

## PLAN LOCAL D'URBANISME

### PIÈCE N° 3.1

## RÈGLEMENT - PIÈCE ÉCRITE

Vu pour être annexé à la délibération du conseil  
communautaire en date du 08 février 2018

Le Président

Jacques AUZOU





**PÉRIGUEUX**  
capitale du  
PÉRIGORD

Communauté d'Agglomération du Grand Périgueux

# Ville de Périgueux

## PLAN LOCAL D'URBANISME

PIÈCE N° 3.1

RÈGLEMENT - PIÈCE ÉCRITE

# DISPOSITIONS GÉNÉRALES







# REGLEMENT | DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de Périgueux, à l'exclusion du Secteur Sauvegardé, soumis aux règles du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur.

## 1- ORGANISATION DU REGLEMENT

---

### 1.1 Les règles graphiques/écrites

Le règlement se compose de la présente pièce écrite et de pièces graphiques (Voir Pièces N°3-2).

### 1.2 Découpage du territoire en zone

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines et zones naturelles.

Les deux catégories de zones :

Les zones urbaines, repérées sur les documents écrits et graphique du règlement par un sigle commençant par la lettre U, sont les suivantes :

- o La zone Ua qui comprend deux secteur Uap et Uag
- o La zone Ub
- o La zone Uc
- o La zone Ud
- o La zone Ui

Les dispositions des différents chapitres du Titre II s'y appliquent.

Les zones naturelles et forestières sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par la lettre N. La zone N comprend un secteur Nh. Les dispositions des différents chapitres du Titre III s'y appliquent.

Les documents graphiques du règlement intègrent également :

1/ La protection de l'environnement et du paysage

- Les **Espaces Boisés Classés à conserver ou à créer**, au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme. Ces espaces sont réglementés dans la partie 2.3 Traitement des espaces non bâtis et abords des constructions de chaque zone ;

- Les espaces inclus dans le **Périmètre immédiat de captage d'eau potable** (voir pièce n°5-1-2).
- Les **bâtiments autorisés à changer de destination** en zone N pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

## 2/ La mise en valeur du patrimoine

- Les **bâtiments soumis à une règle architecturale** en zone UA faisant l'objet de prescriptions architecturales particulières;

## 3/ Les dispositions et intentions opérationnelles

- Le périmètre des **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** (voir pièce n°4);
- Les **emplacements réservés** pour la réalisation de futurs équipements publics (voirie, élargissement voie, espaces verts, installations d'intérêt général) ;
- La **bande d'études** à titre d'information ;
- Le **Périmètre d'attente d'un projet global**;

## 4/ Les risques

- Les terrains affectés par le **risque d'inondation** où s'appliquent les dispositions du PPRi (voir pièce n°5-1-3).
- Les terrains affectés par le **risque de mouvement de terrain** où s'appliquent les dispositions du PPRM (voir pièce n°5-1-4).
- Les couloirs exposés au **Risque de ruissellement identifiés par le Schéma de Gestion des Eaux Pluviales** (voir pièce n°5-2-1).

## 5/. La typo-morphologie du tissu bâti

- Les **îlots classés** selon la typologie ouvert, semi-ouvert et fermé dont la règle de Coefficient de Pleine Terre (CPT) est particulière ;

## 6/ Le commerce

- Les **linéaires commerciaux** interdisant le changement de destination vers les activités de services pour les commerces et l'artisanat de détails;



## 2- LES DISPOSITIONS DEROGATOIRES

---

### 2.1 Adaptations mineures

- Les règles et servitudes édictées par le présent plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation. Cependant, conformément à l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme, des adaptations mineures dérogeant à l'application stricte des dispositions de l'ensemble des articles des règlements de zones pourront être accordées par l'autorité compétente, lorsqu'elles seront rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles, le caractère des constructions avoisinantes ou du site, par décision motivée de l'autorité compétente.

2. Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

### 2.2 Archéologie

Rappel de l'Art. R.111-3-2 du Code de l'Urbanisme :

*«Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. Les découvertes de vestiges archéologiques doivent être déclarées auprès du Ministère de la culture, Direction régionale des affaires culturelles, Service régional de l'archéologie, conformément à l'article 16 de la loi du 27 septembre 1941 portant règlement des fouilles archéologiques.»*

Rappel de l'Art. R.111-3-2 du Code de l'Urbanisme :

Prescriptions particulières applicables en matière d'archéologie :

- Décret n° 2002-89 du 16 janvier 2002. Article 1er - 1er § : «Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique définies par la loi du 17 janvier 2001 susvisée».
- Pour tous les documents d'urbanisme ne relevant pas des zonages archéologiques, le titre III de la loi validée du 27 septembre 1941 impose la «déclaration de toute découverte archéologique fortuite soit auprès du Maire de la Commune qui avertit le préfet, lequel saisira le Directeur Régional des Affaires Culturelles, soit auprès du Service Régional de l'Archéologie » ; et la loi n°80-532 du 10 juillet 1980 « protège les vestiges archéologiques de toute dégradation ou destruction intentionnelle ».

## 2.3 Ouvrages techniques type transfo, voie ferrée, ...

Dans les secteurs où les dispositions du règlement d'urbanisme les autorisent, compte tenu de leur faible ampleur, de leurs spécificités techniques, et de leur utilité publique ou de leur intérêt collectif, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent s'implanter nonobstant les dispositions des règles des Titres II à III du présent règlement.



### 3. LEXIQUE

---

#### **Accès**

L'accès est le passage entre une voie et une unité foncière. L'accès correspond à la limite ou à l'espace, tel que portail, porche et partie de terrain donnant sur la voie, par lequel on y pénètre à l'intérieur de l'unité foncière.

#### **Acrotère**

Éléments d'une façade qui sont situés au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, à leur périphérie, et qui constituent des rebords ou garde-corps, pleins ou à claire-voie.

#### **Affouillement et exhaussement des sols :**

L'affouillement des sols correspond à un creusement par prélèvement de terre, conduisant à abaisser le niveau du terrain naturel. L'exhaussement est une surélévation du terrain par l'apport complémentaire de matière (remblaiement).

#### **Aménagement**

Ensemble d'actions concertées visant à disposer avec ordre les habitants, les activités, les constructions, les équipements et les moyens de communications, à des échelles très diverses (pays, ville, quartier, terrains).

#### **Bâtiment**

Un bâtiment désigne toute construction qui sert d'abri aux hommes, aux animaux ou aux objets.

#### **Bandes de constructibilité**

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives sont déterminées en fonction de la profondeur des terrains depuis la rue. Aussi des bandes de constructibilité sont définies par le règlement, comptées parallèlement et depuis la limite des emprises et des voies publiques existantes ou à créer. Les deux bandes définies par le règlement ne s'appliquent pas donc aux voies privées de desserte interne des terrains.

Les deux bandes de constructibilité sont définies ci-après :

- Bande A : sur une profondeur de 15 m comptée à partir de l'alignement à la voie.
- Bande B : sur la profondeur restante.

Schéma illustratif : Les bandes de constructibilités



Dans les espaces repérés aux documents graphiques par la mention «Ilots ouverts», la bande A est d'une profondeur de 20 m comptée à partir de l'alignement à la voie et la bande B sur la profondeur restante.

Schéma illustratif : Les bandes de constructibilités pour les îlots ouverts



### **Construction**

Action de construire quelque chose : immeuble, clôture, mur, terrasse, maison, piscine ...

### **Construction accessoire**

Constructions isolées ou non, telles qu'un garage, un appentis, une serre, un abri de jardin, une chaufferie, etc., autres que la construction principale, à l'exclusion de tous locaux pouvant être occupés à titre d'habitation ou d'occupation permanente.

### **Cours d'eau**

Un cours d'eau est une circulation d'eau de manière indépendante des pluies, à savoir après 8 jours sans pluie ou avec des précipitations cumulées de moins de 10 mm sur cette période.

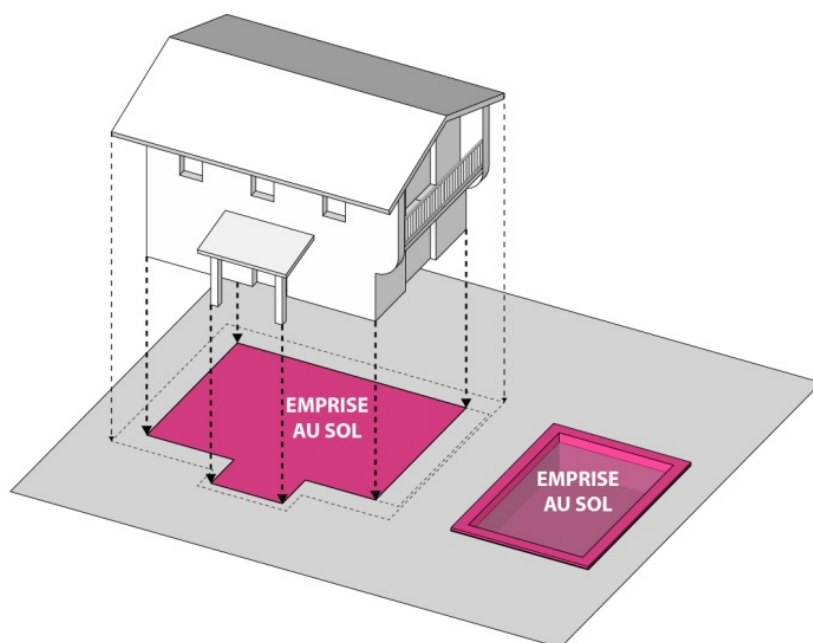
### **Destination**

D'après le code de l'urbanisme, les règlements peuvent être différenciés selon les catégories de constructions répondant aux neuf destinations suivantes: habitation, hébergement hôtelier, bureaux, commerces, artisanat, industrie, exploitation agricole, entrepôts, services publics ou d'intérêt collectif.

### **Emprise au sol**

L'emprise au sol au sens du Code de l'urbanisme est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. Les constructions enterrées telles que les sous-sols n'entrent pas dans le calcul de l'emprise au sol. Il n'en va pas de même des éléments aériens d'une telle construction.

Sont inclus dans le calcul de l'emprise au sol les balcons, loggias, coursives et débords de toitures formant une avancée maintenue au sol par un ou des éléments de soutien. Sont également pris en compte les dépendances ou les piscines implantées sur le terrain d'assiette.





### **Espace boisé classé (EBC)**

Le P.L.U. peut classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger, à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies, des plantations d'alignement. Ce classement interdit tout changement d'affectation et tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

### **Extension**

Il s'agit d'une augmentation de la surface et /ou du volume d'une construction. Elle peut intervenir horizontalement dans la continuité de la construction principale, ou verticalement, par une surélévation de la construction.

### **Faîtage :**

Ligne de jonction supérieure de 2 pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées.

### **Façade d'une construction**

La notion de façade d'une construction doit s'entendre comme l'élévation avant, arrière ou latérale d'une construction.

### **Hauteur**

La hauteur d'une construction est mesurée entre un point bas et un point haut. Le point bas correspond au niveau du sol naturel avant travaux d'affouillement ou d'exhaussement. Le point haut considéré correspond à :

- l'égout des couvertures pour une toiture traditionnelle,
- l'acrotère pour un toit dit plat ou terrasse.

Ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur, les ouvrages de très faible emprise tels qu'antennes, paratonnerres, souches de cheminées, etc. et les locaux d'ascenseur dans la limite de 2 mètres.

### **Hauteur relative**

Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points. Lorsque la construction est en retrait de l'alignement, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement. Il en sera de même pour les constructions élevées en bordure de voies privées, la largeur effective étant assimilée à la largeur réglementaire des voies publiques.

### Limite d'emprise publique

Cette limite d'emprise publique peut également être désignée par le terme « alignement ». Voir la définition « *Voies et emprises publiques* ».

### Limites séparatives

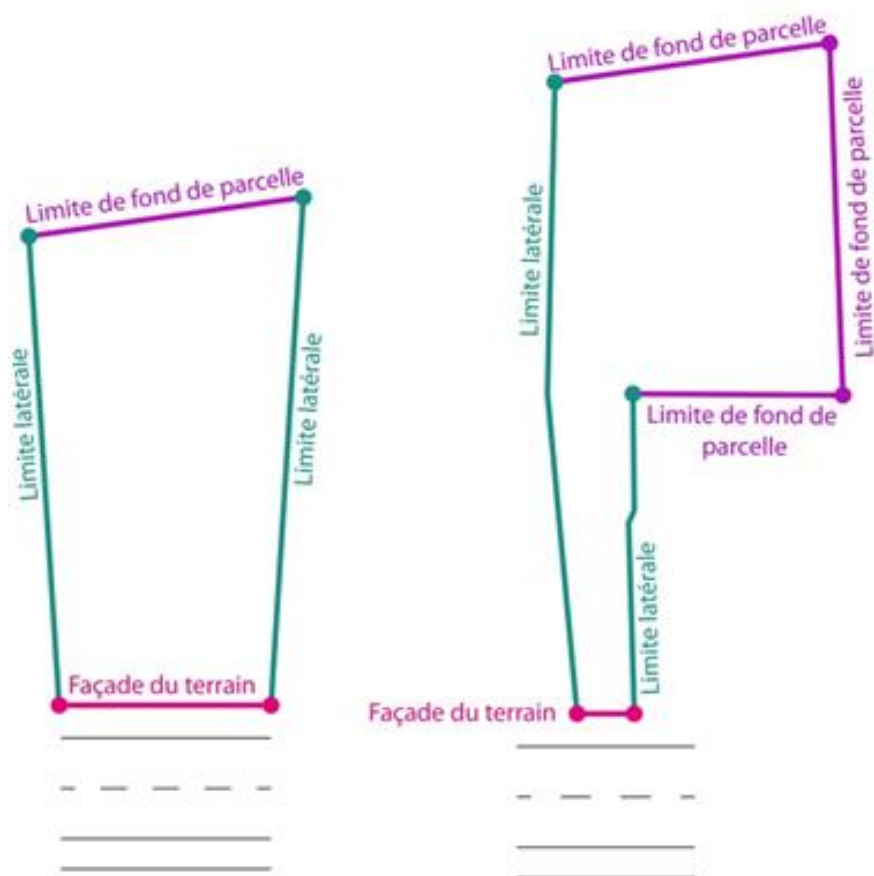
La limite séparative est constituée par les limites d'un terrain avec un autre terrain qui ne constitue ni une voie, ni une emprise publique, ni un emplacement réservé pour la création ou l'élargissement d'une voie.

Les limites séparatives peuvent être différenciées en deux catégories :

1- Les limites séparatives latérales aboutissant à une voie ou une emprise publique (cf. définition ci-après : il s'agit des limites latérales du terrain qui ont un contact en un point avec la limite riveraine d'une voie ou d'une emprise publique.

2- Les limites séparatives de fond de parcelle : ce sont les limites d'un terrain qui n'ont aucun contact avec une voie ou une emprise publique. Leur tracé caractérise les cœurs d'îlots. Elles sont situées à l'opposé de la voie.

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



Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives expriment la distance, mesurée horizontalement, entre le projet de construction à l'une des limites séparatives du terrain.

### **Niveaux**

Les niveaux correspondent au rez-de-chaussée et aux étages pleins, combles y compris. Ne sont pas considérés comme des niveaux les sous-sols et les surfaces de plancher des mezzanines.

Sont considérées comme rez-de-chaussée, les surfaces de plancher couvrant la totalité de l'emprise du bâtiment et dont la cote du plancher bas n'excède pas 1,00 m au-dessus du niveau de la voie ou de l'emprise publique.

### **Ouvrages et installations techniques**

Éléments nécessaires au fonctionnement territorial et à la gestion des équipements (réseaux enterrés ou non, branchements, armoires, transformateurs, bâches, mobilier urbain, etc...).

Leur disposition, leur configuration, les impératifs techniques et de sécurité ne permettent pas de les réglementer au P.L.U de la même manière que les constructions.

### **Pleine Terre**

Un espace peut être qualifié d'espace de pleine terre s'il n'est le support d'aucun aménagement autre que les aménagements propres aux jardins et espaces verts, ni d'aucune construction, aussi bien au-dessus du sol qu'au-dessous du niveau du sol naturel sur une profondeur de 10 mètres, à l'exception des toitures végétalisées dont la pleine terre en toiture dispose d'une profondeur minimum de 30 cm. Il peut en revanche être traversé par des réseaux techniques aériens ou souterrains.

Sont considérés comme espaces de pleine terre, toutes les surfaces liées aux jardins et espaces verts qui sont maintenues ou reconverties en terre et qui ne sont pas situées sur des constructions (dalle, ...) à l'exception des toitures végétalisées dont la pleine terre en toiture dispose d'une profondeur minimum de 30 cm. Les places de stationnements et les aires de manœuvres ne peuvent être considérées comme espaces de pleine terre.

