2.3 - Conditions particulières relatives à la salubrité, à la prévention des risques et à la protection contre les nuisances ».
- L'aménagement de terrains de camping / caravanning ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement isolé des caravanes, de résidences mobiles de loisirs ou d'habitations légères de loisirs isolées.
- Les terrains familiaux aménagés pour les gens du voyage ou l'installation de résidences mobiles constituant leur habitat permanent.
- Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, d'anciens véhicules désaffectés sauf s'ils sont directement liés et nécessaires à une destination autorisée dans la zone.

#### 1.2.2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

- La transformation des annexes en logement, lorsqu'elles se situent dans une bande de construction d'une profondeur de 12 mètres, déterminée par au § 2.1.2.1 « *implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques* ».

## 1.2.3 Conditions particulières relatives à la salubrité, à la prévention des risques et à la protection contre les nuisances

Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».

## 1.2.4 Conditions particulières relatives à la mise en valeur du patrimoine naturel et paysager

Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».

## 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### 2.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### 2.1.1 Emprise au sol

Pour des constructions à usage d'habitation, hors de la bande définie au § 2.1.2.2 al. A, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30 % de la surface du terrain restant.

En secteur UT1a, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40 % de la surface du terrain restant.

En secteur UT1b, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50 % de la surface du terrain restant.

Pour des constructions à usage d'activités, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50 % du terrain restant. Ce pourcentage est porté à 70% en secteurs UT1a et UT1b.

L'emprise autorisée peut être majorée pour des implantations à l'angle de deux rues

#### 2.1.2 Implantation des constructions

##### 2.1.2.1 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- A. Les constructions doivent être implantées par rapport aux limites des voies conformément aux dispositions figurées au document graphique.
- B. En l'absence d'indication au document graphique, les constructions doivent être implantées en limite de voie et emprise publique.

En secteur UT1a, les constructions doivent être implantées à une distance d'au moins 3 m de la limite de la voie.

##### 2.1.2.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

###### A. Implantation en limite

Sur une profondeur de 15 m à partir de la ligne de construction déterminée au § 2.1.2.1 « *implantation des constructions par rapports aux voies et emprises publiques* », lorsqu'il existe sur le terrain contigu un bâtiment en limite, la nouvelle construction doit également être implantée en cette limite. En l'absence de construction en limite sur le terrain contigu, elle doit respecter le retrait fixé au paragraphe B du présent chapitre.

Au-delà d'une profondeur de 15 m à partir de la ligne de construction déterminée au § 2.1.2.1 « *implantation des constructions par rapports aux voies et emprises publiques* » et

s'il existe sur le terrain voisin une construction en limite, une construction nouvelle peut y être adossée aux conditions suivantes :

- hauteur inférieure ou égale à celle de la construction préexistante.
- longueur totale en limite inférieure ou égale à la longueur de la construction existante.

## B. Recul par rapport aux limites séparatives :

En cas de retrait, les constructions devront être implantées avec un recul minimum de 6 m par rapport aux limites séparatives.

Ce retrait est ramené à 3 m par rapport aux limites séparatives en secteurs UT1a et UT1b.

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

La distance entre deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété, doit être au moins égale à la hauteur de la plus élevée des deux constructions divisée par deux. Cette distance ne pourra jamais être inférieure à 4 mètres.

Les constructions annexes ne sont pas soumises aux dispositions du présent chapitre.

### 2.1.3 Hauteurs

Sauf dispositions mentionnées sur les documents graphiques, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 15 m au faitage en cas de toit en pente ou 12 m en cas de toiture terrasse.

En secteurs UT1a et UT1b, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 18 m au faitage en cas de toit en pente ou 15 m en cas de toiture terrasse.

Dans les tissus présentant des immeubles bâtis en ordre continu, la hauteur à l'alignement du niveau du rez-de-chaussée de l'immeuble à édifier, lorsqu'il comporte du logement, devra être fixée en continuité avec la séquence de rue dans laquelle il s'insère.

## 2.2 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

### 2.2.1 Aspect extérieur des constructions

#### 2.2.1.1 Toitures

Pour les constructions principales, les toitures à la Mansart ou en attique devront respecter les caractéristiques ci-dessous. Les autres formes de toiture devront respecter les prescriptions du § « 2.2.1 aspect extérieur des constructions » prévues dans les dispositions générales communes à toutes les zones.

#### 1. Dans le cas d'une toiture à la Mansart :

- Débord à l'égout de 60 cm maximum (hors gouttière) par rapport au plan de façade.
- Pente du brisis comprise entre 65° et 75°.
- Pente du terrasson inférieure à 30°.
- Le retournement de la toiture sur les côtés pourra être exigé si la construction n'est pas implantée en limite séparative de propriété.

## 2. Dans le cas d'une toiture en attique.

- Retrait de l'étage en attique de 1,80 m minimum par rapport au plan de façade. Ce retrait pourra être ramené à 1 m sur un linéaire de 30% de la façade, à l'exception des éléments techniques.
- Retrait de la casquette de 1 m minimum par rapport au plan de la façade.

La réfection de toitures existantes, ne respectant pas les dispositions susvisées, pourra être autorisée en cas d'impossibilité technique.

### Ouverture des toitures

Les ouvertures en toiture devront être conçues en fonction de la séquence des façades et toitures dans laquelle elles s'inscrivent. Elles devront de par leur type, leur taille et leur aspect, être en parfaite cohérence avec l'architecture de l'immeuble sur lequel elles prennent place.

Les ouvertures du second niveau de combles seront de taille inférieure ou égale à celles du premier niveau de combles. Les chiens assis sont interdits.

Les lucarnes rampantes, à 2 pans ou capucines peuvent être autorisées au premier niveau des combles. Elles seront placées au droit des ouvertures des niveaux inférieurs. Les lucarnes rampantes ne doivent pas partir du faîtage.

Les châssis de toit sont interdits sur les pans de toiture dont la pente est supérieure à 60°. Dans les autres cas, lorsqu'ils sont autorisés, ils seront placés au droit des ouvertures des niveaux inférieurs.

Les lucarnes sont interdites sur les pans de toiture dont la pente est inférieure à 30°.

#### 2.2.1.2 Menuiseries

Les menuiseries (portes, fenêtres et volets) seront en harmonie avec la typologie historique et l'architecture de l'édifice.

#### 2.2.1.3 Ferronneries

Les ferronneries doivent être de formes simples et en harmonie avec la typologie et l'architecture de l'édifice.

#### 2.2.1.4 Façades commerciales.

Les devantures, baies ou vitrines seront refusées si elles sont jugées inadéquates avec le caractère de l'édifice ou de l'espace public sur lequel elles prennent place. Elles devront s'inscrire dans la composition d'ensemble de la façade en fonction des tracés régulateurs qui lui sont propres.

#### 2.2.1.5 Couleurs et matériaux

##### En façade.

Les couleurs et matériaux visibles en façade sur domaine public devront être choisis en fonction de l'architecture du bâtiment et/ ou de la séquence des façades environnantes, sauf contraintes techniques particulières (isolation extérieure par exemple).

La pose des machineries de climatisation et de ventilation et les antennes paraboliques sont proscrites sur les façades visibles depuis l'espace public.

En toiture.

Les couleurs et matériaux visibles en toiture sur domaine public devront être choisis en fonction de l'architecture de l'édifice et de la séquence des façades environnantes, sauf contraintes techniques particulières.

Pour les constructions principales, l'utilisation de matériaux bitumineux est interdite.

## 2.2.2 Clôtures :

Les nouvelles clôtures, de par leur taille, type, forme et aspect, devront être en harmonie avec le caractère des lieux, la typologie et l'architecture de l'édifice.

A. Sur les limites séparatives

Les clôtures doivent être constituées soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie, soit par des panneaux en bois tressé. Les clôtures peuvent comporter un mur bahut dont la hauteur n'excédera pas 0,60 m. La hauteur des clôtures ne peut excéder 2 m.

B. Sur alignement de rue :

Les clôtures doivent être constituées soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie. Ils peuvent comporter un mur bahut dont la hauteur n'excédera pas 0,60 m. La hauteur maximale de ces clôtures, mur bahut compris, est limitée à 1,60 m.

C. Sur limite séparative et à l'alignement de rue

Des clôtures pleines ou à claire-voie dont la hauteur est supérieure aux chiffres indiqués ci-dessus peuvent être autorisées si elles s'harmonisent par leur constitution et leur hauteur aux clôtures existantes dans les environs immédiats ou si elles répondent à une nécessité absolue liée à la sécurité et à la nature de l'occupation.

## 2.3 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

## 2.3.1 Aménagement des abords et plantations

Ne sont comptabilisées comme espace planté que les surfaces accessibles.

Hors de la bande définie au § 2.1.2.2 al. A1 « Implantation des constructions par rapport aux limites séparative », la surface des espaces plantés doit être au moins égale à 40% du terrain restant pour les programmes de logements.

Ce pourcentage est ramené à 20% du terrain pour des constructions à usage d'activités.

En secteurs UT1a et UT1b, pour les programmes de logements, la surface des espaces plantés doit être au moins égale à 20% du terrain.

Les surfaces libres de toute construction, hors circulations piétonnes, accès des véhicules, terrasses et installations techniques, doivent être plantées. Elles sont aménagées sur terre végétale et doivent recevoir des plantations herbacées, arbustives ou arborées, en privilégiant les essences locales. Les dalles gazon sont admises.

Pour tout programme, la superficie des espaces libres doit comporter au moins un arbre à grand développement pour 200 m<sup>2</sup> d'espace planté.

## 2.3.2 Aires de stationnement

Les espaces dédiés au stationnement doivent rester perméables et être traités en dalles gazon ou pavés à joints larges.

En secteur UT1a et UT1b, les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager et comporter au moins :

- Trois arbres à grand développement jusqu'à 8 places. Les fosses destinées à recevoir les plantations devront être suffisamment dimensionnées pour permettre le développement des végétaux. Elles auront une capacité minimum de 12m<sup>3</sup>.
- Un arbre supplémentaire par tranche de 4 places en sus.

Les parcs de stationnement doivent être composés d'unités de 100 places au maximum, séparées par des terre-pleins de grande largeur ou d'autre dispositif planté.

## 2.4 STATIONNEMENT

### 2.4.1 Stationnement des véhicules motorisés

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

### 2.4.2 Stationnement des vélos

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

## 3. EQUIPEMENT ET RESEAUX

### 3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

#### 3.1.1 Conditions de desserte

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

#### 3.1.2 Conditions d'accès

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

#### 3.1.3 Servitudes d'arcades

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

### 3.2 DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 3.2.1 Eau potable

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

### 3.2.2 Assainissement

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

### 3.2.3 Eaux pluviales

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

### 3.2.4 Alimentation en énergie et réseaux de communications

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

### 3.2.5 Numérique

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

## **3.3 COLLECTE DES DECHETS**

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**





## **Règlement de la zone UT2**

### **Les tissus continus à restructurer**



# 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».

## 1.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».

## 1.2 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

### 1.2.1 Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions à usage d'entrepôt, ou le changement de destination vers cette sous-destination.
- Les constructions destinées à l'industrie, ou le changement de destination vers cette sous-destination.
- Les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière, ou le changement de destination vers cette destination.
- La transformation des annexes en logement, à l'exception de ceux prévues au § « 1.2.2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières ».
- Les affouillements et exhaussements à l'exception de ceux prévues au § « 1.2.3 - Conditions particulières relatives à la salubrité, à la prévention des risques et à la protection contre les nuisances ».
- L'aménagement de terrains de camping / caravanning ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement isolé des caravanes, de résidences mobiles de loisirs ou d'habitations légères de loisirs isolées.
- Les terrains familiaux aménagés pour les gens du voyage ou l'installation de résidences mobiles constituant leur habitat permanent.
- Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, d'anciens véhicules désaffectés sauf s'ils sont directement liés et nécessaires à une destination autorisée dans la zone.

### 1.2.2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

- La transformation des annexes en logement, lorsqu'elles se situent dans une bande de construction d'une profondeur de 12 mètres, déterminée au § 2.1.2.1 « implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ».

## 1.2.3 Conditions particulières relatives à la salubrité, à la prévention des risques et à la protection contre les nuisances

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

## 1.2.4 Conditions particulières relatives à la mise en valeur du patrimoine naturel et paysager

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

## 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### 2.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### 2.1.1 Emprise au sol

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

En secteur UT2a, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40 % de la surface du terrain.

En secteur UT2b, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60 % de la surface du terrain.

En secteur UT2c, hors de la bande des 12 mètres, l'emprise des constructions ne peut excéder 50% du terrain.

Pour des parcelles de moins de 15 m de profondeur par rapport à la rue ou situées à l'angle de rues, l'emprise au sol des constructions est fixée à 100%.

L'emprise autorisée peut être majorée pour des implantations à l'angle de deux rues

#### 2.1.2 Implantation des constructions

##### 2.1.2.1 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- A. Les constructions doivent être implantées par rapport aux limites des voies conformément aux dispositions figurées au document graphique.
- B. En l'absence d'indication au document graphique, les constructions doivent être implantées en limite de voie et emprise publique
- C. Pour les constructions dont la façade sur rue dépasse 30 m de longueur, un recul supérieur est possible sur une longueur inférieure à la moitié de la façade.

