



**Département du Calvados  
Commune d'Épron**

**Plan Local d'Urbanisme  
Modification Simplifiée n°1**



**APPROBATION**

**C – REGLEMENT ECRIT MODIFIÉ DES SECTEURS « AUA », « AUM » ET « AUT »**

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du ... .. 2016.

**Le Maire  
Franck GUÉGUENIAT**

PLU mis en comptabilité avec une déclaration de projet approuvée le 1<sup>er</sup> juillet 2013  
Modification n°1 du PLU approuvée le 28 août 2006  
PLU initial approuvé le 17 janvier 2005



**Émergence**  
102 Ter, Avenue Henry Chéron  
14000 CAEN  
02.50.08.76.48  
contact@emergence-urbanisme.fr



## **TABLES DES MATIÈRES**

|               |   |
|---------------|---|
| ZONE AUA..... | 2 |
| ZONE AUM..... | 6 |
| ZONE AUT..... | 9 |

## **ZONE AUA**

### **Caractère de la zone**

*Le caractère de la zone est décrit à titre informatif. Il n'a pas de portée réglementaire.*

La zone AUA concerne les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation pour une vocation dominante d'habitation.

### **Section I : Nature de l'occupation et utilisation du sol**

#### **Article AUA-1 Occupations et utilisations du sol interdites**

1.1 Les constructions à usage artisanal, industriel, d'entrepôt, les exploitations agricoles et forestières et les installations classées, sauf celles visées à l'article AUA-2.

1.2 Le stationnement isolé de caravanes de plus de 3 mois.

Les divers modes d'utilisation du sol prévus à l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des aires de stationnement, des aires de jeux et de sports ouverts au public, des affouillements et exhaussements du sol nécessaires à l'urbanisation de la zone ou liés aux équipements d'infrastructure.

#### **Article AUA-2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

2.1 L'urbanisation de la zone est autorisée à condition d'être réalisée dans le cadre d'un projet d'ensemble (de type ZAC) réalisé en une ou plusieurs tranche(s) au sein desquelles peuvent réalisées une ou plusieurs opération(s) (de toute nature) et/ou une ou plusieurs tranche(s).

Peuvent être autorisées :

2.2 Les installations classées pour la protection de l'environnement quel que soit le régime auquel elles sont soumises dans le cadre de la législation pour la protection de l'environnement, à condition qu'elles soient liées à la vie urbaine.

2.3 A condition de ne pas engendrer de gênes ou de nuisances pour les constructions à usage d'habitation (logement et hébergement), dominantes dans le secteur AUA, sont autorisées les constructions à usage de :

- Commerce de détail, restauration, activités de services avec accueil de clientèle, hébergement (dont hébergement hôtelier et touristique),
- Équipements d'intérêt collectif et de services publics,
- Bureau et activités de service.

2.4 A moins de 100 mètres du bord de la RD7, classée en catégorie 3, les constructions nouvelles à usage d'habitation doivent faire l'objet d'une isolation acoustique conformément à l'article 13 de la loi bruit du 31 décembre 1992, au décret n° 95-21 du 9 janvier 1995, et à l'arrêté du 30 mai 1996.

## **Section II : Conditions de l'occupation du sol Article**

### **AUA-3 accès et voirie**

Non règlementé

### **Article AUA-4 Desserte par les réseaux**

Non règlementé

### **Article AUA-5 Caractéristiques des terrains**

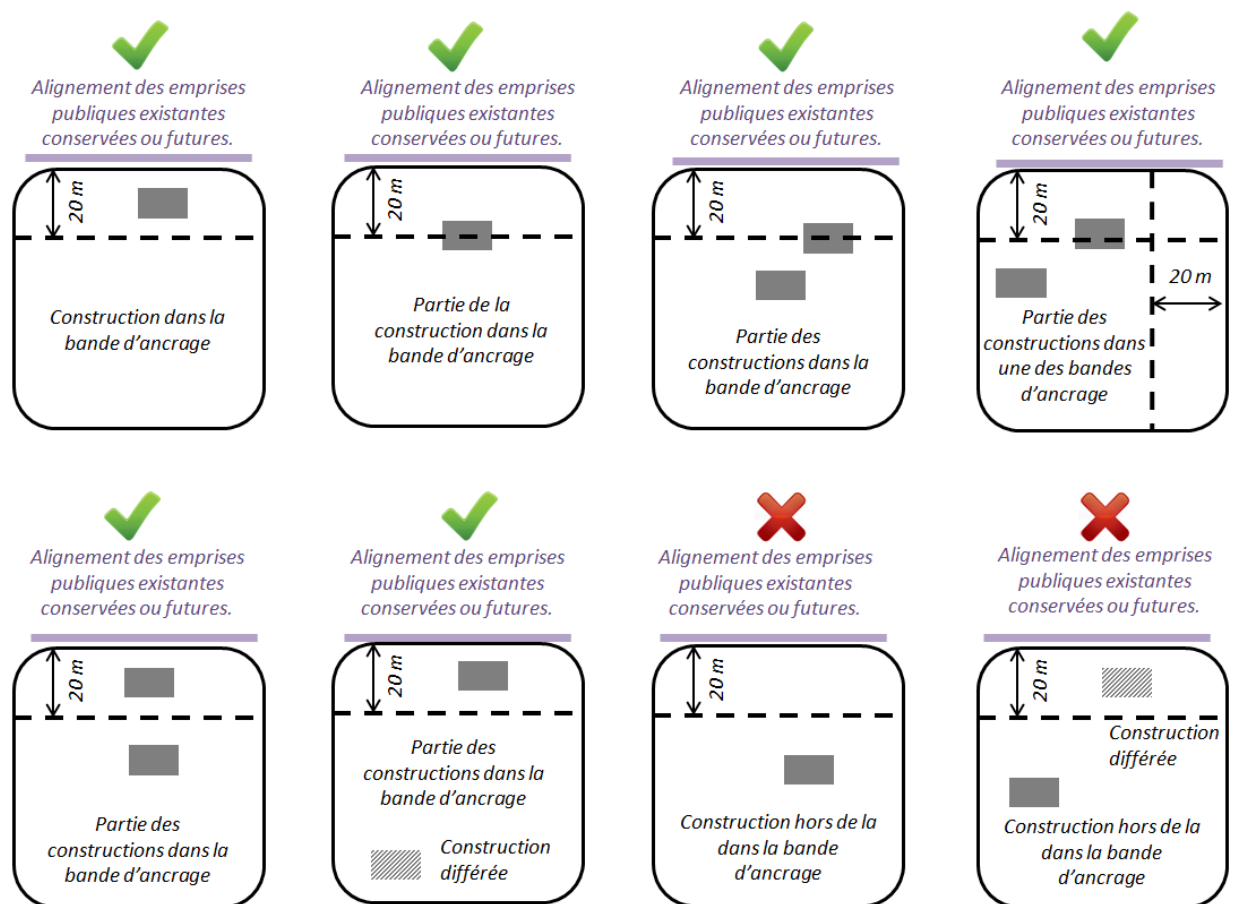
Non règlementé

## Article AUA-6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront être implantées, pour tout ou partie, avec un recul compris entre 0 et 20 mètres maximum par rapport à l'alignement des emprises publiques existantes conservées ou futures. Les constructions peuvent être réalisées concomitamment ou être différées, dès lors qu'un ancrage, dans la bande des 20 mètres, est soit objet de la demande, soit existant.

Lorsque le terrain est bordé, sur plusieurs cotés, d'emprises publiques existantes conservées ou futures, une seule implantation dans la bande d'ancrage, pour tout ou partie des constructions, est imposée.

*Illustrations des possibles et des interdictions :*



## Article AUA-7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 Toutes les constructions devront être implantées soit en limite, soit avec un recul minimum de 3 mètres.

7.2 Pour préserver les haies existantes ou prévues, les abris de jardin de moins de 10 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pourront être implantés avec un recul minimum de 0,5 m.

**Article AUA-8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

**Article AUA-9 Emprise au sol**

Non règlementé

**Article AUA-10 Hauteur maximale des constructions**

La hauteur maximale d'une construction est la différence de hauteur entre le point le plus haut de la construction et le point le plus haut du terrain naturel (avant travaux) au pied de cette construction.

10.1 Pour toutes les constructions : la hauteur mesurée à partir du point le plus haut du terrain naturel (avant travaux) au pied de la construction ne doit pas excéder : 13 mètres à l'égout de toiture ou l'acrotère de la façade sur rue (façade du premier plan), ni une hauteur totale supérieure à 17 mètres.

**Article AUA-11 Aspect extérieur**

Non règlementé

**Article AUA-12 stationnements des véhicules**

Non règlementé

**Article AUA-13 Espaces libres et plantations**

Non règlementé

**Article AUA-14 Coefficient d'occupation du sol**

Il n'est pas fixé de COS dans la zone AUA.

## **ZONE AUM**

### **Caractère de la zone**

*Le caractère de la zone est décrit à titre informatif. Il n'a pas de portée réglementaire.*

La zone AUM concerne les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation pour une vocation d'habitation ou d'activités (commerce et activités de service, équipements d'intérêt collectif et de services publics, bureau et activités économiques à haute valeur ajoutée).

### **Section I : Nature de l'occupation et utilisation du sol**

#### **Article AUM-1 Occupations et utilisations du sol interdites**

1.1 Les constructions à usage industriel, d'entrepôt, les exploitations agricoles et forestières et les installations classées sauf celles visées à l'article AUM-2.

1.2 Le stationnement isolé, de caravanes, de plus de 3 mois.

1.3 Les divers modes d'utilisation du sol prévus à l'article R.421.19 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des aires de stationnement, des aires de jeux et de sports ouverts au public, des affouillements et exhaussements du sol nécessaires à l'urbanisation de la zone ou liés aux équipements d'infrastructure.

#### **Article AUM-2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

2.1 L'urbanisation de la zone est autorisée à condition d'être réalisée dans le cadre d'un projet d'ensemble (de type ZAC) réalisé en une ou plusieurs tranche(s) au sein desquelles peuvent être réalisées une ou plusieurs opération(s) (de toute nature) et/ou une ou plusieurs tranche(s).

Peuvent être autorisées :

2.2 Les installations classées pour la protection de l'environnement quel que soit le régime auquel elles sont soumises dans le cadre de la législation pour la protection de l'environnement, à condition qu'elles soient liées à la vie urbaine.

2.3 A condition de ne pas engendrer de gênes ou de nuisances pour les constructions à usage d'habitation (logement et hébergement) environnantes et autorisées en secteur AUM, sont autorisées les constructions à usage de :

- Commerce et activités de service,
- Équipements d'intérêt collectif et de services publics,
- Bureau et activités économiques à haute valeur ajoutée.

## Section II : Conditions de l'occupation du sol

### Article AUM-3 Accès et voirie

Non règlementé

### Article AUM-4 Desserte par les réseaux

Non règlementé

### Article AUM-5 Caractéristiques des terrains

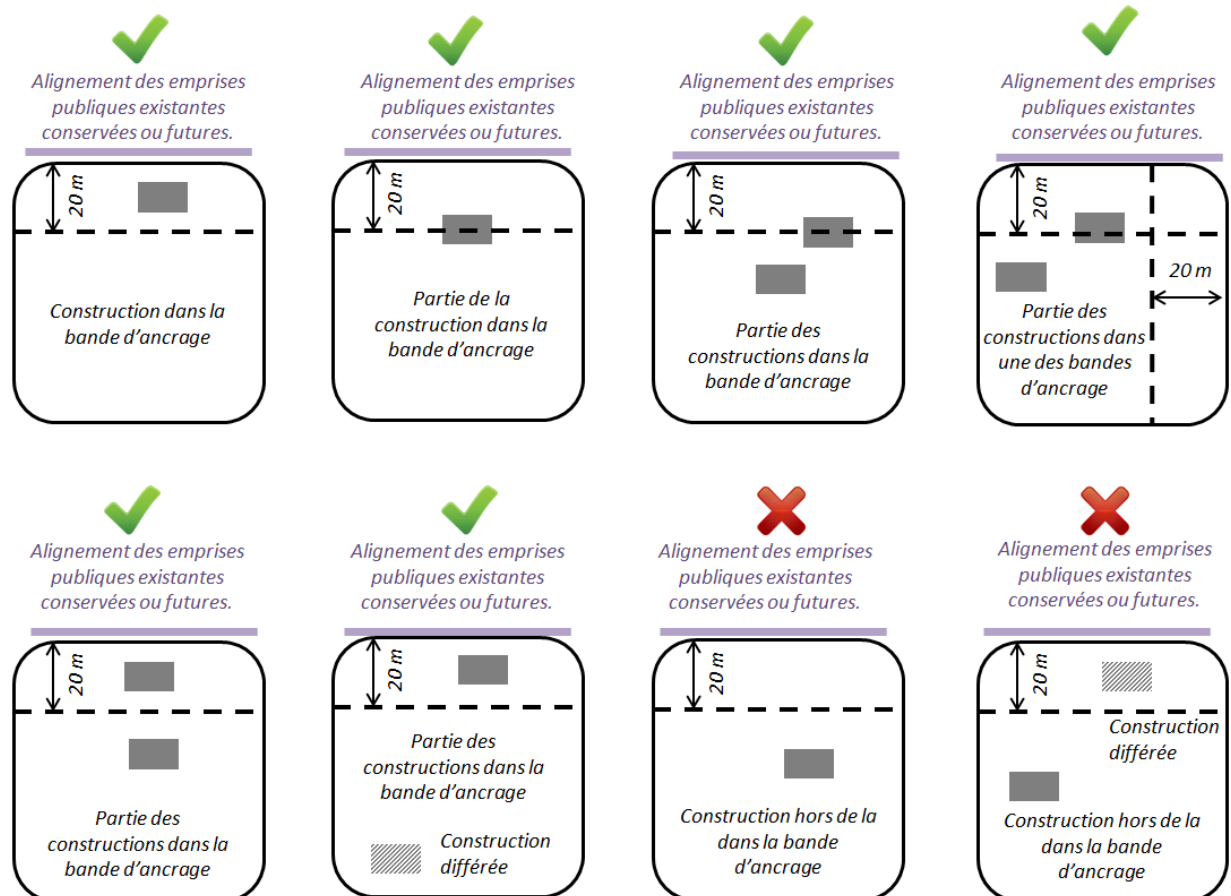
Il n'est pas fixé de prescriptions particulières

### Article AUM-6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront être implantées, pour tout ou partie, avec un recul compris entre 0 et 20 mètres maximum par rapport à l'alignement des emprises publiques existantes conservées ou futures. Les constructions peuvent être réalisées concomitamment ou être différées, dès lors qu'un ancrage, dans la bande des 20 mètres, est soit objet de la demande, soit existant.

Lorsque le terrain est bordé, sur plusieurs cotés, d'emprises publiques existantes conservées ou futures, une seule implantation dans la bande d'ancrage, pour tout ou partie des constructions, est imposée.

*Illustrations des possibles et des interdictions :*



### **Article AUM-7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

7.1 Toutes les constructions devront être implantées soit en limite, soit avec un recul minimum de 3 mètres.

7.2 Pour préserver les haies existantes ou prévues, les abris de jardin de moins de 10 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pourront être implantés avec un recul minimum de 0,5 m.

### **Article AUM-8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières

### **Article AUM-9 emprise au sol**

Non règlementé

### **Article AUM-10 Hauteur maximale des constructions**

La hauteur maximale d'une construction est la différence de hauteur entre le point le plus haut de la construction et le point le plus haut du terrain naturel (avant travaux) au pied de cette construction. 10.1 Pour toutes les constructions : la hauteur mesurée à partir du point le plus haut du terrain naturel (avant travaux) au pied de la construction ne doit pas excéder : 13 mètres à l'égout de toiture ou l'acrotère de la façade sur rue (façade du premier plan), ni une hauteur totale supérieure à 17 mètres.

### **Article AUM-11 Aspect extérieur**

Non règlementé

### **Article AUM-12 stationnements des véhicules**

Non règlementé

### **Article AUM-13 Espaces libres et plantations**

Non règlementé

### **Article AUM-14 Coefficient d'occupation du sol**

Pas règlementé



## **ZONE AUT**

### **Caractère de la zone**

*Le caractère de la zone est décrit à titre informatif. Il n'a pas de portée réglementaire.*

La zone AUT concerne les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation pour une vocation dominante d'activité économique tertiaire (bureaux, service) et/ou d'activité à haute valeur ajoutée et/ou de recherches de haute technologie.

### **Section I : Nature de l'occupation et utilisation du sol**

#### **Article AUT-1 Occupations et utilisations du sol interdites**

1.1 Les constructions à usage d'habitation résidentielle, les exploitations agricoles et forestières et les installations classées sauf celles visées à l'article AUT-2.

1.2 Le stationnement isolé, de caravanes, de plus de 3 mois.

1.3 Les divers modes d'utilisation du sol prévus à l'article R.421.19 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des aires de stationnement, des aires de jeux et de sports ouverts au public, des affouillements et exhaussements du sol nécessaires à l'urbanisation de la zone ou liés aux équipements d'infrastructure.