### **Pignon**

Le pignon d'une construction est constitué par l'une des façades de la construction dont le couronnement suit la forme d'un comble.

### **Recul par rapport aux voies et emprises publiques**

Il correspond au retrait imposé aux constructions à édifier en bordure d'une voie.

La règle de recul (R1) est mesurée horizontalement entre la limite d'emprise de la voie (la limite commune entre la voie et les propriétés bâties ou à bâtir) et le nu de façade de la construction à édifier.

Constitue une emprise publique, un espace existant ou à créer ouvert au public et pouvant donner accès directement aux terrains riverains. Ces espaces sont ouverts à la circulation des piétons, des 2 roues et/ou des véhicules motorisés.

En cas d'élargissement prévu d'une voie (emplacement réservé inscrit au document graphique du règlement), la marge de recul est calculée à partir de l'alignement futur tel que résultant de la cession éventuelle et de l'élargissement de la voirie.

Dans le cas d'un terrain bordé par plusieurs voies et/ou emprises publiques, le recul R s'applique sur au moins l'une d'elles. Sur les autres, le recul ne peut être inférieur au recul minimum imposé. La marge de recul est issue de l'application du recul R. Il s'agit de l'espace compris entre le recul minimum imposé et la voie ou l'emprise publique.

A l'intérieur des marges de recul sont exclusivement autorisés : tout ou partie des balcons, orielles, éléments de décors architecturaux, bacs pour plantations, débords de toitures, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire) et à l'isolation par l'extérieur, chacun n'excédant pas 1 m de profondeur. Sont également autorisés les clôtures, les marquises, les auvents à hauteur du rez-de-chaussée et les emmarchements, les constructions ou parties de constructions dont la hauteur ne dépasse pas de plus de 60 cm le sol existant avant travaux, à l'exception des piscines.

Peuvent également être implantés dans les marges de recul, les dispositifs destinés à assurer l'accès des constructions existantes aux personnes à mobilité réduite.

A l'exception des places de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduite, dûment exigées par la réglementation en vigueur, et d'une seule place dans les autres cas, le stationnement est interdit dans une bande de 5 m à compter des voies et emprises publiques.

Les règles d'implantation par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques ne s'appliquent pas aux constructions et installations techniques d'emprise limitée nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **Sigles utilisés dans le règlement**

*H: Hauteur maximale des constructions au point le plus haut / à l'égout ou à l'acrotère*

*R1 : Distance entre les constructions et la limite d'emprise des voies*

*R2 : Distance entre les constructions et les limites séparatives*

*CES : coefficient d'emprise au sol*

*CPT coefficient de pleine terre*

### **Sol naturel**

Le sol naturel est le sol tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet.

### **Stationnement des véhicules motorisés**

Les places de stationnement doivent être mises en œuvre pour des conditions normales de fonctionnement et dans le respect de la réglementation en vigueur. Elles s'appliquent aux constructions nouvelles, aux constructions existantes et changements de destination.

Le stationnement des véhicules et des deux-roues, correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle, doit être assuré en dehors du domaine public.

Dans le cas d'aménagement ou d'extension de constructions existantes ayant pour effet d'accroître la Surface De Plancher (SDP) sans changement de destination, les normes ne sont exigées que pour la surface de plancher nouvellement créée.

Dans le cadre d'opérations nouvelles, une organisation groupée du stationnement ou sur chaque terrain d'assiette sera privilégiée.

Des aires de stationnement doivent être réalisées pour les deux roues. Elles doivent comporter des arceaux ou tout autre dispositif assurant un stationnement sécurisé.

Les emplacements réservés au stationnement des handicapés sont à intégrer dans le calcul des places définies pour chaque type de construction.

Les règles définies pour les habitations ne s'appliquent pas pour les opérations de construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, en application des articles L.151-34 et R.111-25 du Code de l'Urbanisme.

Les dimensions à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule sont de 5 x 2,50 m et de 25 m<sup>2</sup> par place, y compris l'accès. Le plan de masse fera figurer et cotera le ou les emplacements nécessaires.

Le nombre de places nécessaires est calculé en application des normes, et sera arrondi au nombre entier supérieur

### **Stationnement des vélos**

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

Les espaces dédiés au stationnement des vélos doivent être sécurisés, protégés des intempéries (a minima couverts) et facilement accessibles depuis le domaine public. Ils doivent également être aménagés de manière à ce que chaque vélo dispose d'un système d'attache adapté et de sécurisation individuel (dispositif fixe permettant de stabiliser et d'attacher le vélo par le cadre). Le stationnement des vélos doit être réalisé de plain-pied.

L'offre de stationnement pour les vélos doit se situer sur l'unité foncière de l'opération, si l'offre créée ne répond qu'aux besoins de l'opération.

Toutefois, lorsque l'offre créée permet de répondre également à d'autres besoins que ceux de l'opération, elle peut être réalisée sur une unité foncière située dans son environnement immédiat.

Dans ce cas, l'offre de stationnement doit être facilement accessible à pied, par un parcours de moins de 200 m depuis l'entrée de la construction neuve.

Les normes de stationnement vélos sont applicables à toute construction.

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

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

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

### **Terrain d'assiette du projet**

Le terrain d'assiette du projet est constitué par l'unité foncière, définie comme un ilot de propriété d'un seul tenant, délimité par les voies publiques, un cours d'eau le cas échéant, et les autres propriétés qui le cernent. Le terrain d'assiette peut être constitué d'une ou plusieurs parcelles cadastrales, appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

L'existence sur l'unité foncière d'un emplacement réservé (destiné à créer ou élargir une voie publique, créer un parc public de stationnement, un espace vert ou un ouvrage public) inscrit au document graphique du règlement, interdit au propriétaire de construire sur la partie du terrain réservé. De même, le calcul des droits à construire exclut la surface de terrain concernée par la réserve d'emprise. Les règles du présent règlement s'appliquent donc sur l'unité foncière telle que résultant après cession éventuelle de la partie couverte par l'emplacement réservé.

Les emplacements réservés sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction, en application de l'article R.123-10 du Code de l'urbanisme.

### **Voies et emprises publiques**

Les voies se définissent en deux catégories :

- les voies publiques,
- les voies privées de desserte interne aux opérations qui peuvent être ouvertes ou fermées au public.

Les règles faisant référence à l'expression "voies et emprises publiques" s'appliquent aux voies publiques existantes, à créer, ou à modifier (dans le cas d'un emplacement réservé) et aux voies de desserte interne du terrain d'assiette ouvertes ou non au public lorsqu'elles desservent au moins deux logements, et sauf mention contraire du présent règlement.

La largeur de la voie doit s'entendre comme comprenant, non seulement la partie de l'emprise réservée à la circulation des véhicules, avec ou sans terre-plein central, mais aussi la partie de l'emprise réservée au passage des piétons et cycles.

**PÉRIGUEUX**  
capitale du  
PÉRIGORD

Communauté d'Agglomération du Grand Périgueux

# Ville de Périgueux

## PLAN LOCAL D'URBANISME

PIÈCE N° 3.1

RÈGLEMENT - PIÈCE ÉCRITE

# ZONE N







# REGLEMENT | ZONE N

## Caractère dominant de la zone

La zone naturelle et forestière dite " zone N "couvre les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

La zone N comprend **un secteur Nh** ponctuellement bâti à constructibilité limitée.

## Vocation générale de la zone

La zone N est une zone inconstructible d'une manière générale. Exceptionnellement et ponctuellement, elle a vocation à accueillir des constructions nouvelles sous condition d'un caractère limité et adapté des opérations d'aménagement ou de construction, compatibles avec le caractère naturelle de la zone et la préservation de l'environnement.

La zone N est concernée par le risque d'inondation. Les terrains sont repérés aux documents graphiques du règlement par une trame spécifique où s'appliquent les dispositions du **Plan de Prévention des Risques Inondation** (voir Pièce n°5-1-3 annexée au présent dossier).

La zone N est soumise à des risques de mouvement de terrain et de retrait-gonflement des argiles, les modalités d'occupation des sols seront conformes aux prescriptions du **Plan de Prévention du risque de mouvement de terrain et de retrait gonflement des argiles** (voir Pièce n°5-1-4 annexée au présent dossier).

La zone N est concernée par une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP). Les terrains et les bâtis concernés sont repérés aux documents graphiques du règlement par une trame spécifique où s'appliquent les dispositions de l'**AVAP** (voir Pièce n°5-1-5 annexée au présent dossier).

# 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS.

---

## 1.1 Usages, affectations des sols et activités interdites dans la zone

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Toutes les occupations et utilisations du sol soumises à autorisation ou à déclaration au titre du code de l'urbanisme à l'exception de celles visées à l'article N 1.2
- Dans les espaces repérés aux documents graphiques par la mention «**Zone inondable définie par le PPRI - zone rouge**», sont interdites les occupations et utilisations du sol spécifiées par le PPRI (Voir Pièce N°5-1-3 du présent dossier).
- La démolition, la transformation, l'aménagement et tous travaux portant atteinte aux "Dispositions relatives à la protection et à la mise en valeur du patrimoine" repérés aux documents graphiques (Espace Boisé Classé à protéger ou à créer, Bâtiment d'intérêt patrimonial), à l'exception des occupations et utilisations admises sous conditions (Voir paragraphe 1.2. Usages, affectations des sols et activités soumises à des conditions particulières).

---

\* Voir définitions et précisions des termes utilisés du présent chapitre dans les dispositions générales du présent règlement.

## 1.2 Usages, affectations des sols et activités soumises à des conditions particulières

### 1.2.1 Conditions particulières relatives à la reconstruction à l'identique

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié est autorisée sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment initial.

Toutefois, la reconstruction d'un bâtiment concerné par un risque certain et prévisible, est autorisée sous réserve de ne pas mettre gravement en danger la sécurité des occupants.

### 1.2.2 Conditions particulières relatives aux risques naturels et nuisances

- Dans les espaces repérés aux documents graphiques par la mention « **Zone inondable définie par le PPRI - zone bleue** », les occupations et utilisations du sol autorisées dans la présente zone sont soumises aux dispositions du règlement du Plan de Prévention des Risques Inondation annexé au présent PLU (Voir Pièce N°5-1-4 du dossier).
- Dans les espaces repérés aux documents graphiques par la mention « **Zone de risque définie par PPRM** », les occupations et utilisations du sol autorisées dans la présente zone sont soumises aux dispositions du règlement du Plan de Prévention des Risques de Mouvement de terrains et de Retrait gonflement des argiles annexé au présent PLU (Voir Pièce N°5-1-5 du dossier).
- Dans les couloirs repérés aux documents graphiques par la mention « **Risque de ruissellement identifiés par le Schéma de Gestion des Eaux Pluviales** » (voir pièce n°5-3-1), les occupations et utilisations du sol autorisées dans la présente zone sont soumises aux prescriptions suivantes :
  - > Tout dépôt ou stockage de produits dangereux ou susceptibles de provoquer une pollution en étant mélangés à l'eau ou d'être emportés en cas d'inondation sont interdits.

### 1.2.3 Conditions particulières relatives à la destination des constructions

Sous réserve de ne pas porter atteinte à l'environnement naturel :

- L'aménagement et les travaux d'entretien régulier des cours d'eau et fossés, sous réserve que leur curage s'effectue dans la largeur et la profondeur naturelle du cours d'eau ou du fossé, et sous réserve de conserver la végétation rivulaire (élagage et recépage de la végétation uniquement).
- Les opérations prévues en emplacement réservé.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que l'aménagement des infrastructures routières sous réserve qu'ils soient compatibles avec la protection de l'environnement.
- Les installations classées, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
- Les affouillements et exhaussements du sol liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
- L'adaptation et la réfection des constructions existantes à l'exclusion de tout changement de destination.
- L'extension des habitations existantes ne pourra pas dépasser 20% de l'emprise au sol initiale du bâtiment d'habitation (l'emprise au sol initiale du bâti existant est apprécié à la date d'approbation du PLU) et sera limitée à une augmentation maximale de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher. L'emprise au sol minimum d'un bâtiment d'habitation pouvant faire l'objet d'une extension sera de 40 m<sup>2</sup>. Cette possibilité d'extension ne joue qu'une seule fois à partir de la date d'approbation du PLU. Les extensions doivent être dans la continuité du bâtiment principal.
- Les constructions accessoires d'une habitation existante à la date d'approbation du PLU sont autorisées sous réserve qu'elles soient implantées à proximité de l'habitation préexistante, dans un rayon de 20 mètres mesurés par rapport au point le plus proche de l'habitation (25 mètres pour les piscines), et que :
  - > L'emprise au sol des piscines soit inférieure ou égale à 50 m<sup>2</sup>.
  - > L'emprise au sol des autres annexes (abris de jardins ou d'animaux, garages) soit inférieure ou égale à 50 m<sup>2</sup>.
  - L'emprise au sol de l'ensemble des constructions accessoires (hors piscine) sur le terrain d'une habitation ne pourra en aucun cas excéder 50 m<sup>2</sup>.
- **Sont admis dans le secteur Nh, sous réserve** de ne pas compromettre l'exploitation agricole ou la qualité paysagère du site, les constructions nouvelles destinées à l'habitation et le changement de destination à vocation d'habitat ou d'hébergement des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

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

- Sous réserve de ne pas compromettre l'exploitation agricole ou la qualité paysagère du site, le changement de destination à vocation d'habitat ou d'hébergement des constructions existantes repérées aux documents graphiques sous la mention " **bâtiments autorisés à changer de destination** " est autorisé dès lors que les travaux ne portent pas atteinte à la composition générale de la construction.
- Les **espaces boisés classés** existants ou à créer sont repérés aux documents graphiques. Ce classement interdit notamment tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.
- Dans les espaces repérés aux documents graphiques par la mention «**Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine**», les occupations et utilisations du sol autorisées dans la présente zone sont soumises aux dispositions du règlement de l'AVAP annexé au présent PLU (Voir Pièce N°5-1-5 du dossier).

### 1.3 Mixité fonctionnelle et sociale des constructions

Sans objet



## 2. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGERES.

---

Le présent chapitre définit les droits à bâtir applicables aux terrains et constructions existants et ils fixent pour toute opération de construction et d'aménagement, les règles à respecter au regard des formes urbaines et des caractéristiques architecturales, environnementales et paysagères de la présente zone.

### Définition et principes

Les droits à construire des terrains sont déterminés par l'application cumulée :

- > des marges de retrait par rapport aux voies **(R1)** : le recul (R1) d'une construction est la distance mesurée, perpendiculairement aux voies, qu'elles soient publiques ou privées et aux emprises publiques, existantes ou projetées. Ce recul ne s'applique qu'aux constructions implantées en premier rang, c'est-à-dire les plus proches de la voie ou de l'emprise publique.
- > des marges de retrait par rapport aux limites séparatives **(R2)**: le retrait (R2) d'une construction est la distance mesurée perpendiculairement aux limites séparatives. Celles-ci s'entendent à la fois comme limites séparatives latérales ou comme limites séparatives de fond de terrain, généralement à l'opposé de la voie.
- > des marges de retrait entre deux-constructions **(R3)**: le retrait (R3) est la distance mesurée entre deux constructions au nu du mur.
- > de la hauteur constructible **(H)** : la hauteur H d'une construction est la différence d'altitude mesurée verticalement entre le point haut de la construction d'une part et d'autre part le niveau du sol avant travaux ou, à défaut, le niveau de la voie ou de l'emprise publique. Les constructions doivent respecter une hauteur de façade mesurée soit à la corniche ou à la ligne de l'égout dans le cas d'un toit en pente, soit à l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse ;
- > de l'emprise au sol maximale autorisée pour l'assiette du projet **(ES)**: l'emprise au sol au sens du Code de l'urbanisme est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Pour mémoire, la partie « 2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions » du présent règlement prévoit des dispositions de protection et de traitement des espaces végétalisés qui participent également à la définition des droits à construire.

---

*\* Voir définitions et précisions des termes utilisés du présent chapitre dans les dispositions générales du présent règlement.*

**> Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës (Article R.151-21 du code de l'urbanisme)**

Les dispositions du présent règlement relatives à l'emprise au sol des constructions (ES) et à leur implantation (R1, R2, R3) sont appréciées à l'échelle de l'assiette de l'ensemble du projet et non lot par lot. A l'inverse, les dispositions du présent règlement relatif à la part minimale de surfaces non imperméabilisées (paragraphe 2.3.3) s'appliquent à chaque terrain issu d'une division foncière.

**> Bonus de constructibilité (performances thermiques)**

Les règles d'implantation et de hauteur peuvent être adaptées pour mettre en œuvre une isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes, dans la limite de 0,30 mètre par rapport aux dispositions définies par le présent règlement.

**> Règles applicables aux constructions existantes :**

Les constructions existantes sont soumises aux mêmes dispositions réglementaires que les constructions neuves, suivant les règles fixées ci-après. Toutefois, dans certains cas, des règles spécifiques sont édictées pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, sous le paragraphe "2.1.2 Dispositions réglementaires particulières".