##### 2.1.2.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

##### A. Recul par rapport aux limites séparatives :

Sur une profondeur de 12m à partir de la ligne de construction déterminée au § 2.1.2.1 « implantation des constructions par rapports aux voies et emprises publiques », en cas de retrait, les constructions devront être implantées avec un recul minimum de 3 m par rapport aux limites séparatives.

Au-delà d'une profondeur de 15 m de l'avenue de Colmar et de 12 m pour les autres rues, à partir de la ligne de construction déterminée au § 2.1.2.1 « implantation des constructions par rapports aux voies et emprises publiques », les constructions doivent respecter une distance d'au moins 6 m par rapport aux limites séparatives.

Ce retrait est ramené à 3 m en secteur UT2a et à 4 m en secteur UT2c.

## B. Implantation possible en limite

- Sur une profondeur de 12m à partir de la ligne de construction déterminée au § 2.1.2.1 « *implantation des constructions par rapports aux voies et emprises publiques* », lorsqu'il existe sur le terrain contigu un bâtiment en limite, la nouvelle construction pourra être implantée en cette limite. Le cas échéant, elle doit respecter le retrait fixé au paragraphe A al.1 du présent article.

Le long de l'avenue de Colmar, la profondeur précédente est portée à 15 m et les constructions doivent être implantées jusqu'aux limites latérales.

En secteur UT2a, dans les parcelles ayant moins de 15 m linéaires sur rue, les constructions peuvent s'implanter en limite, s'il n'y a pas de bâtiment à moins de 6 m sur la parcelle contigüe.

- Au-delà d'une profondeur de 15 pour l'avenue de Colmar et 12m pour les autres rues, à partir de la ligne de construction déterminée au § 2.1.2.1 « *implantation des constructions par rapports aux voies et emprises publiques* », et s'il existe sur le terrain voisin une construction en limite, une construction nouvelle peut y être adossée aux conditions suivantes :
  - hauteur inférieure ou égale à celle de la construction préexistante.
  - longueur totale en limite inférieure ou égale à la longueur de la construction existante.

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

La distance entre deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété, doit être au moins égale à la hauteur de la plus élevée des deux constructions divisée par deux. Cette distance ne pourra jamais être inférieure à 4 mètres.

Les constructions annexes ne sont pas soumises aux dispositions du présent chapitre.

### 2.1.3 Hauteurs

Sauf dispositions mentionnées sur les documents graphiques, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 18 m au faitage en cas de toit en pente ou 15 m en cas de toiture terrasse.

En secteur UT2b, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 21 m au faitage.

## 2.2 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

### 2.2.1 Aspect extérieur des constructions

#### 2.2.1.1 Toitures

Pour les constructions principales, les toitures à la Mansart ou en attique, devront respecter les caractéristiques ci-dessous. Les autres formes de toiture devront respecter les prescriptions du § « 2.2.1 aspect extérieur des constructions » prévues dans les dispositions générales communes à toutes les zones.

### 1. Dans le cas d'une toiture à la Mansart :

- Débord à l'égout de 60 cm maximum (hors gouttière) par rapport au plan de façade.
- Pente du brisis comprise entre 65° et 75°.
- Pente du terrasson inférieure à 30°.
- Le retournement de la toiture sur les côtés pourra être exigé si la construction n'est pas implantée en limite séparative de propriété.

### 2. Dans le cas d'une toiture en attique.

- Retrait de l'étage en attique de 1,80 m minimum par rapport au plan de façade. Ce retrait pourra être ramené à 1 m sur un linéaire de 30% de la façade, à l'exception des éléments techniques.
- Retrait de la casquette de 1 m minimum par rapport au plan de la façade.

La réfection de toitures existantes, ne respectant pas les dispositions susvisées, pourra être autorisée en cas d'impossibilité technique.

### Ouverture des toitures

Les ouvertures en toiture devront être conçues en fonction de la séquence des façades et toitures dans laquelle elles s'inscrivent. Elles devront de par leur type, leur taille et leur aspect, être en parfaite cohérence avec l'architecture de l'immeuble sur lequel elles prennent place.

Les ouvertures du second niveau de combles seront de taille inférieure ou égale à celles du premier niveau de combles. Les chien-assis sont interdits.

Les lucarnes rampantes, à 2 pans ou capucines peuvent être autorisées au premier niveau des combles. Elles seront placées au droit des ouvertures des niveaux inférieurs. Les lucarnes rampantes ne doivent pas partir du faîtage.

Les châssis de toit sont interdits sur les pans de toiture dont la pente est supérieure à 60°. Dans les autres cas, lorsqu'ils sont autorisés, ils seront placés au droit des ouvertures des niveaux inférieurs.

Les lucarnes sont interdites sur les pans de toiture dont la pente est inférieure à 30°.

#### 2.2.1.2 Menuiseries

Les menuiseries (portes, fenêtres et volets) seront en harmonie avec la typologie historique et l'architecture de l'édifice.

#### 2.2.1.3 Ferronneries

Les ferronneries doivent être de formes simples et en harmonie avec la typologie et l'architecture de l'édifice.

#### 2.2.1.4 Façades commerciales.

Les devantures, baies ou vitrines seront refusées si elles sont jugées inadéquates avec le caractère de l'édifice ou de l'espace public sur lequel elles prennent place. Elles devront s'inscrire dans la composition d'ensemble de la façade en fonction des tracés régulateurs qui lui sont propres.

#### 2.2.1.5 Couleurs et matériaux

En façade.

Les couleurs et matériaux visibles en façade sur domaine public devront être choisis en fonction de l'architecture du bâtiment et/ ou de la séquence des façades environnantes, sauf contraintes techniques particulières (isolation extérieure par exemple).

La pose des machineries de climatisation et de ventilation et les antennes paraboliques sont proscrites sur les façades visibles depuis l'espace public.

En toiture.

Les couleurs et matériaux visibles en toiture sur domaine public devront être choisis en fonction de l'architecture de l'édifice et de la séquence des façades environnantes, sauf contraintes techniques particulières.

Pour les constructions principales, l'utilisation de matériaux bitumineux est interdite.

## 2.2.2 Clôtures :

Les nouvelles clôtures, de par leur taille, type, forme et aspect, devront être en harmonie avec le caractère des lieux, la typologie et l'architecture de l'édifice.

A. Sur les limites séparatives

Les clôtures doivent être constituées soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie, soit par des panneaux en bois tressé. Les clôtures peuvent comporter un mur bahut dont la hauteur n'excédera pas 0,60 m. La hauteur des clôtures ne peut excéder 2 m.

B. Sur alignement de rue :

Les clôtures doivent être constituées soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie. Ils peuvent comporter un mur bahut dont la hauteur n'excédera pas 0,60 m. La hauteur maximale de ces clôtures, mur bahut compris, est limitée à 1,60 m.

C. Sur limite séparative et à l'alignement de rue

Des clôtures pleines ou à claire-voie dont la hauteur est supérieure aux chiffres indiqués ci-dessus peuvent être autorisées si elles s'harmonisent par leur constitution et leur hauteur aux clôtures existantes dans les environs immédiats ou si elles répondent à une nécessité absolue liée à la sécurité et à la nature de l'occupation.

## 2.3 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

## 2.3.1 Aménagement des abords et plantations

Ne sont comptabilisées comme espace planté que les surfaces accessibles.

La surface des espaces plantés doit être au moins égale à 30% du terrain.

En secteur UT2b, la surface des espaces plantés doit être au moins égale à 20% du terrain.

En secteur UT2a, pour les programmes de logements, la surface des espaces plantés doit être au moins égale à 20% du terrain.

Les surfaces libres de toute construction, hors circulations piétonnes, accès des véhicules, terrasses et installations techniques, doivent être plantées. Elles sont aménagées sur terre végétale et doivent recevoir des plantations herbacées, arbustives ou arborées, en privilégiant les essences locales. Les dalles gazon sont admises.

Pour tout programme, la superficie des espaces libres doit comporter au moins un arbre à grand développement pour 200 m<sup>2</sup> d'espace planté.

## 2.3.2 Aires de stationnement

Les espaces dédiés au stationnement doivent rester perméables et être traités en dalles gazon ou pavés à joints larges.

Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager et comporter au moins :

- Trois arbres à grand développement jusqu'à 8 places. Les fosses destinées à recevoir les plantations devront être suffisamment dimensionnées pour permettre le développement des végétaux. Elles auront une capacité minimum de 12m<sup>3</sup>.
- Un arbre supplémentaire par tranche de 4 places en sus.

## 2.4 STATIONNEMENT

### 2.4.1 Stationnement des véhicules motorisés

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

### 2.4.2 Stationnement des vélos

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

## 3. EQUIPEMENT ET RESEAUX

### 3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

#### 3.1.1 Conditions de desserte

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

#### 3.1.2 Conditions d'accès

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

#### 3.1.3 Servitudes d'arcades

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**



## **3.2 DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### 3.2.1 Eau potable

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

### 3.2.2 Assainissement

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

### 3.2.3 Eaux pluviales

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

### 3.2.4 Alimentation en énergie et réseaux de communications

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

### 3.2.5 Numérique

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

## **3.3 COLLECTE DES DECHETS**

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

## **Règlement de la zone UT3**

### **Les tissus urbains à restructurer**



## 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».

### 1.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».

### 1.2 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

#### 1.2.1 Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions à usage d'entrepôt, ou le changement de destination vers cette sous-destination.
- Les constructions destinées à l'industrie, ou le changement de destination vers cette sous-destination.
- Les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière, ou le changement de destination vers cette destination.
- La transformation des annexes en logement, à l'exception de ceux prévues au § « 1.2.2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières ».
- Les affouillements et exhaussements à l'exception de ceux prévues au § « 1.2.3 - Conditions particulières relatives à la salubrité, à la prévention des risques et à la protection contre les nuisances ».
- L'aménagement de terrains de camping / caravanning ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement isolé des caravanes, de résidences mobiles de loisirs ou d'habitations légères de loisirs isolées.
- Les terrains familiaux aménagés pour les gens du voyage ou l'installation de résidences mobiles constituant leur habitat permanent.
- Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, d'anciens véhicules désaffectés sauf s'ils sont directement liés et nécessaires à une destination autorisée dans la zone.

#### 1.2.2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

- La transformation des annexes en logement, lorsqu'elles se situent dans une bande de construction d'une profondeur de 12 mètres, déterminée au § 2.1.2.1 « *implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques* ».

## 1.2.3 Conditions particulières relatives à la salubrité, à la prévention des risques et à la protection contre les nuisances

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

## 1.2.4 Conditions particulières relatives à la mise en valeur du patrimoine naturel et paysager

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

## 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### 2.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### 2.1.1 Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30 % de la surface du terrain.

Pour des constructions à usage d'activités, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50 % du terrain.

En secteur UT3g, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 90% de la surface du terrain. Cette emprise est portée à 100% de la surface du terrain en cas de réalisation d'un parking intégré, sous réserve que la toiture de ce dernier soit aménagée sous forme de jardin suspendu.

En secteur UT3h, l'emprise au sol des constructions à usage d'activités ou de commerce ne peut excéder 50% de la surface du terrain. Cette emprise peut être majorée pour les constructions situées à l'angle de deux rues.

En secteur UT3i, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50 % de la surface du terrain.

En secteur UT3j, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 70% de la surface du terrain.

#### 2.1.2 Implantation des constructions

##### 2.1.2.1 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- A. Les constructions doivent être implantées par rapport aux limites des voies conformément aux dispositions figurées au document graphique.
- B. En l'absence d'indication au document graphique, les constructions doivent être implantées à une distance d'au moins 3 m de la voie et emprise publique.  
En secteur UT3b, cette la distance minimale est fixée à 8 m de la limite de la voie.  
En secteurs UT3g et UT3j, à une distance d'au moins 3 m de la limite de voie ou en limite de voie.
- C. Pour les constructions dont la façade sur rue dépasse 30 m de longueur, un recul supérieur est possible sur une longueur inférieure à la moitié de la façade.

## 2.1.2.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### A. Recul par rapport aux limites séparatives :

Les constructions doivent être implantées à une distance d'au moins 2 m des limites séparatives.

En secteurs UT3g et UT3i, les constructions doivent être implantées à une distance d'au moins 4 m des limites séparatives.

En secteur UT3b, les constructions doivent être implantées à une distance d'au moins 8 m des limites séparatives.

### B. Implantation possible en limite

En secteurs UT3g et UT3j, sur une profondeur de 15m à partir de la ligne de construction déterminée au § 2.1.2.1 « *implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques* », la nouvelle construction peut être implantée en cette limite.

En secteur UT3i, s'il existe sur le terrain contigu un bâtiment en limite, la nouvelle construction peut être implantée en cette limite.

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

La distance entre deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété, doit être au moins égale à la hauteur de la plus élevée des deux constructions divisée par deux. Cette distance ne pourra jamais être inférieure à 4 mètres.

Les constructions annexes ne sont pas soumises aux dispositions du présent chapitre.

## 2.1.3 Hauteurs

Sauf dispositions mentionnées sur les documents graphiques, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 21 m au faitage en cas de toit en pente ou 18 m en cas de toiture terrasse.

En secteur UT3a, la hauteur maximale des constructions au faitage est fixée à 15 m.

En secteur UT3b, la hauteur maximale des constructions au faitage est fixée à 26 m.