#### **Article AUT-2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

2.1 L'urbanisation de la zone est autorisée à condition d'être réalisée dans le cadre d'un projet d'ensemble (de type ZAC) réalisé en une ou plusieurs tranche(s) au sein desquelles peuvent être réalisées une ou plusieurs opération(s) (de toute nature) et/ou une ou plusieurs tranche(s).

2.2 A condition de garantir l'harmonie avec le cadre de vie bâti environnant et la dominante d'activité économique tertiaire (bureaux, service) et/ou d'activité à haute valeur ajoutée et/ou de recherches de haute technologie, en secteur AUT, sont autorisées les constructions à usage de :

- Commerce et activités de service,
- Équipements d'intérêt collectif et de services publics,
- Bureau, entrepôt lié aux activités économiques à haute valeur ajoutée.

2.3 De plus, les constructions à usage d'habitation (logement et hébergement) nécessaires pour assurer la surveillance ou le gardiennage des constructions ou installations autorisées dans la zone sont autorisées.

2.4 De plus, Les installations classées pour la protection de l'environnement quel que soit le régime auquel elles sont soumises au titre de la législation pour la protection de l'environnement à condition de correspondre aux activités de services nécessaires aux usagers de la zone ou d'être liées à des activités de recherche de Haute Technologie sont autorisées.

## Section II : Conditions de l'occupation du sol

### **Article AUT-3 Accès et voirie**

Non règlementé

### **Article AUT-4 Desserte par les réseaux**

Non règlementé

### **Article AUT-5 Caractéristiques des terrains**

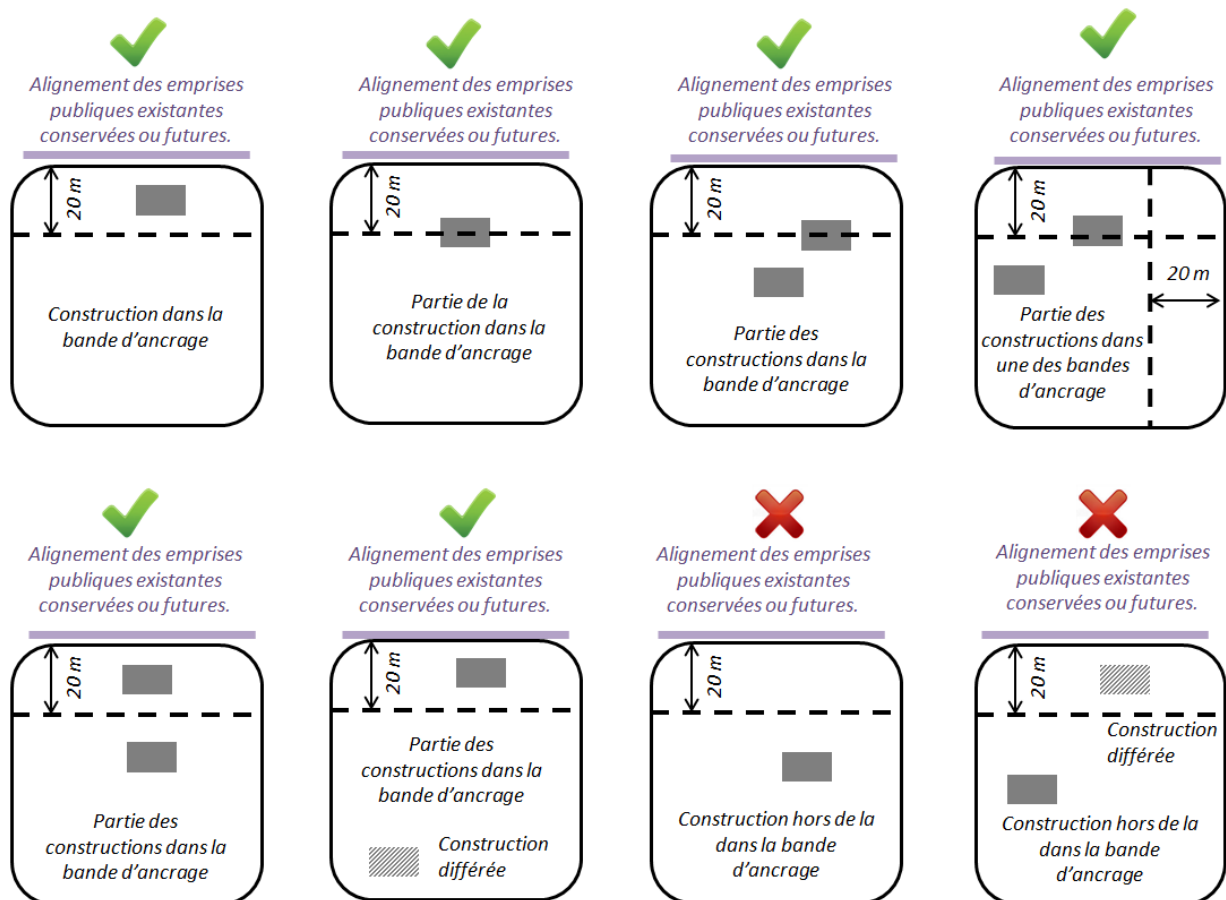
Sans objet.

### **Article AUT-6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions devront être implantées, pour tout ou partie, avec un recul compris entre 0 et 20 mètres maximum par rapport à l'alignement des emprises publiques existantes conservées ou futures. Les constructions peuvent être réalisées concomitamment ou être différées, dès lors qu'un ancrage, dans la bande des 20 mètres, est soit objet de la demande, soit existant.

Lorsque le terrain est bordé, sur plusieurs cotés, d'emprises publiques existantes conservées ou futures, une seule implantation dans la bande d'ancrage, pour tout ou partie des constructions, est imposée.

*Illustrations des possibles et des interdictions :*



### **Article AUT-7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

7.1 Toutes les constructions devront être implantées soit en limite, soit avec un recul minimum de 3 mètres.

7.2 Pour préserver les haies existantes ou prévues, les abris de jardin de moins de 10 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pourront être implantés avec un recul minimum de 0,5 m.

### **Article AUT-8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

### **Article AUT-9 Emprise au sol**

Non règlementé.

### **Article AUT-10 Hauteur maximale des constructions**

La hauteur maximale d'une construction est la différence de hauteur entre le point le plus haut de la construction et le point le plus haut du terrain naturel(avant travaux) au pied de cette construction.

10.1 Pour toutes les constructions : la hauteur mesurée à partir du point le plus haut du terrain naturel (avant travaux) au pied de la construction ne doit pas excéder : 13 mètres à l'égout de toiture ou l'acrotère de la façade sur rue (façade du premier plan), ni une hauteur totale supérieure à 17 mètres.

### **Article AUT-11 Aspect extérieur**

Non règlementé

### **Article AUT-12 stationnements des véhicules**

Non règlementé

### **Article AUT-13 Espaces libres et plantations**

Non règlementé

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

### **Article AUT-14 Coefficient d'occupation du sol**

Non règlementé.

### **5.1.4 LES REGLES D'URBANISME**

Les zones à urbaniser déterminent les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation conformément aux orientations du PADD.

Le règlement des zones concernées AU ne permettent pas d'atteindre les objectifs de densité, de mixité. Une modification de ceux-ci est présentée ci-après.

Les zones actuelles AUA, AUM, AUDp et AUAp deviennent AUA.

Les zones actuelles AUD, AUAp, AUp deviennent AUM.

La majorité des zones actuelles AUE et AUEa deviennent AUT.

Une petite parcelle demeure à l'ouest de Jardiland demeure AUE.

Les orientations particulières d'aménagement sont considérablement assouplies (localisation et vocation des espaces publics à créer, la coulée verte, les plantations et voirie à réaliser) dans leur partie écrite. Les orientations d'aménagement graphiques disparaissent.

La zone devient immédiatement urbanisable.

Le règlement modifié est calqué sur la réglementation des zones AU afin d'assurer une cohérence et est complété afin de prendre en compte le projet de ZAC (notamment au vu des objectifs de densité, de densité, de cohérence et ambiance urbaine).

## I- LES DISPOSITIONS GENERALES

Le présent document s'applique à l'ensemble du territoire communal d'Epron, il est composé d'un document graphique et du présent document écrit.

### 1 Les documents graphiques

#### 1.1 Nomenclature des documents graphiques

##### PLAN GENERAL

Pièce n° 6.1 Plan de délimitation en zones, échelle 1/2000<sup>ème</sup>

Pièce n° 6.2 Plan de délimitation en zones, Détail du plan de découpage en zones relatif aux zones AUA, AUM, AUT, AUE, AUG, AU, échelle 1/2000<sup>ème</sup>

#### 1.2 Contenu des documents graphiques

Un plan de délimitation en zones couvre l'ensemble de la commune, il indique, d'une part, le classement en zone et éventuellement en secteur de zone (selon la nomenclature figurant ci-après) et d'autre part, les parties de la commune concernées par des prescriptions complémentaires, détaillées dans la troisième partie du présent règlement.

#### 1.3 Division du territoire en zones

Le PLU divise le territoire :

- En zones **Urbaines**, zones **U**,
- En zones **A Urbaniser**, zones **AU**,
- En zones **Naturelles et forestières**, zones **N**.

**Les zones urbaines** sont repérées sur le document graphique par un sigle commençant par la lettre U, leurs règlements spécifiques sont regroupés dans le titre I de la deuxième partie du présent document et comprennent :

- La zone UA,
- La zone UB avec le secteur de la zone UBe,
- La zone UC,
- La zone UD avec un secteur en zone UDg,
- La zone UE,
- La zone UG.

**Les zones à urbaniser** (zones à caractère naturel destinées à être urbaniser) sont repérées sur le document graphique par un sigle commençant par la lettre AU, leurs règlements spécifiques sont regroupés dans le titre II de la deuxième partie du présent document et comprennent :

- La zone AUA,
- La zone AUM,
- La zone AUT,
- La zone AUE,
- La zone AUG.

**La zone Naturelle** est repérée sur le document graphique par la lettre **N**.

Son règlement spécifique figure au titre III de la deuxième partie du document. Elle comprend :

- La zone N avec un secteur en zone Np.

## 2 Le règlement écrit

Non modifié

### 2.1 Dispositions applicables à chacune des zones

Pour les zones UA, UB, UC, UD, UE, UG, AUE, les dispositions spécifiques applicables sont énoncées selon les 14 articles suivants :

- Article 1 Occupations et utilisations du sol interdites
- Article 2 Occupations et utilisations du sol soumis à conditions particulières
- Article 3 Conditions d'accès et de desserte aux voiries
- Article 4 Conditions de desserte par les réseaux
- Article 5 Superficie minimale des terrains
- Article 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- Article 7 Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques
- Article 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- Article 9 Emprise aux sols des constructions

Article 10 Hauteur maximale des constructions

Article 11 Aspect extérieur des constructions

Article 12 Aires de stationnement

Article 13 Espaces libres et plantations

Article 14 Coefficient d'occupation du sol

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones de la deuxième partie du présent document, ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineurs rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles, ou le caractère des constructions avoisinantes.

Pour les zones AUA, AUM, AUT, les dispositions applicables sont énoncées selon les 4 articles suivants :

Article 1 Occupations et utilisations du sol interdites

Article 2 Occupations et utilisations du sol soumis à conditions particulières

Article 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Article 7 Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

Article 10 Hauteur maximale des constructions

Les dispositions des autres articles sont énoncées dans le cahier des charges de la ZAC de « l'Orée du Golf » joint en annexe du présent document PLU.

## **2.2 Dispositions complémentaires**

Non modifié

## **2.3 Autres règles d'urbanisme s'appliquant à la commune**

2.3.1 Articles du règlement national d'urbanisme

Non modifié

2.3.2 Autres réglementations d'urbanisme affectant l'usage des sols

Non modifié



|                      |               |
|----------------------|---------------|
| <b>POS Initial :</b> |               |
| Approuvé             | le 17/04/1980 |

|                               |               |
|-------------------------------|---------------|
| <b>1ère révision du POS :</b> |               |
| Prescrite                     | le 18/05/1990 |
| Arrêtée                       | le 23/11/1998 |
| Approuvée                     | le 26/06/2000 |

|                                     |               |
|-------------------------------------|---------------|
| <b>Révision simplifiée du POS :</b> |               |
| Prescrite                           | le 02/02/2004 |
| Approuvée                           | le 17/01/2005 |

## REVISION EN P.L.U.

|                     |
|---------------------|
| <b>PRESCRITE LE</b> |
|---------------------|

|                   |
|-------------------|
| <b>25/02/2002</b> |
|-------------------|

|                   |
|-------------------|
| <b>ARRETEE LE</b> |
|-------------------|

|                     |
|---------------------|
| <b>APPROUVEE LE</b> |
|---------------------|

## SOMMAIRE

### Pages

|  |           |
|--|-----------|
| <b>I – DISPOSITIONS GENERALES .....</b>  | <b>3</b>  |
| <b>II – REGLEMENT APPLICABLE A CHAQUE ZONE .....</b>                               | <b>6</b>  |
| <i>TITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES .....</i>                 | <i>6</i>  |
| CHAPITRE I DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA.....                              | 6         |
| CHAPITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB.....                             | 13        |
| CHAPITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC.....                            | 20        |
| CHAPITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD.....                             | 27        |
| CHAPITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE.....                              | 34        |
| CHAPITRE VI DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UG .....                            | 39        |
| <i>TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....</i>              | <i>44</i> |
| CHAPITRE I DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUA .....                            | 44        |
| CHAPITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUD .....                           | 48        |
| CHAPITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUM.....                           | 56        |
| CHAPITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUE .....                           | 58        |
| CHAPITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUG .....                            | 64        |
| CHAPITRE VI DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUT.....                            | 71        |
| CHAPITRE VII DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU.....                            | 71        |
| <i>TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES....</i>  | <i>75</i> |
| CHAPITRE I DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N .....                              | 75        |
| <b>III – PRESCRIPTIONS COMPLEMENTAIRES FIGURANT AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES .....</b> | <b>79</b> |

- les espaces boisés classés, plantations d'alignements et arbres isolés à protéger ou à créer, délimités en application du L130-1 et du R123-11a du code de l'urbanisme ;
  - le tracé des sentes piétonnes à conserver et à créer, en application du L123-1-6 du code de l'urbanisme ;
  - le tracé des voies cyclables à créer et à conserver, en application du L123-1-6 du code de l'urbanisme ;
  - le tracé des voies destinées à l'accueil de transports publics en application du L123-1-6 du code de l'urbanisme.
  - les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts délimités en application du R123-11d du code de l'urbanisme.
  - la servitude de limitation de la construction en application du L 123-2.a du code de l'urbanisme.
  - les immeubles à protéger pour lesquels la démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir délimités en application du R123-11h du code de l'urbanisme
- Les effets de ces dispositions se superposent aux dispositions des titres I, II et III du présent règlement.



## I – DISPOSITIONS GENERALES

Le présent document s'applique à l'ensemble du territoire communal d'Epron, il est composé d'un document graphique et du présent document écrit.

### 1 Les documents graphiques

#### 1.1 Nomenclature des documents graphiques

##### **PLAN GENERAL**

Pièce n°6.1 Plan de délimitation en zones, échelle 1/2000<sup>ème</sup>

Pièce n°6.2 Plan de délimitation en zones, Détail du plan de découpage en zones relatifs aux zones AUA, AUD, AUM, AUE, AUG et AU, échelle 1/2000<sup>ème</sup>

#### 1.2 Contenu des documents graphiques

Un plan de délimitation en zones couvre l'ensemble de la commune, il indique d'une part, le classement en zone et éventuellement en secteur de zone (selon la nomenclature figurant ci-après) et d'autre part, les parties de la commune concernées par des prescriptions complémentaires, détaillées dans la troisième partie du présent règlement.

#### 1.3 Division du territoire en zones

Le PLU divise le territoire :

- en zones **U**rbaines, zones **U**,
- en zones **A** Urbaniser, zones **AU**,
- en zones **N**aturelles et forestières, zones **N**.

**Les zones urbaines** sont repérées sur le document graphique par un sigle commençant par la lettre **U**, leurs règlements spécifiques sont regroupés dans le titre I de la deuxième partie du présent document et comprennent :

- La zone UA
- La zone UB avec le secteur de zone UBe
- La zone UC
- La zone UD avec un secteur de zone UDg
- La zone UE
- La zone UG

**Les zones à urbaniser** (zones à caractère naturel destinées à être urbanisées) sont repérées sur le document graphique d'un sigle commençant par les lettres **AU** suivi par une lettre. Elles sont regroupées au titre II de la deuxième partie du présent document. Elles comprennent :

- La zone AU avec un secteur de zone AUp
- La zone AUA avec un secteur de zone AUAp
- La zone AUD avec un secteur de zone AUDp
- La zone AUM
- La zone AUE avec un secteur de zone AUEa
- La zone AUG

**La zone naturelle** est repérée sur le document graphique par la lettre **N**.

Son règlement spécifique figure au titre III de la deuxième partie du présent document. Elle comprend :

- La zone N avec un secteur de zone Np

## **2 Le règlement écrit**

Le règlement écrit, énonce dans la deuxième partie aux titres I, II et III les règles applicables à chacune des zones, établies en application de l'article R 123-9 du code de l'urbanisme, et dans la troisième partie, les prescriptions complémentaires applicables aux secteurs définis en application des articles R 123-11 et R 123-12 du code de l'urbanisme.