## 2.1. Volumétrie et implantation des constructions

### 2.1.1 Dispositions réglementaires générales

L'ensemble des règles est illustré par des schémas explicatifs à la suite du présent tableau.

CARACTERISTIQUES	REGLES
Emprise au sol (ES) des constructions	Non réglementée Dans le secteur Nh = 25%
Hauteur totale (H)	H inférieure ou égale à 7 m (R+1)
Recul (R1) par rapport aux voies	R1 supérieur ou égal à 15 m
Retrait (R2) par rapport aux limites séparatives	R2 égal H/2 avec un mini de 4m Les retraits imposés par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent pas aux piscines.
Recul (R3) entre constructions sur une même unité foncière	R3 supérieur ou égale à 4 m. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux dépendances des habitations (garages, abris de jardin, ...) d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m <sup>2</sup> , aux piscines.

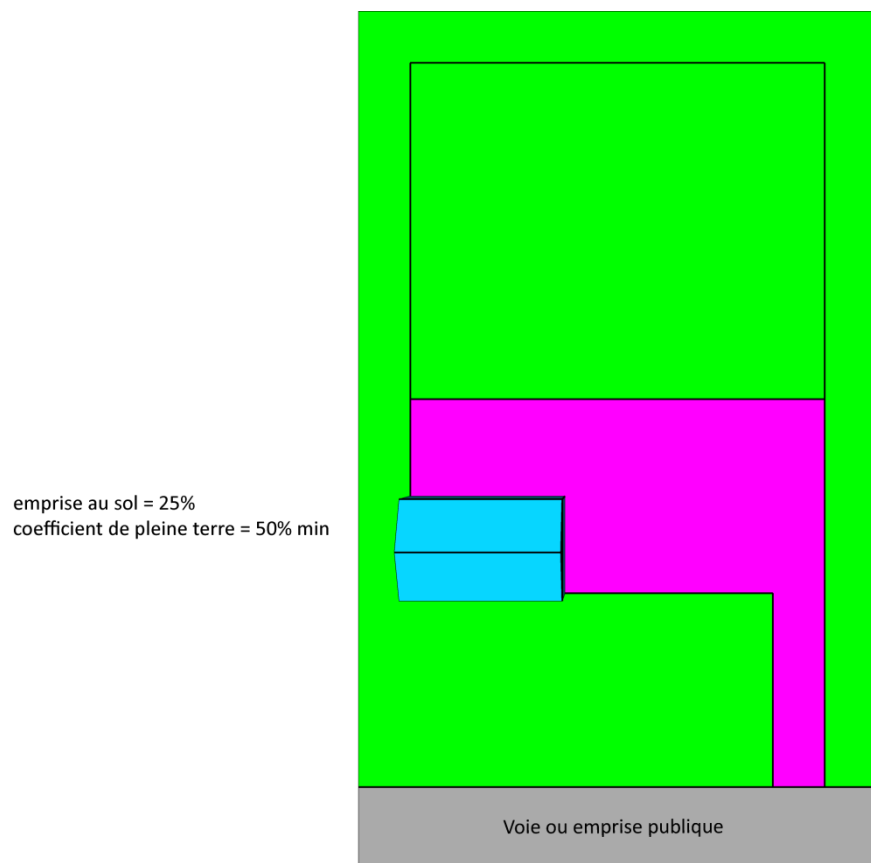


Schéma illustratif : L'emprise au sol et le coefficient de pleine terre en zone Nh

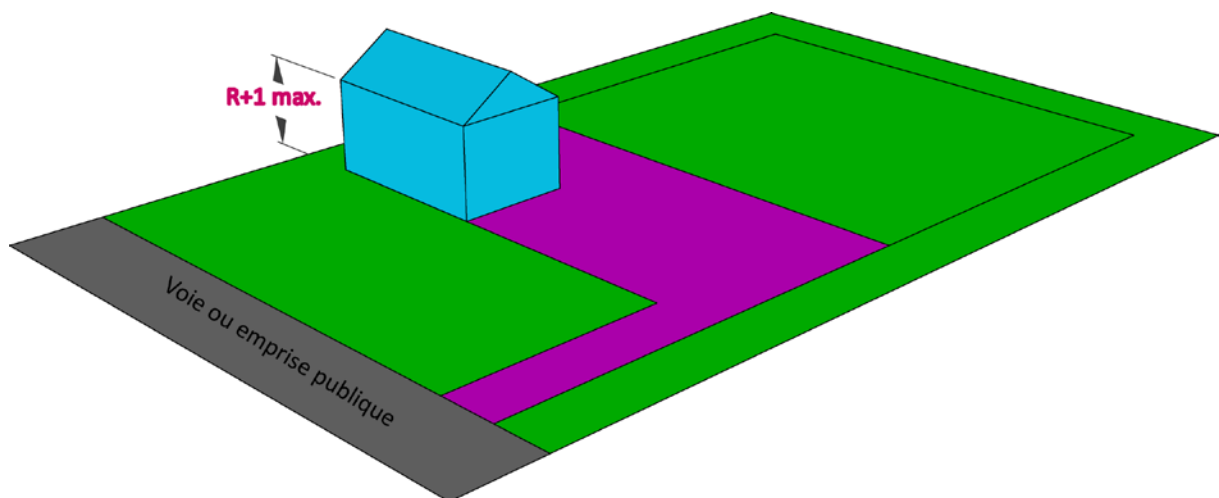


Schéma illustratif : La hauteur en zone Nh

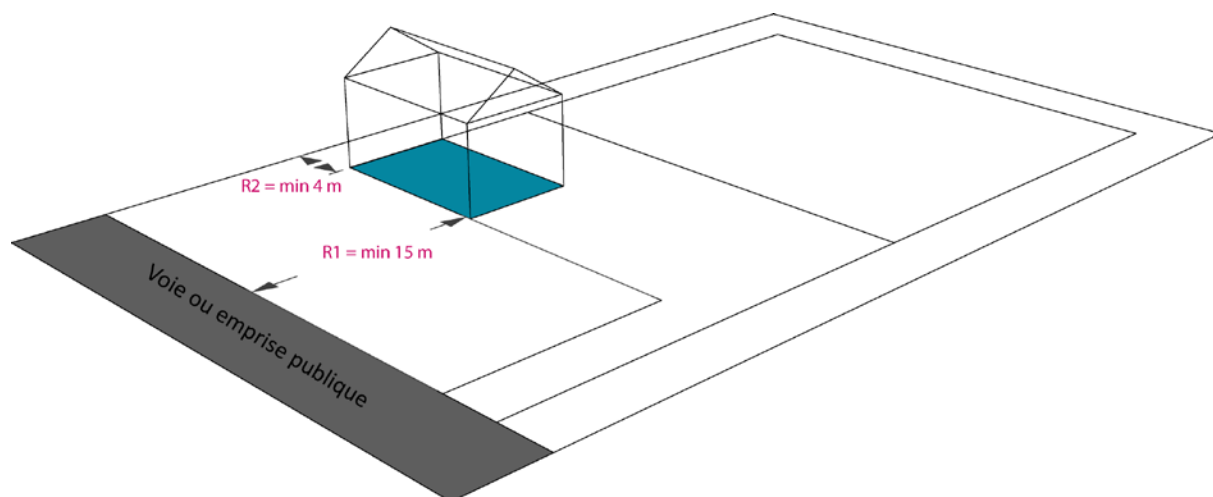


Schéma illustratif : Les implantations en zone Nh

### 2.1.1 Dispositions réglementaires particulières

Les dispositions réglementaires suivantes sont autorisées ou imposées, selon le cas, soit en substitution, soit en complément de celles fixées au "2.1. Dispositions réglementaires - cas général".

#### **Constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

Les reculs par rapport aux voies et aux emprises publiques, les retraits, les bandes d'implantation, les emprises bâties, les espaces en pleine terre et la hauteur ne s'appliquent pas aux bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, tels que châteaux d'eau, équipements ferroviaires ou portuaires, antennes de téléphonie mobile, éoliennes, poteaux, pylônes, transformateurs, mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers, installations techniques nécessaires aux réseaux de distribution d'énergie et de télécommunications...

#### **Hauteurs différentes**

Dans le cas d'une construction existante régulièrement édifiée, dont la hauteur est supérieure à la hauteur HT autorisée, toute extension et/ou surélévation peut atteindre cette hauteur différente sans la dépasser.

#### **Règles particulières relatives aux continuités écologiques, aux zones humides, à la mise en valeur du patrimoine naturel, bâti et paysager**

Une implantation différente de celle fixée au "2.1. Dispositions réglementaires - cas général" peut être autorisée en présence d'un Espace Boisé Classé, d'un arbre isolé, ou d'une "protection patrimoniale" établie au titre du PLU et repérés au plan de zonage.

Le projet doit être conçu de manière à s'intégrer dans les perspectives urbaines et paysagères, à mettre en valeur les éléments protégés, à conserver ou à renforcer les continuités écologiques repérée et/ou la zone humide....

L'implantation des constructions et installations devra ainsi s'appuyer sur les composantes du site préexistant en tenant compte notamment de l'implantation des constructions avoisinantes, de la topographie, des masses végétales et en particulier des bosquets arborés et des arbres qui participent à la qualité de ce paysage remarquable, et à la morphologie urbaine plus précisément. Par ailleurs, l'organisation du bâti devra permettre de préserver les vues sur les espaces naturels perceptibles depuis la voie.

> Dans les espaces repérés aux documents graphiques par la mention «**Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine**», des règles particulières sont prescrites par le règlement de l'AVAP annexé au présent PLU (Voir Pièce N°5-1-5 du dossier).

### Règles particulières relatives aux risques

> Dans les couloirs repérés aux documents graphiques par la mention « **Risque de ruissellement identifiés par le Schéma de Gestion des Eaux Pluviales** » (voir pièce n°5-3-1), pour les réhabilitations et les extensions de constructions existantes, les ouvertures (notamment les soupiraux et les portes de garages) doivent être situées à au moins 0,50 m du niveau susceptible d'être atteint par les écoulements

> Toute construction doit être implantée à une distance au moins égale à 5 mètres comptés depuis l'axe des talwegs ou des berges des cours d'eau repérés aux documents graphiques par la mention « **Risque de ruissellement identifiés par le Schéma de Gestion des Eaux Pluviales** » (voir pièce n°5-3-1).

## 2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

### 2.2.1 Patrimoine bâti et paysager à conserver, à restaurer et à mettre en valeur

Le changement de destination à vocation d'habitat ou d'hébergement des constructions existantes repérées aux documents graphiques sous la mention " **bâtiments autorisés à changer de destination** " sont autorisés sous réserve des dispositions suivantes:

- Préserver et le cas échéant mettre en valeur dans le cadre de tous projets :
  - > les bâtiments principaux identifiés,
  - > les éléments de décors et d'apparat qui accompagne le ou les bâtiments,
  - > les éléments d'architecture extérieure (portail, piliers, clôtures, socle bâti, four, ...) historiquement associés à la propriété et qui présentent un intérêt patrimonial, architectural ou historique.
  
- En cas de projet de réhabilitation, dès lors qu'ils sont visibles depuis les voies et emprises publiques, le projet doit :
  - > respecter la volumétrie originelle du bâtiment et de ses éléments (hauteur de façades, pente de toiture, hauteur et typologie des clôtures, ...),
  - > mettre en œuvre des matériaux identiques ou en harmonie à ceux d'origine,
  - > respecter la composition et l'ordonnancement général des ouvertures en façades des constructions (portes, fenêtres,...).
  
- En cas de changement de destination :
  - > Les adjonctions de constructions ou d'installations en façades ne doivent pas nuire à la qualité des vues sur l'élément protégé depuis les voies et emprises publiques, et conserver l'aspect extérieur d'origine du bâtiment.
  - > Les surélévations sont autorisées uniquement si elles ne dénaturent pas le bâtiment existant,
  - > Les ouvertures (portes, fenêtres, ...) doivent s'intégrer à la composition d'ensemble des façades existantes, et, dans le cadre de création de nouvelle ouverture, reprendre un modèle d'ouverture et de volet déjà existant sur la façade ou les autres façades.
  - > Les travaux mettant en œuvre des techniques et des matériaux d'aspect contemporain et/ou on prévus dans la construction d'origine (baies vitrées, bois, métal, ...) sont admis à condition de s'harmoniser avec l'aspect des façades du bâtiment existant, dès lors qu'ils sont visibles depuis les voies et les emprises publiques.
  - > Les éventuelles nouvelles clôtures et éléments associés (portail, piliers, ...) doivent s'inspirer des clôtures existantes d'intérêt architectural, par leur aspect extérieur et leur hauteur.

### 2.2.2 Insertion et qualité environnementale des constructions

Les constructions doivent être adaptées au site et à l'environnement. Par leur forme et par leurs matériaux, elles doivent s'intégrer au bâti environnant.

Les matériaux et techniques innovantes visant une haute performance environnementale sont autorisés.

#### **Performances énergétiques et environnementales des constructions**

Les travaux de réhabilitation des constructions existantes et les nouvelles constructions peuvent mettre en œuvre les principes suivants pour une approche globale de la performance environnementale :

- > Créer des accès individualisés, bénéficiant d'un éclairage naturel si possible
- > Favoriser la ventilation naturelle par la création de logements traversants,
- > Mettre en place des équipements utilisant les énergies renouvelables notamment solaires en toiture,
- > Créer des espaces collectifs répondant aux besoins des occupants : locaux vélos/poussettes, bacs de tri sélectif, distribution du courrier, etc.

#### **Dispositifs et systèmes de production d'énergie renouvelable**

Les matériaux et techniques innovantes visant l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés.

Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le prolongement, dans l'épaisseur de la toiture, alignement sur les ouvertures).

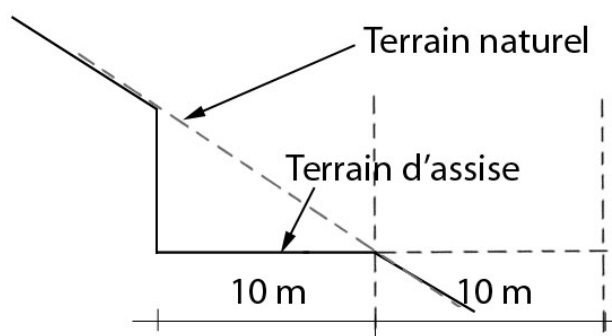
- > Dans les espaces repérés aux documents graphiques par la mention «**Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine**», les règles d'implantation de panneaux solaires et photovoltaïques visibles depuis l'espace public sont prescrites par le règlement de l'AVAP annexé au présent PLU (Voir Pièce N°5-1-5 du dossier).

### Insertion des constructions dans la pente

Les constructions doivent respecter la pente du terrain s'il y a lieu, et leur implantation doit modifier le moins possible par des déblais ou des remblais la topographie naturelle.

- pour les terrains plats, les mouvements de terre importants sont interdits (supérieur à 1,00 mètre au-dessus ou en dessous du terrain naturel),
- pour les terrains en pente (>10%), la construction devra s'adapter à la topographie par des terrassements en escalier et non en une seule plate-forme. Les terrasses d'assise des constructions résultantes des affouillements et exhaussements du sol auront une assiette maximale de 10 mètres.

Les affouillements et les exhaussements du sol naturel doivent être traités de manière à favoriser l'infiltration naturelle des eaux de pluie sur la parcelle pour éviter toute aggravation de l'écoulement naturel sur les fonds voisins. Ils doivent être conçus afin de permettre une bonne insertion dans les perspectives urbaines et paysagères.



- Les enrochements sont interdits.



### 2.2.3 Caractéristiques architecturales des constructions

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes et l'harmonie des paysages environnants.

> Dans les espaces repérés aux documents graphiques par la mention «**Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine**», les caractéristiques architecturales des constructions sont prescrites par le règlement de l'AVAP annexé au présent PLU (Voir Pièce N°5-1-5 du dossier).

Les constructions, situées en dehors du périmètre de l'AVAP, doivent respecter les prescriptions suivantes:

#### Façades des constructions

L'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuses, parpaings est interdit.

> Dans les espaces repérés aux documents graphiques par la mention "**règle architecturale**" (façades protégées dans le cadre du futur PSMV), les constructions doivent être construites :

- soit en pierres laissées apparentes et rejointées,
- soit en béton brut teinté ton pierre dans la masse,
- soit en matériaux enduits à la chaux et au sable ton pierre.

Les matériaux bruts, non destinés à être enduits, utilisés en façade doivent être laissés dans leur teinte naturelle.

L'utilisation de couleurs vives ne peut être faite que de manière très limitée pour accompagner les tonalités naturelles des matériaux qui doivent dans tous les cas dominer.