En secteurs UT3j et UT3h, la hauteur maximale des constructions au faitage est fixée à 18 m au faitage en cas de toit en pente ou 18 m en cas de toiture terrasse.

En secteurs UT3g, la hauteur maximale au faitage des constructions est fixée à 24 m au faitage en cas de toit en pente ou 21 m en cas de toiture terrasse.

## 2.2 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

### 2.2.1 Aspect extérieur des constructions

#### 2.2.1.1 Toitures

Pour les constructions principales, les toitures à la Mansart ou en attique, devront respecter les caractéristiques ci-dessous. Les autres formes de toiture devront respecter les prescriptions du § « 2.2.1 aspect extérieur des constructions » prévues dans les dispositions générales communes à toutes les zones.

### 1. Dans le cas d'une toiture à la Mansart :

- Débord à l'égout de 60 cm maximum (hors gouttière) par rapport au plan de façade.
- Pente du brisis comprise entre 65° et 75°.
- Pente du terrasson inférieure à 30°.
- Le retournement de la toiture sur les côtés pourra être exigé si la construction n'est pas implantée en limite séparative de propriété.

### 2. Dans le cas d'une toiture en attique.

- Retrait de l'étage en attique de 1,80 m minimum par rapport au plan de façade. Ce retrait pourra être ramené à 1 m sur un linéaire de 30% de la façade, à l'exception des éléments techniques.
- Retrait de la casquette de 1 m minimum par rapport au plan de la façade.

La réfection de toitures existantes, ne respectant pas les dispositions susvisées, pourra être autorisée en cas d'impossibilité technique.

### Ouverture des toitures

Les ouvertures en toiture devront être conçues en fonction de la séquence des façades et toitures dans laquelle elles s'inscrivent. Elles devront de par leur type, leur taille et leur aspect, être en parfaite cohérence avec l'architecture de l'immeuble sur lequel elles prennent place.

Les ouvertures du second niveau de combles seront de taille inférieure ou égale à celles du premier niveau de combles. Les chiens assis sont interdits.

Les lucarnes rampantes, à 2 pans ou capucines peuvent être autorisées au premier niveau des combles. Elles seront placées au droit des ouvertures des niveaux inférieurs. Les lucarnes rampantes ne doivent pas partir du faîtage.

Les châssis de toit sont interdits sur les pans de toiture dont la pente est supérieure à 60°. Dans les autres cas, lorsqu'ils sont autorisés, ils seront placés au droit des ouvertures des niveaux inférieurs.

Les lucarnes sont interdites sur les pans de toiture dont la pente est inférieure à 30°.

#### 2.2.1.2 Menuiseries

Les menuiseries (portes, fenêtres et volets) seront en harmonie avec la typologie historique et l'architecture de l'édifice.

#### 2.2.1.3 Ferronneries

Les ferronneries doivent être de formes simples et en harmonie avec la typologie et l'architecture de l'édifice.

#### 2.2.1.4 Façades commerciales.

Les devantures, baies ou vitrines seront refusées si elles sont jugées inadéquates avec le caractère de l'édifice ou de l'espace public sur lequel elles prennent place. Elles devront s'inscrire dans la composition d'ensemble de la façade en fonction des tracés régulateurs qui lui sont propres.

### 2.2.1.5 Couleurs et matériaux

#### En façade.

Les couleurs et matériaux visibles en façade sur domaine public devront être choisis en fonction de l'architecture du bâtiment et/ ou de la séquence des façades environnantes, sauf contraintes techniques particulières (isolation extérieure par exemple).

La pose des machineries de climatisation et de ventilation et les antennes paraboliques sont proscrites sur les façades visibles depuis l'espace public.

#### En toiture.

Les couleurs et matériaux visibles en toiture sur domaine public devront être choisis en fonction de l'architecture de l'édifice et de la séquence des façades environnantes, sauf contraintes techniques particulières.

Pour les constructions principales, l'utilisation de matériaux bitumineux est interdite.

### 2.2.2 Clôtures :

Les nouvelles clôtures, de par leur taille, type, forme et aspect, devront être en harmonie avec le caractère des lieux, la typologie et l'architecture de l'édifice.

#### A. Sur les limites séparatives

Les clôtures doivent être constituées soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie, soit par des panneaux en bois tressé. Les clôtures peuvent comporter un mur bahut dont la hauteur n'excédera pas 0,60 m. La hauteur des clôtures ne peut excéder 2 m.

#### B. Sur alignement de rue :

Les clôtures doivent être constituées soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie. Ils peuvent comporter un mur bahut dont la hauteur n'excédera pas 0,60 m. La hauteur maximale de ces clôtures, mur bahut compris, est limitée à 1,60 m.

#### C. Sur limite séparative et à l'alignement de rue

Des clôtures pleines ou à claire-voie dont la hauteur est supérieure aux chiffres indiqués ci-dessus peuvent être autorisées si elles s'harmonisent par leur constitution et leur hauteur aux clôtures existantes dans les environs immédiats ou si elles répondent à une nécessité absolue liée à la sécurité et à la nature de l'occupation.

## 2.3 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

### 2.3.1 Aménagement des abords et plantations

Ne sont comptabilisées comme espace planté que les surfaces accessibles.

La surface des espaces plantés doit être au moins égale à 30% du terrain.

En secteur UT3j, la surface des espaces plantés doit être au moins égale à 20% du terrain.

En secteur UT3h, pour des constructions à vocation d'activités, il n'est pas fixé de surface minimum pour des espaces plantés.

En secteurs UT3g et UT3i, il n'est pas fixé de surface minimum pour des espaces plantés.



Les surfaces libres de toute construction, hors circulations piétonnes, accès des véhicules, terrasses et installations techniques, doivent être plantées. Elles sont aménagées sur terre végétale et doivent recevoir des plantations herbacées, arbustives ou arborées, en privilégiant les essences locales. Les dalles gazon sont admises.

Les toitures des parkings intégrés devront être aménagées sous forme de jardin suspendu. Ces jardins devront comprendre une épaisseur minimum de terre végétale de 60 cm.

Pour tout programme, la superficie des espaces libres doit comporter au moins un arbre à grand développement pour 200 m<sup>2</sup> d'espace planté.

## 2.3.2 Aires de stationnement

Les espaces dédiés au stationnement doivent rester perméables et être traités en dalles gazon ou pavés à joints larges.

Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager et comporter au moins :

- Trois arbres à grand développement jusqu'à 8 places. Les fosses destinées à recevoir les plantations devront être suffisamment dimensionnées pour permettre le développement des végétaux. Elles auront une capacité minimum de 12m<sup>3</sup>.
- Un arbre supplémentaire par tranche de 4 places en sus.

## 2.4 STATIONNEMENT

### 2.4.1 Stationnement des véhicules motorisés

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

### 2.4.2 Stationnement des vélos

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

## 3. EQUIPEMENT ET RESEAUX

### 3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

#### 3.1.1 Conditions de desserte

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

#### 3.1.2 Conditions d'accès

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

#### 3.1.3 Servitudes d'arcades

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

## **3.2 DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### 3.2.1 Eau potable

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

### 3.2.2 Assainissement

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

### 3.2.3 Eaux pluviales

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

### 3.2.4 Alimentation en énergie et réseaux de communications

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

### 3.2.5 Numérique

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

## **3.3 COLLECTE DES DECHETS**

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**



## **Règlement de la zone UX1**

**Zone économique généraliste non commerciale**



# 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».

## 1.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».

## 1.2 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

### 1.2.1 Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions destinées à l'artisanat et commerce de détail, ou le changement de destination vers ces destinations, à l'exception de celles prévues au § "1.2.2 *Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières*",
- Les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière, ou le changement de destination vers cette destination.
- Les constructions destinées à l'habitation, ou le changement de destination vers cette destination.
- Les salles d'arts et de spectacles ;
- Les équipements sportifs ;
- Les autres équipements recevant du public ;
- Les affouillements et exhaussements à l'exception de ceux prévues aux § "1.2.2 *Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières*" et « 1.2.3 - *Conditions particulières relatives à la salubrité, à la prévention des risques et à la protection contre les nuisances* ».
- L'aménagement de terrains de camping / caravanning ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement isolé des caravanes, de résidences mobiles de loisirs ou d'habitations légères de loisirs isolées.
- Les terrains familiaux aménagés pour les gens du voyage ou l'installation de résidences mobiles constituant leur habitat permanent.
- Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, d'anciens véhicules désaffectés sauf s'ils sont directement liés et nécessaires à une destination autorisée dans la zone.

### 1.2.2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

- Dès lors qu'elles participent exclusivement à développer les services aux entreprises ou aux employés présents sur la zone et hors des localisations préférentielles délimitées dans la cartographie des « polarités commerciales » :
  - les constructions destinées au commerce ;
  - la réhabilitation, l'extension, la surélévation des constructions destinées au commerce ;
  - le changement de destination vers le commerce.

Toutefois, dans ces conditions, elles sont autorisées dans la limite de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher affectée au commerce.

- En secteur UX1b : les travaux de terrassement sont autorisés sous réserve que les talus résultants des affouillements et des exhaussements ne présentent pas une hauteur supérieure à 1,50m par rapport au terrain naturel avant travaux et que l'angle de la pente de ce talus soit inférieur ou égal à 33°.

### 1.2.3 Conditions particulières relatives à la salubrité, à la prévention des risques et à la protection contre les nuisances

#### – Protection des ressources naturelles

Les constructions et installations situées dans la zone B du périmètre de protection des captages d'eau, devront respecter les termes des arrêtés préfectoraux du 17 avril 1978 et du 02 décembre 2014 :

- Qui interdisent dans leur article 2.2.2.1 en zone B :
  - « le dépôt d'ordures ménagères, d'immondices, de détritiques et produits radioactifs et d'une manière générale tout déversement, écoulement, jet ou dépôt susceptible d'altérer la qualité des eaux ;
  - l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières, ...
  - les installations collectives d'épuration d'eaux usées domestiques ;
  - les installations d'épuration d'eaux usées industrielles à l'exception des cas visés à l'article 2.2.2.2.1 liés à des activités existantes ;
  - l'épandage, l'infiltration, l'injection et le transport (aérien ou enterré) des matières visées par l'arrêté du 15 avril 1945 sur le transport des matières dangereuses et des arrêtés subséquents, hormis le transport des eaux usées d'origine domestique visé à l'article suivant et à l'exception des cas visés à l'article 2.2.2.2.1 liés à des activités existantes ;
  - le transport par canalisations enterrées des autres matières susceptibles de polluer
  - la nappe à l'exception des cas visés à l'article 2.2.2.2.1 liés à des activités existantes ;
  - Les constructions superficielles ou souterraines lorsqu'il y est produit des eaux usées d'origine industrielle ; »
- Qui soumettent à déclaration préalable, dans leur article 2.2.2.2, « avant toute exécution, en vue de la fixation des conditions particulières de réalisation imposées pour la protection des eaux souterraines :
  - les canalisations permettant l'évacuation, hors du périmètre de protection des eaux usées des industries existantes dans le cadre de leur activité actuelle ;
  - les installations de prétraitement des eaux usées des usines et installations existantes, lorsque ce prétraitement est nécessaire à la conservation des canalisations d'évacuation ;
  - les installations individuelles d'épuration d'eaux usées domestiques ;
  - les transports en aérien des matières susceptibles de polluer la nappe autres que

*celles visées par l'arrêté du 15 avril 1945, visé à l'article précédent et par les arrêtés subséquents ;*

- l'implantation ou la construction de manufactures ateliers, usines, magasins, chantiers et de tous établissements industriels, commerciaux ou agricoles qu'ils relèvent ou non de la législation sur les établissements classés ;*
- les constructions superficielles ou souterraines lorsqu'il y est produit des eaux usées d'origine domestique ;*
- des ouvrages de transport d'eaux usées d'origine domestique qu'elles soient brutes ou épurées ;*
- le forage de puits ;*
- l'ouverture et le remblaiement d'excavations susceptibles de mettre en cause la protection des eaux souterraines ;*
- le camping et le caravanning ;*
- la construction ou la modification de voies de communications ainsi que leurs conditions d'utilisation. »*

**Pour ce chapitre, se rapporter également aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

#### 1.2.4 Conditions particulières relatives à la mise en valeur du patrimoine naturel et paysager

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

## **2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **2.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### 2.1.1 Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60% de la surface du terrain.

- En secteurs UX1a, il n'est pas fixé d'emprise au sol des constructions.
- En secteurs UX1b, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40% de la surface du terrain.

#### 2.1.2 Implantation des constructions

##### 2.1.2.1 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- A. Les constructions doivent être implantées par rapport aux limites des voies conformément aux dispositions figurées au document graphique.
- B. En l'absence d'indication au document graphique, les constructions devront respecter un recul minimum de 6m par rapport aux voies et emprises publique ou adapté à la séquence de rue.
  - En secteurs UX1b et UX1c, le recul est fixé à 10 m minimum. En secteur UX1b, il est porté à 35 m par rapport à l'axe de la RD 68.
  - En secteur UX1d, les nouvelles constructions devront respecter un retrait de 40 m par rapport à l'axe de la RD 68.



### 2.1.2.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions devront s'implanter en retrait de 6 m minimum des limites séparatives.

- En secteurs UX1a, l'implantation en limite séparative est autorisée.
- En secteurs UX1b, le retrait est fixé à 5 m minimum des limites séparatives.
- En secteurs UX1c, le retrait est fixé à 8 m minimum des limites séparatives.