Lorsqu'un terrain est concerné par ces prescriptions complémentaires, le droit des sols qui lui est applicable est le résultat d'une part, des règles énoncées dans la deuxième partie du présent document, pour la zone ou le secteur de zone dans lequel il est classé, et d'autre part, à la valeur des prescriptions complémentaires énoncées pour le "secteur particulier" figurant au document graphique.

D'autres règlements s'appliquent en outre à l'ensemble du territoire.

### **2.1 Dispositions applicables à chacune des zones**

Pour chacune des zones, les dispositions spécifiques applicables sont énoncées selon les 14 articles suivants :

|            |   |
|------------|---|
| Article 1  | Occupations et utilisations du sol interdites   |
| Article 2  | Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières            |
| Article 3  | Conditions d'accès et de desserte aux voiries   |
| Article 4  | Conditions de desserte par les réseaux  |
| Article 5  | Superficie minimale des terrains constructibles                                       |
| Article 6  | Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques            |
| Article 7  | Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives                    |
| Article 8  | Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété |
| Article 9  | Emprise au sol des constructions  |
| Article 10 | Hauteur maximale des constructions  |
| Article 11 | Aspect extérieur des constructions  |
| Article 12 | Aires de stationnement  |
| Article 13 | Espaces libres et plantations   |
| Article 14 | Coefficient d'occupation du sol   |

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones de la deuxième partie du présent document, ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles, ou le caractère des constructions avoisinantes.

### **2.2 Dispositions complémentaires à certaines parties de la commune**

Les prescriptions complémentaires sont repérées au document graphique. Elles concernent les dispositions suivantes :

- les espaces boisés classés, plantations d'alignements et arbres isolés à protéger ou à créer ;
- le tracé des sentes piétonnes à conserver, à modifier ou à créer ;
- le tracé des voies cyclables à conserver, à modifier ou à créer ;
- le tracé des voies destinées à l'accueil de transports publics ;
- Le secteur de risques naturel d'inondation par remontée de nappes
- Le secteur de risques naturels ruissellement et de coulée de boue
- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts ;
- les immeubles à protéger ;

### **2.3 Autres règles d'urbanisme s'appliquant à la commune :**

### 2.3.1 Articles du règlement national d'urbanisme

Les articles suivants d'ordre public, du règlement national d'urbanisme, demeurent applicables

- R.111-2 : salubrité et sécurité publique ;
- R.111-3-2 : conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique ;
- R.111-4 : desserte (sécurité des usagers), accès et stationnement ;
- R.111-14-2 : respect de l'action d'aménagement du territoire ;
- R.111-21 : respect du patrimoine urbain, naturel et historique.

### 2.3.2 Autres réglementations d'urbanisme affectant l'usage des sols

Ces réglementations sont portées en annexes du dossier du plan local d'urbanisme conformément aux articles R 123-13 et R 123-14 du code de l'urbanisme. Leurs dispositions se superposent avec celles résultant du règlement d'urbanisme :

- Les périmètres de droit de préemption urbain,
- Les schémas des réseaux d'eaux et d'assainissement et des systèmes d'élimination des déchets,
- Les servitudes d'utilité publique.

## **II – REGLEMENT APPLICABLE A CHAQUE ZONE**

### **TITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

#### **CHAPITRE I DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA**

##### **SECTION I Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

###### **Article UA-1 Occupations et utilisations du sol interdites**

- 1.1 Les constructions à usage industriel, d'entrepôt, les exploitations agricoles et forestières et les installations classées sauf celles visées à l'article UA-2
- 1.2 Le stationnement isolé, de caravanes, de plus de trois mois.
- 1.3 Les divers modes d'utilisation des sols prévus à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des aires de stationnement, des aires de jeux et de sports ouvertes au public, des affouillements et exhaussements de sol nécessaires à l'urbanisation de la zone ou liés aux équipements d'infrastructure.

###### **Article UA-2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Peuvent être autorisées :

- 2.1 Les installations classées pour la protection de l'environnement quel que soit le régime auxquelles elles sont soumises dans le cadre de la législation pour la protection de l'environnement, à condition qu'elles soient liées à la vie urbaine.
- 2.2 Les constructions à usage artisanal et commercial, à condition :
  - de ne pas engendrer de gênes ou de nuisances pour la fonction résidentielle environnante
  - de garantir l'harmonie avec le cadre bâti environnant, notamment dans l'importance des volumes bâtis par rapport à l'habitat avoisinant.
- 2.3 A moins de 100 m du bord de la RD7, classée en catégorie 3 et à moins de 30m du bord de la RD177, classée en catégorie 4, les constructions nouvelles à usage d'habitation doivent faire l'objet d'un isolement acoustique conformément à l'article 13 de la loi bruit du 31 décembre 1992, au décret n° 95-21 du 9 janvier 1995, et à l'arrêté du 30 mai 1996.

##### **SECTION II Conditions de l'occupation du sol**

###### **Article UA-3 Accès et voirie**

- 3.1 Accès
  - 3.1.1 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve de l'existence d'une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

- 3.1.2. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui représenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- 3.1.3. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de telle manière que :
- la visibilité soit suffisante et la sécurité assurée.
  - l'espace neutralisé sur les voies publiques pour la réalisation des accès soit minimisé.
- 3.2 Voirie
- 3.2.1 Les voiries publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets ménagers.
- 3.2.2 Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages auxquels elles sont destinées ou aux opérations qu'elles doivent permettre.
- 3.2.3. Les voies ouvertes à la circulation se terminant en impasse ne doivent pas desservir plus de 8 logements individuels.

#### **Article UA-4 Desserte par les réseaux**

##### **4.1 Eau potable**

Toute construction, installation ou lotissement nécessitant une alimentation en eau doit être raccordé au réseau public d'eau potable.

##### **4.2 Assainissement eaux usées**

Toute construction, installation ou lotissement le nécessitant doit être raccordé au réseau public d'assainissement, conformément au règlement d'assainissement communautaire.

##### **4.3 Assainissement eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux dans le milieu récepteur (fossé, cours d'eau).

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les eaux pluviales doivent être gérées à l'intérieur de la parcelle avec un débit d'exutoire au plus égal à celui d'un terrain naturel.

#### **Article UA-5 Caractéristiques des terrains**

Sans objet.

#### **Article UA-6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

- 6.1 Les constructions devront soit être implantées à l'alignement, soit observer un recul de 5m minimum, sauf le long de la RD7 où les constructions devront respecter un recul au moins égal à la valeur figurant au document graphique.
- 6.2 Lorsque la construction à édifier est bordée par un terrain où la construction principale est implantée à l'alignement, l'implantation à l'alignement est obligatoire.
- 6.3 En cas de recul, l'alignement recevra obligatoirement la réalisation d'un mur de clôture tel que défini à l'article 11.20.

- 6.4 Nonobstant l'article 6.1, un recul minimum de 8m par rapport à l'alignement opposé existant devra être respecté.
- 6.5 Les agrandissements des constructions existantes qui ne sont pas implantées, conformément à l'article 6.1, devront, outre les dispositions de cet article, être implantés avec un recul au moins égal à celui de la construction existante.
- 6.6 Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pourront, outre les dispositions de l'article 6.1, être implantées avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction.

#### **Article UA-7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- 7.1. A l'intérieur d'une bande de 20 m de largeur comptée à partir de l'alignement,
- 7.1.1 Les constructions devront être implantées, soit en limite, soit avec un recul, par rapport à la limite séparative, au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment, avec un minimum de 2 m.
- 7.1.2 Nonobstant l'article 7.1.1, les agrandissements mesurés des bâtiments existants, les annexes jointives ou non de faible importance, et les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, devront être implantés soit en limite, soit avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment à construire.
- 7.2 Au-delà d'une bande de 20 m de largeur comptée à partir de l'alignement.
- 7.2.1 Les constructions devront être implantées avec un recul au moins égal à la hauteur du bâtiment à construire avec un minimum de 2 m par rapport à cette limite séparative
- 7.2.2 Nonobstant l'article 7.2.1 les agrandissements mesurés des bâtiments existants, les annexes jointives ou non de faible importance, et les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, devront être implantés avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment à construire.

#### **Article UA-8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Il n'est pas fixé de prescription particulière

#### **Article UA-9 Emprise au sol**

L'emprise au sol est la projection au sol des différents niveaux de toute construction, y compris les annexes et tous débords (balcons, porches, etc.).

L'emprise au sol est fixée à un maximum de :

- 40% de l'unité foncière, pour les constructions à usage d'habitation, d'hébergement hôtelier et de bureaux
- 60% de l'unité foncière pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- 300m<sup>2</sup> pour les constructions à usage artisanal
- 500m<sup>2</sup> pour les constructions à usage commercial

## Article UA-10 Hauteur maximale des constructions

La hauteur totale d'une construction est la différence de hauteur entre le point le plus haut de la construction et le point le plus haut du terrain naturel au pied de cette construction

- 10.1 La hauteur à l'égout est la hauteur mesurée à partir du point le plus haut du terrain naturel au droit de la construction jusqu'à l'égout de toiture ou l'acrotère. Cette hauteur ne doit pas excéder :
- pour les constructions à usage d'habitation : 7m à l'égout de toiture ou l'acrotère ni une hauteur totale supérieure à 11m ni 3 niveaux habitables pour l'ensemble de la construction y compris combles éventuels et rez-de-chaussée (R+1+C)
  - pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : 9.5m à l'égout de toiture ou l'acrotère ni une hauteur totale supérieur à 13.5m
  - pour les autres constructions : 7m à l'égout de toiture ou l'acrotère ni une hauteur totale supérieure à 10m
- 10.2 Le niveau fini du rez-de-chaussée des constructions ne devra pas excéder 0,30 m au-dessus du terrain naturel avant travaux, au droit de la construction au point le plus haut du terrain naturel pour les terrains en pente. Pour les terrains plats, la cote du rez-de-chaussée n'excédera pas 0,50 m au-dessus du terrain naturel en tout point du périmètre de la construction.
- 10.3 Les agrandissements des bâtiments existants d'une hauteur supérieure aux maxima fixés à article 10.1, pourront présenter des hauteurs supérieures à ces valeurs sans toutefois excéder la hauteur (totale et à l'égout) de la construction initiale.

## Article UA-11 Aspect extérieur

Généralités :

- 11.1 Toutes constructions ou installations qui, par leur situation, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site ou du paysage naturel ou urbain, sont interdites.
- 11.2 L'autorisation de construire pourra n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions visant à rendre compatibles les projets avec les principes énoncés en 11.1.

Façades :

- 11.3 Les enduits imitant des matériaux, tels que faux moellons, fausses briques, imitations peintes de pans de bois et faux marbre sont interdits.
- 11.4 L'emploi brut, en parement extérieur de matériaux destinés à être revêtus, est interdit. L'emploi de bardages métalliques à ondes (ondes courbes ou en angles) est interdit, sauf pour des surfaces réduites dans le cas de volonté d'une expression architecturale. Cette interdiction ne vise pas les bardages plans.
- 11.5 Les enduits seront de type teintés dans la masse et de finition grattée ou lissée. Les enduits ciments seront peints. Les tons seront choisis dans les tonalités de matériaux naturels.
- 11.6 Les peintures de ton "criard" sont interdites. Des teintes vives sont autorisées sur une surface réduite, en vue de souligner des éléments de détail d'architecture : modénature, corniche, bandeau, etc.

Toitures :

- 11.7 Pour les agrandissements des constructions principales et les annexes jointives, une toiture mono pente est autorisée lorsque leur importance permet la réalisation d'une pente de couverture d'une valeur proche de celle de la construction principale et au moins égale à 30°.
- 11.8 Pour les annexes de faible volume, les toitures terrasses et mono pentes peuvent être autorisées à condition de ne pas être visibles des voies publiques et de ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.
- 11.9 Les dispositions de l'article 11.7 à 11.9 ne s'appliquent pas en vue de permettre :
- l'expression d'une recherche architecturale de qualité,
  - la construction de bâtiments dont l'importance ou la configuration n'est pas adaptée à l'utilisation d'une toiture à forte pente à versants,
- sous réserve de présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants.

Couvertures :

- 11.10 Les couvertures seront réalisées en matériaux de teinte ardoise ou de teinte tuile naturelle.  
Les matériaux de couverture visés ci-dessus auront un aspect d'au minimum 20 éléments au mètre carré
- 11.11 Les panneaux solaires disposés en toitures devront être installés de manière à ne pas porter atteinte à l'esthétique générale de la couverture et de la construction.
- 11.12 Les matériaux ondulés métalliques ou plastiques et à base de liants minéraux sont interdits.
- 11.13 Les bacs nervurés sont autorisés à condition de présenter une coloration en harmonie avec le caractère du site avoisinant et dans le cadre d'une recherche architecturale de qualité.
- 11.14 Des matériaux autres que ceux visés ci-dessus peuvent être autorisés en vue de permettre l'expression d'une recherche architecturale de qualité.
- 11.15 Pour les constructions dont l'importance ou la configuration n'est pas adaptée à la réalisation de toiture à forte pente à versants, des matériaux autres pourront être autorisés. Toutefois lorsque l'utilisation de ces matériaux ne relève pas d'une recherche architecturale de qualité, mais répondent à des seuls critères fonctionnels, des dispositions constructives seront adoptées pour qu'ils ne soient pas visibles des lieux avoisinants.

Constructions annexes (telles que abris de jardins, garages, resserres ..., toutes dépendances (isolées ou accolées) d'une construction à usage principal d'habitation, d'activités, de services ...) :

- 11.16 Les annexes non jointives doivent être réalisées avec des matériaux en harmonie avec ceux de la construction principale.
- 11.17 Les agrandissements des constructions principales et les annexes jointives doivent être réalisées avec des matériaux identiques à ceux de la construction principale. Des matériaux autres pourront être autorisés en vue de permettre l'expression d'une recherche architecturale de qualité.

Clôture :



- 11.18 La hauteur maximum des clôtures, végétales ou en maçonnerie, grilles et grillages est fixée à 1.80 m. Sur rue, les clôtures grillagées devront obligatoirement être doublées de haies végétales.
- 11.19 Les clôtures identifiées en application de l'article 6.3 sont soit en totalité en maçonnerie, soit mixte, en maçonnerie surmontée d'une haie.
- 11.20 Des prescriptions peuvent être édictées en vue d'assurer une harmonisation des clôtures par rapport aux clôtures riveraines, et/ou au sein d'une même propriété en cas de clôtures mixtes
- 11.21 En clôture, l'utilisation de plaque ciment préfabriquée est interdite, sauf pour la réalisation d'un soubassement limité à 0,60 m de hauteur maximum.

#### **Article UA-12 Stationnement des véhicules**

- 12.1 Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :
- 12.1.1 Pour les constructions à usage d'habitat :
- 2 places de stationnement par logement
  - 1 emplacement vélo par logement intégré à la construction pour les logements collectifs
- 12.1.2. Pour les activités artisanales :
- 1 place pour 35 m<sup>2</sup> de SHON pour la partie bureau
  - 1 place pour 100 m<sup>2</sup> de SHON pour la partie stockage et/ou atelier
- Pour les activités de bureaux :
- 1 place pour 35 m<sup>2</sup> de SHON
- Pour les commerces et l'hébergement hôtelier :
- Le nombre de places exigibles sera déterminé en fonction des besoins liés à l'activité.
- 12.2 Pour les équipements publics et les services d'intérêt collectif, le nombre de places à réaliser sera déterminé en fonction des besoins liés à la nature de l'activité, avec un minimum d'une place par 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette.
- 12.3 Pour les agrandissements, restructurations ou changements d'affectation, le nombre de places de stationnement, existant initialement dans la parcelle, sera complété par application des ratios ci-dessus, aux m<sup>2</sup> de surface de plancher, hors œuvre nette, créés.

### **Article UA-13 Espaces libres et plantations**

- 13.1 Les espaces verts des opérations de construction à usage d'habitation, de bureaux et d'artisanat (en groupé, lotissement ou diffus) doivent représenter au moins 30% de la superficie de l'unité foncière.  
Dans le cas d'opération d'ensemble (groupé et lotissement) le minimum de 30% d'espaces verts sera calculé en additionnant les espaces verts collectifs et privés.  
Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les espaces verts devront représenter au minimum 20% de la superficie de l'unité foncière.
- 13.2 Les espaces non bâtis de chaque parcelle, les espaces communs et les aires de stationnement devront faire l'objet d'un traitement paysager et ne pourront être occupés même à titre provisoire par des dépôts.
- 13.3 Le respect des plantations existantes d'arbres de tige ou de grand développement, est impératif. Toutefois, lorsque l'abattage d'arbres est nécessaire, celui-ci sera autorisé sous réserve du remplacement par une plantation de valeur minimum équivalente.
- 13.4 Les haies végétales devront être réalisées avec des essences locales telles que : charmes, noisetiers, hêtres, aubépine, etc. et peuvent être rehaussées d'arbustes à fleurs.