Le respect à l'identique des définitions RAL suivantes n'est pas obligatoire dès lors que les teintes et tons choisis sont d'aspect similaire à ceux des échantillons présentés ci-après:

## Palette de couleurs dominante (enduits, parements)

RAL	Pantone	CMYK / CMJN	RGB (hex)
ral 1001 Beige	728	0 18 43 11	ceb487
ral 1013 Perl white, Blanc perl	468	6 9 24 0	e5dfcc
ral 1014 Ivory, Ivoire	467	9 15 34 0	dfcea1
ral 1015 Ivoire clair	726	0 6 18 6	e6d9bd
ral 9001 Cream white, blanc cream	Warm gray, gris chaud 1	5 6 13 0	eee9da
ral 9002 Gray white, blanc gris	420	13 9 13 0	dadb5
ral 9003 Signal white, blanc signalisation	705	2 1 1 0	f8f9fb
ral 9010 Pure white, blanc pur	Cool gray, gris froid 1	3 2 6 0	f4f4ed
ral 9016 Blanc traffic	705	4 1 2 0	f3f6f6
ral 9018 Blanc Papyrus	428	20 10 15 0	cbd2d0

## Palette de couleurs secondaires (menuiseries, occultations)

RAL	Pantone	CMYK / CMJN	RGB (hex)
ral 1001 Beige	728	0 18 43 11	ceb487
ral 1011 Beige brun	723	0 38 94 18	af8552
ral 1019 Gris beige	479	31 43 47 0	a6937b
ral 3003	704	24 100 97 21	870a24
ral 3004	491	30 99 80 37	6c1b2a
ral 3005	490	36 94 73 50	581e29
ral 3007	4975	46 82 67 65	402226
ral 3009	181	31 88 84 37	6d312b
ral 3011	1815	28 99 96 29	791f24
ral 3013	484	21 98 100 12	992a28

ral 6000	568	97 30 70 15	327663
ral 6001	349	100 30 100 21	266d3b
ral 6002	349	100 0 83 47	276230
ral 6004	316	90 53 56 42	004547
ral 6005	3308	100 45 76 52	0e4438
ral 6016	342	100 0 69 43	00664f
ral 6017	364	87 23 100 9	4d8542
ral 6024	348	100 19 89 7	008455
ral 6026	2735	100 94 0 0	005c54
ral 6028	3305	92 43 69 37	2e554b
ral 6029	349	100 28 97 20	006f43
ral 6032	3288	100 0 56 18	00855a

ral 6033	569	92 25 52 5	3f8884
ral 6034	624	66 12 31 0	75adb1
ral 7000	424	58 38 36 4	798790
ral 7001	444	49 34 31 1	8c969f
ral 7004	423	42 34 31 1	999a9f
ral 7005	431	59 46 49 14	6d7270
ral 7006	Warm Gray, Gris chaud	48 51 60 20	766a5d11
ral 7010	5477	65 54 56 30	565957
ral 7011	5477	70 55 50 26	525a60
ral 7012	445	68 53 50 24	575e62
ral 7015	446	71 60 51 32	4c5057
ral 7022	465	14 29 65 0	464644

ral 7023	424	52 49 49 8	7f9279
ral 7024	432	71 61 52 36	484b52
ral 7030	416	0 0 15 51	919089
ral 7031	445	69 50 46 17	5b686f
ral 7035	421	23 14 17 0	c4caca
ral 7036	Cool gray, Gris froid 8	44 37 36 2	949294
ral 7037	424	53 43 42 7	7e9082
ral 7038 Gris ardoise	429	32 23 27 0	b0b3af
ral 7039 Quartz gray	431	56 49 55 19	6d8b64
ral 7040 Gris faune	423	43 31 28 1	9aa0a7
ral 7042 Gris trafic A	430	46 33 35 1	929899
ral 7043 Gris trafic B	446	68 56 55 32	505455

ral 8002 Brun signalisation	478	34 71 78 29	774c3b
ral 8007 Brun cheval	478	36 72 91 37	6b442a
ral 8011 Brun noyer	477	39 74 86 47	5b3927
ral 8012 Red brown, Brun rouge	175	34 05 82 42	64312a
ral 8013 Brun châtaigne	175	37 83 77 49	5a2e2a
ral 8016 Brun acajou	4695	42 75 77 55	4f3128
ral 8017 Brun chocolat	497	48 72 71 60	45302b
ral 8024 Brun beige	4705	0 60 72 47	7b5741
ral 8025 Pale brown, brun pâle	4705	42 59 67 25	765d4d
ral 8028 Earth brown, brun terre	4695	0 79 100 72	4f3b2b

## Palette de couleurs tertiaires (bardages)

ral 7003	431	59 46 49 14	6d7270
ral 7010	5477	65 54 56 30	565957
ral 7011	5477	70 55 50 26	525a60
ral 7022	465	14 29 65 0	494644
ral 7031	445	69 50 46 17	5b686f
ral 7039 Quartz gray	431	56 49 55 19	6d6b64
ral 7043 Gris trafic B	446	68 56 55 32	505455
ral 8013 Brun châtaine	175	37 83 77 49	5a2e2a
ral 8007	4975	46 82 67 65	402226
ral 8017 Brun chocolat	497	48 72 71 60	45302b

## Toitures des constructions

Les toitures à faible pentes sont autorisées ainsi que les toitures terrasses si elles sont accessibles (prescription applicable uniquement pour les bâtiments dont la hauteur est supérieure à 4 mètres) et si les éléments techniques tels que les gaines de ventilation, les extracteurs, chaufferies et installations de climatisation sont dissimulés par des habillages architecturaux.

Pour les bâtiments inspirés par une architecture contemporaine d'autres formes de toitures sont autorisées (toitures de forme arrondie etc.) sous réserve de leur bonne intégration dans le site.

Dans le cas de toitures terrasses, on s'efforcera de regrouper tous les ouvrages de superstructures en position centrale, leur éloignement du nu de façade diminuant leur impact visuel en vue rapprochée de la rue.

On recherchera une solution de combles partiels ou tout autre élément de superstructure permettant d'intégrer les gaines de ventilations mécaniques au volume général.

Lorsque les constructions sont terminées par des toitures en pente, elles doivent être couvertes soit de tuiles canal, romane ou similaire lorsque la pente est faible, plates ou similaires lorsqu'elle est forte, soit d'ardoises ou de bardeaux d'asphalte.

Toutefois, les prescriptions ci-dessus peuvent ne pas être appliquées dans les cas suivants :

- pour les restaurations à l'identique de toitures existantes, réalisées en matériaux d'une autre nature ;
- pour les parties des toitures couvertes par des capteurs d'énergie solaire.

> Dans les espaces repérés aux documents graphiques par la mention "**règle architecturale**" (façades protégées dans le cadre du futur PSMV), les constructions devront être couvertes d'ardoises, ou de tuiles canal, et leur pente devra respecter l'allure générale des toitures environnantes.

### **Clôtures et portails**

- La hauteur des clôtures ne pourra pas excéder 1,30 mètre sur les limites par rapport à la voie et 2 mètres sur les limites séparatives. Elle se mesure par rapport au terrain naturel.
- Les clôtures en fil barbelé sont interdites.
- Les clôtures peuvent uniquement être doublées de végétaux.
- Les clôtures devront être traitées avec le même soin que les façades des bâtiments et ne devront pas constituer, par leurs matériaux, leur aspect ou leur couleur des dissonances architecturales avec le cadre environnant. Elles seront obligatoirement transparentes.
- Les clôtures sur limites séparatives doivent être constituées soit :
  - par une rambarde de bois teinté avec doublage de plantations côté propriétaire,
  - par des haies vives ou des rideaux d'arbustes doublés ou non de grillage.
  - par des murs bahuts ou clôtures maçonnées.
- Les clôtures ne doivent comporter ni chaperon, ni décrochement, son sommet doit être légèrement arrondi.
- Les clôtures doivent suivre la pente du sol.
- Les portails doivent être traités en harmonie avec les clôtures.
- Les barreaudages dits à l'espagnole ou à la provençale, ou toute autre fantaisie en fer forgé sont interdits.

> Dans les couloirs exposés au « **Risque de ruissellement identifiés par le Schéma de Gestion des Eaux Pluviales** » (voir pièce n°5-3-1), les remblais ou clôtures susceptibles d'entraîner une modification non contrôlée du ruissellement et ainsi d'aggraver ailleurs le risque d'inondation sont interdites.

## 2.3 Traitement des espaces non bâtis et abords des constructions

La totalité des espaces non bâtis doivent être aménagés et entretenus de façon à garantir le bon aspect des lieux.

> Dans les espaces repérés aux documents graphiques par la mention «**Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine**», le traitement des espaces non bâtis et abords des constructions sont prescrites par le règlement de l'AVAP annexé au présent PLU (Voir Pièce N°5-1-5 du dossier).

### 2.3.1 Espace Boisé Classé à protéger ou à créer

Les espaces boisés classés existants ou à créer sont repérés aux documents graphiques. La surface minimale de protection à prendre en compte correspond à la projection au sol du houppier. Cette surface doit être maintenue en pleine terre.

### 2.3.2 Secteurs contribuant au maintien ou à la remise en état des continuités écologiques

Sans objet

### 2.3.3 Part minimale de surfaces non imperméabilisées

Les dispositions du présent article s'appliquent à chaque lot issu d'une division foncière.

L'aménagement des terrains doit préserver une surface en pleine terre représentant au minimum 50% de la superficie du terrain d'assiette du projet.

### 2.3.4 Aménagement paysager et plantations

Les espaces libres correspondent à la surface de terrain non occupée par les constructions, les aires collectives de stationnement ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès. Ils doivent être aménagés en espaces verts.

La conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre ou qualité équivalente pourra être exigé.

Les jardins ou espaces verts doivent comporter au moins un arbre de haute tige par 100 m<sup>2</sup> de terrain aménagé.

Les plantations réalisées doivent privilégier les essences locales.

Les clôtures végétales doivent être réalisées avec des plantations combinant plusieurs essences différentes.

### 2.3.5 Traitement des espaces affectés au stationnement

Le traitement des espaces affectés au stationnement, des voiries, des constructions semi-enterrées et des accès doit être soigné. Suivant le contexte urbain et paysager, la gestion des eaux pluviales en surface doit être privilégiée.

Les voies réalisées dans le cadre des opérations et les aires de stationnement doivent recevoir un traitement paysager en harmonie avec l'ensemble du traitement du projet. Elles doivent notamment être conçues de manière à permettre un cheminement facile, sûr et de qualité pour les piétons et les cyclistes.

Il est imposé la plantation d'un arbre par tranche de 4 places de stationnement extérieur, dès lors que l'aire de stationnement aménagée est d'une superficie supérieure ou égale à 100m<sup>2</sup>.

### 2.3.6 Espaces extérieurs affectés au stockage

Les espaces extérieurs de stockage doivent recevoir un traitement soigné et adapté, permettant d'en limiter l'impact visuel depuis les voies et emprises ouvertes à la circulation publique et depuis les parcelles voisines.

## 2.4. Stationnement des véhicules

### 2.4.1 Modalités de calcul du nombre de places

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (surface de plancher), le calcul s'effectue pour chaque tranche, le nombre total de places exigées étant le cumul du nombre de places exigées par tranche.

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure à 5.

Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat en application des dispositions combinées des articles L.151-35 et R. 111-6 alinéa b du Code de l'urbanisme, le nombre de place de stationnement exigé par logement est compris entre 0 et 1.

Pour la transformation ou l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat ou ayant été subventionnés dans le cadre du Programme Social Thématique ou du logement d'urgence, aucune place de stationnement n'est exigée.

Le nombre d'aires de stationnements exigées pour les constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif notamment dans les domaines de la santé, de l'action sociale (les crèches), de la sécurité, de l'enseignement et de la recherche, des transports, de la culture, du culte, des loisirs et des sports, le nombre de stationnement, leur localisation, le cas échéant à proximité du terrain d'assiette de la construction envisagée, doit correspondre aux besoins de l'établissement à réaliser.

Les règles relatives au stationnement sont différenciées selon les 21 destinations de constructions, le cas échéant en regroupant certaines affectations.

### 2.4.2 Normes de stationnement pour les constructions nouvelles

Pour le stationnement des véhicules automobiles, le nombre de places de stationnement est celui prévu par les alinéas 2.4.8 et 2.4.9 ci-après.

Dans le cas où un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher et/ou du nombre de chambres et/ou des critères de calcul.

Dans le cas d'une opération comportant des destinations et activités différentes utilisant des places de stationnement de manière non simultanée, il sera tenu compte du foisonnement, c'est-à-dire de la complémentarité d'usage pour établir le nombre global de places exigé.

### 2.4.3 Normes de stationnement pour les constructions existantes

En cas de travaux portant sur une construction existante à la date d'approbation du PLU, sans création de surface de plancher au sens de l'alinéa précédent, mais impliquant un changement de destination, aucune place de stationnement supplémentaire n'est exigée.

Toutefois dans le cas de changement de destination en vue de la création de logements, le nombre de places de stationnement exigé correspondra aux places supplémentaires générées par le changement (nombre de places exigées pour les nouveaux logements diminué des places réalisées pour la destination précédente).



#### 2.4.4 Aires de stationnement et de livraisons pour les activités

Pour les activités commerciales, artisanales et industrielles, le calcul de la surface de plancher déterminant le nombre de places de stationnement exigé est réalisé en opérant la déduction, s'il y a lieu, des surfaces affectées aux réserves. Toutefois un commerce est réglementé par la catégorie « entrepôts » lorsque la surface de ses réserves est supérieure ou égale à 50 % de la surface de plancher totale.

Pour les livraisons :

- > si surfaces de réserves égales ou inférieures à 200 m<sup>2</sup> : pas de norme imposée ;
- > si surfaces de réserves comprises entre 200 et 800 m<sup>2</sup> : une aire de stationnement et de livraison de marchandise au moins égale à 10 % minimum et 15 % maximum de la surface de réserves doit être aménagée ;
- > si surfaces de réserves égales ou supérieures à 800 m<sup>2</sup> : une aire de stationnement et de livraison de marchandises au moins égale à 10 % minimum de la surface de réserve doit être aménagée.

#### 2.4.5 Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Le nombre de places de stationnement à réaliser sera déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.

#### 2.4.6 Modalités techniques de réalisation des places de stationnement

Les modalités de réalisation des places sont identiques qu'elles soient réalisées sur le terrain d'assiette du projet ou à proximité immédiate.

## 2.4.7 Normes de stationnement des véhicules motorisés

DESTINATIONS	USAGE DES CONSTRUCTIONS	TRANCHE EN M <sup>2</sup> DE SURFACE DE PLANCHER (SP)	NOMBRE DE PLACES EXIGÉES
<b>Habitation</b>	<b>Habitat</b>	De 0 à 90 m <sup>2</sup> de SP	Pas de norme imposée.
		Au delà de 90 m <sup>2</sup> de SP	Mini 1 place par tranche <u>complète</u> de 90 m <sup>2</sup> de SP
		Les opérations de constructions ou d'aménagement principalement destinés à l'habitation de plus de 450 m <sup>2</sup> de SP devront comprendre :	Mini 1 place par tranche <u>entamée</u> de 90 m <sup>2</sup> de SP Mini 1 place accessible et destinée aux visiteurs par tranche entamée de 200 m <sup>2</sup> de SP. Mini 1 place "handicapés" par tranche entamée de 450 m <sup>2</sup> de SP.
		Les équipements d'accueil pour personnes âgées	1 place pour 5 logements
	<b>Hébergement</b>	Par chambre d'hôte	Mini 1 place
<b>Equipement d'intérêt public</b>	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	<p>Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• de leur nature,</li> <li>• du taux et du rythme de leur fréquentation,</li> <li>• de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité,</li> <li>• de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.</li> </ul>	
	Équipement recevant du public (Équipement sportif, art et spectacle et autres équipements)		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées		
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées		
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	Exploitation agricole et forestière	Pas de normes imposées	

#### 2.4.8 Normes de stationnement des deux-roues

Conformément à la réglementation en vigueur, toute opération de rénovation, réhabilitation, extension ou construction d'établissement destiné à l'habitation, aux activités à caractère administratif, de bureaux, commercial, industriel, éducatif doit prendre en compte l'accessibilité et le garage des vélos.

Les espaces et locaux destinés au stationnement des vélos doivent être facilement accessibles depuis l'espace public, et situés au plus près des points d'entrée et d'accès aux constructions.

Les espaces et locaux destinés au stationnement des vélos prendront pour référence le dimensionnement suivant sauf dans le cas d'impossibilité technique nécessitant un ajustement des superficies dédiés :

- > pour les bureaux, activités dont la surface est supérieure ou égale à 100 m<sup>2</sup> : un mètre carré par tranche complète de 50 mètres carrés de surface de plancher ou un emplacement vélo pour cinq employés ;
- > pour les opérations de 2 logements et plus : un mètre carré cinquante par logement ou un emplacement par logement ;
- > pour les établissements d'enseignement et de formation : trente mètres carrés de locaux ou trente emplacements pour cent élèves.