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

Non réglementé.

### 2.1.3 Hauteurs

Sauf dispositions mentionnées sur les documents graphiques, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 10 m au faîtage ou adaptée à la séquence de rue.

- En secteurs UX1a, la hauteur des constructions ne peut excéder 20 m au faîtage.
- En secteurs UX1b, la hauteur des constructions ne peut excéder 12 m au faîtage.
- En secteurs UX1c, la hauteur des constructions ne peut excéder 26 m au faîtage.
- En secteurs UX1d, UX1f et UX1h, la hauteur des constructions ne peut excéder 15 m au faîtage.

## 2.2 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### 2.2.1 Aspect extérieur des constructions

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit (telles que briques creuses) est interdit. Les murs pignons et les murs et toitures des annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise par la forme et la couleur à celui des façades principales.

Les toitures terrasses, modulaires (sheds), courbes ou de toute autre forme de facture moderne sont autorisées. Les toitures à deux pans ou en Mansards, d'une pente supérieure à 15 % sont interdites.

Les toitures de moins de 15 % de pente ne peuvent être visibles de l'extérieur et doivent être dissimulées par un acrotère horizontal.

Les toitures visibles depuis la « rocade ouest » doivent faire l'objet d'une attention toute particulière et être appréhendées en tant que véritable « 5ème façade ». Les installations techniques doivent être dissimilées ou disposées de manière cohérente et structurée.

Les couvertures en fibrociment brut sont interdites.

Les coffrets de concessionnaires, situés en limite de propriété doivent être intégrés soit dans les voiles ou murs d'accès aux parcelles, soit sein d'un dispositif paysager type plantations arbustives, claustra de plantes grimpantes.

Toute imitation de matériaux (faux moellons, fausses briques, faux pans de bois) ainsi que les linteaux en arcs sont interdits.

L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit (telles que briques creuses) est interdit. Les murs pignons et les murs et toitures des annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise par la forme et la couleur à celui des façades principales.

De plus, en secteur UX1b :

- L'utilisation de matériaux différents ou la polychromie sont imposées pour souligner des volumes ou des fonctions. Si des bardages à ondes sont mis en place, les ondes doivent être horizontales afin d'établir un jeu d'ombres et de lumière.
- Les ravalements ne portant que sur une partie de la façade sont interdits.
- Les façades aveugles sont interdites.
- Les menuiseries extérieures doivent être d'aspect métallique, de teinte sombre ou gris métallisé. Les fenêtres doivent s'organiser en bandeaux horizontaux ou verticaux. Les fenêtres carrées ou rectangulaires isolées sont interdites.
- Lorsque des protections solaires doivent être mises en place, elles devront se faire sous forme de brises-soleil fixes ou de stores à lames horizontales. Lorsqu'elles sont visibles, les chutes d'eaux pluviales doivent s'intégrer harmonieusement à la façade.
- Les clôtures doivent être accompagnées d'une zone arbustive d'1,50m de large de part et d'autre sur le domaine privé. Cette zone arbustive doit constituer un écran végétal pour dissimuler la clôture.

## 2.2.2 Intégration des constructions dans leur environnement.

En secteur UX1b : les travaux de terrassement nécessaires aux implantations de constructions et à la réalisation des espaces paysagers ne doivent pas créer des talus résultants des déblais et remblais, d'une hauteur supérieure à 1,50m par rapport au terrain naturel avant travaux. L'angle de la pente de ce talus doit être inférieur ou égal à 33°.

## 2.3 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

### 2.3.1 Aménagement des abords et plantations

#### 2.3.1.1 Surface des espaces plantés

La surface des espaces plantés doit être au moins égale à 10% de la surface du terrain.

- En secteur UX1b, cette surface est portée à 20% de la surface du terrain.
- En secteur UX1c, cette surface est portée à 30% de la surface du terrain.
- En secteur UX1f, il n'est pas fixé de surface minimale d'espaces plantés.

#### 2.3.1.2 Aires de stationnement.

En secteur UX1b : les aires de stationnement doivent présenter sur leur périphérie un traitement paysager (arbustes, haies, etc ;) destiné à réduire leur impact visuel. Elles doivent être plantées avec un minimum de 1 arbre à feuilles caduques, de taille 18/20 minimum, pour 6 places de stationnement.

## 2.4 STATIONNEMENT

### 2.4.1 Stationnement des véhicules motorisés

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

### 2.4.2 Stationnement des vélos

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

## 3. EQUIPEMENT ET RESEAUX

### 3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

#### 3.1.1 Conditions de desserte

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

#### 3.1.2 Conditions d'accès

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

#### 3.1.3 Servitudes d'arcades

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

### 3.2 DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 3.2.1 Eau potable

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

#### 3.2.2 Assainissement

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

#### 3.2.3 Eaux pluviales

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

En secteur UX1b : Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Si la parcelle a un taux d'imperméabilisation supérieur à 50%, une rétention doit être réalisée sur cette parcelle, à raison de 3m<sup>3</sup>/are imperméabilisé excédentaires.

Cette rétention peut être réalisée en toiture, en bassin, en fossé, en chaussée réservoir, etc... le débit de fuite maximal autorisé est de 1,6l/s/ha de parcelle.

### 3.2.4 Alimentation en énergie et réseaux de communications

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

Les coffrets des concessionnaires, situés en limite de propriété, doivent être intégrés soit dans les voiles ou murs d'accès aux parcelles, soit au sein d'un dispositif paysager type plantations arbustives, claustra de plantes grimpantes, etc.

### 3.2.5 Numérique

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

## **3.3 COLLECTE DES DECHETS**

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

En secteur UX1b : tout stockage extérieur, y compris les aires de stockage des déchets ménagers, ne doit pas être visible depuis le domaine public et doit être dissimulé par un dispositif paysager de type haie d'arbustes feuillus, plantation arbustive ou cloison en bois.



## **Règlement de la zone UX2**

### **Zone des grands services urbains**



## 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».

### 1.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».

### 1.2 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».

#### 1.2.1 Occupations et utilisations du sol interdites

**Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :**

- Les constructions destinées aux bureaux, ou le changement de destination vers cette sous-destination, à l'exception de celles prévues au § "1.2.2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières", sauf en UX2a.
- Les constructions destinées à l'entrepôt.
- Les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière, ou le changement de destination vers cette destination.
- Les constructions destinées à l'habitation, ou le changement de destination vers cette destination, à l'exception de celles prévues au § "1.2.2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières", sauf en UX2a.
- Les constructions destinées à l'industrie, ou le changement de destination vers cette sous-destination, à l'exception de celles prévues au § "1.2.2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières".
- Les affouillements et exhaussements à l'exception de ceux prévues au § « 1.2.3 - Conditions particulières relatives à la salubrité, à la prévention des risques et à la protection contre les nuisances ».
- L'aménagement de terrains de camping / caravaning ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement isolé des caravanes, de résidences mobiles de loisirs ou d'habitations légères de loisirs isolées.
- Les terrains familiaux aménagés pour les gens du voyage ou l'installation de résidences mobiles constituant leur habitat permanent.
- Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, d'anciens véhicules désaffectés sauf s'ils sont directement liés et nécessaires à une destination autorisée dans la zone.



## 1.2.2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

- En secteur UX2a :
  - Constructions destinées au bureau.
  - Constructions destinées à l'habitation.

## 1.2.3 Conditions particulières relatives à la salubrité, à la prévention des risques et à la protection contre les nuisances

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

## 1.2.4 Conditions particulières relatives aux continuités écologiques, à la mise en valeur du patrimoine naturel et paysager

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

## 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### 2.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### 2.1.1 Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 40% de la surface du terrain.

#### 2.1.2 Implantation des constructions

##### 2.1.2.1 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- A. Les constructions doivent être implantées par rapport aux limites des voies conformément aux dispositions figurées au document graphique.
- B. En l'absence d'indication au document graphique, les constructions devront respecter un recul minimum de 6m par rapport aux voies et emprises publique.

##### 2.1.2.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions doivent être implantées à une distance d'au moins 8 m des limites séparatives des propriétés limitrophes de la zone.
- A l'intérieur de la zone, les constructions doivent être implantées à une distance d'au moins 6 m des limites séparatives.

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

Une distance de 4 m pourra être imposée entre deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété.

### 2.1.3 Hauteurs

Sauf dispositions mentionnées sur les documents graphiques, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 12 m au faîtage.

## 2.2 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### 2.2.1 Aspect extérieur des constructions

Les façades ou parties de constructions visibles depuis les espaces publics, doivent, par leur composition ainsi que par les matériaux, les modénatures et les couleurs employés, présenter un aspect en harmonie avec les bâtiments environnants. Elles doivent par leur volumétrie s'intégrer aux séquences de constructions dans lesquelles elles prennent place.

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit (telles que briques creuses) est interdit. Les murs pignons et les murs et toitures des annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise par la forme et la couleur à celui des façades principales.

Toute imitation de matériaux (faux moellons, fausses briques, faux pans de bois) ainsi que les linteaux en arcs sont interdits.

Les ravalements ne portant que sur une partie de la façade sont interdits.

### 2.2.2 Clôtures :

#### 2.2.2.1 Sur limite séparative

Les clôtures doivent être constituées soit par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie, soit par des panneaux en bois tressé. Les clôtures peuvent comporter un mur bahut dont la hauteur n'excédera pas 0,60 m. La hauteur des clôtures ne peut excéder 2 m.

#### 2.2.2.2 Sur alignement de rues

Les clôtures doivent être constituées soit par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie. Ils peuvent comporter un mur bahut dont la hauteur n'excédera pas 0,60 m. La hauteur maximale de ces clôtures, mur bahut compris, est limitée à 2 m.

#### 2.2.2.3 Sur limite séparative et à l'alignement de rue

Des clôtures pleines ou à claire-voie, dont la hauteur est supérieure aux chiffres indiqués ci-dessus, peuvent être autorisées si elles s'harmonisent par leur constitution et leur hauteur aux clôtures existantes dans les environs immédiats ou si elles répondent à une nécessité absolue liée à la sécurité et à la nature de l'occupation.

## 2.3 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

### 2.3.1 Aménagement des abords et plantations

#### 2.3.1.1 Surface des espaces plantés

La surface des espaces plantés doit être au moins égale à 15% de la surface du terrain.

La superficie des espaces libres doit comporter au moins un arbre à grand développement pour 200 m<sup>2</sup> d'espace non construit.

### 2.3.2 Aires de stationnement.

Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager et comporter au moins :

- Trois arbres à moyen ou grand développement jusqu'à 8 places. Les fosses destinées à recevoir les plantations devront être suffisamment dimensionnées pour permettre le développement des végétaux. Elles auront une capacité minimum de 12m<sup>3</sup>.
- Un arbre supplémentaire par tranche de 4 places en sus.

Les parcs de stationnement doivent être composés d'unités de 50 places au maximum, séparées par des terre-pleins de grande largeur ou autre dispositif planté.

## 2.4 STATIONNEMENT

### 2.4.1 Stationnement des véhicules motorisés

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

### 2.4.2 Stationnement des vélos

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

## 3. EQUIPEMENT ET RESEAUX

### 3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

#### 3.1.1 Conditions de desserte

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

#### 3.1.2 Conditions d'accès

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

#### 3.1.3 Servitudes d'arcades

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

### 3.2 DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 3.2.1 Eau potable

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

### 3.2.2 Assainissement

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

### 3.2.3 Eaux pluviales

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

En secteur UX2b : Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Si la parcelle a un taux d'imperméabilisation supérieur à 50%, une rétention doit être réalisée sur cette parcelle, à raison de 3m<sup>3</sup>/are imperméabilisé excédentaires.

Cette rétention peut être réalisée en toiture, en bassin, en fossé, en chaussée réservoir, etc... le débit de fuite maximal autorisé est de 1,6l/s/ha de parcelle.

### 3.2.4 Alimentation en énergie et réseaux de communications

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

### 3.2.5 Numérique

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

## 3.3 COLLECTE DES DECHETS

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

## **Règlement de la zone UX3**

### **Zone d'artisanat et d'industrie légère**



# 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».

## 1.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».

## 1.2 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS. CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

### 1.2.1 Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions destinées à l'artisanat et commerce de détail, ou le changement de destination vers cette destination, à l'exception :
  - de celles prévues au "1.2.2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières"
  - de celles comprises dans des secteurs identifiés au titre des « polarités commerciales ». Leurs conditions d'implantation sont définies à l'article 1.2.4 « *conditions particulières relatives au développement commercial* » dans les dispositions communes à toutes les zones.
- L'hébergement hôtelier et touristique.
- Les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière, ou le changement de destination vers cette destination.
- Les constructions destinées à l'habitation, ou le changement de destination vers cette destination, à l'exception de celles prévues au "1.2.2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières".
- Les affouillements et exhaussements à l'exception de ceux prévues au « 1.2.3 - *Conditions particulières relatives à la salubrité, à la prévention des risques et à la protection contre les nuisances* ».
- L'aménagement de terrains de camping / caravanning ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement isolé des caravanes, de résidences mobiles de loisirs ou d'habitations légères de loisirs isolées.
- Les terrains familiaux aménagés pour les gens du voyage ou l'installation de résidences mobiles constituant leur habitat permanent.
- Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, d'anciens véhicules désaffectés sauf s'ils sont directement liés et nécessaires à une destination autorisée dans la zone.