### **SECTION III - Possibilités maximales d'occupation du sol**

#### **Article UA-14 Coefficient d'occupation du sol**

- 14.1 Pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol maximum à la zone.
- 14.2 Pour les autres constructions, le coefficient d'occupation du sol maximum applicable à la zone est de 0,75.

## **CHAPITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB**

### **SECTION I Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

#### **Article UB-1 Occupations et utilisations du sol interdites**

- 1.1 Dans le secteur de zone UBe, toutes constructions et installations à l'exception de celles visées à l'article UB-2.
- 1.2 Dans le reste de la zone, les constructions à usage industriel, d'entrepôt, les exploitations agricoles et forestières et les installations classées sauf celles visées à l'article UB-2
- 1.3 Le stationnement isolé, de caravanes, de plus de trois mois.
- 1.4 Les divers modes d'utilisation des sols prévus à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des aires de stationnement, des aires de jeux et de sports ouvertes au public, des affouillements et exhaussements de sol nécessaires à l'urbanisation de la zone ou liés aux équipements d'infrastructure.

#### **Article UB-2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Peuvent être autorisées :

- 2.1 Dans l'ensemble de la zone, à moins de 100 m du bord de la RD7, classée en catégorie 3 et à moins de 30m du bord de la RD177, classée en catégorie 4, les constructions nouvelles à usage d'habitation doivent faire l'objet d'un isolement acoustique conformément à l'article 13 de la loi bruit du 9 janvier 1995, au décret n° 95-21 du 31 décembre 1992, et à l'arrêté du 30 mai 1996.
- 2.2 Dans le secteur de zone UBe, les constructions et installations à usage d'enseignement et les bâtiments nécessaires pour en assurer la direction, le fonctionnement, la surveillance ou la sécurité.
- 2.3 Dans le reste de la zone,
  - 2.3.1 Les installations classées pour la protection de l'environnement, quel que soit le régime auxquelles elles sont soumises dans le cadre de la législation pour la protection de l'environnement, à condition qu'elles soient liées à la vie urbaine.
  - 2.3.2 Les constructions à usage artisanal et commercial, à condition :
    - de ne pas engendrer de gênes ou de nuisances pour la fonction résidentielle environnante
    - de garantir l'harmonie avec le cadre bâti environnant, notamment dans l'importance des volumes bâtis par rapport à l'habitat avoisinant.

## **SECTION II Conditions de l'occupation du sol**

### **Article UB-3 Accès et voirie**

#### **3.1 Accès**

- 3.1.1 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve de l'existence d'une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- 3.1.2. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui représenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- 3.1.3. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de telle manière que :
- la visibilité soit suffisante et la sécurité assurée.
  - l'espace neutralisé sur les voies publiques pour la réalisation des accès soit minimisé.

#### **3.2 Voirie**

- 3.2.1 Les voiries publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets ménagers.
- 3.2.2 Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages auxquels elles sont destinées ou aux opérations qu'elles doivent permettre.
- 3.2.3. Les voies ouvertes à la circulation se terminant en impasse ne doivent pas desservir plus de 8 logements individuels.

### **Article UB-4 Desserte par les réseaux**

#### **4.1 Eau potable**

Toute construction, installation ou lotissement nécessitant une alimentation en eau doit être raccordé au réseau public d'eau potable.

#### **4.2 Assainissement eaux usées**

Toute construction, installation ou lotissement le nécessitant doit être raccordé au réseau public d'assainissement, conformément au règlement d'assainissement communautaire.

#### **4.3 Assainissement eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux dans le milieu récepteur (fosses, cours d'eau).

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les eaux pluviales doivent être gérées à l'intérieur de la parcelle avec un débit d'exutoire au plus égal à celui d'un terrain naturel.

### **Article UB-5 Caractéristiques des terrains**

Sans objet.

**Article UB-6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

- 6.1 Les constructions devront soit être implantées à l'alignement, soit observer un recul de 4m minimum, sauf le long de la RD7 où les constructions devront respecter un recul au moins égal à la valeur figurant au document graphique.
- 6.2 Nonobstant l'article 6.1, un recul minimum de 8m par rapport à l'alignement opposé existant devra être respecté.
- 6.3 Les agrandissements des constructions existantes qui ne sont pas implantées, conformément à l'article 6.1, devront, outre les dispositions de cet article, être implantés avec un recul au moins égal à celui de la construction existante.
- 6.4 Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pourront, outre les dispositions de l'article 6.1, être implantées avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction.

**Article UB-7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- 7.1. A l'intérieur d'une bande de 20 m de largeur comptée à partir de l'alignement,
  - 7.1.1 Les constructions devront être implantées, soit en limite, soit avec un recul, par rapport à la limite séparative, au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment, avec un minimum de 4 m.
  - 7.1.2 Nonobstant l'article 7.1.1, les agrandissements mesurés des bâtiments existants, les annexes jointives ou non de faible importance, et les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, devront être implantés soit en limite, soit avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment à construire.
- 7.2 Au-delà d'une bande de 20 m de largeur comptée à partir de l'alignement.
  - 7.2.1 Les constructions devront être implantées avec un recul au moins égal à la hauteur du bâtiment à construire avec un minimum de 4 m par rapport à cette limite séparative.
  - 7.2.2 Nonobstant l'article 7.2.1, les agrandissements mesurés des bâtiments existants, les annexes jointives ou non de faible importance, et les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, devront être implantés avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment à construire.

**Article UB-8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Il n'est pas fixé de prescription particulière

**Article UB-9 Emprise au sol**

L'emprise au sol est la projection au sol des différents niveaux de toute construction, y compris les annexes et tous débords (balcons, porches, etc.).

L'emprise au sol est fixée à un maximum de :

- 30% de l'unité foncière, pour les constructions à usage d'habitation, l'hébergement hôtelier et de bureaux
- 50% de l'unité foncière pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

- 300m<sup>2</sup> pour les constructions à usage artisanal
- 500m<sup>2</sup> pour les constructions à usage commercial

#### **Article UB-10 Hauteur maximale des constructions**

La hauteur totale d'une construction est la différence de hauteur entre le point le plus haut de la construction et le point le plus haut du terrain naturel au pied de cette construction.

- 10.1 La hauteur à l'égout est la hauteur mesurée à partir du point le plus haut du terrain naturel au droit de la construction jusqu'à l'égout de toiture ou l'acrotère. Cette hauteur ne doit pas excéder :
- pour les constructions à usage d'habitation : 10m à l'égout de toiture ou l'acrotère ni une hauteur totale supérieure à 14m ni 4 niveaux habitables pour l'ensemble de la construction y compris combles éventuels et rez-de-chaussée (R+2+C)
  - pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : 13m à l'égout de toiture ou l'acrotère ni une hauteur totale supérieure à 17m
  - pour les autres constructions : 10m à l'égout de toiture ou l'acrotère ni une hauteur totale supérieure à 13m
- 10.2 Le niveau fini du rez-de-chaussée des constructions ne devra pas excéder 0,30 m au-dessus du terrain naturel avant travaux, au droit de la construction au point le plus haut du terrain naturel pour les terrains en pente. Pour les terrains plats, la cote du rez-de-chaussée n'excédera pas 0,50 m au-dessus du terrain naturel en tout point du périmètre de la construction.
- 10.3 Les agrandissements des bâtiments existants d'une hauteur supérieure au maximum fixé à article 10.1, pourront présenter des hauteurs supérieures à cette valeur sans toutefois excéder la hauteur (totale et à l'égout) de la construction initiale.

#### **Article UB-11 Aspect extérieur**

Généralités :

- 11.1 Toutes constructions ou installations qui, par leur situation, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site ou du paysage naturel ou urbain, sont interdites.
- 11.2 L'autorisation de construire pourra n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions visant à rendre compatibles les projets avec les principes énoncés en 11.1.

Façades :

- 11.3 Les enduits imitant des matériaux, tels que faux moellons, fausses briques, imitations peintes de pans de bois et faux marbre sont interdits.
- 11.4 L'emploi brut, en parement extérieur de matériaux destinés à être revêtus, est interdit. L'emploi de bardages métalliques à ondes (ondes courbes ou en angles) est interdit, sauf pour des surfaces réduites dans le cas de volonté d'une expression architecturale. Cette interdiction ne vise pas les bardages plans.
- 11.5 Les enduits seront de type teintés dans la masse et de finition grattée ou lissée. Les enduits ciments seront peints. Les tons seront choisis dans les tonalités de matériaux naturels.

- 11.6 Les peintures de ton "criard" sont interdites. Des teintes vives sont autorisées sur une surface réduite, en vue de souligner des éléments de détail d'architecture : modénature, corniche, bandeau, etc.

Toitures :

- 11.7 Pour les agrandissements des constructions principales et les annexes jointives, une toiture mono pente est autorisée; lorsque leur importance permet la réalisation d'une pente de couverture d'une valeur proche de celle de la construction principale et au moins égale à 30°.
- 11.8 Pour les annexes de faible volume, les toitures terrasses et mono pentes peuvent être autorisées à condition de ne pas être visibles des voies publiques et de ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.
- 11.9 Les dispositions de l'article 11.7 à 11.9 ne s'appliquent pas en vue de permettre :
- l'expression d'une recherche architecturale de qualité,
  - la construction de bâtiments dont l'importance ou la configuration n'est pas adaptée à l'utilisation d'une toiture à forte pente à versants,
- sous réserve de présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants.

Couvertures :

- 11.10 Les couvertures seront réalisées en matériaux de teinte ardoise ou de teinte tuile naturelle.  
Les matériaux de couverture visés ci-dessus auront un aspect d'au minimum 20 éléments au mètre carré.
- 11.11 Les panneaux solaires disposés en toitures devront être installés de manière à ne pas porter atteinte à l'esthétique générale de la couverture et de la construction.
- 11.12 Les matériaux ondulés métalliques ou plastiques et à base de liants minéraux sont interdits.
- 11.13 Les bacs nervurés sont autorisés à condition de présenter une coloration en harmonie avec le caractère du site avoisinant et dans le cadre d'une recherche architecturale de qualité.
- 11.14 Des matériaux autres que ceux visés ci-dessus peuvent être autorisés en vue de permettre l'expression d'une recherche architecturale de qualité.
- 11.15 Pour les constructions dont l'importance ou la configuration n'est pas adaptée à la réalisation de toiture à forte pente à versants, des matériaux autres pourront être autorisés. Toutefois lorsque l'utilisation de ces matériaux ne relève pas d'une recherche architecturale de qualité, mais répondent à des seuls critères fonctionnels, des dispositions constructives seront adoptées pour qu'ils ne soient pas visibles des lieux avoisinants.

Constructions annexes (telles que abris de jardins, garages, resserres ..., toutes dépendances (isolées ou accolées) d'une construction à usage principal d'habitation, d'activités, de services ...) :

- 11.16 Les annexes non jointives doivent être réalisées avec des matériaux en harmonie avec ceux de la construction principale.

- 11.17 Les agrandissements des constructions principales et les annexes jointives doivent être réalisées avec des matériaux identiques à ceux de la construction principale. Des matériaux autres pourront être autorisés en vue de permettre l'expression d'une recherche architecturale de qualité.

Clôture :

- 11.18 La hauteur maximum des clôtures, végétales ou en maçonnerie, grilles et grillages est fixée à 1.80 m. Sur rue, les clôtures grillagées devront obligatoirement être doublées de haies végétales.
- 11.19 Des prescriptions peuvent être édictées en vue d'assurer une harmonisation des clôtures par rapport aux clôtures riveraines, et/ou au sein d'une même propriété en cas de clôtures mixtes
- 11.20 En clôture, l'utilisation de plaque ciment préfabriquée est interdite, sauf pour la réalisation d'un soubassement limité à 0,60 m de hauteur maximum.

#### **Article UB-12 Stationnement des véhicules**

- 12.1 Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :
- 12.1.1 Pour les constructions à usage d'habitat :
- 2 places de stationnement par logement
  - 1 emplacement vélo par logement intégré à la construction pour les logements collectifs.
- 12.1.2. Pour les activités artisanales :
- 1 place pour 35 m<sup>2</sup> de SHON pour la partie bureau
  - 1 place pour 100 m<sup>2</sup> de SHON pour la partie stockage et/ou atelier
- Pour les activités de bureaux :
- 1 place pour 35 m<sup>2</sup> de SHON
- Pour les commerces et l'hébergement hôtelier :
- Le nombre de places exigibles sera déterminé en fonction des besoins liés à l'activité.
- 12.2 Pour les équipements publics et les services d'intérêt collectif, le nombre de places à réaliser sera déterminé en fonction des besoins liés à la nature de l'activité, avec un minimum d'une place par 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette.
- 12.3 Pour les agrandissements, restructurations ou changements d'affectation, le nombre de places de stationnement, existant initialement dans la parcelle, sera complété par application des ratios ci-dessus, aux m<sup>2</sup> de surface de plancher, hors œuvre nette, créés.

#### **Article UB-13 Espaces libres et plantations**

- 13.1 Les espaces verts des opérations de construction à usage d'habitation, de bureaux et d'artisanat (en groupé, lotissement ou diffus) doivent représenter au moins 40% de la superficie de l'unité foncière.
- Dans le cas d'opération d'ensemble (groupé et lotissement) le minimum de 40% d'espaces verts sera calculé en additionnant les espaces verts collectifs et privés.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les espaces verts devront représenter 20% de la superficie de l'unité foncière.



- 13.2 Les espaces non bâtis de chaque parcelle, les espaces communs et les aires de stationnement devront faire l'objet d'un traitement paysager et ne pourront être occupés même à titre provisoire par des dépôts.
- 13.3 Le respect des plantations existantes d'arbres de tige ou de grand développement est impératif. Toutefois, lorsque l'abattage d'arbres est nécessaire, celui-ci sera autorisé sous réserve du remplacement par une plantation de valeur minimum équivalente.
- 13.4 Les haies végétales devront être réalisées avec des essences locales telles que : charmes, noisetiers, hêtres, aubépine, etc. et peuvent être rehaussées d'arbustes à fleurs.

### **SECTION III - Possibilités maximales d'occupation du sol**

#### **Article UB-14 Coefficient d'occupation du sol**

- 14.1 Pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, le coefficient d'occupation du sol maximum applicable à la zone est de 1,2.
- 14.2 Pour les autres constructions, le coefficient d'occupation du sol maximum applicable à la zone est de 0,75.

## **CHAPITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC**

### **SECTION I Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

#### **Article UC-1 Occupations et utilisations du sol interdites**

- 1.1 Les constructions à usage industriel, d'entrepôt, les exploitations agricoles et forestières et les installations classées sauf celles visées à l'article UC-2
- 1.2 Le stationnement isolé, de caravanes, de plus de trois mois.
- 1.3 Les divers modes d'utilisation des sols prévus à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des aires de stationnement, des aires de jeux et de sports ouvertes au public, des affouillements et exhaussements de sol nécessaires à l'urbanisation de la zone ou liés aux équipements d'infrastructure.

#### **Article UC-2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Peuvent être autorisées :

- 2.1 Les installations classées pour la protection de l'environnement quel que soit le régime auxquelles elles sont soumises dans le cadre de la législation pour la protection de l'environnement, à condition qu'elles soient liées à la vie urbaine.
- 2.2 Les constructions à usage artisanal, commercial, de bureaux et d'hébergement hôteliers à condition :
  - de ne pas engendrer de gênes ou de nuisances pour la fonction résidentielle environnante
  - de garantir l'harmonie avec le cadre bâti environnant, notamment dans l'importance des volumes bâtis par rapport à l'habitat avoisinant.
- 2.3 A moins de 100 m du bord de la RD7, classée en catégorie 3 et à moins de 30m du bord de la RD177, classée en catégorie 4, les constructions nouvelles à usage d'habitation doivent faire l'objet d'un isolement acoustique conformément à l'article 13 de la loi bruit du 31 décembre 1992, au décret n° 95-21 du 9 janvier 1995, et à l'arrêté du 30 mai 1996.

## **SECTION II Conditions de l'occupation du sol**

### **Article UC-3 Accès et voirie**

#### **3.1 Accès**

- 3.1.1 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve de l'existence d'une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- 3.1.2. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui représenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- 3.1.3. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de telle manière que :
- la visibilité soit suffisante et la sécurité assurée.
  - l'espace neutralisé sur les voies publiques pour la réalisation des accès soit minimisé.

#### **3.2 Voirie**

- 3.2.1 Les voiries publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets ménagers.
- 3.2.2 Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages auxquels elles sont destinées ou aux opérations qu'elles doivent permettre.
- 3.2.3. Les voies ouvertes à la circulation se terminant en impasse ne doivent pas desservir plus de 8 logements individuels.

### **Article UC-4 Desserte par les réseaux**

#### **4.1 Eau potable**

Toute construction, installation ou lotissement nécessitant une alimentation en eau doit être raccordé au réseau public d'eau potable.

#### **4.2 Assainissement eaux usées**

Toute construction, installation ou lotissement le nécessitant doit être raccordé au réseau public d'assainissement, conformément au règlement d'assainissement communautaire.