## 3. LES EQUIPEMENTS ET RESEAUX\*

---

### 3.1 Conditions d'accès au terrain d'assiette de la construction

#### 3.1.1 Dispositions réglementaires générales

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Le projet de construction ou d'aménagement peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

#### 3.1.2 Nombre et localisation des accès

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du projet, et être conçus de manière à assurer la sécurité des usagers. Cette adaptation sera appréciée en fonction :

- > du positionnement sécurisé de l'accès : lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès au terrain s'effectuera, sauf impossibilité technique, à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale désignée par l'autorité compétente ;
- > de la largeur de l'accès : les nouveaux accès automobile doivent avoir une largeur minimale de 3 mètres, mesurée au droit de la voie ou de l'emprise publique qui dessert le terrain. Une largeur plus importante pourra être exigée au regard l'importance et du positionnement de l'opération
- > Dans le cas de création de plusieurs accès au sein d'une même opération, les accès seront regroupés dans la mesure du possible.

#### 3.1.3 Dimensions des accès

Les accès desservant un seul logement, les accès ont une largeur minimum de 3 m pour les véhicules motorisés.

Pour les accès desservant plus d'un logement et pour les constructions affectées aux autres destinations que l'habitat :

- > les accès ont une largeur égale à 3,50 m avec une circulation en sens unique alterné ;
- > les accès ont une largeur égale à 5,50 m avec une circulation à double sens.

---

\* Voir définitions et précisions des termes utilisés du présent chapitre dans les dispositions générales du présent règlement.

#### 3.1.4 Traitement des accès

La conception des accès devra :

- > participer à la limitation de l'imperméabilisation des sols et au ralentissement des ruissellements d'eaux pluviales.
- > maintenir la continuité des fossés ou des dispositifs de collecte des eaux de ruissellement de la voie sur laquelle ils débouchent.

Les accès desservant des activités doivent recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'ils desservent.

## 3.2 Conditions de desserte par la voirie

### 3.2.1 Dispositions réglementaires générales

Les terrains doivent être desservis par une voie (publique ou privée) carrossable et en bon état de viabilité, qui permet notamment d'assurer la circulation et les manœuvres des engins de lutte contre l'incendie, la protection civile, la collecte des ordures ménagères.

### 3.2.2 Conception et dimensionnement des voies

Les dimensions, formes, caractéristiques des voies privées ou publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les emprises imposées ou autorisées pour la création ou la requalification des voies publiques et privées sont appréhendées à partir des conditions de sécurité et de visibilité pour les usagers, de la vocation de la voie et des caractéristiques de l'environnement urbain.

Les voies nouvelles doivent être conçues pour s'intégrer et compléter le maillage du réseau viaire environnement.

Toute voie nouvelle doit avoir une emprise minimale au moins égale à :

> 4,5 mètres en sens unique, avec une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 3 mètres.

> 6 mètres en double sens, avec une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 4,5 mètres.

### 3.2.3 Voies en impasse

Les voies nouvelles en impasse d'une longueur supérieure à 50 mètres et desservant plus de 2 logements doivent être aménagées dans leurs parties terminales afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour. L'emprise de retournement devra être suffisante et adaptée à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, notamment pour permettre les manœuvres des véhicules de lutte contre l'incendie, la protection civile, la collecte des ordures ménagères.

### 3.2.4 Dessertes piétonnes et cyclables

Des emprises destinées à la circulation piétonne et cycliste pourront être imposées pour faciliter et sécuriser l'accès aux différents espaces publics environnants, et améliorer les liaisons entre quartiers.



### 3.3. Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'électricité et les réseaux de communication numérique

#### 3.3.1. Eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau, conformément à la réglementation en vigueur.

#### 3.3.2. Assainissement des eaux usées

Tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

#### 3.3.3. Assainissement des eaux pluviales

Dans le cas de l'impossibilité d'infiltration, le rejet dans le réseau public (fossé ou conduite) pourra être autorisé. Dans ce cas, et pour tout nouveau projet d'urbanisation conduisant à imperméabiliser des terrains, une rétention des eaux pluviales à la parcelle est proposée (les techniques alternatives d'infiltration seront à privilégier pour le rejet d'eaux pluviales). La rétention à la parcelle pourra se faire au moyen de différentes techniques, laissées au choix du pétitionnaire : bassin enterré/citerne, toiture stockante, bassin sec apparent, noue, ...

Le débit de fuite maximal à l'aval de l'aménagement pouvant être rejeté dans le milieu hydraulique superficiel ou dans le réseau public est fixé à 3 l/s/ha pour une pluie décennale.

Tout aménagement permettant le stationnement regroupé de plus de 5 véhicules doit être équipé d'un dispositif permettant un pré-traitement des eaux de surface du type débourbeur/déshuileur installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales.

#### 3.3.4. Alimentation en énergie et réseaux de communications

La création, l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements seront soit souterrains, soit scellés le long des façades de la manière la moins apparente possible.

Dans les opérations groupées, les réseaux électriques, téléphoniques et de câblage seront réalisés en souterrain et regroupés sous trottoir, en concertation avec les organismes publics concernés.

#### 3.3.5. Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Sans objet





**PÉRIGUEUX**  
capitale du  
PÉRIGORD

Communauté d'Agglomération du Grand Périgueux

# Ville de Périgueux

## PLAN LOCAL D'URBANISME

PIÈCE N° 3.1

RÈGLEMENT - PIÈCE ÉCRITE

# ZONE UA





# REGLEMENT | ZONE UA

## Caractère dominant de la zone

La zone UA couvre le centre-ville élargi de Périgueux (à l'exception du périmètre du secteur sauvegardé couvrant le centre ancien de la ville). Elle se compose d'un tissu bâti dense de faubourgs, organisé principalement sous la forme d'îlot de dimensions variables (profondeur des terrains notamment).

Il s'agit d'une zone urbaine où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

## Vocation générale de la zone

La zone UA est une zone urbaine multifonctionnelle. Elle a vocation à accueillir l'ensemble des destinations, à l'exception des constructions dont les dimensions ou les activités ne seraient pas compatibles avec le caractère résidentielle et la morphologie des tissus bâtis de la zone.

La zone UA comprend **un secteur UAg**, correspondant au périmètre de projet d'un quartier d'affaires adossé à la gare de Périgueux qui sera réglementé par des cahiers des charges de cession de terrains réalisés par l'architecte-urbaniste coordinateur du projet global.

La zone UA comprend **un secteur UAp**, correspondant au périmètre de protection d'un établissement pénitentiaire.

La zone UA est concernée par le risque d'inondation. Les terrains sont repérés aux documents graphiques du règlement par une trame spécifique où s'appliquent les dispositions du **Plan de Prévention des Risques Inondation** (voir Pièce n°5-1-3 annexée au présent dossier).

La zone UA est soumise à des risques de mouvement de terrain et de retrait-gonflement des argiles, les modalités d'occupation des sols seront conformes aux prescriptions du **Plan de Prévention du risque de mouvement de terrain et de retrait gonflement des argiles** (voir Pièce n°5-1-4 annexée au présent dossier).

La zone UA est concernée par une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP). Les terrains et les bâtis concernés sont repérés aux documents graphiques du règlement par une trame spécifique où s'appliquent les dispositions de l'**AVAP** (voir Pièce n°5-1-5 annexée au présent dossier).

# 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS.\*

---

## 1.1 Usages, affectations des sols et activités interdites dans la zone

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les installations de stockage ou de traitement des déchets de toute nature (y compris ferrailles et véhicules hors d'usage ainsi que les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux et de déchets) non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les containers mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée.
- Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol.
- La pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet, les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

---

\* Voir définitions et précisions des termes utilisés du présent chapitre dans les dispositions générales du présent règlement.

## 1.2 Usages, affectations des sols et activités soumises à des conditions particulières

### 1.2.1 Conditions particulières relatives à la reconstruction à l'identique

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié est autorisée sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment initial.

Toutefois, la reconstruction d'un bâtiment concerné par un risque certain et prévisible, est autorisée sous réserve de ne pas mettre gravement en danger la sécurité des occupants.

### 1.2.2 Conditions particulières relatives aux risques naturels et nuisances

- Dans les espaces repérés aux documents graphiques par la mention «**Zone inondable définie par le PPRi** », les occupations et utilisations du sol autorisées dans la présente zone sont soumises aux dispositions du règlement du Plan de Prévention des Risques Inondation annexé au présent PLU (Voir Pièce N°5-1-4 du dossier).
- Dans les espaces repérés aux documents graphiques par la mention «**Zone de risque définie par PPRM**», les occupations et utilisations du sol autorisées dans la présente zone sont soumises aux dispositions du règlement du Plan de Prévention des Risques de Mouvement de terrains et de Retrait gonflement des argiles annexé au présent PLU (Voir Pièce N°5-1-5 du dossier).
- Les constructions à usage d'activités soumises à déclaration ou à autorisation préfectorale au titre du régime des installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées sous réserve :
  - > d'être compatible avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement et de paysage,
  - > de répondre aux besoins des usagers ou habitants de la zone,
  - > que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité ou la salubrité,
  - > que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes,
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
- Dans les couloirs repérés aux documents graphiques par la mention « **Risque de ruissellement identifiés par le Schéma de Gestion des Eaux Pluviales** » (voir pièce n°5-3-1), les occupations et utilisations du sol autorisées dans la présente zone sont soumises aux prescriptions suivantes :
  - > Tout dépôt ou stockage de produits dangereux ou susceptibles de provoquer une pollution en étant mélangés à l'eau ou d'être emportés en cas d'inondation sont interdits.

### 1.2.3 Conditions particulières relatives à la destination des constructions

- Les constructions nouvelles destinées à l'artisanat sous réserve d'être compatibles avec la vocation de la zone en termes de voisinage (nuisances sonores, olfactives,...), d'environnement (pollution de l'air, des eaux, des sols,...) et de paysage (insertion du bâti, insertion des stationnements et zone de stockage,...).
- La réhabilitation, l'extension et la surélévation limitées des constructions existantes destinées à l'industrie ou à la fonction d'entrepôt.

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

- Les **espaces boisés classés** existants ou à créer sont repérés aux documents graphiques. Ce classement interdit notamment tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.
- Dans les espaces repérés aux documents graphiques par la mention «**Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine**», les occupations et utilisations du sol autorisées dans la présente zone sont soumises aux dispositions du règlement de l'AVAP annexé au présent PLU (Voir Pièce N°5-1-5 du dossier).

### 1.2.5 Périmètres d'attente d'un projet d'aménagement global

Dans les espaces repérés aux documents graphiques par la mention « **Périmètres d'attente d'un projet global** », seuls sont autorisés :

- > les constructions et installations d'une superficie inférieure à 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- > les travaux ayant pour objet l'adaptation et/ou la réfection des constructions existantes (avant la date d'approbation du PLU),
- > le changement de destination des constructions existantes (avant la date d'approbation du PLU),
- > l'extension des constructions existantes (avant la date d'approbation du PLU) dans la limite de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, réalisés en une ou plusieurs fois.

## 1.3 Mixité fonctionnelle et sociale des constructions

### 1.3.1 Servitude de mixité sociale

Sans objet

### 1.3.2 Secteur de diversité sociale

Sans

### 1.3.3 Secteur de taille de logement

Sans objet

### 1.3.4 Prescriptions applicables aux commerces

Sans objet

### 1.3.5 Prescriptions applicables aux rez-de-chaussée des constructions

> Le long des voies, îlots et terrains repérés aux documents graphiques par la mention «**Linéaire destiné à la diversité commerciale**», le rez-de-chaussée des constructions doit être affecté à des activités artisanales, commerciales, restauration, à l'hébergement hôtelier et touristique ou à des constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

> En cas de réhabilitation et d'extension, les rez-de-chaussée des constructions à destination de commerce, de bureaux, d'hébergement hôtelier et d'artisanat, doivent préserver les formes et proportions des éléments structurels de la construction (volumétrie, percements, matériaux et couleurs).

## 2. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGERES.

---

Le présent chapitre définit les droits à bâtir applicables aux terrains et constructions existants et ils fixent pour toute opération de construction et d'aménagement, les règles à respecter au regard des formes urbaines et des caractéristiques architecturales, environnementales et paysagères de la présente zone.

### Définition et principes

Les droits à construire des terrains sont déterminés par l'application cumulée :

- > des marges de retrait par rapport aux voies **(R1)** : le recul (R1) d'une construction est la distance mesurée, perpendiculairement aux voies, qu'elles soient publiques ou privées et aux emprises publiques, existantes ou projetées. Ce recul ne s'applique qu'aux constructions implantées en premier rang, c'est-à-dire les plus proches de la voie ou de l'emprise publique.
- > des marges de retrait par rapport aux limites séparatives **(R2)**: le retrait (R2) d'une construction est la distance mesurée perpendiculairement aux limites séparatives. Celles-ci s'entendent à la fois comme limites séparatives latérales ou comme limites séparatives de fond de terrain, généralement à l'opposé de la voie.
- > des marges de retrait entre deux-constructions **(R3)**: le retrait (R3) est la distance mesurée entre deux constructions au nu du mur.
- > de la hauteur constructible **(H)** : la hauteur H d'une construction est la différence d'altitude mesurée verticalement entre le point haut de la construction d'une part et d'autre part le niveau du sol avant travaux ou, à défaut, le niveau de la voie ou de l'emprise publique. Les constructions doivent respecter une hauteur de façade mesurée soit à la corniche ou à la ligne de l'égout dans le cas d'un toit en pente, soit à l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse ;
- > de l'emprise au sol maximale autorisée pour l'assiette du projet **(ES)**: l'emprise au sol au sens du Code de l'urbanisme est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Pour mémoire, la partie « 2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions » du présent règlement prévoit des dispositions de protection et de traitement des espaces végétalisés qui participent également à la définition des droits à construire.

---

*\* Voir définitions et précisions des termes utilisés du présent chapitre dans les dispositions générales du présent règlement.*



**> Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës (Article R.151-21 du code de l'urbanisme)**

Les dispositions du présent règlement relatives à l'emprise au sol des constructions (ES) et à leur implantation (R1, R2, R3) sont appréciées à l'échelle de l'assiette de l'ensemble du projet et non lot par lot. A l'inverse, les dispositions du présent règlement relatif à la part minimale de surfaces non imperméabilisées (paragraphe 2.3.3) s'appliquent à chaque terrain issu d'une division foncière, sauf pour le secteur UAg.

**> Bonus de constructibilité (performances thermiques)**

Les règles d'implantation et de hauteur peuvent être adaptées pour mettre en œuvre une isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes, dans la limite de 0,30 mètre par rapport aux dispositions définies par le présent règlement.

**> Règles applicables aux constructions existantes :**

Les constructions existantes sont soumises aux mêmes dispositions réglementaires que les constructions neuves, suivant les règles fixées ci-après. Toutefois, dans certains cas, des règles spécifiques sont édictées pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, sous le paragraphe "2.1.2 Dispositions réglementaires particulières".

## 2.1. Volumétrie et implantation des constructions

### 2.1.1 Dispositions réglementaires générales

L'ensemble des règles est illustré par des schémas explicatifs à la suite du présent tableau.