### 1.2.2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

- Constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail

Dès lors qu'elles participent exclusivement à développer les services aux entreprises ou aux employés présents sur la zone :

- les constructions destinées au commerce ;
- la réhabilitation, l'extension, la surélévation des constructions destinées au commerce ;
- le changement de destination vers le commerce.

Toutefois, dans ces conditions, elles sont autorisées dans une opération mixte combinant des destinations d'artisanat et/ou d'industrie, dans la limite de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher affectée au commerce et ne peuvent excéder 50 % de la surface de plancher existant avant travaux ou à créer.

Est également autorisée la réhabilitation, l'extension et / ou la surélévation de commerces existants avant l'approbation du PLU, dans la limite de 20 % de la surface de plancher avant travaux et sans pouvoir excéder une surface de plancher totale de 300 m<sup>2</sup> affectée au commerce.

- Constructions destinées à l'habitation

Dès lors qu'elles sont liées et nécessaires aux activités présentes sur la zone (direction, surveillance, gardiennage) :

- les constructions destinées à l'habitation ;
- la réhabilitation, l'extension, la surélévation des constructions destinées à l'habitation ;
- le changement de destination vers l'habitation.

Sont également autorisés :

- la réhabilitation, l'extension et / ou la surélévation des constructions existantes avant l'approbation du PLU destinées à l'habitation, sans création de nouveau logement, dans la limite de 20 % de la surface de plancher avant travaux.
- En UX3d uniquement, les programmes de logements, dans le cadre de la préservation et de la mise en valeur de bâtiment présentant un intérêt architectural et/ou patrimonial.

### 1.2.3 Conditions particulières relatives à la salubrité, à la prévention des risques et à la protection contre les nuisances

- Protection des ressources naturelles

Les constructions et installations situées dans la zone B du périmètre de protection des captages d'eau, devront respecter les termes des arrêtés préfectoraux du 17 avril 1978 et du 02 décembre 2014 :

- Qui interdisent dans leur article 2.2.2.1 en zone B :

- « le dépôt d'ordures ménagères, d'immondices, de détritiques et produits radioactifs et d'une manière générale tout déversement, écoulement, jet ou dépôt susceptible d'altérer la qualité des eaux ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières, ...
- les installations collectives d'épuration d'eaux usées domestiques ;
- les installations d'épuration d'eaux usées industrielles à l'exception des cas visés à l'article 2.2.2.1 liés à des activités existantes ;



- l'épandage, l'infiltration, l'injection et le transport (aérien ou enterré) des matières visées par l'arrêté du 15 avril 1945 sur le transport des matières dangereuses et des arrêtés subséquents, hormis le transport des eaux usées d'origine domestique visé à l'article suivant et à l'exception des cas visés à l'article 2.2.2.1 liés à des activités existantes ;
  - le transport par canalisations enterrées des autres matières susceptibles de polluer
  - la nappe à l'exception des cas visés à l'article 2.2.2.1 liés à des activités existantes ;
  - Les constructions superficielles ou souterraines lorsqu'il y est produit des eaux usées d'origine industrielle ; »
- Qui soumettent à déclaration préalable, dans leur article 2.2.2.2, « avant toute exécution, en vue de la fixation des conditions particulières de réalisation imposées pour la protection des eaux souterraines :
    - les canalisations permettant l'évacuation, hors du périmètre de protection des eaux usées des industries existantes dans le cadre de leur activité actuelle ;
    - les installations de prétraitement des eaux usées des usines et installations existantes, lorsque ce prétraitement est nécessaire à la conservation des canalisations d'évacuation ;
    - les installations individuelles d'épuration d'eaux usées domestiques ;
    - les transports en aérien des matières susceptibles de polluer la nappe autres que celles visées par l'arrêté du 15 avril 1945, visé à l'article précédent et par les arrêtés subséquents ;
    - l'implantation ou la construction de manufactures ateliers, usines, magasins, chantiers et de tous établissements industriels, commerciaux ou agricoles qu'ils relèvent ou non de la législation sur les établissements classés ;
    - les constructions superficielles ou souterraines lorsqu'il y est produit des eaux usées d'origine domestique ;
    - des ouvrages de transport d'eaux usées d'origine domestique qu'elles soient brutes ou épurées ;
    - le forage de puits ;
    - l'ouverture et le remblaiement d'excavations susceptibles de mettre en cause la protection des eaux souterraines ;
    - le camping et le caravanning ;
    - la construction ou la modification de voies de communications ainsi que leurs conditions d'utilisation. »

**Pour ce chapitre, se rapporter également aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

## 1.2.4 Conditions particulières relatives aux continuités écologiques, à la mise en valeur du patrimoine naturel et paysager

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

## 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### 2.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».

#### 2.1.1 Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60% de la surface du terrain.

En secteurs UX3b et UX3c, il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale.

#### 2.1.2 Implantation des constructions

##### 2.1.2.1 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront respecter un recul minimum de 6m par rapport aux voies et emprises publique.

##### 2.1.2.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A) Recul obligatoire :

- Les constructions doivent être implantées à une distance d'au moins 6 m des limites séparatives des propriétés limitrophes de la zone, sauf en secteur UX3c.
- A l'intérieur de la zone, les constructions doivent être implantées à une distance d'au moins 4 m des limites séparatives.

B) Implantation possible en limite :

- Par rapport aux propriétés de la zone, s'il existe sur le terrain voisin une construction en limite, une construction nouvelle peut y être adossée aux conditions suivantes :
  - Hauteur inférieure ou égale à celle de la construction préexistante ;
  - Longueur totale en limite inférieure ou égale à la longueur des constructions existantes.
- En secteur UX3c, les constructions peuvent être implantées en limites séparatives des propriétés de la zone ou en recul par rapport à celles-ci.

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

Non réglementé.

#### 2.1.3 Hauteurs

Sauf dispositions mentionnées sur les documents graphiques, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 15 m au faîtage.

- En secteurs UX3c, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 12 m.

## 2.2 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

### 2.2.1 Aspect extérieur des constructions

Les transformations et extension d'une construction existante doivent par leur composition ainsi que par les matériaux, les modénatures et les couleurs employés, présenter un aspect en harmonie avec les bâtiments environnants. Elles doivent par leur volumétrie s'intégrer aux séquences de constructions dans lesquelles elles prennent place.

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit (telles que briques creuses) est interdit. Les murs pignons et les murs et toitures des annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise par la forme et la couleur à celui des façades principales.

Toute imitation de matériaux (faux moellons, fausses briques, faux pans de bois) ainsi que les linteaux en arcs sont interdits.

Les ravalements ne portant que sur une partie de la façade sont interdits.

### 2.2.2 Clôtures :

#### 2.2.2.1 Sur limite séparative

Les clôtures doivent être constituées soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie, soit par des panneaux en bois tressé. Les clôtures peuvent comporter un mur bahut dont la hauteur n'excédera pas 0,60 m. La hauteur des clôtures ne peut excéder 2 m.

#### 2.2.2.2 Sur alignement de rues

Les clôtures doivent être constituées soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie. Ils peuvent comporter un mur bahut dont la hauteur n'excédera pas 0,60 m. La hauteur maximale de ces clôtures, mur bahut compris, est limitée à 2 m.

## 2.3 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

### 2.3.1 Aménagement des abords et plantations

#### 2.3.1.1 Surface des espaces plantés

La superficie des espaces libres doit comporter au moins un arbre à grand développement pour 200 m<sup>2</sup> d'espace non construit.

La surface des espaces plantées doit être au moins égale à 15% de la surface du terrain.

### 2.3.1.2 Aires de stationnement.

Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager et comporter au moins :

- Deux arbres à moyen ou grand développement jusqu'à 8 places. Les fosses destinées à recevoir les plantations devront être suffisamment dimensionnées pour permettre le développement des végétaux. Elles auront une capacité minimum de 12m<sup>3</sup>.
- Un arbre supplémentaire par tranche de 4 places en sus.

Les parcs de stationnement doivent être composés d'unités de 100 places au maximum, séparées par des terre-pleins de grande largeur ou autre dispositif planté.

## 2.4 STATIONNEMENT

### 2.4.1 Stationnement des véhicules motorisés

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

### 2.4.2 Stationnement des vélos

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

## 3. EQUIPEMENT ET RESEAUX

### 3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

#### 3.1.1 Conditions de desserte

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

#### 3.1.2 Conditions d'accès

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

#### 3.1.3 Servitudes d'arcades

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

### 3.2 DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 3.2.1 Eau potable

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

### 3.2.2 Assainissement

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

### 3.2.3 Eaux pluviales

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

### 3.2.4 Alimentation en énergie et réseaux de communications

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

### 3.2.5 Numérique

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

## **3.3 COLLECTE DES DECHETS**

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**



## **Règlement de la zone UX4**

**Zone affectée au domaine public ferroviaire**





## 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».

### 1.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».

### 1.2 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

#### 1.2.1 Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol, à l'exception de celles prévues au § "1.2.2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières".

#### 1.2.2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

- Constructions destinées à l'habitation  
Dès lors qu'elles sont liées et nécessaires aux activités présentes sur la zone (direction, surveillance, gardiennage) :
  - les constructions destinées à l'habitation ;
  - la réhabilitation, l'extension, la surélévation des constructions destinées à l'habitation ;
- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés.
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

#### 1.2.3 Conditions particulières relatives à la salubrité, à la prévention des risques et à la protection contre les nuisances

Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».

#### – Protection des ressources naturelles

Les constructions et installations destinées à l'industrie situées dans la zone A du périmètre de protection des captages d'eau, devront respecter les termes des arrêtés préfectoraux du 17 avril 1978 et du 02 décembre 2014 :

- Qui interdisent dans leur article 2.2.1.1 **en zone A** :
  - « le dépôt d'ordures ménagères, d'immondices, de détritiques et produits radioactifs et d'une manière générale tout déversement, écoulement, jet ou dépôt susceptible d'altérer la qualité des eaux ;
  - l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ;
  - la construction d'installations d'épuration d'eaux usées domestiques ou industrielles ;
  - l'épandage ou l'infiltration d'eaux usées d'origine domestique ou industrielle ;
  - le stockage de tous produits ou substances destinés à la fertilisation ou à la

- désinfection des sols, à la lutte contre les ennemis des cultures ou à la régularisation de la croissance des végétaux ;
- l'épandage des produits ou substances précités lorsqu'ils ne sont pas homologués par le Ministère de l'Agriculture et du Développement Rural ou lorsqu'ils sont utilisés à des doses d'emploi supérieures à celles prescrites par les fabricants ou les règlements en vigueur ; n'est pas visé dans cette interdiction l'usage de la fumure organique naturelle ;
  - l'implantation de canalisations transportant des d'hydrocarbures liquides ou de tous autres produits liquides reconnus toxiques ou susceptibles de polluer la nappe ;
  - les installations de stockages d'hydrocarbures liquides, qu'elles soient ou non déjà soumises aux formalités réglementaires de déclaration ou autorisation en application de la réglementation en vigueur, et que ces stockages soient prévus enterrés, ou à l'air libre, ou à l'intérieur d'un bâtiment ;
  - l'implantation ou la construction de manufactures ateliers, usines, magasins, chantiers et de tous établissements industriels, commerciaux ou agricoles qu'ils relèvent ou non de la législation sur les établissements classés ;
  - Les constructions superficielles ou souterraines lorsqu'il y est produit des eaux usées d'origine industrielle ;
  - des ouvrages de transport des eaux usées d'origine industrielle, qu'elles soient brutes ou épurées ;
  - les constructions superficielles ou souterraines lorsqu'il y est produit des eaux usées d'origine domestique ;
  - des ouvrages de transport des eaux usées d'origine domestique, qu'elles soient brutes ou épurées ;
  - Est autorisée à titre dérogatoire : la poursuite de l'exploitation de la ferme LESAGE dans les limites actuelles de ses activités, à condition que toutes les installations susceptibles d'altérer la qualité des eaux fassent l'objet de dispositions de sécurités spéciales soumises à agréments, dans les conditions du présent arrêté (stockage d'hydrocarbures, stockage de produits et substances destinés à la fertilisation ou à la désinfection des sols, épandage ou infiltration d'eau usées, installation de dépôts, etc...). »
- Qui soumettent à déclaration préalable, dans leur article 2.2.1.2, « avant toute exécution, en vue de la fixation des conditions particulières de réalisation imposées pour la protection des eaux souterraines :
    - l'ouverture et le remblaiement d'excavations susceptibles de mettre en cause la protection des eaux souterraines ;
    - le camping et le caravanning ;
    - la construction ou la modification de voies de communications ainsi que leurs conditions d'utilisation ;
    - les ouvrages de transport d'eaux propres en provenance de la nappe destinées à l'industrie ;
    - le forage de puits ;
  - Qui interdisent dans leur article 2.2.2.1 **en zone B** :
    - « le dépôt d'ordures ménagères, d'immondices, de détritiques et produits radioactifs et d'une manière générale tout déversement, écoulement, jet ou dépôt susceptible d'altérer la qualité des eaux ;
    - l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières, ...
    - les installations collectives d'épuration d'eaux usées domestiques ;
    - les installations d'épuration d'eaux usées industrielles à l'exception des cas visés à l'article 2.2.2.2.1 liés à des activités existantes ;