#### **4.3 Assainissement eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux dans le milieu récepteur (fosses, cours d'eau).

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les eaux pluviales doivent être gérées à l'intérieur de la parcelle avec un débit d'exutoire au plus égal à celui d'un terrain naturel.

### **Article UC-5 Caractéristiques des terrains**

Sans objet.

#### **Article UC-6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

- 6.1 Les constructions devront soit être implantées à l'alignement, soit observer un recul de 4m minimum, sauf le long de la RD7 où les constructions devront respecter un recul au moins égal à la valeur figurant au document graphique.
- 6.2 Les agrandissements des constructions existantes qui ne sont pas implantées, conformément à l'article 6.1, devront, outre les dispositions de cet article, être implantés avec un recul au moins égal à celui de la construction existante.
- 6.3 Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pourront, outre les dispositions de l'article 6.1, être implantées avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction.

#### **Article UC-7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- 7.1 Les constructions devront être implantées avec un recul, par rapport à la limite séparative, au moins égal à 4m. Toutefois, l'implantation en limite séparative est autorisée pour les constructions en R+C (rez-de-chaussée et comble aménagé ou non) n'excédant pas 2.5m à l'égout de toiture ou à l'acrotère.
- 7.2 Nonobstant l'article 7.1, les agrandissements mesurés des bâtiments existants, les annexes jointives ou non de faible importance, et les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, devront être implantés, soit en limite, soit avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment à construire.

#### **Article UC-8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Il n'est pas fixé de prescription particulière

#### **Article UC-9 Emprise au sol**

L'emprise au sol est la projection au sol des différents niveaux de toute construction, y compris les annexes et tous débords (balcons, porches, etc.).

L'emprise au sol est fixée à un maximum de :

- 30% de l'unité foncière, pour les constructions à usage d'habitation et d'hébergement hôtelier
- 50% de l'unité foncière pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- 200 m<sup>2</sup> pour les constructions à usage commercial, artisanal et de bureaux.

#### **Article UC-10 Hauteur maximale des constructions**

La hauteur totale d'une construction est la différence de hauteur entre le point le plus haut de la construction et le point le plus haut du terrain naturel au pied de cette construction

- 10.1 La hauteur à l'égout est la hauteur mesurée à partir du point le plus haut du terrain naturel au droit de la construction jusqu'à l'égout de toiture ou l'acrotère. Cette hauteur ne doit pas excéder 7m à l'égout de toiture ou l'acrotère, ni une hauteur totale supérieure à 11m, ni 3 niveaux habitables pour l'ensemble de la construction, y compris combles éventuels et rez-de-chaussée (R+1+C).

- 10.2 Le niveau fini du rez-de-chaussée des constructions ne devra pas excéder 0,30 m au-dessus du terrain naturel avant travaux, au droit de la construction au point le plus haut du terrain naturel pour les terrains en pente. Pour les terrains plats, la cote du rez-de-chaussée n'excédera pas 0,50 m au-dessus du terrain naturel en tout point du périmètre de la construction.
- 10.3 Les agrandissements des bâtiments existants d'une hauteur supérieure aux maxima fixés à article 10.1, pourront présenter des hauteurs supérieures à cette valeur sans toutefois excéder la hauteur (totale et à l'égout) de la construction initiale.

## **Article UC-11 Aspect extérieur**

### Généralités :

- 11.1 Toutes constructions ou installations qui, par leur situation, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site ou du paysage naturel ou urbain, sont interdites.
- 11.2 L'autorisation de construire pourra n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions visant à rendre compatibles les projets avec les principes énoncés en 11.1.

### Façades :

- 11.3 Les enduits imitant des matériaux, tels que faux moellons, fausses briques, imitations peintes de pans de bois et faux marbre sont interdits.
- 11.4 L'emploi brut, en parement extérieur de matériaux destinés à être revêtus, est interdit. L'emploi de bardages métalliques à ondes (ondes courbes ou en angles) est interdit, sauf pour des surfaces réduites dans le cas de volonté d'une expression architecturale. Cette interdiction ne vise pas les bardages plans.
- 11.5 Les enduits seront de type teintés dans la masse et de finition grattée ou lissée. Les enduits ciments seront peints. Les tons seront choisis dans les tonalités de matériaux naturels.
- 11.6 Les peintures de ton "criard" sont interdites. Des teintes vives sont autorisées sur une surface réduite, en vue de souligner des éléments de détail d'architecture : modénature, corniche, bandeau, etc.

### Toitures :

- 11.7 Pour les agrandissements des constructions principales et les annexes jointives, une toiture mono pente est autorisée; lorsque leur importance permet la réalisation d'une pente de couverture d'une valeur proche de celle de la construction principale et au moins égale à 30°.
- 11.8 Pour les annexes de faible volume, les toitures terrasses et mono pentes peuvent être autorisées à condition de ne pas être visibles des voies publiques et de ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.
- 11.9 Les dispositions de l'article 11.7 à 11.9 ne s'appliquent pas en vue de permettre :
- l'expression d'une recherche architecturale de qualité,
  - la construction de bâtiments dont l'importance ou la configuration n'est pas adaptée à l'utilisation d'une toiture à forte pente à versants,
- sous réserve de présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants.

Couvertures :

- 11.10 Les couvertures seront réalisées en matériaux de teinte ardoise ou de teinte tuile naturelle.  
Les matériaux de couverture visés ci-dessus auront un aspect d'au minimum 20 éléments au mètre carré.
- 11.11 Les panneaux solaires disposés en toitures devront être installés de manière à ne pas porter atteinte à l'esthétique générale de la couverture et de la construction
- 11.12 Les matériaux ondulés métalliques ou plastiques et à base de liants minéraux sont interdits.
- 11.13 Les bacs nervurés sont autorisés à condition de présenter une coloration en harmonie avec le caractère du site avoisinant et dans le cadre d'une recherche architecturale de qualité.
- 11.14 Des matériaux autres que ceux visés ci-dessus peuvent être autorisés en vue de permettre l'expression d'une recherche architecturale de qualité.
- 11.15 Pour les constructions dont l'importance ou la configuration n'est pas adaptée à la réalisation de toiture à forte pente à versants, des matériaux autres pourront être autorisés. Toutefois lorsque l'utilisation de ces matériaux ne relève pas d'une recherche architecturale de qualité, mais répondent à des seuls critères fonctionnels, des dispositions constructives seront adoptées pour qu'ils ne soient pas visibles des lieux avoisinants.

Constructions annexes (telles que abris de jardins, garages, resserres ..., toutes dépendances (isolées ou accolées) d'une construction à usage principal d'habitation, d'activités, de services ...) :

- 11.16 Les annexes non jointives doivent être réalisées avec des matériaux en harmonie avec ceux de la construction principale.
- 11.17 Les agrandissements des constructions principales et les annexes jointives doivent être réalisées avec des matériaux identiques à ceux de la construction principale. Des matériaux autres pourront être autorisés en vue de permettre l'expression d'une recherche architecturale de qualité.

Clôture :

- 11.18 La hauteur maximum des clôtures, végétales ou en maçonnerie, grilles et grillages est fixée à 1.80 m. Sur rue, les clôtures grillagées devront obligatoirement être doublées de haies végétales.
- 11.19 Des prescriptions peuvent être édictées en vue d'assurer une harmonisation des clôtures par rapport aux clôtures riveraines, et/ou au sein d'une même propriété en cas de clôtures mixtes
- 11.20 En clôture, l'utilisation de plaque ciment préfabriquée est interdite, sauf pour la réalisation d'un soubassement limité à 0,60 m de hauteur maximum.

**Article UC-12 Stationnement des véhicules**

- 12.1 Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

- 12.1.1 Pour les constructions à usage d'habitat :
- 2 places de stationnement par logement
  - 1 emplacement vélo par logement intégré à la construction pour les logements collectifs.
- 12.1.2. Pour les activités artisanales :
- 1 place pour 35 m<sup>2</sup> de SHON pour la partie bureau
  - 1 place pour 100 m<sup>2</sup> de SHON pour la partie stockage et/ou atelier
- Pour les activités de bureaux :
- 1 place pour 35 m<sup>2</sup> de SHON
- Pour les commerces et l'hébergement hôtelier :
- Le nombre de places exigibles sera déterminé en fonction des besoins liés à l'activité.
- 12.2 Pour les équipements publics et les services d'intérêt collectif, le nombre de places à réaliser sera déterminé en fonction des besoins liés à la nature de l'activité, avec un minimum d'une place par 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette.
- 12.3 Pour les agrandissements, restructurations ou changements d'affectation, le nombre de places de stationnement, existant initialement dans la parcelle, sera complété par application des ratios ci-dessus, aux m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette créés.

#### **Article UC-13 Espaces libres et plantations**

- 13.1 Les espaces verts des opérations de construction à usage d'habitation, de bureaux, d'artisanat et d'hébergement hôtelier (en groupé, lotissement ou diffus) doivent représenter au moins 40% de la superficie de l'unité foncière.  
Dans le cas d'opération d'ensemble (groupé et lotissement) le minimum de 40% d'espaces verts sera calculé en additionnant les espaces verts collectifs et privés.  
Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les espaces verts devront représenter 20% de la superficie de l'unité foncière.
- 13.2 Les espaces non bâtis de chaque parcelle, les espaces communs et les aires de stationnement devront faire l'objet d'un traitement paysager et ne pourront être occupés même à titre provisoire par des dépôts.
- 13.3 Le respect des plantations existantes d'arbre de tige ou de grand développement est impératif. Toutefois, lorsque l'abattage d'arbres est nécessaire, celui-ci sera autorisé sous réserve du remplacement par une plantation de valeur minimum équivalente.
- 13.4 Les haies végétales devront être réalisées avec des essences locales telles que : charmes, noisetiers, hêtres, aubépine, etc. et peuvent être rehaussées d'arbustes à fleurs.

### **SECTION III - Possibilités maximales d'occupation du sol**

#### **Article UC-14 Coefficient d'occupation du sol**

- 14.1 Pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, le coefficient d'occupation du sol maximum applicable à la zone est de 1.
- 14.2 Pour les autres constructions, le coefficient d'occupation du sol maximum applicable à la zone est de 0,5.



## **CHAPITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD**

### **SECTION I Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

#### **Article UD-1 Occupations et utilisations du sol interdites**

- 1.1 Les constructions à usage industriel, d'entrepôt, les exploitations agricoles et forestières et les installations classées sauf celles visées à l'article UD -2
- 1.2 Le stationnement isolé, de caravanes, de plus de trois mois.
- 1.3 Les divers modes d'utilisation des sols prévus à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des aires de stationnement, des aires de jeux et de sports ouvertes au public, des affouillements et exhaussements de sol nécessaires à l'urbanisation de la zone ou liés aux équipements d'infrastructure.

#### **Article UD-2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Peuvent être autorisées :

- 2.1 Les installations classées pour la protection de l'environnement quel que soit le régime auxquelles elles sont soumises dans le cadre de la législation pour la protection de l'environnement, à condition qu'elles soient liées à la vie urbaine.
- 2.2 Les constructions à usage artisanal, commercial, de bureaux et d'hébergement hôtelier, à condition :
  - de ne pas engendrer de gênes ou de nuisances pour la fonction résidentielle environnante
  - de garantir l'harmonie avec le cadre bâti environnant, notamment dans l'importance des volumes bâtis par rapport à l'habitat avoisinant.
- 2.3 A moins de 30m du bord de la RD177, classé en catégorie 4, les constructions nouvelles à usage d'habitation doivent faire l'objet d'un isolement acoustique conformément à l'article 13 de la loi bruit du 31 décembre 1992, au décret n°95-21 du 9 janvier 1995 et à l'arrêté du 30 mai 1996
- 2.4 Les constructions annexes à conditions qu'elles soient jointives à la construction principale.

## **SECTION II Conditions de l'occupation du sol**

### **Article UD-3 Accès et voirie**

#### **3.1 Accès**

- 3.1.1 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve de l'existence d'une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- 3.1.2. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui représenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- 3.1.3. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de telle manière que :
- la visibilité soit suffisante et la sécurité assurée.
  - l'espace neutralisé sur les voies publiques pour la réalisation des accès soit minimisé.

#### **3.2 Voirie**

- 3.2.1 Les voiries publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets ménagers.
- 3.2.2 Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages auxquels elles sont destinées ou aux opérations qu'elles doivent permettre.
- 3.2.3. Les voies ouvertes à la circulation se terminant en impasse ne doivent pas desservir plus de 8 logements individuels.

### **Article UD-4 Desserte par les réseaux**

#### **4.1 Eau potable**

Toute construction, installation ou lotissement nécessitant une alimentation en eau doit être raccordé au réseau public d'eau potable.

#### **4.2 Assainissement eaux usées**

Toute construction, installation ou lotissement le nécessitant doit être raccordé au réseau public d'assainissement, conformément au règlement d'assainissement communautaire.

#### **4.3 Assainissement eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux dans le milieu récepteur (fosses, cours d'eau).

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les eaux pluviales doivent être gérées à l'intérieur de la parcelle avec un débit d'exutoire au plus égal à celui d'un terrain naturel.

### **Article UD-5 Caractéristiques des terrains**

Sans objet.

**Article UD-6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

- 6.1 Les constructions devront être implantées avec un recul de 4m minimum.
- 6.2 Les agrandissements des constructions existantes qui ne sont pas implantées, conformément à l'article 6.1, devront, outre les dispositions de cet article, être implantés avec un recul au moins égal à celui de la construction existante.
- 6.3 Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pourront, outre les dispositions de l'article 6.1, être implantées avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction.

**Article UD-7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- 7.1 Les constructions devront être implantées avec un recul au moins égal à 2m par rapport à la limite séparative.
- 7.2 En secteur UDg, les constructions devront être implantées avec un recul de 4m minimum par rapport à la limite séparative.
- 7.3 Nonobstant aux articles 7.1 et 7.2, les agrandissements mesurés des bâtiments existants, les annexes jointives ou non de faible importance, et les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, devront être implantés soit en limite, soit avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment à construire.

**Article UD-8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Il n'est pas fixé de prescription particulière

**Article UD-9 Emprise au sol**

L'emprise au sol est la projection au sol des différents niveaux de toute construction, y compris les annexes et tous débords (balcons, porches, etc.).

L'emprise au sol est fixée à un maximum de :

- 35% de l'unité foncière, pour les constructions à usage d'habitation et d'hébergement hôteliers, cette valeur est ramenée à 30% en secteur UDg
- 50% de l'unité foncière pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- 200 m<sup>2</sup> pour les constructions à usage commercial, artisanal, et de bureaux.

**Article UD-10 Hauteur maximale des constructions**

La hauteur totale d'une construction est la différence de hauteur entre le point le plus haut de la construction et le point le plus haut du terrain naturel au pied de cette construction

- 10.1 En secteur UDg, la hauteur ne doit pas excéder 7m à l'égout de toiture ou l'acrotère ni une hauteur totale supérieur à 11m, ni 3 niveaux habitables pour l'ensemble de la construction y compris combles éventuels et rez-de-chaussée (R+1+C).
- 10.2 Dans le reste de la zone, la hauteur maximale totale de toute construction est fixée à 11m et le nombre de niveaux habitables est limité à 3 dont un seul niveau droit.

- 10.3 Le niveau fini du rez-de-chaussée des constructions ne devra pas excéder 0,30 m au-dessus du terrain naturel avant travaux, au droit de la construction au point le plus haut du terrain naturel pour les terrains en pente. Pour les terrains plats, la cote du rez-de-chaussée n'excédera pas 0,50 m au-dessus du terrain naturel en tout point du périmètre de la construction.
- 10.4 Les agrandissements des bâtiments existants d'une hauteur supérieure au maximum fixé à article 10.1, pourront présenter des hauteurs supérieures à cette valeur sans toutefois excéder la hauteur (totale et à l'égout) de la construction initiale.

#### **Article UD-11 Aspect extérieur**

##### Généralités :

- 11.1 Toutes constructions ou installations qui, par leur situation, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site ou du paysage naturel ou urbain, sont interdites.
- 11.2 L'autorisation de construire pourra n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions visant à rendre compatibles les projets avec les principes énoncés en 11.1.

##### Façades :

- 11.3 Les enduits imitant des matériaux, tels que faux moellons, fausses briques, imitations peintes de pans de bois et faux marbre sont interdits.
- 11.4 L'emploi brut, en parement extérieur de matériaux destinés à être revêtus, est interdit. L'emploi de bardages métalliques à ondes (ondes courbes ou en angles) est interdit, sauf pour des surfaces réduites dans le cas d'expression d'une volonté architecturale. Cette interdiction ne vise pas les bardages plans.
- 11.5 Les enduits seront de type teintés dans la masse et de finition grattée ou lissée. Les enduits ciments seront peints. Les tons seront choisis dans les tonalités des constructions environnantes.
- 11.6 Les peintures de ton "criard" sont interdites. Des teintes vives sont autorisées sur une surface réduite, en vue de souligner des éléments de détail d'architecture : modénature, corniche, bandeau, etc.
- 11.7 Les pointes des pignons devront être revêtus de clins d'aspect bois et de teinte blanche
- 11.8 Les portes de garage devront être de couleur blanc cassé.