CARACTERISTIQUES	REGLES	
Emprise au sol (ES) des constructions	Non réglementé	
Hauteur totale (H)	<p><b>Dans la zone UA, à l'exception des secteur UAg et Uap :</b></p> <p>1) H inférieure ou égale à 16m (R+4)</p> <p>2) La hauteur de la construction située en façade sur rue ne doit pas être supérieure de plus de 4 m à la hauteur du bâtiment limitrophe le plus élevé sur une largeur de 6 m.</p> <p><b>Dans le secteur UAg, H inférieure ou égale à 19 m (R+5).</b></p> <p><b>Dans le secteur UAp, H inférieure ou égale à 10 m (R+2)</b></p>	
	Bande B (au delà de 15 m ou de 20 m pour les îlots ouverts)	<b>Dans les espaces repérés aux documents graphiques par la mention «Ilots fermés ou semi-ouverts ou ouverts» : H inférieure ou égale à 10 m (R+2)</b>
Recul (R1) par rapport aux voies	<p><b>Dans la zone UA, à l'exception des secteur UAg :</b> Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques ou privées, existantes, à modifier ou à créer. En vue d'harmoniser l'implantation des constructions d'une séquence le long d'une voie. Dans ce cas, il est tenu compte du recul de fait des constructions existant sur la séquence</p> <p><b>Dans le secteur UAg, non réglementé</b></p>	
Retrait (R2) par rapport aux limites séparatives	<b>Dans la zone UA, à l'exception des secteur UAg :</b>	
	Bande A (15m)	R2 égal 0m ou R2 égal H/2 avec un minimum de 2 m
	Bande B (au delà de 15 m)	R2 supérieur ou égal à 3 m ou R2 égal 0 m avec H maximum inférieure ou égale à 5,5 m à l'égout et 8 m au faîtage
	<p>Les retraits imposés par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent pas aux piscines.</p> <p><b>Dans le secteur UAg, non réglementé</b></p>	
Recul (R3) entre constructions sur une même unité foncière	<p>R3 supérieur ou égal à 4 m.</p> <p>Ces dispositions ne s'appliquent pas aux dépendances des habitations (garages, abris de jardin, ...) d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m², aux piscines.</p>	

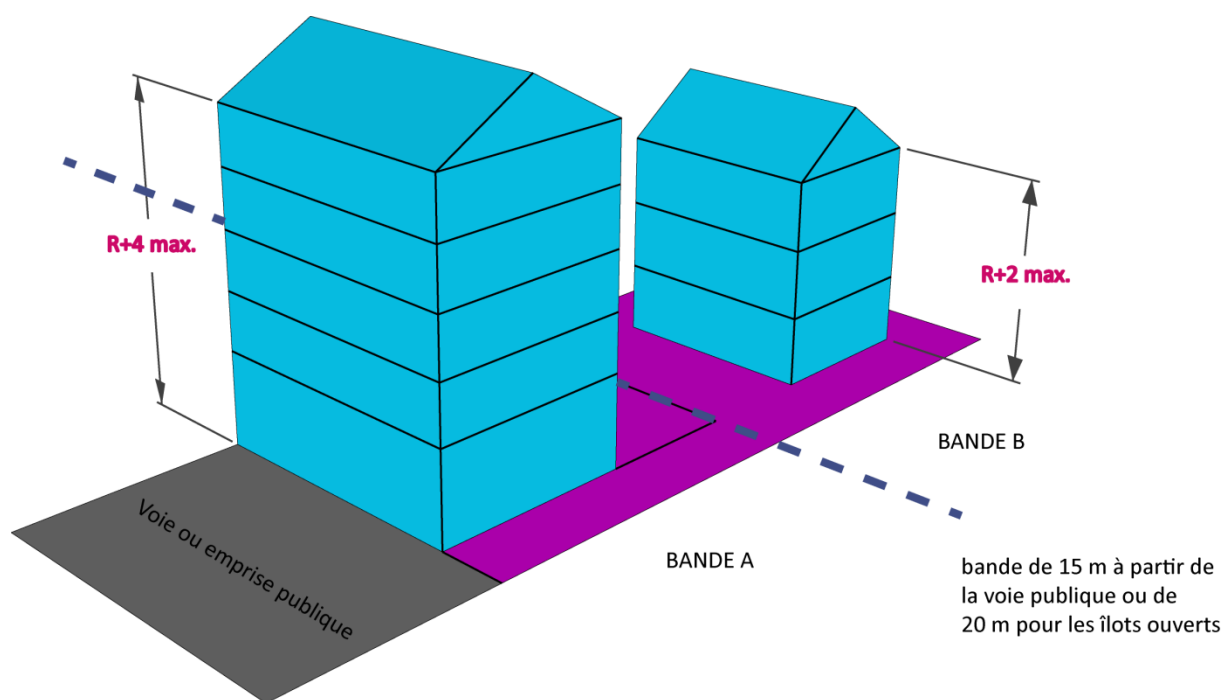


Schéma illustratif : La hauteur en zone UA

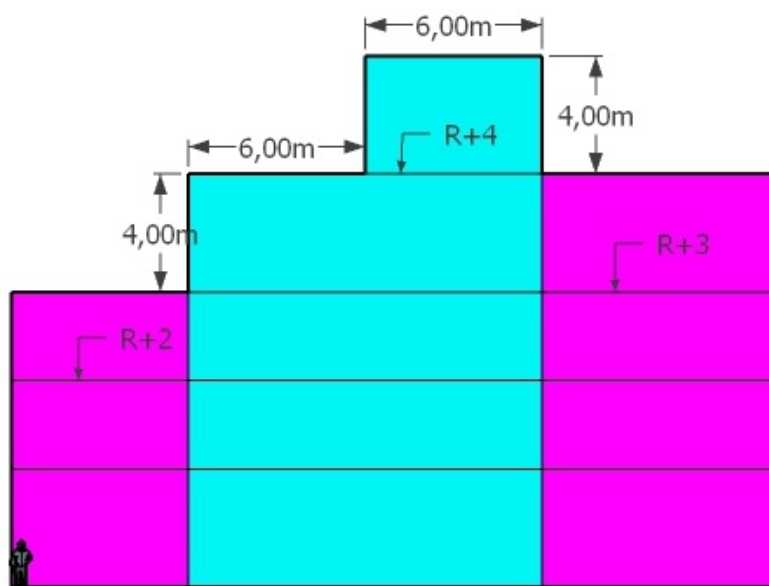


Schéma illustratif : règle afin d'harmoniser l'épannelage en zone UA

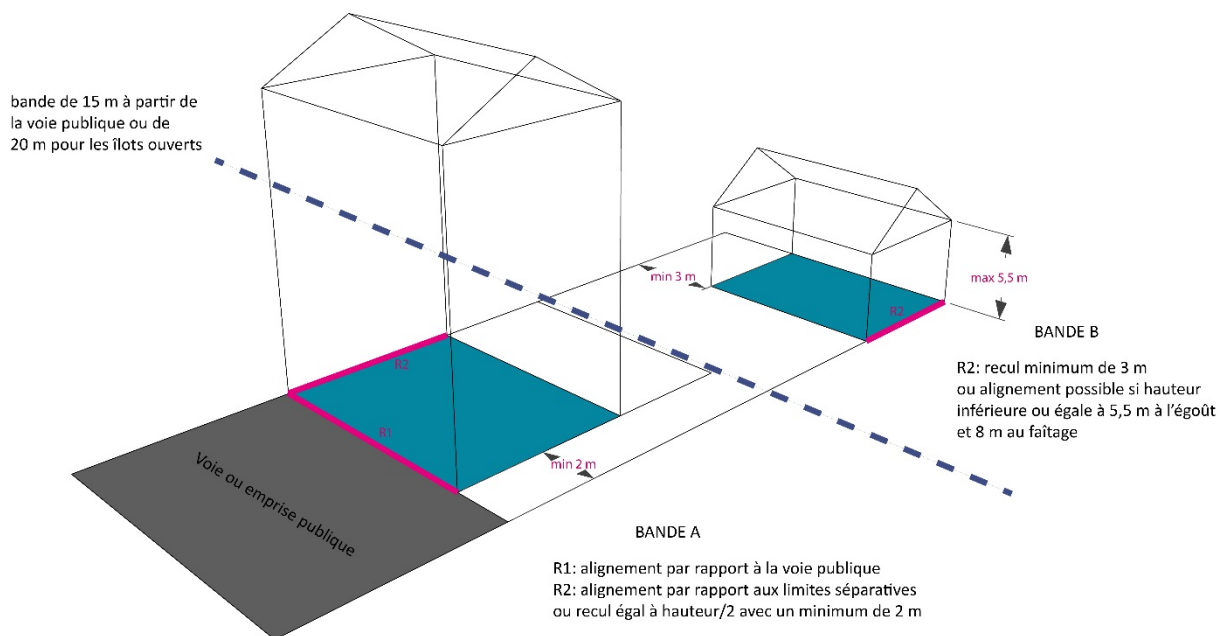


Schéma illustratif : Les implantations en zone UA

### 2.1.2 Dispositions réglementaires particulières

Les dispositions réglementaires suivantes sont autorisées ou imposées, selon le cas, soit en substitution, soit en complément de celles fixées au "2.1. Dispositions réglementaires - cas général".

#### Constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les reculs par rapport aux voies et aux emprises publiques, les retraits, les bandes d'implantation, les emprises bâties, les espaces en pleine terre et la hauteur ne s'appliquent pas aux bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public.

#### Hauteurs différentes

Lorsque le projet porte sur la totalité d'un îlot ou sur une unité foncière ayant une façade de terrain au moins égale à 20m de largeur :

- > H inférieure ou égale à 19 m (R+5).
- > La distance horizontale entre la construction projetée et le point le plus proche de la limite de voie ou d'emprise publique opposée doit être au moins égale à la hauteur maximale de la construction.
- > Les constructions peuvent également comporter un dernier niveau en attique portant la hauteur maximale autorisée à 22 m (R+6). Le niveau attique doit respecter un retrait d'au moins 2,50 m par rapport à toutes les façades de la construction, sauf pour celles adossées aux limites séparatives latérales.
- > Dans le cas d'une construction existante régulièrement édifiée, dont la hauteur est supérieure à la hauteur HT autorisée, toute extension et/ou surélévation peut atteindre cette hauteur différente sans la dépasser.

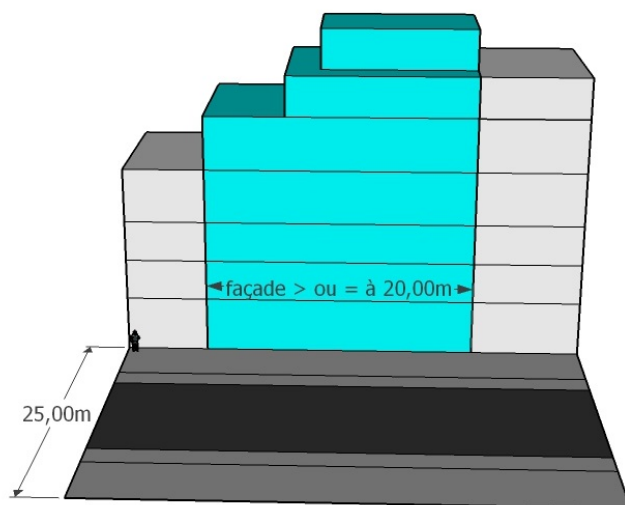


Schéma illustratif : cas particuliers pour les hauteurs en zone UA

### **Implantations différentes**

Un recul différent de celui fixé au "2.1. Dispositions réglementaires - cas général" ci-dessus peut être autorisé:

> En vue d'harmoniser l'implantation des constructions d'une séquence le long d'une voie. Dans ce cas, il est tenu compte du recul de fait des constructions existant sur la séquence.

> Des implantations en retrait de l'alignement sont autorisées dans les cas suivants :

- lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots
- lorsque la construction est édifiée sur une unité foncière ayant au moins 20 m de façade sur voie ;
- lorsque le projet de construction doit être implanté sur un terrain présentant des façades sur deux rues, ou plus. Dans ce cas, la possibilité de retrait peut être admise à partir de la seconde façade, à condition que la façade principale de la construction soit implantée à l'alignement de l'une des voies;
- lorsque la construction est édifiée sur une unité foncière ne disposant pas d'une façade sur rue et desservie dans les conditions d'accès définies au paragraphe 3.2 ci-après ;
- lorsque la construction est implantée à l'arrière d'une construction existante ne disposant que d'un accès sur la voie ou l'emprise publique.

Dans ces cas, le recul sera au moins égal à 3 m par rapport à l'alignement de la voie existante, à modifier ou à créer.

### **Règles particulières relatives aux continuités écologiques, aux zones humides, à la mise en valeur du patrimoine naturel, bâti et paysager**

Une implantation différente de celle fixée au "2.1. Dispositions réglementaires - cas général" peut être autorisée lorsque le projet jouxte un Espace Boisé Classé établie au titre du PLU et repérés au plan de zonage.

Le projet doit être conçu de manière à s'intégrer dans les perspectives urbaines et paysagères, à mettre en valeur les éléments protégés, à conserver ou à renforcer les continuités écologiques repérée et/ou la zone humide....

L'implantation des constructions et installations devra ainsi s'appuyer sur les composantes du site préexistant en tenant compte notamment de l'implantation des constructions avoisinantes, de la topographie, des masses végétales et en particulier des bosquets arborés et des arbres qui participent à la qualité de ce paysage remarquable, et à la morphologie urbaine plus précisément. Par ailleurs, l'organisation du bâti devra permettre de préserver les vues sur les espaces naturels perceptibles depuis la voie.



> Dans les espaces repérés aux documents graphiques par la mention "**règle architecturale**" (façades protégées dans le cadre du futur PSMV)

Les façades des constructions bordant les allées de Tourny devront avoir une hauteur sous corniche comprise entre 7,50 m et 8,50 m, la hauteur totale des constructions au faîtage étant comprise respectivement entre 11 et 12 m.

Les façades des constructions bordant la place Bugeaud, le boulevard Montaigne, ainsi que les portions de la rue Gambetta et de la place André-Maurois, désignées au plan (documents graphiques, plans de zonage et réservations), devront avoir 4 étages droits sur rez-de-chaussée, avec une hauteur sous corniche comprise entre 14 et 16 m.

Les façades des constructions bordant la place Plumancy et la place du Maréchal-Leclerc, devront avoir 2 étages droits sur rez-de-chaussée, avec une hauteur sous corniche comprise entre 9 et 10 m, la hauteur totale des constructions au faîtage étant comprise respectivement entre 13 et 14 mètres.

> Dans les espaces repérés aux documents graphiques par la mention «**Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine**», des règles particulières sont prescrites par le règlement de l'AVAP annexé au présent PLU (Voir Pièce N°5-1-5 du dossier).

### **Règles particulières relatives aux risques**

> Dans les couloirs repérés aux documents graphiques par la mention « **Risque de ruissellement identifiés par le Schéma de Gestion des Eaux Pluviales** » (voir pièce n°5-3-1), pour les réhabilitations et les extensions de constructions existantes, les ouvertures (notamment les soupiraux et les portes de garages) doivent être situées à au moins 0,50 m du niveau susceptible d'être atteint par les écoulements.

> Toute construction doit être implantée à une distance au moins égale à 5 mètres comptés depuis l'axe des talwegs ou des berges des cours d'eau repérés aux documents graphiques par la mention « **Risque de ruissellement identifiés par le Schéma de Gestion des Eaux Pluviales** » (voir pièce n°5-3-1).

## 2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

### 2.2.1 Patrimoine bâti et paysager à conserver, à restaurer et à mettre en valeur

#### Sans objet

### 2.2.2 Insertion et qualité environnementale des constructions

Les constructions doivent être adaptées au site et à l'environnement. Par leur forme et par leurs matériaux, elles doivent s'intégrer au bâti environnant.

Les matériaux et techniques innovantes visant une haute performance environnementale sont autorisés.

#### Performances énergétiques et environnementales des constructions

Les travaux de réhabilitation des constructions existantes et les nouvelles constructions peuvent mettre en œuvre les principes suivant pour une approche globale de la performance environnementale :

- > Créer des accès individualisés, bénéficiant d'un éclairage naturel si possible
- > Favoriser la ventilation naturelle par la création de logements traversants,
- > Mettre en place des équipements utilisant les énergies renouvelables notamment solaires en toiture,
- > Créer des espaces collectifs répondant aux besoins des occupants : locaux vélos/poussettes, bacs de tri sélectif, distribution du courrier, etc.

#### Dispositifs et systèmes de production d'énergie renouvelable

Les matériaux et techniques innovantes visant l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés.

Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le prolongement, dans l'épaisseur de la toiture, alignement sur les ouvertures).

- > Dans les espaces repérés aux documents graphiques par la mention «**Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine**», les règles d'implantation de panneaux solaires et photovoltaïques visibles depuis l'espace public sont prescrites par le règlement de l'AVAP annexé au présent PLU (Voir Pièce N°5-1-5 du dossier).

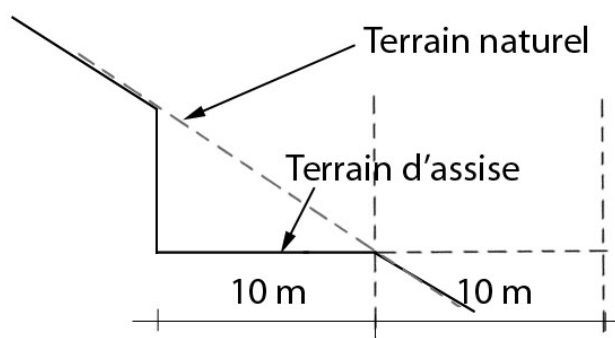


### Insertion des constructions dans la pente

Les constructions doivent respecter la pente du terrain s'il y a lieu, et leur implantation doit modifier le moins possible par des déblais ou des remblais la topographie naturelle.

- pour les terrains plats, les mouvements de terre importants sont interdits (supérieur à 1,00 mètre au-dessus ou en dessous du terrain naturel),
- pour les terrains en pente (>10%), la construction devra s'adapter à la topographie par des terrassements en escalier et non en une seule plate-forme. Les terrasses d'assise des constructions résultantes des affouillements et exhaussements du sol auront une assiette maximale de 10 mètres.

Les affouillements et les exhaussements du sol naturel doivent être traités de manière à favoriser l'infiltration naturelle des eaux de pluie sur la parcelle pour éviter toute aggravation de l'écoulement naturel sur les fonds voisins. Ils doivent être conçus afin de permettre une bonne insertion dans les perspectives urbaines et paysagères.