- l'épandage, l'infiltration, l'injection et le transport (aérien ou enterré) des matières visées par l'arrêté du 15 avril 1945 sur le transport des matières dangereuses et des arrêtés subséquents, hormis le transport des eaux usées d'origine domestique visé à l'article suivant et à l'exception des cas visés à l'article 2.2.2.2.1 liés à des activités existantes ;
- le transport par canalisations enterrées des autres matières susceptibles de polluer
- la nappe à l'exception des cas visés à l'article 2.2.2.2.1 liés à des activités existantes ;
- Les constructions superficielles ou souterraines lorsqu'il y est produit des eaux usées d'origine industrielle ; »
- Qui soumettent à déclaration préalable, dans leur article 2.2.2.2, « avant toute exécution, en vue de la fixation des conditions particulières de réalisation imposées pour la protection des eaux souterraines :
  - les canalisations permettant l'évacuation, hors du périmètre de protection des eaux usées des industries existantes dans le cadre de leur activité actuelle ;
  - les installations de prétraitement des eaux usées des usines et installations existantes, lorsque ce prétraitement est nécessaire à la conservation des canalisations d'évacuation ;
  - les installations individuelles d'épuration d'eaux usées domestiques ;
  - les transports en aérien des matières susceptibles de polluer la nappe autres que celles visées par l'arrêté du 15 avril 1945, visé à l'article précédent et par les arrêtés subséquents ;
  - l'implantation ou la construction de manufactures ateliers, usines, magasins, chantiers et de tous établissements industriels, commerciaux ou agricoles qu'ils relèvent ou non de la législation sur les établissements classés ;
  - les constructions superficielles ou souterraines lorsqu'il y est produit des eaux usées d'origine domestique ;
  - des ouvrages de transport d'eaux usées d'origine domestique qu'elles soient brutes ou épurées ;
  - le forage de puits ;
  - l'ouverture et le remblaiement d'excavations susceptibles de mettre en cause la protection des eaux souterraines ;
  - le camping et le caravanning ;
  - la construction ou la modification de voies de communications ainsi que leurs conditions d'utilisation. »

1.2.4 Conditions particulières relatives aux continuités écologiques, à la mise en valeur du patrimoine naturel et paysager

Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».

## 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### 2.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».

#### 2.1.1 Emprise au sol

Non réglementé.

## 2.1.2 Implantation des constructions

### 2.1.2.1 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- A. Les constructions doivent être implantées par rapport aux limites des voies conformément aux dispositions figurées au document graphique.
- B. En l'absence d'indication au document graphique, les constructions devront respecter un recul minimum de 6m par rapport aux voies et emprises publique.
- C. Les dispositions des alinéas A et B ne s'appliquent pas aux installations et constructions nécessaires à l'exploitation des chemins de fer, lorsque leurs caractéristiques l'imposent.

### 2.1.2.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- A. Les constructions doivent être implantées à une distance d'au moins 6 m des limites séparatives.
- B. Des règles d'implantation différentes pourront être autorisées pour les installations et constructions nécessaires à l'exploitation des chemins de fer et du transport lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

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

Non réglementé.

## 2.1.3 Hauteurs

En dehors des dispositions figurant au document graphique, il n'est pas fixé de prescriptions.

## 2.2 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

### 2.2.1 Aspect extérieur des constructions

Les transformations et extension d'une construction existante doivent par leur composition ainsi que par les matériaux, les modénatures et les couleurs employés, présenter un aspect en harmonie avec les bâtiments environnants. Elles doivent par leur volumétrie s'intégrer aux séquences de constructions dans lesquelles elles prennent place.

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit (telles que briques creuses) est interdit. Les murs pignons et les murs et toitures des annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise par la forme et la couleur à celui des façades principales.

Toute imitation de matériaux (faux moellons, fausses briques, faux pans de bois) ainsi que les linteaux en arcs sont interdits.

Les ravalements ne portant que sur une partie de la façade sont interdits.

### 2.2.2 Clôtures :

#### 2.2.2.1 Sur limite séparative

Les clôtures doivent être constituées soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie, soit par des panneaux en bois tressé. Les clôtures peuvent comporter un mur

bahut dont la hauteur n'excédera pas 0,60 m. La hauteur des clôtures ne peut excéder 2 m.

#### 2.2.2.2 Sur alignement de rues

Les clôtures doivent être constituées soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie. Ils peuvent comporter un mur bahut dont la hauteur n'excédera pas 0,60 m. La hauteur maximale de ces clôtures, mur bahut compris, est limitée à 2 m.

#### 2.2.2.3 Sur limite séparative et à l'alignement de rue.

Des clôtures pleines ou à claire-voie dont la hauteur est supérieure aux chiffres indiqués ci-dessus peuvent être autorisées si elles s'harmonisent par leur constitution et leur hauteur aux clôtures existantes dans les environs immédiats ou si elles répondent à une nécessité absolue liée à la sécurité et à la nature de l'occupation.

## 2.3 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

### 2.3.1 Aménagement des abords et plantations

#### 2.3.1.1 Aires de stationnement.

Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager et comporter au moins :

- Deux arbres à moyen ou grand développement jusqu'à 8 places. Les fosses destinées à recevoir les plantations devront être suffisamment dimensionnées pour permettre le développement des végétaux. Elles auront une capacité minimum de 12m<sup>3</sup>.
- Un arbre supplémentaire par tranche de 4 places en sus.

Les parcs de stationnement doivent être composés d'unités de 50 places au maximum, séparées par des terre-pleins de grande largeur ou autre dispositif planté.

## 2.4 STATIONNEMENT

### 2.4.1 Stationnement des véhicules motorisés

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

### 2.4.2 Stationnement des vélos

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

### **3. EQUIPEMENT ET RESEAUX**

#### **3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

##### 3.1.1 Conditions de desserte

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

##### 3.1.2 Conditions d'accès

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

##### 3.1.3 Servitudes d'arcades

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

#### **3.2 DESSERTE PAR LES RESEAUX**

##### 3.2.1 Eau potable

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

##### 3.2.2 Assainissement

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

##### 3.2.3 Eaux pluviales

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

##### 3.2.4 Alimentation en énergie et réseaux de communications

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

##### 3.2.5 Numérique

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

#### **3.3 COLLECTE DES DECHETS**

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

## **Règlement de la zone UX5 modifié**

### **Quartier d'affaires de la Gare**

## 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».

### 1.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».

### 1.2 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

#### 1.2.1 Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière.
- Les constructions destinées à l'habitation, ou le changement de destination vers cette destination, à l'exception de celles prévues au § "1.2.2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières".
- Les constructions destinées à l'artisanat et commerce de détail, ou le changement de destination vers cette sous-destination, à l'exception de celles prévues au § "1.2.2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières".
- Les commerces de gros.
- Les entrepôts.
- Les activités industrielles.
- Les cinémas.
- Les centres de congrès et d'exposition.
- Les équipements sportifs.
- Les salles d'art et de spectacles.
- Les affouillements et exhaussements à l'exception de ceux prévues au § « 1.2.3 - Conditions particulières relatives à la salubrité, à la prévention des risques et à la protection contre les nuisances ».
- L'aménagement de terrains de camping / caravanning ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement isolé des caravanes, de résidences mobiles de loisirs ou d'habitations légères de loisirs isolées.
- Les terrains familiaux aménagés pour les gens du voyage ou l'installation de résidences mobiles constituant leur habitat permanent.
- Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, d'anciens véhicules désaffectés sauf s'ils sont directement liés et nécessaires à une



destination autorisée dans la zone.

## 1.2.2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

- Les constructions destinées au commerce sont autorisées, dans la limite de 1000 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Constructions destinées à l'habitation,  
A l'exception du secteur UX5a :
  - Dès lors qu'elles sont liées et nécessaires aux activités présentes sur la zone (direction, surveillance, gardiennage) ;
  - Qu'elles soient intégrées au bâtiment d'activité, sauf raison de sécurité
  - Qu'elles soient limitées à 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher par bâtiment.
 En secteur UX1a :
  - Que les logements soient localisés dans les étages supérieurs.

## 1.2.3 Conditions particulières relatives à la salubrité, à la prévention des risques et à la protection contre les nuisances

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

## 1.2.4 Conditions particulières relatives aux continuités écologiques, à la mise en valeur du patrimoine naturel et paysager

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

## 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### 2.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

#### 2.1.1 Emprise au sol

Non réglementé.

#### 2.1.2 Implantation des constructions

##### 2.1.2.1 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- A. Les constructions doivent être implantées par rapport aux limites des voies conformément aux dispositions figurées au document graphique.
- B. En l'absence d'indication au document graphique, les constructions peuvent être implantées en limite des voies publiques.

### 2.1.2.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions seront implantées soit en limite séparative, soit en retrait de 2 m minimum par rapport à cette limite.
- Des règles d'implantation différentes pourront être autorisées pour les installations et constructions nécessaires à l'exploitation des chemins de fer et du transport lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

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

Non réglementé.

### 2.1.3 Hauteurs

En sauf UX5, sauf dispositions mentionnées sur les documents graphiques, la hauteur maximale des constructions ne devra pas dépasser la cote NGF 271.

Secteurs concernés par une règle de hauteur graphique : pour les bâtiments dont les façades sont implantées à l'alignement de la voie SNCF, la différence d'altitude entre l'avenue du Général Leclerc et le niveau des quais SNCF s'ajoute à la hauteur plafond autorisée.

## 2.2 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGER

Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».

### 2.2.1 Aspect extérieur des constructions

L'architecture des constructions doit exprimer le caractère contemporain du nouveau quartier.

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit

(telles que briques creuses) est interdit. Les murs pignons et les murs et toitures des annexes doivent

avoir un aspect qui s'harmonise par la forme et la couleur à celui des façades principales.

Toute imitation de matériaux (faux moellons, fausses briques, faux pans de bois) ainsi que les linteaux en arcs sont interdits.

Les ravalements ne portant que sur une partie de la façade sont interdits.

## 2.3 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».

### 2.3.1 Aménagement des abords et plantations

Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager et comporter au moins :

- Deux arbres à moyen ou grand développement jusqu'à 8 places. Les fosses destinées à recevoir les plantations devront être suffisamment dimensionnées pour permettre le développement des végétaux. Elles auront une capacité minimum de 12m<sup>3</sup>.
- Un arbre supplémentaire par tranche de 4 places en sus.

Les parcs de stationnement doivent être composés d'unités de 100 places au maximum, séparées par des terre-pleins de grande largeur ou autre dispositif planté.

## 2.4 STATIONNEMENT

### 2.4.1 Stationnement des véhicules motorisés

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

### 2.4.2 Stationnement des vélos

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones et aux compléments ci-dessous. »**

#### 2.4.2.1 Modalités qualitatives de réalisation des places de stationnement

Les locaux disposant d'une hauteur sous plafond d'au moins 2m80 peuvent être équipés d'un double rack (développé sur 2 niveaux).

Les surfaces dédiées aux vélos doivent être réalisées au moins pour moitié dans des locaux clos et couverts à l'exception des locaux à destination d'habitation où le taux est porté à 100%.

#### 2.4.2.2 Modalités de calcul des places de stationnement

Pour les parties équipées d'un double rack, la surface de plancher minimale requise telle que définie dans les dispositions générales, sera réduite d'un tiers. »

## 3. EQUIPEMENT ET RESEAUX

### 3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

#### 3.1.1 Conditions de desserte

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

#### 3.1.2 Conditions d'accès

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

#### 3.1.3 Servitudes d'arcades

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

## 3.2 DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 3.2.1 Eau potable

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

### 3.2.2 Assainissement

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

### 3.2.3 Eaux pluviales

Tout terrain doit être aménagé avec des dispositifs permettant l'évacuation qualitative et quantitative des eaux pluviales. Ils doivent être adaptés à la topographie, à la nature du sous-sol et aux caractéristiques des constructions.

Dans les secteurs de non aggravation du ruissellement, sous réserve des autorisations réglementaires éventuellement nécessaires, les eaux pluviales doivent être infiltrées sur la parcelle, sauf démonstration via une étude de sol de l'incapacité de ce dernier à infiltrer les eaux.

Toutefois, si une gestion à la parcelle des eaux pluviales ne peut pas être mise en œuvre, le débit est rejeté gravitairement au réseau public. Il est limité à 13 l/s/ha et sous réserve de mettre en œuvre toutes les solutions susceptibles de limiter et d'étaler les apports pluviaux.

D'un point de vue qualitatif, les caractéristiques des eaux pluviales doivent être compatibles avec le milieu récepteur. La mise en place d'ouvrages de prétraitement peut être imposée (type débourbeur ou puits d'infiltration). Les techniques à mettre en œuvre doivent être conformes aux règles de l'art et à la réglementation en vigueur.

### 3.2.4 Alimentation en énergie et réseaux de communications

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

### 3.2.5 Numérique

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

## 3.3 COLLECTE DES DECHETS

Les constructions nouvelles doivent être équipées, à l'intérieur de l'enveloppe bâtie de chaque parcelle, d'un local ou d'une aire aménagée de stockage des déchets en attente de collecte.