##### Toitures :

- 11.9 Pour les agrandissements des constructions principales et les annexes jointives, une toiture mono pente est autorisée ; lorsque leur importance permet la réalisation d'une pente de couverture d'une valeur proche de celle de la construction principale et au moins égale à 30°.
- 11.10 Pour les annexes de faible volume, les toitures terrasses et mono pentes peuvent être autorisées à condition de ne pas être visibles des voies publiques et de ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.
- 11.12 Les dispositions de l'article 11.10 et 11.11 ne s'appliquent pas en vue de permettre :  
- l'expression d'une recherche architecturale de qualité,

- la construction de bâtiments dont l'importance ou la configuration n'est pas adaptée à l'utilisation d'une toiture à forte pente à versants, sous réserve de présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants.

11.13 Hors secteur de zone UDg, l'aménagement des combles des constructions existantes devra être réalisé sans exhaussement de la toiture ou modification des pentes, seule la réalisation de percements, lucarnes ou châssis de toiture est autorisée...

#### Couvertures :

- 11.14 Les couvertures seront réalisées en matériaux de teinte ardoise ou de teinte tuile naturelle.  
Les matériaux de couverture visés ci-dessus auront un aspect d'au minimum 20 éléments au mètre carré. En cas de remplacement de la totalité ou d'une partie de la couverture, il ne pourra se faire qu'en utilisant les mêmes matériaux que ceux d'origine.
- 11.15 Les panneaux solaires disposés en toitures devront être installés de manière à ne pas porter atteinte à l'esthétique générale de la couverture et de la construction
- 11.16 Les matériaux ondulés métalliques ou plastiques et à base de liants minéraux sont interdits.
- 11.17 Les bacs nervurés sont autorisés à condition de présenter une coloration en harmonie avec le caractère du site avoisinant et dans le cadre d'une recherche architecturale de qualité.
- 11.18 Des matériaux autres que ceux visés ci-dessus peuvent être autorisés en vue de permettre l'expression d'une recherche architecturale de qualité.
- 11.19 Pour les constructions dont l'importance ou la configuration n'est pas adaptée à la réalisation de toiture à forte pente à versants, des matériaux autres pourront être autorisés. Toutefois lorsque l'utilisation de ces matériaux ne relève pas d'une recherche architecturale de qualité, mais répondent à des seuls critères fonctionnels, des dispositions constructives seront adoptées pour qu'ils ne soient pas visibles des lieux avoisinants.

Constructions annexes (telles que abris de jardins, garages, resserres ..., toutes dépendances (isolées ou accolées) d'une construction à usage principal d'habitation, d'activités, de services ...) :

- 11.20 Les annexes non jointives doivent être réalisées avec des matériaux en harmonie avec ceux de la construction principale.
- 11.21 Les agrandissements des constructions principales et les annexes jointives doivent être réalisées avec des matériaux identiques à ceux de la construction principale. Des matériaux autres pourront être autorisés en vue de permettre l'expression d'une recherche architecturale de qualité.

#### Clôture :

- 11.22 Les clôtures sur rue sont interdites, quelles soient végétales, en maçonneries ou grillagées, ainsi que sur les limites latérales comprises entre la rue et la façade.
- 11.23 Les clôtures latérales seront constituées soit :
- de grillage plastifié vert complété par des haies vives continues plantées des deux côtés.

- de haies vives plantées en mitoyennetés sur la limite séparative.

11.24 La hauteur maximum des clôtures végétales et grillages plastifiés est fixée à 1m.

11.25 Des prescriptions peuvent être édictées en vue d'assurer une harmonisation des clôtures par rapport aux clôtures riveraines, et/ou au sein d'une même propriété en cas de clôtures mixtes

#### **Article UD-12 Stationnement des véhicules**

12.1 Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

12.1.1 Pour les constructions à usage d'habitat :

- 2 places de stationnement par logement
- 1 emplacement vélo par logement intégré à la construction pour les logements collectifs.

12.1.2. Pour les activités artisanales :

- 1 place pour 35 m<sup>2</sup> de SHON pour la partie bureau
- 1 place pour 100 m<sup>2</sup> de SHON pour la partie stockage et/ou atelier

Pour les activités de bureaux :

- 1 place pour 35 m<sup>2</sup> de SHON

Pour les commerces et l'hébergement hôtelier :

- Le nombre de places exigibles sera déterminé en fonction des besoins liés à l'activité.

12.2 Pour les équipements publics et les services d'intérêt collectif, le nombre de places à réaliser sera déterminé en fonction des besoins liés à la nature de l'activité, avec un minimum d'une place par 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette.

12.3 Pour les agrandissements, restructurations ou changements d'affectation, le nombre de places de stationnement, existant initialement dans la parcelle, sera complété par application des ratios ci-dessus, aux m<sup>2</sup> de surface de plancher, hors œuvre nette, créés.

### **Article UD-13 Espaces libres et plantations**

- 13.1 Les espaces verts des opérations de construction à usage d'habitation, de bureaux, d'artisanat et d'hébergement hôtelier (en groupé, lotissement ou diffus) doivent représenter au moins 40% de la superficie de l'unité foncière.  
Dans le cas d'opération d'ensemble (groupé et lotissement) le minimum de 40% d'espaces verts sera calculé en additionnant les espaces verts collectifs et privés.  
Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les espaces verts devront représenter 20% de la superficie de l'unité foncière.
- 13.2 Les espaces non bâtis de chaque parcelle, les espaces communs et les aires de stationnement devront faire l'objet d'un traitement paysager et ne pourront être occupés même à titre provisoire par des dépôts.
- 13.3 Le respect des plantations existantes d'arbre de tige ou de grand développement est impératif. Toutefois, lorsque l'abattage d'arbres est nécessaire, celui-ci sera autorisé sous réserve du remplacement par une plantation de valeur minimum équivalente.
- 13.4 Les haies végétales devront être réalisées avec Buisson ardent, Cotonéaster, Aubépines, Arbres à papillon, Forsythia, Seringat, Weigelia mais aussi d'essences locales telles que charmes, noisetiers, hêtres, etc.
- 13.5 L'espace vert en façade devra être aménagé avec du gazon, complété éventuellement d'un parterre de fleur et d'arbustes ne devant pas dépasser en plein développement une hauteur maximale de 1.50m

## **SECTION III - Possibilités maximales d'occupation du sol**

### **Article UD-14 Coefficient d'occupation du sol**

- 14.1 Pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, le coefficient d'occupation du sol maximum applicable à la zone est de 1.
- 14.2 Pour les autres constructions, le coefficient d'occupation du sol maximum applicable à la zone est de 0,5.
- 14.3 En secteur UDg, pour les autres constructions, le coefficient d'occupation du sol maximum applicable est de 0.4.

## **CHAPITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE**

### **SECTION I Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

#### **Article UE-1 Occupations et utilisations du sol interdites**

- 1.1 Les constructions à usage d'habitations sauf celles visées à l'article 2, des exploitations agricoles et forestières et les installations classées pour la préservation de l'environnement sauf celles visées à l'article UE-2
- 1.2 Le stationnement isolé, de caravanes, de plus de trois mois.
- 1.3 Les divers modes d'utilisation des sols prévus à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des aires de stationnement, des aires de jeux et de sports ouvertes au public, des affouillements et exhaussements de sol nécessaires à l'urbanisation de la zone ou liés aux équipements d'infrastructure.

#### **Article UE-2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Peuvent être autorisées :

- 2.1 Les constructions nouvelles à usage d'entrepôt à condition qu'elles soient liées à l'activité principale de l'unité foncière.
- 2.2 Les constructions à usage d'habitation des personnes, dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des constructions ou installations autorisées dans la zone.
- 2.3 Les installations classées pour la protection de l'environnement quelque soit le régime auxquelles elles sont soumises au titre de la législation pour la protection de l'environnement à condition correspondre aux activités de services nécessaires aux habitants ou aux usagers du quartier.
- 2.4 En outre dans l'ensemble de la zone, à moins de 100 m du bord de la RD7, classée en catégorie 3, les constructions nouvelles à usage d'habitation doivent faire l'objet d'un isolement acoustique conformément à l'article 13 de la loi bruit du 31 décembre 1992, au décret n° 95-21 du 9 janvier 1995, et à l'arrêté du 30 mai 1996.



## **SECTION II Conditions de l'occupation du sol**

### **Article UE-3 Accès et voirie**

#### **3.1 Accès**

3.1.1 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve de l'existence d'une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

3.1.2. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui représenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

3.1.3. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de telle manière que :

- la visibilité soit suffisante et la sécurité assurée.
- l'espace neutralisé sur les voies publiques pour la réalisation des accès soit minimisé.

#### **3.2 Voirie**

3.2.1 Les voiries publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets ménagers.

3.2.2 Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages auxquels elles sont destinées ou aux opérations qu'elles doivent permettre.

### **Article UE-4 Desserte par les réseaux**

#### **4.1 Eau potable**

Toute construction, installation ou lotissement nécessitant une alimentation en eau doit être raccordé au réseau public d'eau potable.

#### **4.2 Assainissement eaux usées**

Toute construction, installation ou lotissement le nécessitant doit être raccordé au réseau public d'assainissement, conformément au règlement d'assainissement communautaire. Les eaux résiduaires industrielles doivent être évacuées conformément aux dispositions des articles R.111-8 et R111-12 du Code de l'Urbanisme et de l'article L.1331-10 du code de la santé publique.

#### **4.3 Assainissement eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux dans le milieu récepteur (fosses, cours d'eau).

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les eaux pluviales doivent être gérées à l'intérieur de la parcelle avec un débit d'exutoire au plus égal à celui d'un terrain naturel.

### **Article UE-5 Caractéristiques des terrains**

Sans objet.

**Article UE-6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

- 6.1 Les constructions devront être implantées avec un recul au moins égal à la hauteur du bâtiment.
- 6.2 Le long de la RD7, les constructions seront implantées sur la ligne d'implantation obligatoire portée au document graphique.
- 6.3 Nonobstant l'article 6.1, les constructions à usage de guérites ou logement de gardiennage pourront être implantées avec un recul de 5 m minimum.
- 6.4 Les agrandissements des constructions existantes qui ne sont pas implantées, conformément à l'article 6.1 et 6.2, pourront, outre les dispositions de cet article, être implantées avec un recul au moins égal à celui de la construction existante.

**Article UE-7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- 7.1 Les constructions devront être implantées avec un recul, par rapport aux limites séparatives, au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment, hors ouvrages techniques, avec un minimum de 5 m par rapport à ces limites.
- 7.2 Lorsque la limite séparative constitue une limite de zone avec une zone autorisant l'habitat, l'implantation des constructions devra respecter un recul au moins égal à 10m par rapport à cette limite.

**Article UE-8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Il n'est pas fixé de prescription particulière

**Article UE-9 Emprise au sol**

L'emprise au sol est la projection au sol des différents niveaux de toute construction, y compris les annexes et tous débords (balcons, porches, etc.).  
L'emprise au sol est fixée à un maximum de 40% de l'unité foncière

**Article UE-10 Hauteur maximale des constructions**

- 10.1 La hauteur totale d'une construction est la différence de hauteur entre le point le plus haut de la construction, hors ouvrage technique, et le point le plus haut du terrain naturel au pied de cette construction. Cette hauteur ne doit pas excéder 9m.
- 10.2 Les agrandissements des bâtiments existants d'une hauteur supérieure au maximum fixé à l'article 10.1, pourront présenter des hauteurs supérieures à ces valeurs sans toutefois excéder la hauteur totale de la construction initiale.

**Article UE-11 Aspect extérieur**

- 11.1 Toute construction doit présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site ou des paysages, y compris les annexes et les enseignes.
- 11.2 La composition architecturale des bâtiments devra concourir à l'expression d'une unité de l'ensemble des volumes bâtis accueillant les activités, magasins, ateliers ou bureaux constituant les différentes fonctions des programmes. Les parties de ces programmes, affectées aux bureaux, pourront être traitées de façon singulière, apportant une diversification dans l'aspect des bâtiments.

- 11.3 La polychromie utilisée pour les façades sera d'au maximum deux teintes, seuls les ébrasements, les fermetures et leurs encadrements pouvant introduire une troisième couleur.
- 11.4 Les parties de bâtiments réalisées en bardage le seront en pose horizontale ou en bardage plan
- 11.5 Les couvertures à faible pente ou les toitures terrasses seront habillées par des acrotères.
- 11.6 En vue de permettre la réalisation de bâtiments d'architecture affirmée, des dispositions autres que celles prévues aux alinéas 11.4, 11.5 pourront être autorisées.
- 11.7 Les adaptations au sol devront être étudiées de façon à modifier au minimum le terrain.
- 11.8 L'usage de matériaux sommaires ou de qualité médiocre et la construction de bâtiments à caractère provisoire ou démontables sont interdits.
- 11.9 La hauteur des clôtures ne doit pas excéder 1,80 m.
- 11.10 Les coffrets de comptage et de raccordement seront obligatoirement intégrés soit au bâtiment, soit à un muret de signalétique du bâtiment sauf dans le cas de réalisation de clôture où ils pourront être intégrés à cette dernière.

#### **Article UE-12 Stationnement des véhicules**

- 12.1 Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :
  - 1 place pour 40 m<sup>2</sup> de SHON pour la partie bureau
  - 1 place pour 100 m<sup>2</sup> de SHON pour la partie atelier et construction destinée à la production
  - 1 place pour 400 m<sup>2</sup> de SHON pour la partie stockage et entrepôt
  - Pour l'hébergement hôtelier, le nombre de places exigibles sera déterminé en fonction des besoins liés à l'activité.
- 12.2 Pour les équipements publics et les services d'intérêt collectif, le nombre de places à réaliser sera déterminé en fonction des besoins liés à la nature de l'activité, avec un minimum d'une place par 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette.
- 12.3 Pour les agrandissements, restructurations ou changements d'affectation, le nombre de places de stationnement, existant initialement dans la parcelle, sera complété par application des ratios ci-dessus, aux m<sup>2</sup> de surface de plancher, hors œuvre nette, créés.

#### **Article UE-13 Espaces libres et plantations**

- 13.1 Les espaces libres, en particulier les marges de recul en bordures de voirie, doivent être plantés et convenablement entretenus sur une largeur d'au moins 2m.
- 13.2 Les espaces non bâtis de chaque parcelle, les espaces communs et les aires de stationnement devront faire l'objet d'un traitement paysager et ne pourront être occupés même à titre provisoire par des dépôts.
- 13.3 Le respect des plantations existantes d'arbres de tige ou de grand développement est impératif. Toutefois, lorsque l'abattage d'arbres est nécessaire, celui-ci sera autorisé sous réserve du remplacement par une plantation de valeur minimum équivalente.

- 13.4 Les espaces verts des opérations de construction de bureaux, de commerce, d'artisanat, d'industrie, d'entrepôt et d'hébergement hôteliers doivent représenter au moins 30% de la superficie de l'unité foncière.
- 13.5 Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les espaces verts doivent représenter 20% de la superficie de l'unité foncière.
- 13.6 Les haies végétales devront être réalisées avec des essences locales telles que : charmes, noisetiers, hêtres, aubépine, etc. et peuvent être rehaussées d'arbustes à fleurs,

### **SECTION III - Possibilités maximales d'occupation du sol**

#### **Article UE-14 Coefficient d'occupation du sol**

Il n'est pas fixé de COS dans la zone UE.

## **CHAPITRE VI DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UG**

### **SECTION I Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

#### **Article UG-1 Occupations et utilisations du sol interdites**

- 1.1 Toutes les constructions à l'exception de celles visées à l'article UG-2.
- 1.2 Les divers modes d'utilisation des sols prévus à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des aires de stationnement, des aires de jeux et de sports ouvertes au public, des affouillements et exhaussements de sol nécessaires à l'urbanisation de la zone ou liés aux équipements d'infrastructure.

#### **Article UG-2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Peuvent être autorisées :

- 2.1 Les constructions à usage d'industrie, d'artisanat, de bureaux et d'entrepôt, à condition d'être liées aux activités de recherche de haute technologie existantes sur le site.
- 2.2 Les constructions à usage d'habitation nécessaires pour assurer la direction, le fonctionnement et le gardiennage des activités autorisées dans le site
- 2.3 Les constructions à usages d'hébergement temporaire lié à la vocation de recherche du site.
- 2.4 Les installations classées pour la protection de l'environnement, quelque soit le régime auxquelles elles sont soumises au titre de la législation pour la protection de l'environnement à condition que les périmètres de risques n'excède pas le périmètre de l'unité foncière d'implantation de l'installation.
- 2.5 En outre dans l'ensemble de la zone, à moins de 100 m du bord de la RD7, classée en catégorie 3, les constructions nouvelles à usage d'habitation doivent faire l'objet d'un isolement acoustique conformément à l'article 13 de la loi bruit du 31 décembre 1992, au décret n° 95-21 du 9 janvier 1995, et à l'arrêté du 30 mai 1996.