- Les enrochements sont interdits.

### 2.2.3 Caractéristiques architecturales des constructions

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes et l'harmonie des paysages environnants.

> Dans les espaces repérés aux documents graphiques par la mention «**Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine**», les caractéristiques architecturales des constructions sont prescrites par le règlement de l'AVAP annexé au présent PLU (Voir Pièce N°5-1-5 du dossier).

Les constructions, situées en dehors du périmètre de l'AVAP, doivent respecter les prescriptions suivantes:

#### **Façades des constructions**

L'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuses, parpaings est interdit.

Les matériaux bruts, non destinés à être enduits, utilisés en façade doivent être laissés dans leur teinte naturelle.

L'utilisation de couleurs vives ne peut être faite que de manière très limitée pour accompagner les tonalités naturelles des matériaux qui doivent dans tous les cas dominer.

Le respect à l'identique des définitions RAL suivantes n'est pas obligatoire dès lors que les teintes et tons choisis sont d'aspect similaire à ceux des échantillons présentés ci-après:

## Palette de couleurs dominante (enduits, parements)

RAL	Pantone	CMYK / CMJN	RGB (hex)
ral 1001 Beige	728	0 18 43 11	ceb487
ral 1013 Perl white, Blanc perl	468	6 9 24 0	e5dfcc
ral 1014 Ivory, Ivoire	467	9 15 34 0	dfcea1
ral 1015 Ivoire clair	726	0 6 18 6	e6d9bd
ral 9001 Cream white, blanc cream	Warm gray, gris chaud 1	5 6 13 0	eee9da
ral 9002 Gray white, blanc gris	420	13 9 13 0	dadb5
ral 9003 Signal white, blanc signalisation	705	2 1 1 0	f8f9fb
ral 9010 Pure white, blanc pur	Cool gray, gris froid 1	3 2 6 0	f4f4ed
ral 9016 Blanc traffic	705	4 1 2 0	f3f6f6
ral 9018 Blanc Papyrus	428	20 10 15 0	cbd2d0

## Palette de couleurs secondaires (menuiseries, occultations)

RAL	Pantone	CMYK / CMJN	RGB (hex)
ral 1001 Beige	728	0 18 43 11	ceb487
ral 1011 Beige brun	723	0 38 94 18	af8552
ral 1019 Gris beige	479	31 43 47 0	a6937b
ral 3003	704	24 100 97 21	870a24
ral 3004	491	30 99 80 37	6c1b2a
ral 3005	490	36 94 73 50	581e29
ral 3007	4975	46 82 67 65	402226
ral 3009	181	31 88 84 37	6d312b
ral 3011	1815	28 99 96 29	791f24
ral 3013	484	21 98 100 12	992a28

ral 6000	568	97 30 70 15	327663
ral 6001	349	100 30 100 21	266d3b
ral 6002	349	100 0 83 47	276230
ral 6004	316	90 53 56 42	004547
ral 6005	3308	100 45 76 52	0e4438
ral 6016	342	100 0 69 43	00664f
ral 6017	364	87 23 100 9	4d8542
ral 6024	348	100 19 89 7	008455
ral 6026	2735	100 94 0 0	005c54
ral 6028	3305	92 43 69 37	2e554b
ral 6029	349	100 28 97 20	006f43
ral 6032	3288	100 0 56 18	00855a

ral 6033	569	92 25 52 5	3f8884
ral 6034	624	66 12 31 0	75adb1
ral 7000	424	58 38 36 4	798790
ral 7001	444	49 34 31 1	8c969f
ral 7004	423	42 34 31 1	999a9f
ral 7005	431	59 46 49 14	6d7270
ral 7006	Warm Gray, Gris chaud	48 51 60 20	766a5d11
ral 7010	5477	65 54 56 30	565957
ral 7011	5477	70 55 50 26	525a60
ral 7012	445	68 53 50 24	575e62
ral 7015	446	71 60 51 32	4c5057
ral 7022	465	14 29 65 0	464644

ral 7023	424	52 49 49 8	7f8279
ral 7024	432	71 61 52 36	484b52
ral 7030	416	0 0 15 51	919089
ral 7031	445	69 50 46 17	5b686f
ral 7035	421	23 14 17 0	c4caca
ral 7036	Cool gray, Gris froid 8	44 37 36 2	949294
ral 7037	424	53 43 42 7	7e8082
ral 7038 Gris ardoise	429	32 23 27 0	b0b3af
ral 7039 Quartz gray	431	56 49 55 19	6d8b64
ral 7040 Gris faune	423	43 31 28 1	9aa0a7
ral 7042 Gris trafic A	430	46 33 35 1	929899
ral 7043 Gris trafic B	446	68 56 55 32	505455

ral 8002 Brun signalisation	478	34 71 78 29	774c3b
ral 8007 Brun cheval	478	36 72 91 37	6b442a
ral 8011 Brun noyer	477	39 74 86 47	5b3927
ral 8012 Red brown, Brun rouge	175	34 85 82 42	64312a
ral 8013 Brun châtaigne	175	37 83 77 49	5a2e2a
ral 8016 Brun acajou	4695	42 75 77 55	4f3128
ral 8017 Brun chocolat	497	48 72 71 60	45302b
ral 8024 Brun beige	4705	0 60 72 47	7b5741
ral 8025 Pale brown, brun pâle	4705	42 59 67 25	765d4d
ral 8028 Earth brown, brun terre	4695	0 79 100 72	4f3b2b

## Palette de couleurs tertiaires (bardages)

ral 7003	431	59 46 49 14	6d7270
ral 7010	5477	65 54 56 30	565957
ral 7011	5477	70 55 50 26	525a60
ral 7022	465	14 29 65 0	494644
ral 7031	445	69 50 46 17	5b686f
ral 7039 Quartz gray	431	56 49 55 19	6d6b64
ral 7043 Gris trafic B	446	68 56 55 32	505455
ral 8013 Brun châtaine	175	37 83 77 49	5a2e2a
ral 8007	4975	46 82 67 65	402226
ral 8017 Brun chocolat	497	48 72 71 60	45302b

> Dans les espaces repérés aux documents graphiques par la mention "**règle architecturale**" (façades protégées dans le cadre du futur PSMV), les constructions doivent être construites :

- soit en pierres laissées apparentes et rejointées,
- soit en béton brut teinté ton pierre dans la masse,
- soit en matériaux enduits à la chaux et au sable ton pierre.

## Toitures des constructions

Les toitures à faible pentes sont autorisées ainsi que les toitures terrasses si elles sont accessibles (prescription applicable uniquement pour les bâtiments dont la hauteur est supérieure à 4 mètres) et si les éléments techniques tels que les gaines de ventilation, les extracteurs, chaufferies et installations de climatisation sont dissimulés par des habillages architecturaux.

Pour les bâtiments inspirés par une architecture contemporaine d'autres formes de toitures sont autorisées (toitures de forme arrondie etc.) sous réserve de leur bonne intégration dans le site.

Dans le cas de toitures terrasses, on s'efforcera de regrouper tous les ouvrages de superstructures en position centrale, leur éloignement du nu de façade diminuant leur impact visuel en vue rapprochée de la rue.

On recherchera une solution de combles partiels ou tout autre élément de superstructure permettant d'intégrer les gaines de ventilations mécaniques au volume général.

Lorsque les constructions sont terminées par des toitures en pente, elles doivent être couvertes soit de tuiles canal, romane ou similaire lorsque la pente est faible, plates ou similaires lorsqu'elle est forte, soit d'ardoises ou de bardeaux d'asphalte.

Toutefois, les prescriptions ci-dessus peuvent ne pas être appliquées dans les cas suivants :

- pour les restaurations à l'identique de toitures existantes, réalisées en matériaux d'une autre nature ;
- pour les parties des toitures couvertes par des capteurs d'énergie solaire.

> Dans les espaces repérés aux documents graphiques par la mention "**règle architecturale**" (façades protégées dans le cadre du futur PSMV), les constructions devront être couvertes d'ardoises, ou de tuiles canal, et leur pente devra respecter l'allure générale des toitures environnantes.

## **Clôtures et portails**

### **Dans la zone UA, à l'exception des secteur UAg :**

- La hauteur des clôtures ne pourra pas excéder 1,30 mètre sur les limites par rapport à la voie et 2 mètres sur les limites séparatives. Elle se mesure par rapport au terrain naturel.
- Les clôtures en fil barbelé sont interdites.
- Les clôtures peuvent uniquement être doublées de végétaux.
- Les clôtures devront être traitées avec le même soin que les façades des bâtiments et ne devront pas constituer, par leurs matériaux, leur aspect ou leur couleur des dissonances architecturales avec le cadre environnant. Elles seront obligatoirement transparentes.
- Les clôtures sur limites séparatives doivent être constituées soit :
  - par une rambarde de bois teinté avec doublage de plantations côté propriétaire,
  - par des haies vives ou des rideaux d'arbustes doublés ou non de grillage.
  - par des murs bahuts ou clôtures maçonnées.
- Les clôtures ne doivent comporter ni chaperon, ni décrochement, son sommet doit être légèrement arrondi.
- Les clôtures doivent suivre la pente du sol.
- Les portails doivent être traités en harmonie avec les clôtures.
- Les barreaudages dits à l'espagnole ou à la provençale, ou toute autre fantaisie en fer forgé sont interdits.

### **Dans le secteur UAg, non règlementé.**

> Dans les espaces repérés aux documents graphiques par la mention « **Zone de risque de ruissellement identifiés par le Schéma de Gestion des Eaux Pluviales** » (voir pièce n°5-3-1), les remblais ou clôtures susceptibles d'entraîner une modification non contrôlée du ruissellement et ainsi d'aggraver ailleurs le risque d'inondation sont interdits.



## 2.3 Traitement des espaces non bâtis et abords des constructions

La totalité des espaces non bâtis doivent être aménagés et entretenus de façon à garantir le bon aspect des lieux.

> Dans les espaces repérés aux documents graphiques par la mention «**Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine**», le traitement des espaces non bâtis et abords des constructions sont prescrites par le règlement de l'AVAP annexé au présent PLU (Voir Pièce N°5-1-5 du dossier).

### 2.3.1 Espace Boisé Classé à protéger ou à créer

Les espaces boisés classés existants ou à créer sont repérés aux documents graphiques. La surface minimale de protection à prendre en compte correspond à la projection au sol du houppier. Cette surface doit être maintenue en pleine terre.

### 2.3.2 Secteurs contribuant au maintien ou à la remise en état des continuités écologiques

Sans objet

### 2.3.3 Part minimale de surfaces non imperméabilisées

Les dispositions du présent article s'appliquent à chaque lot issu d'une division foncière.

#### **Pour l'ensemble des terrains dont la superficie est inférieure à 150 m<sup>2</sup>:**

> L'aménagement des terrains doit préserver une surface en pleine terre représentant au minimum 10% de la superficie du terrain d'assiette du projet.

#### **1) Pour l'ensemble des terrains en dehors des espaces repérés aux documents graphiques du règlement par la mention « Familles d'îlots » :**

> L'aménagement des terrains doit préserver une surface en pleine terre représentant au minimum 10% de la superficie du terrain d'assiette du projet.

#### **2) Dans les espaces repérés aux documents graphiques par la mention « Ilots fermés » :**

> Dans la bande A (profondeur de 15 m depuis la voie publique), la surface en pleine terre minimale n'est pas règlementée.

> Dans la bande B (au-delà de la profondeur de 15 m depuis la voie publique), la surface en pleine terre minimale est de 10% de la superficie du terrain d'assiette du projet.

#### **3) Dans les espaces repérés aux documents graphiques par la mention « Ilots semi-ouverts » :**

> Dans la bande A (profondeur de 15 m depuis la voie publique), la surface en pleine terre minimale n'est pas règlementée.

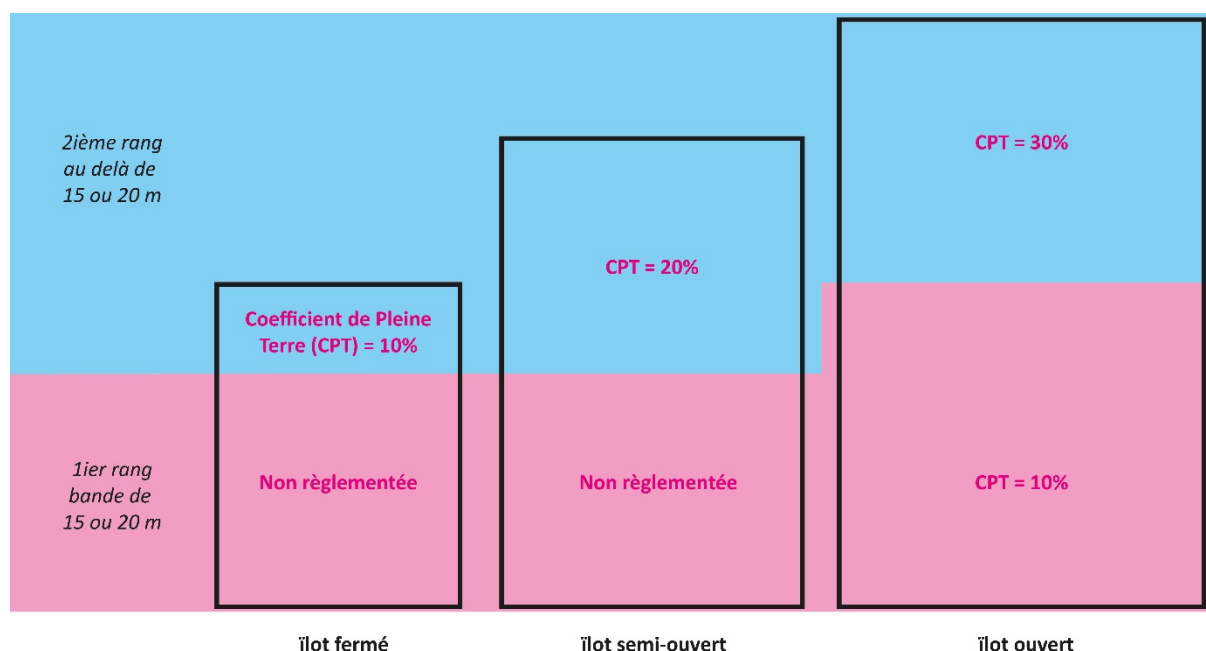
> Dans la bande B (au-delà de la profondeur de 15 m depuis la voie publique), la surface en pleine terre minimale est de 20% de la superficie du terrain d'assiette du projet.

**4) Dans les espaces repérés aux documents graphiques par la mention « Ilots ouverts » :**

> Dans la bande A (profondeur de 20 m depuis la voie publique), la surface en pleine terre minimale est de 10% de la superficie du terrain d'assiette du projet

> Dans la bande B (au-delà de la profondeur de 20 m depuis la voie publique), la surface en pleine terre minimale est de 30% de la superficie du terrain d'assiette du projet.

*Schéma illustratif : Le coefficient de pleine terre suivant les terrains repérés aux documents graphiques du règlement par la mention « Familles d'îlots »*



**5) La part minimale de surfaces non imperméabilisées ne s'applique pas aux terrains existants dont la surface en pleine terre est non conforme et représente moins de 10% de la superficie du terrain d'assiette du projet.**



### 2.3.4 Aménagement paysager et plantations

#### **Dans la zone UA, à l'exception des secteur UAg :**

Les espaces libres correspondent à la surface de terrain non occupée par les constructions, les aires collectives de stationnement ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès. Ils doivent être aménagés en espaces verts.

La conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre ou qualité équivalente pourra être exigé.

Les jardins ou espaces verts doivent comporter au moins un arbre de haute tige par 100 m<sup>2</sup> de terrain aménagé.

Les plantations réalisées doivent privilégier les essences locales.

Les clôtures végétales doivent être réalisées avec des plantations combinant plusieurs essences différentes.

**Dans le secteur UAg, non règlementé.**

### 2.3.5 Traitement des espaces affectés au stationnement

#### **Dans la zone UA, à l'exception des secteur UAg :**

Le traitement des espaces affectés au stationnement, des voiries, des constructions semi-enterrées et des accès doit être soigné. Suivant le contexte urbain et paysager, la gestion des eaux pluviales en surface doit être privilégiée.

Les voies réalisées dans le cadre des opérations et les aires de stationnement doivent recevoir un traitement paysager en harmonie avec l'ensemble du traitement du projet. Elles doivent notamment être conçues de manière à permettre un cheminement facile, sûr et de qualité pour les piétons et les cyclistes.

Il est imposé la plantation d'un arbre par tranche de 4 places de stationnement extérieur, dès lors que l'aire de stationnement aménagée est d'une superficie supérieure ou égale à 100m<sup>2</sup>.