## **Règlement de la zone UY**

**Reconversion des sites d'activités industrielles ou tertiaires en zones mixtes**





## 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».

### 1.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».

### 1.2 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

#### 1.2.1 Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les affouillements et exhaussements à l'exception de ceux prévues au § « 1.2.3 - Conditions particulières relatives à la salubrité, à la prévention des risques et à la protection contre les nuisances ».
- L'aménagement de terrains de camping / caravanning ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement isolé des caravanes, de résidences mobiles de loisirs ou d'habitations légères de loisirs isolées.
- Les terrains familiaux aménagés pour les gens du voyage ou l'installation de résidences mobiles constituant leur habitat permanent.
- Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, d'anciens véhicules désaffectés sauf s'ils sont directement liés et nécessaires à une destination autorisée dans la zone.

#### 1.2.2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».

#### 1.2.3 Conditions particulières relatives à la salubrité, à la prévention des risques et à la protection contre les nuisances

Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».

#### 1.2.4 Conditions particulières relatives à la mise en valeur du patrimoine naturel et paysager

Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».

## 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE,

## ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### 2.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### 2.1.1 Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60 % de la surface du terrain.

Pour des constructions à usage de bureaux, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50 % du terrain.

Pour les opérations concernant des établissements d'intérêt général ou des programmes mixtes à dominante résidentielle ou des programmes de logements, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40 % de la surface du terrain.

En cas de lotissement ou de division parcellaire, l'emprise au sol maximale est déterminée par application des normes ci-dessus au terrain d'origine.

L'emprise autorisée peut être majorée pour des implantations à l'angle de deux rues.

#### 2.1.2 Implantation des constructions

##### 2.1.2.1 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- A. Les constructions doivent être implantées par rapport aux limites des voies conformément aux dispositions figurées au document graphique.
- B. En l'absence d'indication au document graphique, les constructions doivent être implantées à une distance d'au moins 10 m de la voie et emprise publique.
- C. En cas de programme de logements, les constructions doivent être implantées en limite ou à une distance d'au moins 3 m de la limite de la voie.
- D. Des reculs différents pourront être imposés pour adapter l'implantation des constructions à la séquence de rue ou à la structure urbaine du site.

##### 2.1.2.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

###### A. Recul par rapport aux limites séparatives :

Les constructions doivent être implantées à une distance d'au moins 8 m des limites séparatives.

Dans le cas d'un programme à dominante de logements, une implantation des constructions en limite ou à une distance d'au moins 5 m des limites séparatives est possible.

###### B. Implantation possible en limite

L'implantation des constructions en limites séparatives est autorisée pour adapter l'implantation des constructions à la séquence de rue ou à la structure urbaine du site.

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

Non réglementé.

### 2.1.3 Hauteurs

Sauf dispositions mentionnées sur les documents graphiques, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 20 m au faitage.

Pour les opérations concernant des équipements d'intérêt collectif, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 15 m au faitage.

## 2.2 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

### 2.2.1 Aspect extérieur des constructions

#### 2.2.1.1 Toitures

Pour les constructions principales, les toitures à la Mansart ou en attique, devront respecter les caractéristiques ci-dessous. Les autres formes de toiture devront respecter les prescriptions du § « 2.2.1 aspect extérieur des constructions » prévues dans les dispositions générales communes à toutes les zones.

#### 1. Dans le cas d'une toiture à la Mansart :

- Débord à l'égout de 60 cm maximum (hors gouttière) par rapport au plan de façade.
- Pente du brisis comprise entre 65° et 75°.
- Pente du terrasson inférieure à 30°.
- Le retournement de la toiture sur les côtés pourra être exigé si la construction n'est pas implantée en limite séparative de propriété.

#### 2. Dans le cas d'une toiture en attique.

- Retrait de l'étage en attique de 1,80 m minimum par rapport au plan de façade. Ce retrait pourra être ramené à 1 m sur un linéaire de 30% de la façade, à l'exception des éléments techniques.
- Retrait de la casquette de 1 m minimum par rapport au plan de la façade.

La réfection de toitures existantes, ne respectant pas les dispositions susvisées, pourra être autorisée en cas d'impossibilité technique.

#### Ouverture des toitures

Les ouvertures en toiture devront être conçues en fonction de la séquence des façades et toitures dans laquelle elles s'inscrivent. Elles devront de par leur type, leur taille et leur aspect, être en parfaite cohérence avec l'architecture de l'immeuble sur lequel elles prennent place.

#### 2.2.1.2 Menuiseries

Les menuiseries (portes, fenêtres et volets) seront en harmonie avec la typologie historique et l'architecture de l'édifice.

### 2.2.1.3 Ferronneries

Les ferronneries doivent être de formes simples et en harmonie avec la typologie et l'architecture de l'édifice.

### 2.2.1.4 Couleurs et matériaux

#### En façade.

Les couleurs et matériaux visibles en façade sur domaine public devront être choisis en fonction de l'architecture du bâtiment et/ ou de la séquence des façades environnantes, sauf contraintes techniques particulières (isolation extérieure par exemple).

La pose des machineries de climatisation et de ventilation et les antennes paraboliques sont proscrites sur les façades visibles depuis l'espace public.

#### En toiture.

Les couleurs et matériaux visibles en toiture sur domaine public devront être choisis en fonction de l'architecture de l'édifice et de la séquence des façades environnantes, sauf contraintes techniques particulières.

Pour les constructions principales, l'utilisation de matériaux bitumineux est interdite.

## 2.2.2 Clôtures :

Les nouvelles clôtures, de par leur taille, type, forme et aspect, devront être en harmonie avec le caractère des lieux, la typologie et l'architecture de l'édifice.

### A. Sur les limites séparatives

Les clôtures doivent être constituées soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie, soit par des panneaux en bois tressé. La hauteur des clôtures ne peut excéder 2 m.

### B. Sur alignement de rue :

Les clôtures doivent être constituées soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie. Ils peuvent comporter un mur bahut dont la hauteur n'excédera pas 0,60 m. La hauteur maximale de ces clôtures, mur bahut compris, est limitée à 1,60 m.

### C. Sur limite séparative et à l'alignement de rue

Des clôtures pleines ou à claire-voie dont la hauteur est supérieure aux chiffres indiqués ci-dessus peuvent être autorisées, si elles s'harmonisent par leur constitution et leur hauteur aux clôtures existantes dans les environs immédiats ou si elles répondent à une nécessité absolue liée à la sécurité et à la nature de l'occupation.

## 2.3 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

### 2.3.1 Aménagement des abords et plantations

Ne sont comptabilisées comme espace planté que les surfaces accessibles.

La surface des espaces plantés doit être au moins égale à 30% du terrain.

Les surfaces libres de toute construction, hors circulations piétonnes, accès des véhicules, terrasses et installations techniques, doivent être plantées. Elles sont aménagées sur terre

végétale et doivent recevoir des plantations herbacées, arbustives ou arborées, en privilégiant les essences locales. Les dalles gazon sont admises.

La superficie des espaces libres doit comporter au moins un arbre à grand développement pour 200 m<sup>2</sup> d'espace planté.

### 2.3.2 Aires de stationnement

Les espaces dédiés au stationnement doivent rester perméables et être traités en dalles gazon ou pavés à joints larges.

Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager et comporter au moins :

- Trois arbres à grand développement jusqu'à 8 places. Les fosses destinées à recevoir les plantations devront être suffisamment dimensionnées pour permettre le développement des végétaux. Elles auront une capacité minimum de 12m<sup>3</sup>.
- Un arbre supplémentaire par tranche de 4 places en sus.

## 2.4 STATIONNEMENT

### 2.4.1 Stationnement des véhicules motorisés

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

### 2.4.2 Stationnement des vélos

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

## 3. EQUIPEMENT ET RESEAUX

### 3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

#### 3.1.1 Conditions de desserte

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

#### 3.1.2 Conditions d'accès

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

#### 3.1.3 Servitudes d'arcades

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

## **3.2 DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### 3.2.1 Eau potable

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

### 3.2.2 Assainissement

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

### 3.2.3 Eaux pluviales

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

### 3.2.4 Alimentation en énergie et réseaux de communications

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

### 3.2.5 Numérique

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

## **3.3 COLLECTE DES DECHETS**

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

## **Règlement de la zone Nc**

**Les zones naturelles accueillant des équipements  
d'intérêt collectif et services publics**





## 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».

### 1.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».

### 1.2 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

#### 1.2.1 Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits tous les types d'occupations et d'utilisations du sol, à l'exception de ceux prévues au § « 1.2.2 – occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières ».

#### 1.2.2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère naturel et paysager des lieux, sont autorisés :

- Les constructions et aménagements liés aux activités agricoles et forestières. En secteur Ncv, seules ces occupations et utilisations du sol sont autorisées.
- Les services publics ou équipements d'intérêt collectif suivants :
  - Les constructions, réhabilitations, extensions, surélévations, aménagements et installations liés aux activités sportives, culturelles, récréatifs et de loisirs et le changement de destination de constructions existantes vers cette destination.
  - Les constructions, réhabilitations, extensions, surélévations, aménagements et installations liés à la gestion et à l'entretien des milieux naturels, à leur valorisation écologique et/ou pédagogique (accueil et information du public, postes d'observation de la faune, pontons, aires de stationnement nécessaires à ces activités...) et le changement de destination de constructions existantes vers cette destination.
  - Les constructions et installations techniques d'emprise limitée dès lors qu'elles sont nécessaires et directement liées au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
  - La réhabilitation, l'extension, la surélévation des constructions à destination de services publics ou d'intérêt collectif existants.

Dès lors qu'ils sont nécessaires au bon fonctionnement des activités autorisées sur la zone (direction, surveillance, gardiennage) :

- les constructions destinées à l'habitation ;
- la réhabilitation, l'extension, la surélévation des constructions, destinées à l'habitation ;
- Les constructions, réhabilitations, extensions, surélévations, aménagements et installations à destination de commerce de type restaurants, bars, cafés, boutiques... complémentaires des activités autorisées dans la zone et le changement de destination de constructions existantes vers cette destination.

- 1.2.3 Conditions particulières relatives à la salubrité, à la prévention des risques et à la protection contre les nuisances

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

- 1.2.4 Conditions particulières relatives à la mise en valeur du patrimoine naturel et paysager

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

## **2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **2.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### 2.1.1 Emprise au sol

Non réglementé.

#### 2.1.2 Implantation des constructions

##### 2.1.2.1 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- A. Les constructions doivent être implantées par rapport aux limites des voies conformément aux dispositions figurées au document graphique.
- B. En l'absence d'indication au document graphique, les constructions peuvent être implantées à partir de la limite de la voie ou de l'emprise publique.
- C. Des reculs différents pourront être imposés pour adapter l'implantation des constructions à la structure paysagère du site.

##### 2.1.2.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter soit en limite séparative de propriété, soit en retrait de 3 m par rapport à cette limite.

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

Non réglementé.

#### 2.1.3 Hauteurs

Sauf dispositions mentionnées sur les documents graphiques, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 10 m au faitage.

### **2.2 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

## **2.3 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».

## **2.4 STATIONNEMENT**

### 2.4.1 Stationnement des véhicules motorisés

Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».

### 2.4.2 Stationnement des vélos

Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».

## **3. EQUIPEMENT ET RESEAUX**

### **3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

#### 3.1.1 Conditions de desserte

Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».

#### 3.1.2 Conditions d'accès

Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».

#### 3.1.3 Servitudes d'arcades

Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».

### **3.2 DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### 3.2.1 Eau potable

Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».

### 3.2.2 Assainissement

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

### 3.2.3 Eaux pluviales

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

### 3.2.4 Alimentation en énergie et réseaux de communications

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

### 3.2.5 Numérique

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

## **3.3 COLLECTE DES DECHETS**

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

## **Règlement de la zone Nd**

### **Les zones naturelles réservoir de biodiversité**

# 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».

## 1.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».

## 1.2 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

### 1.2.1 Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits tous les types d'occupations et d'utilisations du sol, à l'exception de ceux prévues au « 1.2.2 – occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières ».

### 1.2.2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère naturel et paysager des lieux, sont autorisés :

Les services publics ou équipements d'intérêt collectif suivants :

- En secteur Nda uniquement, les constructions, réhabilitations, extensions, aménagements et installations nécessaires à l'extension du parc zoologique.
- Les constructions, réhabilitations, extensions, surélévations, aménagements et installations liés à la gestion et à l'entretien des milieux naturels, à leur valorisation écologique et/ou pédagogique (accueil et information du public, postes d'observation de la faune, pontons...) et le changement de destination de constructions existantes vers cette destination.
- Les constructions et installations techniques d'emprise limitée dès lors qu'elles sont nécessaires et directement liées au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

### 1.2.3 Conditions particulières relatives à la salubrité, à la prévention des risques et à la protection contre les nuisances

Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».