## **SECTION II Conditions de l'occupation du sol**

### **Article UG-3 Accès et voirie**

#### **3.1 Accès**

- 3.1.1 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve de l'existence d'une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- 3.1.2. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui représenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- 3.1.3. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de telle manière que :
- la visibilité soit suffisante et la sécurité assurée.
  - l'espace neutralisé sur les voies publiques pour la réalisation des accès soit minimisé.

#### **3.2 Voirie**

- 3.2.1 Les voiries publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets ménagers.
- 3.2.2 Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages auxquels elles sont destinées ou aux opérations qu'elles doivent permettre.

### **Article UG-4 Desserte par les réseaux**

#### **4.1 Eau potable**

Toute construction, installation ou lotissement nécessitant une alimentation en eau doit être raccordé au réseau public d'eau potable.

#### **4.2 Assainissement eaux usées**

Toute construction, installation ou lotissement le nécessitant doit être raccordé au réseau public d'assainissement, conformément au règlement d'assainissement communautaire. Les eaux résiduaires industrielles doivent être évacuées conformément aux dispositions des articles R.111-8 et R111-12 du Code de l'Urbanisme et de l'article L.1331-10 du code de la santé publique.

#### **4.3 Assainissement eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux dans le milieu récepteur (fosses, cours d'eau).

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les eaux pluviales doivent être gérées à l'intérieur de la parcelle avec un débit d'exutoire au plus égal à celui d'un terrain naturel.

### **Article UG-5 Caractéristiques des terrains**

Sans objet.

**Article UG-6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

- 6.1 Les constructions devront être implantées avec un recul au moins égal à la hauteur du bâtiment.
- 6.2 Le long de la RD7, les constructions devront respecter un recul au moins égal à la valeur figurant au document graphique.
- 6.3 Nonobstant l'article 6.1, les constructions à usage de guérites ou logement de gardiennage pourront être implantées avec un recul de 5 m minimum.
- 6.4 Les agrandissements des constructions existantes qui ne sont pas implantées, conformément à l'article 6.1 et 6.2, pourront, outre les dispositions de cet article, être implantées avec un recul au moins égal à celui de la construction existante.

**Article UG-7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions devront être implantées avec un recul de 10m minimum, par rapport aux limites séparatives.

**Article UG-8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Il n'est pas fixé de prescription particulière

**Article UG-9 Emprise au sol**

L'emprise au sol est la projection au sol des différents niveaux de toute construction, y compris les annexes et tous débords (balcons, porches, etc.).  
L'emprise au sol est fixée à un maximum de 30% de l'unité foncière.

**Article UG-10 Hauteur maximale des constructions**

- 10.1 La hauteur totale d'une construction est la différence de hauteur entre le point le plus haut de la construction, hors ouvrage technique, et le point le plus haut du terrain naturel au pied de cette construction. Cette hauteur ne doit pas excéder 11m.
- 10.2 Les agrandissements des bâtiments existants d'une hauteur supérieure au maximum fixé à l'article 10.1, pourront présenter des hauteurs supérieures à ces valeurs sans toutefois excéder la hauteur totale de la construction initiale.

**Article UG-11 Aspect extérieur**

- 11.1 Toute construction doit présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site ou des paysages, y compris les annexes et les enseignes.
- 11.2 La composition architecturale des bâtiments devra concourir à l'expression d'une unité de l'ensemble des volumes bâtis accueillant les activités, magasins, ateliers ou bureaux constituant les différentes fonctions des programmes. Les parties de ces programmes, affectées aux bureaux, pourront être traitées de façon singulière, apportant une diversification dans l'aspect des bâtiments.
- 11.3 La polychromie utilisée pour les façades sera d'au maximum deux teintes, seuls les ébrasements, les fermetures et leurs encadrements pouvant introduire une troisième couleur.

- 11.4 Les parties de bâtiments réalisées en bardage le seront en pose horizontale ou en bardage plan
- 11.5 Les couvertures à faible pente ou les toitures terrasses seront habillées par des acrotères.
- 11.6 En vue de permettre la réalisation de bâtiments d'architecture affirmée, des dispositions autres que celles prévues aux alinéas 11.4, 11.5 pourront être autorisées.
- 11.7 Les adaptations au sol devront être étudiées de façon à modifier au minimum le terrain.
- 11.8 L'usage de matériaux sommaires ou de qualité médiocre et la construction de bâtiments à caractère provisoire ou démontables sont interdits.
- 11.9 La hauteur des clôtures ne doit pas excéder 1,80 m. Ces dispositions ne sont pas applicables aux ouvrages du réseau public de transport d'électricité ni autour d'une installation électrique de haute tension.
- 11.10 Les coffrets de comptage et de raccordement seront obligatoirement intégrés soit au bâtiment, soit à un muret de signalétique du bâtiment sauf dans le cas de réalisation de clôture où ils pourront être intégrés à cette dernière.

#### **Article UG-12 Stationnement des véhicules**

- 12.1 Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :
  - 1 place pour 40 m<sup>2</sup> de SHON pour la partie bureau
  - 1 place pour 100 m<sup>2</sup> de SHON pour la partie atelier et construction destinée à la production
  - 1 place pour 400 m<sup>2</sup> de SHON pour la partie stockage et entrepôt
  - Pour l'hébergement hôtelier, le nombre de places exigibles sera déterminé en fonction des besoins liés à l'activité.
- 12.2 Pour les équipements publics et les services d'intérêt collectif, le nombre de places à réaliser sera déterminé en fonction des besoins liés à la nature de l'activité, avec un minimum d'une place par 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette.
- 12.3 Pour les agrandissements, restructurations ou changements d'affectation, le nombre de places de stationnement, existant initialement dans la parcelle, sera complété par application des ratios ci-dessus, aux m<sup>2</sup> de surface de plancher, hors œuvre nette, créés.

#### **Article UG-13 Espaces libres et plantations**

- 13.1 Les espaces libres, en particulier les marges de recul en bordures de voirie, doivent être plantés et convenablement entretenus sur une largeur d'au moins 2m.
- 13.2 Les espaces non bâtis de chaque parcelle, les espaces communs et les aires de stationnement devront faire l'objet d'un traitement paysager et ne pourront être occupés même à titre provisoire par des dépôts.
- 13.3 Le respect des plantations existantes d'arbres de tige ou de grand développement est impératif. Toutefois, lorsque l'abattage d'arbres est nécessaire, celui-ci sera autorisé sous réserve du remplacement par une plantation de valeur minimum équivalente.



- 13.4 Les espaces verts des opérations de construction de bureaux, de commerce, d'artisanat, d'industrie, d'entrepôt et d'hébergement hôteliers doivent représenter au moins 30% de la superficie de l'unité foncière.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les espaces verts doivent représenter 20% de la superficie de l'unité foncière.

- 13.5 Les haies végétales devront être réalisées avec des essences locales telles que : charmes, noisetiers, hêtres, aubépine, etc. et peuvent être rehaussées d'arbustes à fleurs.

### **SECTION III - Possibilités maximales d'occupation du sol**

#### **Article UG-14 Coefficient d'occupation du sol**

Il n'est pas fixé de COS dans la zone UG.

## **CHAPITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUE**

### **SECTION I Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

#### **Article AUE-1 Occupations et utilisations du sol interdites**

- 1.1 Les constructions à usage d'habitation, les exploitations agricoles et forestières et les installations classées pour la préservation de l'environnement sauf celles visées à l'article AUE-2
- 1.2 Le stationnement isolé, de caravanes, de plus de trois mois.
- 1.3 Les divers modes d'utilisation des sols prévus à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des aires de stationnement, des aires de jeux et de sports ouvertes au public, des affouillements et exhaussements de sol nécessaires à l'urbanisation de la zone ou liés aux équipements d'infrastructure.

#### **Article AUE-2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

- 2.1 L'urbanisation de la zone est autorisée à condition d'être réalisée sous forme d'opération d'ensemble.

Peuvent être autorisées :

- 2.2 Les constructions nouvelles à usage d'entrepôt à condition qu'elles soient liées à l'activité principale de l'unité foncière.
- 2.3 Les constructions à usage d'habitation des personnes, dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des constructions ou installations autorisées dans la zone.
- 2.4 Les installations classées pour la protection de l'environnement quelque soit le régime auxquelles elles sont soumises au titre de la législation pour la protection de l'environnement à condition de correspondre aux activités de services nécessaires aux habitants ou aux usagers du quartier ou d'être liées à des activités de recherche ou de haute technologie. Dans ce dernier cas, leurs périmètres de risques associés n'excéderont pas le périmètre de l'unité foncière d'implantation de l'installation.
- 2.5 En outre dans l'ensemble de la zone, à moins de 100 m du bord de la RD7, classée en catégorie 3, les constructions nouvelles à usage d'habitation doivent faire l'objet d'un isolement acoustique conformément à l'article 13 de la loi bruit du 31 décembre 1992, au décret n° 95-21 du 9 janvier 1995, et à l'arrêté du 30 mai 1996.

## **SECTION II Conditions de l'occupation du sol**

### **Article AUE-3 Accès et voirie**

#### **3.1 Accès**

- 3.1.1 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve de l'existence d'une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- 3.1.2. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui représenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- 3.1.3. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de telle manière que :
- la visibilité soit suffisante et la sécurité assurée.
  - l'espace neutralisé sur les voies publiques pour la réalisation des accès soit minimisé.

#### **3.2 Voirie**

- 3.2.1 Les voiries publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets ménagers.
- 3.2.2 Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages auxquels elles sont destinées ou aux opérations qu'elles doivent permettre.

### **Article AUE-4 Desserte par les réseaux**

#### **4.1 Eau potable**

Toute construction, installation ou lotissement nécessitant une alimentation en eau doit être raccordé au réseau public d'eau potable.

#### **4.2 Assainissement eaux usées**

Toute construction, installation ou lotissement le nécessitant doit être raccordé au réseau public d'assainissement, conformément au règlement d'assainissement communautaire. Les eaux résiduaires industrielles doivent être évacuées conformément aux dispositions des articles R.111-8 et R111-12 du Code de l'Urbanisme et de l'article L.1331-10 du code de la santé publique

#### **4.3 Assainissement eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux dans le milieu récepteur (fossé, talweg, cours d'eau).

Les eaux pluviales doivent être stockées et gérées à l'intérieur des parcelles privatives (infiltration, récupération). Aucun rejet vers le domaine public n'est autorisé jusqu'à l'évènement décennal. Au-delà une surverse vers les ouvrages publics est mise en place. En ce qui concerne les zones de logements collectifs, pour lesquelles les surfaces disponibles sur la parcelle ne permettent pas la gestion des eaux pluviales, un raccordement sur les ouvrages publics est autorisé.

La mise en place de puisards d'infiltration en fond ou pied de sous-sol est interdite. Les eaux des descentes de garage et de sous-sol seront raccordées sur le réseau d'assainissement des eaux usées.

#### **Article AUE-5 Caractéristiques des terrains**

Sans objet.

#### **Article AUE-6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

- 6.1 Les constructions devront être implantées avec un recul au moins égal à la hauteur du bâtiment.
- 6.2 Le long de la RD7, les constructions seront implantées sur la ligne d'implantation obligatoire portée au document graphique.
- 6.2 Nonobstant l'article 6.1, les constructions à usage de guérites ou logement de gardiennage pourront être implantées avec un recul de 5 m minimum.

#### **Article AUE-7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- 7.1 Les constructions devront être implantées avec un recul, par rapport aux limites séparatives, au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment, hors ouvrages techniques, avec un minimum de 5 m par rapport à ces limites.
- 7.2 Lorsque la limite séparative constitue une limite de zone avec une zone autorisant l'habitat, l'implantation des constructions devra respecter un recul au moins égal à 10m par rapport à cette limite.

#### **Article AUE-8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Il n'est pas fixé de prescription particulière

#### **Article AUE-9 Emprise au sol**

L'emprise au sol est la projection au sol des différents niveaux de toute construction, y compris les annexes et tous débords (balcons, porches, etc.).  
L'emprise au sol est fixée à un maximum de 40% de l'unité foncière

#### **Article AUE-10 Hauteur maximale des constructions**

La hauteur totale d'une construction est la différence de hauteur entre le point le plus haut de la construction, hors ouvrage technique, et le point le plus haut du terrain naturel au pied de cette construction

- 10.1 En secteur AUEa, la hauteur maximale est fixée à 12m
- 10.2 Dans le reste de la zone :
  - 10.2.1 La hauteur maximale est fixée à 9m.
  - 10.2.2 Cette hauteur est portée :
    - à 11m pour les constructions d'activités de recherche et de haute technologie.
    - à 12m sur la ligne d'implantation des constructions inscrite au document graphique sur la RD7, la hauteur maximale est portée à 12m

### **Article AUE-11 Aspect extérieur**

- 11.1 Toute construction doit présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site ou des paysages, y compris les annexes et les enseignes.
- 11.2 La composition architecturale des bâtiments devra concourir à l'expression d'une unité de l'ensemble des volumes bâtis accueillant les activités, magasins, ateliers ou bureaux constituant les différentes fonctions des programmes. Les parties de ces programmes, affectées aux bureaux, pourront être traitées de façon singulière, apportant une diversification dans l'aspect des bâtiments.
- 11.3 La polychromie utilisée pour les façades sera d'au maximum deux teintes, seuls les ébrasements, les fermetures et leurs encadrements pouvant introduire une troisième couleur.
- 11.4 Les parties de bâtiments réalisées en bardage le seront en pose horizontale ou en bardage plan.
- 11.5 Les couvertures à faible pente ou les toitures terrasses seront habillées par des acrotères.
- 11.6 En vue de permettre la réalisation de bâtiments d'architecture affirmée, des dispositions autres que celles prévues aux alinéas 11.4, 11.5 pourront être autorisées.
- 11.7 Les adaptations au sol devront être étudiées de façon à modifier au minimum le terrain.
- 11.8 L'usage de matériaux sommaires ou de qualité médiocre et la construction de bâtiments à caractère provisoire ou démontables sont interdits.
- 11.9 La hauteur des clôtures ne doit pas excéder 1,80 m.
- 11.10 Les coffrets de comptage et de raccordement seront obligatoirement intégrés soit au bâtiment, soit à un muret de signalétique du bâtiment sauf dans le cas de réalisation de clôture où ils pourront être intégrés à cette dernière.

### **Article AUE-12 Stationnement des véhicules**

- 12.1 Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :
  - 1 place pour 40 m<sup>2</sup> de SHON pour la partie bureau
  - 1 place pour 100 m<sup>2</sup> de SHON pour la partie atelier et destinée à la production
  - 1 place pour 400 m<sup>2</sup> de SHON pour la partie stockage
  - Pour l'hébergement des personnes liées à l'activité principale du site, le nombre de places exigibles sera déterminé en fonction des besoins liés à l'activité.
- 12.2 Pour les équipements publics et les services d'intérêt collectif, le nombre de places à réaliser sera déterminé en fonction des besoins liés à la nature de l'activité, avec un minimum d'une place par 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette.

### **Article AUE-13 Espaces libres et plantations**

- 13.1 Les espaces libres, en particulier les marges de recul en bordures de voirie, doivent être plantés et convenablement entretenus sur une largeur de 2m.

- 13.2 Les espaces non bâtis de chaque parcelle, les espaces communs et les aires de stationnement devront faire l'objet d'un traitement paysager et ne pourront être occupés même à titre provisoire par des dépôts.
- 13.3 Le respect des plantations existantes d'arbres de tige ou de grand développement est impératif. Toutefois, lorsque l'abattage d'arbres est nécessaire, celui-ci sera autorisé sous réserve du remplacement par une plantation de valeur minimum équivalente.
- 13.4 Les espaces verts des opérations de construction de bureaux, de commerce, d'artisanat, d'industrie, d'entrepôt et d'hébergement hôteliers doivent représenter au moins 30% de la superficie de l'unité foncière.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les espaces verts doivent représenter 20% de la superficie de l'unité foncière.
- 13.5 Les haies végétales devront être réalisées avec des essences locales telles que : charmes, noisetiers, hêtres, aubépine, etc. et peuvent être rehaussées d'arbustes à fleurs.
- 13.6 La réalisation de plantations de grand développement est obligatoire à l'intérieur de la bande de 15m portée au document graphique.

### **SECTION III - Possibilités maximales d'occupation du sol**

#### **Article AUE-14 Coefficient d'occupation du sol**

Il n'est pas fixé de COS dans la zone AUE.

## **CHAPITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUG**

### **SECTION I Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

#### **Article AUG-1 Occupations et utilisations du sol interdites**

- 1.1 Toutes les constructions à l'exception de celles visées à l'article AUG-2.
- 1.2 Les divers modes d'utilisation des sols prévus à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des aires de stationnement, des aires de jeux et de sports ouvertes au public, des affouillements et exhaussements de sol nécessaires à l'urbanisation de la zone ou liés aux équipements d'infrastructure.

#### **Article AUG-2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

- 2.1 L'urbanisation de la zone est autorisée à condition d'être réalisée sous forme d'opération d'ensemble.