#### – Protection des ressources naturelles

Les constructions et installations destinées à l'industrie situées dans la zone A du périmètre de protection des captages d'eau, devront respecter les termes des arrêtés préfectoraux du 17 avril 1978 et du 02 décembre 2014 :

- Qui interdisent dans leur article 2.2.1.1 en zone A :

- « le dépôt d'ordures ménagères, d'immondices, de détritiques et produits radioactifs et d'une manière générale tout déversement, écoulement, jet ou dépôt susceptible d'altérer la qualité des eaux ;
  - l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ;
  - la construction d'installations d'épuration d'eaux usées domestiques ou industrielles ;
  - l'épandage ou l'infiltration d'eaux usées d'origine domestique ou industrielle ;
  - le stockage de tous produits ou substances destinés à la fertilisation ou à la désinfection des sols, à la lutte contre les ennemis des cultures ou à la régularisation de la croissance des végétaux ;
  - l'épandage des produits ou substances précités lorsqu'ils ne sont pas homologués par le Ministère de l'Agriculture et du Développement Rural ou lorsqu'ils sont utilisés à des doses d'emploi supérieures à celles prescrites par les fabricants ou les règlements en vigueur ; n'est pas visé dans cette interdiction l'usage de la fumure organique naturelle ;
  - l'implantation de canalisations transportant des hydrocarbures liquides ou de tous autres produits liquides reconnus toxiques ou susceptibles de polluer la nappe ;
  - les installations de stockages d'hydrocarbures liquides, qu'elles soient ou non déjà soumises aux formalités réglementaires de déclaration ou autorisation en application de la réglementation en vigueur, et que ces stockages soient prévus enterrés, ou à l'air libre, ou à l'intérieur d'un bâtiment ;
  - l'implantation ou la construction de manufactures, ateliers, usines, magasins, chantiers et de tous établissements industriels, commerciaux ou agricoles qu'ils relèvent ou non de la législation sur les établissements classés ;
  - Les constructions superficielles ou souterraines lorsqu'il y est produit des eaux usées d'origine industrielle ;
  - des ouvrages de transport des eaux usées d'origine industrielle, qu'elles soient brutes ou épurées ;
  - les constructions superficielles ou souterraines lorsqu'il y est produit des eaux usées d'origine domestique ;
  - des ouvrages de transport des eaux usées d'origine domestique, qu'elles soient brutes ou épurées ;
  - Est autorisée à titre dérogatoire : la poursuite de l'exploitation de la ferme LESAGE dans les limites actuelles de ses activités, à condition que toutes les installations susceptibles d'altérer la qualité des eaux fassent l'objet de dispositions de sécurité spéciales soumises à agréments, dans les conditions du présent arrêté (stockage d'hydrocarbures, stockage de produits et substances destinés à la fertilisation ou à la désinfection des sols, épandage ou infiltration d'eau usées, installation de dépôts, etc...). »
- Qui soumettent à déclaration préalable, dans leur article 2.2.1.2, « avant toute exécution, en vue de la fixation des conditions particulières de réalisation imposées pour la protection des eaux souterraines :
    - l'ouverture et le remblaiement d'excavations susceptibles de mettre en cause la protection des eaux souterraines ;
    - le camping et le caravanning ;
    - la construction ou la modification de voies de communications ainsi que leurs conditions d'utilisation ;
    - les ouvrages de transport d'eaux propres en provenance de la nappe destinées à l'industrie ;
    - le forage de puits ;

**Pour ce chapitre, se rapporter également aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

#### 1.2.4 Conditions particulières relatives à la mise en valeur du patrimoine naturel et paysager

Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».

## 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### 2.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### 2.1.1 Emprise au sol

Non réglementé.

#### 2.1.2 Implantation des constructions

##### 2.1.2.1 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- A. Les constructions doivent être implantées par rapport aux limites des voies conformément aux dispositions figurées au document graphique.
- B. En l'absence d'indication au document graphique, les constructions doivent être implantées à une distance d'au moins 6 m de la voie ou de l'emprise publique.
- C. Des reculs différents pourront être imposés pour adapter l'implantation des constructions à la structure paysagère du site.

##### 2.1.2.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent respecter une distance d'au moins 8 m par rapport aux limites séparatives.

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

Non réglementé.

#### 2.1.3 Hauteurs

Sauf dispositions mentionnées sur les documents graphiques, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 10 m au faitage.

### 2.2 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».



## **2.3 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».

## **2.4 STATIONNEMENT**

### 2.4.1 Stationnement des véhicules motorisés

Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».

### 2.4.2 Stationnement des vélos

Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».

## **3. EQUIPEMENT ET RESEAUX**

### **3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

#### 3.1.1 Conditions de desserte

Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».

#### 3.1.2 Conditions d'accès

Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».

#### 3.1.3 Servitudes d'arcades

Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».

### **3.2 DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### 3.2.1 Eau potable

Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».

#### 3.2.2 Assainissement

Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».

#### 3.2.3 Eaux pluviales

Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».

#### 3.2.4 Alimentation en énergie et réseaux de communications

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

#### 3.2.5 Numérique

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

### **3.3 COLLECTE DES DECHETS**

**Pour ce chapitre, se rapporter aux « dispositions communes à toutes les zones ».**

## **Annexe 1 : définitions de termes utilisés dans le règlement**



# 1. DEFINITIONS DE TERMES UTILISES DANS LE REGLEMENT

## **Constructions annexes**

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, ~~sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.~~

## **Espaces plantés**

Les espaces plantés sont constitués par des terrains aménagés sur terre végétale. La surface de ces terrains doit recevoir des plantations herbacées, arbustives ou arborées. Sont admises les dalles-gazon, comptabilisées pour 25 % de leur surface dans le calcul de la surface totale des espaces plantés.

## **Espaces Boisés Classés (EBC)**

Les Espaces Boisés Classés (EBC) regroupent les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou **à créer**, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements.

## **Arbres à grand développement**

Sont considérés comme arbres à grand développement les espèces d'arbres atteignant au minimum 5 m de haut dans le cours de leur croissance. Le port de l'arbre est indifférent, il peut être élevé en cépée, en haute tige, en baliveaux, ...

## **Contigüe**

Est contigüe une construction qui est accolée à une limite (construction accolée à une limite) ou à une autre construction (construction contigüe).

## **Pente d'un terrain**

La plus contraignante des règles ci-dessous sera appliquée pour le calcul de la pente d'un terrain :

- Soit la différence d'altitude entre le point haut du terrain sous l'emprise de la construction et son point bas sous l'emprise de la construction ;
- Soit la différence d'altitude entre le point bas du terrain, sous l'emprise de la construction et le point le plus bas du terrain, en aval de la construction.

## **Ligne d'implantation obligatoire des bâtiments et implantation des constructions par rapport à la voie**

Lorsque figure au document graphique une ligne d'implantation obligatoire des bâtiments ou lorsque l'implantation des bâtiments est imposée à l'alignement de la voie par le présent règlement, 60% au moins de leur façade doit être alignée sur cette limite, sauf si des dispositions particulières sont prévues dans une zone. Le reste de la façade peut être implanté en retrait par rapport à cette ligne.

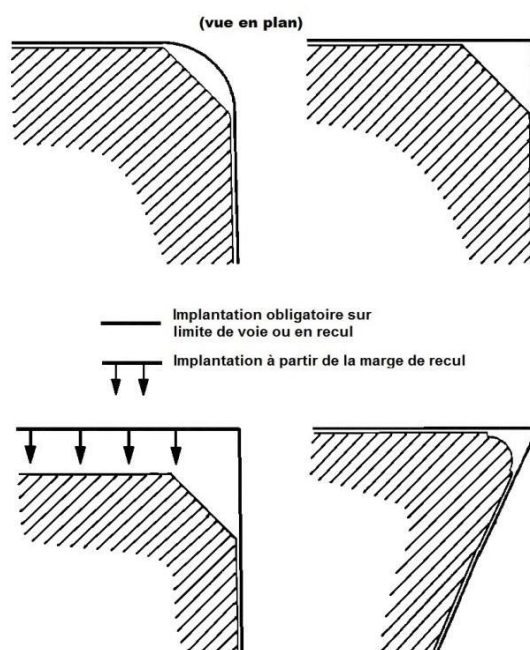
## **Marge de recul**

La marge de recul comprend l'ensemble des surfaces et espaces extérieurs situés entre l'alignement approuvé sur le domaine public et la ligne d'implantation du bâti (bâti existant, ligne d'implantation obligatoire, ligne d'implantation possible...).

## **Implantation à l'angle de deux alignements de construction**

A la jonction de deux alignements de construction (implantation sur limite de voie ou en recul), un traitement architectural particulier de l'angle (de type pan coupé ou autre) en recul, de faible ampleur par rapport à ces alignements, est autorisé. Ce traitement particulier peut être imposé par une meilleure insertion paysagère du bâtiment dans son environnement.

Exemples non limitatifs de traitement des angles de construction



## **Plan de toiture**

Le plan de toiture est constitué par l'enveloppe assurant l'étanchéité du bâtiment, de laquelle peuvent dépasser les ouvrages techniques tels que cheminées, antennes et les éléments décoratifs.

## **Plan vertical de façade**

Le plan vertical de façade est celui qui s'appuie sur les parements des structures porteuses ou des murs rideaux, à l'exclusion des éléments en saillies tels que : balcons, oriels, corniches, appuis de fenêtre, bandeaux, bacs à fleurs, etc ...

## **Combles**

Les combles sont constitués par les espaces compris entre la face interne de la toiture et la dalle supérieure du dernier niveau droit.

**Étage droit**

L'étage droit est un espace compris entre deux dalles horizontales distantes verticalement d'au moins 1,80 m et dont les murs ne sont pas interrompus par des rampants de toiture.

**Niveaux habitables sous combles**

Les niveaux habitables sous combles sont les espaces accessibles sous combles et dont la hauteur sous toiture ou sous plafond dépasse 1,80 m pour plus de 30 % de leur surface.

Les niveaux en attique sont assimilés à des niveaux sous combles.

**Servitudes d'arcades**

Les servitudes dites d'arcades inscrites au document graphique doivent permettre, le long de l'espace public, un passage couvert non clos pour les piétons d'une largeur libre minimale de 2,50 m et d'une hauteur atteignant au moins la dalle haute du rez-de-chaussée de l'immeuble concerné.

**Séquence**

Ensemble composé de plusieurs constructions situées en façade d'un ou plusieurs îlots contigus ou en vis-à-vis sur une même voie, présentant une unité architecturale et/ou urbaine.

**Réhabilitation.**

Travaux d'amélioration générale, ou de mise en conformité avec les normes en vigueur, dans les volumes de la construction existante.

**Étage-attique.**

Un niveau en attique correspond au niveau ou aux niveaux supérieurs d'une construction dont une ou plusieurs façades sont implantées en recul par rapport à celles des niveaux inférieurs de la construction.

Le retrait de l'étage-attique imposé par le règlement du PLU par rapport au plan de façade inférieur est apprécié façade par façade. Cette obligation de retrait ne s'applique pas aux constructions de logement individuel.

**Parking intégré**

Espace de stationnement en superstructure non enterré, situé en rez-de-chaussée d'un bâtiment, au-dessus duquel se développent des programmes de logement. Il est dit "intégré" car d'autres programmes (halls, locaux communs, commerces, parfois logements, etc) sont présents partiellement ou totalement en façade, sur l'espace public.

**Modénature**

Traitement ornemental des certains éléments de construction tels que, par exemple, les corniches, bandeaux et moulures.

**Règlementation parasismique**

Les constructions doivent respecter la réglementation en vigueur relative à la prévention du risque sismique en vertu de l'article 41 de la loi n° 87-565 du 22 juillet 1987 et du décret n° 91461 du 14 mai 1991. Mulhouse étant classé en zone 1 b (sismicité faible) selon ce

décret.

### **Les nuisances sonores**

Certains secteurs du territoire communal sont soumis à des nuisances sonores. Ils sont définis par des arrêtés préfectoraux en date du 24 juin 1998 et 11 octobre 1999 21 février 2013 (voir annexes documentaires).

A l'intérieur de ces secteurs, les constructions devront respecter des règles d'isolement acoustique minimum, déterminées :

- par les décrets n°95-20 et 95-21 du 09 janvier 1995 pour l'ensemble des bâtiments construits à l'intérieur du secteur ;
- par l'arrêté du 30 mai 1996 et sa circulaire d'application du 25 juillet 1996 pour les bâtiments d'habitation.

### **Adaptations mineures**

Les règles et servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L.152-3. du Code de l'Urbanisme).

### **Changement de destination**

Les règles d'emprise au sol et d'espaces verts ne sont pas opposables au changement de destination d'une construction, dès lors que le projet n'aggrave pas la situation préexistante.

### **Critères participant à la définition du « caractère des lieux »**

Afin d'assurer une bonne insertion des nouvelles constructions et des modifications de bâtiments dans les séquences de rue dans lesquelles elles s'insèrent, les critères suivants seront notamment pris en considération : composition urbaine et lignes régulatrices, homogénéité ou diversité du bâti, échelle et rythme des constructions, relation à l'espace public, rapport vide/bâti et végétal/minéral, type de toiture, etc.

### **Dalle gazon**

Les dalles gazon constituent un revêtement perméable à l'eau, qui permet la pénétration de l'eau dans le sol et la pousse de gazon dans les anfractuosités des dalles.

### **Pavé à joint large**

Munis d'écarteurs intégrés, les joints larges de ce type de pavé peuvent être remplis de sable ou de graviers. Ils n'imperméabilisent pas le sol et permettent à l'eau de pluie de s'infiltrer rapidement.



**Mélange terre – pierre engazonné**

Le mélange terre-pierre permet la végétalisation d'espaces urbains peu circulés ou circulés périodiquement.

Il est composé de :

- 60% de terre dont la taille des granulats est comprise entre 2 et 40 mm (grave 20/40),
- 40% de terre végétale.

Il permet :

- de stabiliser le sol afin qu'il puisse accueillir ponctuellement une circulation de véhicules,
- de végétaliser ces espaces.