Peuvent être autorisées :

- 2.2 Les constructions à usage d'industrie, d'artisanat, de bureaux et d'entrepôt, à condition d'être liées aux activités de recherche de haute technologie existantes sur le site.
- 2.3 Les constructions à usage d'habitation nécessaires pour assurer la direction, le fonctionnement et le gardiennage des activités autorisées dans le site
- 2.4 Les constructions à usages d'hébergement temporaire lié à la vocation de recherche du site.
- 2.5 Les installations classées pour la protection de l'environnement, quelque soit le régime auxquelles elles sont soumises au titre de la législation pour la protection de l'environnement à condition que les périmètres de risques n'excède pas le périmètre de l'unité foncière d'implantation de l'installation.
- 2.6 En outre dans l'ensemble de la zone, à moins de 100 m du bord de la RD7, classée en catégorie 3, les constructions nouvelles à usage d'habitation doivent faire l'objet d'un isolement acoustique conformément à l'article 13 de la loi bruit du 31 décembre 1992, au décret n° 95-21 du 9 janvier 1995, et à l'arrêté du 30 mai 1996.

## **SECTION II Conditions de l'occupation du sol**

### **Article AUG-3 Accès et voirie**

#### **3.1 Accès**

- 3.1.1 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve de l'existence d'une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- 3.1.2. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui représenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- 3.1.3. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de telle manière que :
- la visibilité soit suffisante et la sécurité assurée.
  - l'espace neutralisé sur les voies publiques pour la réalisation des accès soit minimisé.

#### **3.2 Voirie**

- 3.2.1 Les voiries publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets ménagers.
- 3.2.2 Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages auxquels elles sont destinées ou aux opérations qu'elles doivent permettre.

### **Article AUG-4 Desserte par les réseaux**

#### **4.1 Eau potable**

Toute construction, installation ou lotissement nécessitant une alimentation en eau doit être raccordé au réseau public d'eau potable.

#### **4.2 Assainissement eaux usées**

Toute construction, installation ou lotissement le nécessitant doit être raccordé au réseau public d'assainissement, conformément au règlement d'assainissement communautaire. Les eaux résiduaires industrielles doivent être évacuées conformément aux dispositions des articles R.111-8 et R111-12 du Code de l'Urbanisme et de l'article L.1331-10 du code de la santé publique.

#### **4.3 Assainissement eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux dans le milieu récepteur (fossé, talweg, cours d'eau).

Les eaux pluviales doivent être stockées et gérées à l'intérieur des parcelles privatives (infiltration, récupération). Aucun rejet vers le domaine public n'est autorisé jusqu'à l'évènement décennal. Au-delà une surverse vers les ouvrages publics est mise en place. En ce qui concerne les zones de logements collectifs, pour lesquelles les surfaces disponibles sur la parcelle ne permettent pas la gestion des eaux pluviales, un raccordement sur les ouvrages publics est autorisé.

La mise en place de puisards d'infiltration en fond ou pied de sous-sol est interdite. Les eaux des descentes de garage et de sous-sol seront raccordées sur le réseau d'assainissement des eaux usées.



#### **Article AUG-5 Caractéristiques des terrains**

Sans objet.

#### **Article AUG-6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

- 6.1 Les constructions devront être implantées avec un recul au moins égal à la hauteur du bâtiment.
- 6.2 Le long de la RD7, les constructions devront respecter un recul au moins égal à la valeur figurant au document graphique.
- 6.3 Nonobstant l'article 6.1, les constructions à usage de guérites ou logement de gardiennage pourront être implantées avec un recul de 5 m minimum.

#### **Article AUG-7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions devront être implantées avec un recul de 10m minimum, par rapport aux limites séparatives.

#### **Article AUG-8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Il n'est pas fixé de prescription particulière

#### **Article AUG-9 Emprise au sol**

L'emprise au sol est la projection au sol des différents niveaux de toute construction, y compris les annexes et tous débords (balcons, porches, etc.).  
L'emprise au sol est fixée à un maximum de 30% de l'unité foncière.

#### **Article AUG-10 Hauteur maximale des constructions**

La hauteur totale d'une construction est la différence de hauteur entre le point le plus haut de la construction, hors ouvrage technique, et le point le plus haut du terrain naturel au pied de cette construction. Cette hauteur ne doit pas excéder 11m.

#### **Article AUG-11 Aspect extérieur**

- 11.1 Toute construction doit présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site ou des paysages, y compris les annexes et les enseignes.
- 11.2 La composition architecturale des bâtiments devra concourir à l'expression d'une unité de l'ensemble des volumes bâtis accueillant les activités, magasins, ateliers ou bureaux constituant les différentes fonctions des programmes. Les parties de ces programmes, affectées aux bureaux, pourront être traitées de façon singulière, apportant une diversification dans l'aspect des bâtiments.
- 11.3 La polychromie utilisée pour les façades sera d'au maximum deux teintes, seuls les ébrasements, les fermetures et leurs encadrements pouvant introduire une troisième couleur.

- 11.4 Les parties de bâtiments réalisées en bardage le seront en pose horizontale ou en bardage plan
- 11.5 Les couvertures à faible pente ou les toitures terrasses seront habillées par des acrotères.
- 11.6 En vue de permettre la réalisation de bâtiments d'architecture affirmée, des dispositions autres que celles prévues aux alinéas 11.4, 11.5 pourront être autorisées.
- 11.7 Les adaptations au sol devront être étudiées de façon à modifier au minimum le terrain.
- 11.8 L'usage de matériaux sommaires ou de qualité médiocre et la construction de bâtiments à caractère provisoire ou démontables sont interdits.
- 11.9 La hauteur des clôtures ne doit pas excéder 1,80 m.
- 11.10 Les coffrets de comptage et de raccordement seront obligatoirement intégrés soit au bâtiment, soit à un muret de signalétique du bâtiment sauf dans le cas de réalisation de clôture où ils pourront être intégrés à cette dernière.

#### **Article AUG-12 Stationnement des véhicules**

- 12.1 Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :
  - 1 place pour 40 m<sup>2</sup> de SHON pour la partie bureau
  - 1 place pour 100 m<sup>2</sup> de SHON pour la partie atelier et construction destinée à la production
  - 1 place pour 400 m<sup>2</sup> de SHON pour la partie stockage et entrepôt
  - Pour l'hébergement hôtelier, le nombre de places exigibles sera déterminé en fonction des besoins liés à l'activité.
- 12.2 Pour les équipements publics et les services d'intérêt collectif, le nombre de places à réaliser sera déterminé en fonction des besoins liés à la nature de l'activité, avec un minimum d'une place par 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette.

#### **Article AUG-13 Espaces libres et plantations**

- 13.1 Les espaces libres, en particulier les marges de recul en bordures de voirie, doivent être plantés et convenablement entretenus sur une largeur d'au moins 2m.
- 13.2 Les espaces non bâtis de chaque parcelle, les espaces communs et les aires de stationnement devront faire l'objet d'un traitement paysager et ne pourront être occupés même à titre provisoire par des dépôts.
- 13.3 Le respect des plantations existantes d'arbres de tige ou de grand développement est impératif. Toutefois, lorsque l'abattage d'arbres est nécessaire, celui-ci sera autorisé sous réserve du remplacement par une plantation de valeur minimum équivalente.
- 13.4 Les espaces verts des opérations de construction de bureaux, de commerce, d'artisanat, d'industrie, d'entrepôt et d'hébergement hôteliers doivent représenter au moins 30% de la superficie de l'unité foncière.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les espaces verts doivent représenter 20% de la superficie de l'unité foncière.

- 13.5 Les haies végétales devront être réalisées avec des essences locales telles que : charmes, noisetiers, hêtres, aubépine, etc. et peuvent être rehaussées d'arbustes à fleurs.

### **SECTION III - Possibilités maximales d'occupation du sol**

#### **Article AUG-14 Coefficient d'occupation du sol**

Il n'est pas fixé de COS dans la zone UG.

## **CHAPITRE VII DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU**

### **SECTION I Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

#### **Article AU-1 Occupations et utilisations du sol interdites**

Tous les types d'occupation et d'utilisation du sol sauf ceux visés à l'article AU 2

#### **Article AU-2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions spéciales**

Peuvent être autorisées l'agrandissement des constructions existantes

### **SECTION II Conditions de l'occupation du sol**

#### **Article AU-3 Accès et voirie**

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales

#### **Article AU-4 Desserte par les réseaux**

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales

#### **Article AU-5 Caractéristiques des terrains**

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales

#### **Article AU-6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les agrandissements des constructions devront être implantées, avec un recul au moins égal à 10 m par rapport aux voies et emprises publiques, sauf le long de la limite de la zone Np où les constructions devront respecter un recul au moins égal à la valeur figurant au document graphique.

#### **Article AU-7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les agrandissements des constructions devront être implantées avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de l'agrandissement projeté.

#### **Article AU-8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales

#### **Article AU-9 Emprise au sol**

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales

#### **Article AU-10 Hauteur maximale des constructions**

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales

#### **Article AU-11 Aspect extérieur**

Les agrandissements des constructions principales et les annexes jointives doivent être réalisées avec des matériaux identiques à ceux de la construction principale. Des matériaux autres pourront être autorisés en vue de permettre l'expression d'une recherche architecturale de qualité

**Article AU-12 Stationnement des véhicules**

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales

**Article AU-13 Espaces libres et plantations**

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales

**SECTION III - Possibilités maximales d'occupation du sol**

**Article AU-14 Coefficient d'occupation du sol**

La SHON des agrandissements est limitée à 10% de la SHON de la construction existante.

## ***TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES***

### **CHAPITRE I DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N**

#### **SECTION I Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

##### **Article N-1 Occupations et utilisations du sol interdites**

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol sauf ceux visés à l'article N-2.

##### **Article N-2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions spéciales**

Peuvent être autorisés :

- 2.1 Dans l'ensemble de la zone, les travaux d'infrastructure et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des installations de services publics et d'intérêts collectifs à condition qu'ils respectent le cadre environnant.
- 2.2 Dans le secteur Np, les équipements et bâtiments liés aux activités du golf, ainsi que les constructions destinées au logement des personnes dont l'activité est directement liée à ces installations, afin d'en assurer le gardiennage, la surveillance ou l'entretien.

#### **SECTION II Conditions de l'occupation du sol**

##### **Article N-3 Accès et voirie**

- 3.1 Dans le secteur Np, il n'est pas fixé de prescriptions particulières
- 3.2 Sans objet pour le reste de la zone

##### **Article N-4 Desserte par les réseaux**

###### **4.1 Eau potable**

Toute construction, installation ou lotissement nécessitant une alimentation en eau doit être raccordé au réseau public d'eau potable.

###### **4.2 Assainissement eaux usées**

Toute construction, installation ou lotissement le nécessitant doit être raccordé au réseau public d'assainissement, conformément au règlement d'assainissement communautaire.

###### **4.3 Assainissement eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux dans le milieu récepteur (fosses, cours d'eau).

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les eaux pluviales doivent être stockées à l'intérieur de la parcelle avec un débit d'exutoire au plus égal à celui d'un terrain naturel.

##### **Article N-5 Caractéristiques des terrains**

- 5.1 Dans le secteur Np, il est fixé un minimum parcellaire de 2500m<sup>2</sup>.
- 5.2 Sans objet pour le reste de la zone

**Article N-6      Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

- 6.1      Dans le secteur Np, toute construction doit être implantée à une distance au moins égale à 10 mètres des voies et emprises publiques.
- 6.2      Sans objet pour le reste de la zone

**Article N-7      Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- 7.1      Dans le secteur Np, les constructions doivent être implantées soit en limite séparative soit à une distance égale à la moitié de la hauteur du bâtiment.
- 7.2      Sans objet pour le reste de la zone

**Article N-8      Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

- 8.1      Dans le secteur Np, il n'est pas fixé de prescriptions particulières
- 8.2      Sans objet pour le reste de la zone

**Article N-9      Emprise au sol**

- 9.1      Dans le secteur Np, l'emprise au sol est fixé à un maximum de 5%.
- 9.2      Sans objet pour le reste de la zone

**Article N-10      Hauteur maximum des constructions**

- 10.2      Dans le secteur Np, la hauteur de toute construction ne pourra excéder 6m à l'égout.
- 10.3      Sans objet, pour le reste de la zone

**Article N-11      Aspect extérieur**

- 11.1      Dans le secteur Np, toutes constructions ou installations qui, par leur situation, leur dimension ou leur aspect extérieur devra respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site ou du paysage naturel ou urbain.
- 11.3      Sans objet pour le reste de la zone

**Article N-12      Stationnement**

- 12.1      Dans les secteurs Np, il n'est pas fixé de prescriptions particulières
- 12.2      Sans objet pour le reste de la zone

**Article N-13      Espaces libres et plantations**

- 13.1      Les plantations existantes doivent être préservées.
- 13.2      Les plantations d'alignement, haies, écrans de verdure, doivent être constituées d'espèces d'essences locales.



- 13.3 Les haies végétales devront être réalisées avec des essences locales telles que : charme, châtaignier, érable champêtre, aulne glutineux, houx, noisetier, cornouiller mâle, ou essences similaires.

**SECTION III Possibilités maximales d'occupation du sol**

**Article N-14 Possibilités maximales d'occupation du sol (C.O.S.)**

- 14.1 Dans les secteurs Np, il n'est pas fixé de prescriptions particulières
- 14.2 Sans objet pour le reste de la zone

### III – PRESCRIPTIONS COMPLEMENTAIRES FIGURANT AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

#### PRESCRIPTIONS COMPLEMENTAIRES FIGURANT AU DOCUMENT GRAPHIQUE

En complément des dispositions applicables à chaque zone énoncées aux titres I, II et III du présent règlement, le plan de délimitation en zones (document graphique), fait aussi apparaître des parties de territoire couvertes par des « trames ». Certaines définissent les parties de territoire concernées par des prescriptions complémentaires qui sont des dispositions réglementaires particulières.

Ces prescriptions complémentaires se superposent à celles applicables à chaque zone. En cas de contradiction, c'est la disposition la plus contraignante qui doit être appliquée.

Les prescriptions complémentaires du PLU d'Epron sont les suivantes :

**Les espaces boisés classés, plantations d'alignements et arbres isolés à protéger ou à créer**, délimités en application de l'article L. 130-1 et R. 123-11a du code de l'urbanisme.

Cette prescription concerne des plantations existantes ou des plantations à créer et interdit toutes occupations et utilisations des sols qui s'opposeraient à la préservation ou à la création des plantations.

**Le tracé des sentes piétonnes à conserver, à modifier ou à créer**, en application de l'article L. 123-1-6 du code de l'urbanisme

Cette prescription interdit toute utilisation et occupation du sol incompatible avec le maintien ou la création des sentes piétonnes

**Le tracé des voies cyclables à créer, à modifier ou à conserver** sera précisé en application de l'article L. 123-1-6 du code de l'urbanisme

Cette prescription interdit toute utilisation et occupation du sol incompatible avec le maintien ou la création des itinéraires cyclables.

**Le tracé des voies destinées à l'accueil de transports publics** en application de l'article L. 123-1-6 du code de l'urbanisme

Cette prescription interdit toute utilisation et occupation du sol incompatible avec la réalisation des infrastructures de transport public.

**Le secteur de risques naturel d'inondation par remontée de nappes** en application de l'article R. 123.11 b du code de l'urbanisme

Cette prescription entraîne l'interdiction des sous-sols à l'intérieur du périmètre.

**Le secteur de risque naturel ruissellement** en application de l'article R. 123.11 b du code de l'urbanisme.

Cette prescription entraîne l'inconstructibilité des terrains concernés par l'indication d'axe de ruissellement sur une largeur de 15m, centré sur l'axe.

En outre, dans toutes ces zones, les remblais et les excavations sont interdits sauf s'ils sont nécessaires à la réalisation d'ouvrages hydrauliques

**Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts** en application à l'article R. 123-11d du code de l'urbanisme

| N°  | Destination de l'emplacement réservé           | Bénéficiaire | Superficie approximative |
|-----|--|--------------|--------------------------|
| ER1 | Aménagement d'une nouvelle voirie en vue de la | Commune      | 1382 m <sup>2</sup>      |

|            |   |         |                   |
|------------|---|---------|-------------------|
|            | structuration de l'entrée de ville autour du carrefour de la Grâce de Dieu  |         |                   |
| <b>ER2</b> | Prolongement du cheminement piéton en continuité de l'allée N. Niepce vers le nord, en direction de la rue Gay Lussac | Commune | 82 m <sup>2</sup> |

Il est rappelé que le Code de l'Urbanisme dispose, notamment dans son article L. 123.17 :

- Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert, peut, dès que le plan est opposable aux tiers, même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé, qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux article L.230-1 et suivants du code de l'urbanisme
- Lorsqu'une servitude mentionnée à l'article L.123-2 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L230-1 et suivants.

La collectivité ou le service public au bénéfice duquel le terrain est réservé doit se prononcer dans un délai d'un an à compter de la réception en Mairie de la demande du propriétaire. En cas d'accord amiable, le prix d'acquisition doit être payé au plus tard deux ans à compter de la réception en Mairie de cette demande.

**Les immeubles à protéger pour lesquels la démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir** délimités en application à l'article R. 123-11h du code de l'urbanisme

Les constructions identifiées au plan de délimitation en zones selon la légende « immeuble à protéger » sont soumises au permis de démolir.