**Dans le secteur UAg, non règlementé.**

### 2.3.6 Espaces extérieurs affectés au stockage

Les espaces extérieurs de stockage doivent recevoir un traitement soigné et adapté, afin de ne pas créer d'impact visuel depuis les voies et emprises ouvertes à la circulation publique et depuis les parcelles voisines.

## 2.4. Stationnement des véhicules

### 2.4.1 Modalités de calcul du nombre de places

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (surface de plancher), le calcul s'effectue pour chaque tranche, le nombre total de places exigées étant le cumul du nombre de places exigées par tranche.

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure à 5.

Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat en application des dispositions combinées des articles L.151-35 et R. 111-6 alinéa b du Code de l'urbanisme, le nombre de place de stationnement exigé par logement est compris entre 0 et 1.

Pour la transformation ou l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat ou ayant été subventionnés dans le cadre du Programme Social Thématique ou du logement d'urgence, aucune place de stationnement n'est exigée.

Le nombre d'aires de stationnements exigées pour les constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif notamment dans les domaines de la santé, de l'action sociale (les crèches), de la sécurité, de l'enseignement et de la recherche, des transports, de la culture, du culte, des loisirs et des sports, le nombre de stationnement, leur localisation, le cas échéant à proximité du terrain d'assiette de la construction envisagée, doit correspondre aux besoins de l'établissement à réaliser.

Les règles relatives au stationnement sont différenciées selon les 21 destinations de constructions, le cas échéant en regroupant certaines affectations.

### 2.4.2 Normes de stationnement pour les constructions nouvelles

Pour le stationnement des véhicules automobiles, le nombre de places de stationnement est celui prévu par les alinéas 2.4.8 et 2.4.9 ci-après.

> Dans le cas où un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher et/ou du nombre de chambres et/ou des critères de calcul.

> Dans le cas d'une opération comportant des destinations et activités différentes utilisant des places de stationnement de manière non simultanée, il sera tenu compte du foisonnement, c'est-à-dire de la complémentarité d'usage pour établir le nombre global de places exigé.

> Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, il est possible de réaliser un parc de stationnement commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération, sous réserve qu'il corresponde aux besoins particuliers et justifiés des occupations ou utilisations du sol et qu'il respecte les conditions normales d'utilisation.

#### 2.4.3 Normes de stationnement pour les constructions existantes

En cas de travaux portant sur une construction existante à la date d'approbation du PLU, sans création de surface de plancher au sens de l'alinéa précédent, mais impliquant un changement de destination, aucune place de stationnement supplémentaire n'est exigée.

Toutefois dans le cas de changement de destination en vue de la création de logements, le nombre de places de stationnement exigé correspondra aux places supplémentaires générées par le changement (nombre de places exigées pour les nouveaux logements diminué des places réalisées pour la destination précédente).

#### 2.4.4 Aires de stationnement et de livraisons pour les activités

Pour les activités commerciales, artisanales et industrielles, le calcul de la surface de plancher déterminant le nombre de places de stationnement exigé est réalisé en opérant la déduction, s'il y a lieu, des surfaces affectées aux réserves. Toutefois un commerce est réglementé par la catégorie « entrepôts » lorsque la surface de ses réserves est supérieure ou égale à 50 % de la surface de plancher totale.

Pour les livraisons :

- > si surfaces de réserves égales ou inférieures à 200 m<sup>2</sup> : pas de norme imposée ;
- > si surfaces de réserves comprises entre 200 et 800 m<sup>2</sup> : une aire de stationnement et de livraison de marchandise au moins égale à 10 % minimum et 15 % maximum de la surface de réserves doit être aménagée ;
- > si surfaces de réserves égales ou supérieures à 800 m<sup>2</sup> : une aire de stationnement et de livraison de marchandises au moins égale à 10 % minimum de la surface de réserve doit être aménagée.

#### 2.4.5 Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Le nombre de places de stationnement à réaliser sera déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.

#### 2.4.6 Modalités techniques de réalisation des places de stationnement

Les modalités de réalisation des places sont identiques qu'elles soient réalisées sur le terrain d'assiette du projet ou à proximité immédiate.

#### 2.4.7 Normes de stationnement des véhicules motorisés

> Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, il est possible de réaliser un parc de stationnement commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération, sous réserve qu'il corresponde aux besoins particuliers et justifiés des occupations ou utilisations du sol et qu'il respecte les conditions normales d'utilisation.

DESTINATIONS	USAGE DES CONSTRUCTIONS	TRANCHE EN M <sup>2</sup> DE SURFACE DE PLANCHER (SP)	NOMBRE DE PLACES EXIGÉES
Habitation	Habitat	De 0 à 90 m <sup>2</sup> de SP	Pas de norme imposée.
		Au delà de 90 m <sup>2</sup> de SP	Mini 1 place par tranche <u>complète</u> de 90 m <sup>2</sup> de SP
		Les opérations de constructions ou d'aménagement principalement destinés à l'habitation de plus de 450 m <sup>2</sup> de SP devront comprendre :	Mini 1 place par tranche <u>entamée</u> de 90 m <sup>2</sup> de SP Mini 1 place accessible et destinée aux visiteurs par tranche entamée de 200 m <sup>2</sup> de SP. Mini 1 place "handicapés" par tranche entamée de 450 m <sup>2</sup> de SP.
		Les équipements d'accueil pour personnes âgées	1 place pour 5 logements
	Hébergement	Par chambre d'hôte	Mini 1 place
Commerce et activité de service	Hébergement hôtelier	Pour 1 chambre d'hôtel ou en gîte	Mini 1 place
	Commerce, Artisanat, Restauration et Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	De 0 à 49 m <sup>2</sup> de surface de plancher (surface des réserves non comprise)	Pas de normes imposées
		Au-delà de 50 m <sup>2</sup> : par tranche <u>entamée</u> de 50m <sup>2</sup> de SP	Mini 1 place
Equipement d'intérêt public	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : <ul style="list-style-type: none"> <li>• de leur nature,</li> <li>• du taux et du rythme de leur fréquentation,</li> <li>• de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité,</li> <li>• de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.</li> </ul>	
	Équipement recevant du public (Équipement sportif, art et spectacle et autres équipements)		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées		
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées		

DESTINATIONS	USAGE DES CONSTRUCTIONS	TRANCHE EN M <sup>2</sup> DE SURFACE DE PLANCHER (SP)	NOMBRE DE PLACES EXIGÉES
Autres activités secondaire et tertiaire	Bureaux	De 0 à 49 m <sup>2</sup> de surface de plancher	Pas de normes imposées
		Par tranche complète de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher	Mini 1 places
		Dans les opérations d'aménagement, il est possible de réaliser un parc de stationnement commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération, sous réserve qu'il corresponde aux besoins particuliers et justifiés des occupations ou utilisations du sol et qu'il respecte les conditions normales d'utilisation.	
	Entrepôt	Bâtiments de moins de 10 000m <sup>2</sup> : par tranche entamée de 150 m <sup>2</sup> de surface de plancher	Mini 1 place
		Bâtiments de 10 000m <sup>2</sup> et plus : par tranche entamée de 300 m <sup>2</sup> de surface de plancher	Mini 1 place
	Industrie	Par tranche entamée de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher	Mini 1 place
Exploitation agricole et forestière	Centre de congrès et d'exposition	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : <ul style="list-style-type: none"> <li>• de leur nature,</li> <li>• du taux et du rythme de leur fréquentation,</li> <li>• de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité,</li> <li>• de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.</li> </ul>	
	Exploitation agricole et forestière	Pas de normes imposées	

#### 2.4.8 Normes de stationnement des deux-roues

Conformément à la réglementation en vigueur, toute opération de rénovation, réhabilitation, extension ou construction collective destinée à l'habitation, aux activités à caractère administratif, de bureaux, commercial, industriel, éducatif doit prendre en compte l'accessibilité et le garage des vélos.

Les espaces et locaux destinés au stationnement des vélos doivent être facilement accessibles depuis l'espace public, et situés au plus près des points d'entrée et d'accès aux constructions.

Les espaces et locaux destinés au stationnement des vélos prendront pour référence le dimensionnement ci-après, sauf dans le cas d'impossibilité technique nécessitant un ajustement des superficies dédiées :

- > pour les bureaux, activités dont la surface est supérieure ou égale à 100 m<sup>2</sup> : un mètre carré par tranche complète de 50 mètres carrés de surface de plancher ou un emplacement vélo pour cinq employés ;
- > pour les opérations de 2 logements et plus : un mètre carré cinquante par logement ou un emplacement par logement ;
- > pour les établissements d'enseignement et de formation : trente mètres carrés de locaux ou trente emplacements pour cent élèves.

## 3. LES EQUIPEMENTS ET RESEAUX\*

---

### 3.1 Conditions d'accès au terrain d'assiette de la construction

#### 3.1.1 Dispositions réglementaires générales

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Le projet de construction ou d'aménagement peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

#### 3.1.2 Nombre et localisation des accès

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du projet, et être conçus de manière à assurer la sécurité des usagers. Cette adaptation sera appréciée en fonction :

- > du positionnement sécurisé de l'accès : lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès au terrain s'effectuera, sauf impossibilité technique, à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale désignée par l'autorité compétente ;
- > de la largeur de l'accès : les nouveaux accès automobile doivent avoir une largeur minimale de 3 mètres, mesurée au droit de la voie ou de l'emprise publique qui dessert le terrain. Une largeur plus importante pourra être exigée au regard l'importance et du positionnement de l'opération
- > Dans le cas de création de plusieurs accès au sein d'une même opération, les accès seront regroupés dans la mesure du possible.

#### 3.1.3 Dimensions des accès

Pour les accès desservant un seul logement, les accès ont une largeur minimum de 1,40 m pour un accès piéton et 2,5 m minimum pour les accès des véhicules motorisés.

Pour les accès desservant plus d'un logement et pour les constructions affectées aux autres destinations que l'habitat :

- > les accès ont une largeur égale à 3,50 m avec une circulation en sens unique alterné ;
- > les accès ont une largeur égale à 5,50 m avec une circulation à double sens.

---

\* Voir définitions et précisions des termes utilisés du présent chapitre dans les dispositions générales du présent règlement.

#### 3.1.4 Traitement des accès

La conception des accès devra :

- > participer à la limitation de l'imperméabilisation des sols et au ralentissement des ruissellements d'eaux pluviales.
- > maintenir la continuité des fossés ou des dispositifs de collecte des eaux de ruissellement de la voie sur laquelle ils débouchent.

Les accès desservant des activités doivent recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'ils desservent.





## 3.2 Conditions de desserte par la voirie

### 3.2.1 Dispositions réglementaires générales

Les terrains doivent être desservis par une voie (publique ou privée) carrossable et en bon état de viabilité, qui permet notamment d'assurer la circulation et les manœuvres des engins de lutte contre l'incendie, la protection civile, la collecte des ordures ménagères.

### 3.2.2 Conception et dimensionnement des voies

Les dimensions, formes, caractéristiques des voies privées ou publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les emprises imposées ou autorisées pour la création ou la requalification des voies publiques et privées sont appréhendées à partir des conditions de sécurité et de visibilité pour les usagers, de la vocation de la voie et des caractéristiques de l'environnement urbain.

Les voies nouvelles doivent être conçues pour s'intégrer et compléter le maillage du réseau viaire environnement.

Toute voie nouvelle doit avoir une emprise minimale au moins égale à :

> 4,5 mètres en sens unique, avec une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 3 mètres.

> 6 mètres en double sens, avec une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 4,5 mètres.

Pour les opérations desservant jusqu'à de 3 logements, l'emprise minimale pourra être réduite à 3 mètres en sens unique et 4,5 mètres en double sens.

La largeur imposée pourra être supérieure afin d'être suffisante et adaptée à l'importance ou à la destination des constructions ou aménagements envisagés.

### 3.2.3 Voies en impasse

Les voies nouvelles en impasse d'une longueur supérieure à 50 mètres et desservant plus de 2 logements doivent être aménagées dans leurs parties terminales afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour. L'emprise de retournement devra être suffisante et adaptée à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, notamment pour permettre les manœuvres des véhicules de lutte contre l'incendie, la protection civile, la collecte des ordures ménagères

### 3.2.4 Dessertes piétonnes et cyclables

Des emprises destinées à la circulation piétonne et cycliste pourront être imposées pour faciliter et sécuriser l'accès aux différents espaces publics environnants, et améliorer les liaisons entre quartiers.

### 3.3. Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'électricité et les réseaux de communication numérique

#### 3.3.1. Eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau, conformément à la réglementation en vigueur.

#### 3.3.2. Assainissement des eaux usées

Tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

#### 3.3.3. Assainissement des eaux pluviales

Dans le cas de l'impossibilité d'infiltration, le rejet dans le réseau public (fossé ou conduite) pourra être autorisé. Dans ce cas, et pour tout nouveau projet d'urbanisation conduisant à imperméabiliser des terrains, une rétention des eaux pluviales à la parcelle est proposée (les techniques alternatives d'infiltration seront à privilégier pour le rejet d'eaux pluviales). La rétention à la parcelle pourra se faire au moyen de différentes techniques, laissées au choix du pétitionnaire : bassin enterré/citerne, toiture stockante, bassin sec apparent, noue, ...

Le débit de fuite maximal à l'aval de l'aménagement pouvant être rejeté dans le milieu hydraulique superficiel ou dans le réseau public est fixé à 3 l/s/ha pour une pluie décennale.

Tout aménagement permettant le stationnement regroupé de plus de 5 véhicules doit être équipé d'un dispositif permettant un pré-traitement des eaux de surface du type débourbeur/déshuileur installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales.

#### 3.3.4. Alimentation en énergie et réseaux de communications

La création, l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements seront soit souterrains, soit scellés le long des façades de la manière la moins apparente possible.

Dans les opérations groupées, les réseaux électriques, téléphoniques et de câblage seront réalisés en souterrain et regroupés sous trottoir, en concertation avec les organismes publics concernés.

#### 3.3.5. Infrastructures et réseaux de communications électroniques

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

# PLAN LOCAL D'URBANISME

PIÈCE N° 3.1

RÈGLEMENT - PIÈCE ÉCRITE

# ZONE UB



# REGLEMENT | ZONE UB

## Caractère dominant de la zone

La **zone UB** couvre les faubourg résidentiels de Périgueux. Elle se compose d'un tissu bâti relativement dense de faubourgs, organisé principalement sous la forme d'îlot de dimensions variables (profondeur des terrains notamment).

Il s'agit d'une zone urbaine où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

## Vocation générale de la zone

La zone UB est une zone urbaine multifonctionnelle. Elle a vocation à accueillir l'ensemble des destinations, à l'exception des constructions dont les dimensions ou les activités ne seraient pas compatibles avec le caractère résidentielle et la morphologie des tissus bâtis de la zone.

La zone UB est concernée par le risque d'inondation. Les terrains sont repérés aux documents graphiques du règlement par une trame spécifique où s'appliquent les dispositions du **Plan de Prévention des Risques Inondation** (voir Pièce n°5-1-3 annexée au présent dossier).

La zone UB est soumise à des risques de mouvement de terrain et de retrait-gonflement des argiles, les modalités d'occupation des sols seront conformes aux prescriptions du **Plan de Prévention du risque de mouvement de terrain et de retrait gonflement des argiles** (voir Pièce n°5-1-4 annexée au présent dossier).

La zone UB est concernée par une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP). Les terrains et les bâtis concernés sont repérés aux documents graphiques du règlement par une trame spécifique où s'appliquent les dispositions de l'**AVAP** (voir Pièce n°5-1-5 annexée au présent dossier).

# 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS\*

---

## 1.1 Usages, affectations des sols et activités interdites dans la zone

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Dans les espaces repérés aux documents graphiques par la mention «**Zone inondable définie par le PPRI - zone rouge**», sont interdites les occupations et utilisations du sol spécifiées par le PPRI (Voir Pièce N°5-1-3 du présent dossier).
- Les installations de stockage ou de traitement des déchets de toute nature (y compris ferrailles et véhicules hors d'usage ainsi que les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux et de déchets) non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les containers mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée.
- Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol.
- La pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet, les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

---

\* Voir définitions et précisions des termes utilisés du présent chapitre dans les dispositions générales du présent règlement.

## 1.2 Usages, affectations des sols et activités soumises à des conditions particulières

### 1.2.1 Conditions particulières relatives à la reconstruction à l'identique

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié est autorisée sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment initial.

Toutefois, la reconstruction d'un bâtiment concerné par un risque certain et prévisible, est autorisée sous réserve de ne pas mettre gravement en danger la sécurité des occupants.

### 1.2.2 Conditions particulières relatives aux risques naturels et nuisances

- Dans les espaces repérés aux documents graphiques par la mention «**Zone inondable définie par le PPRI - zone bleue**», les occupations et utilisations du sol autorisées dans la présente zone sont soumises aux dispositions du règlement du Plan de Prévention des Risques Inondation annexé au présent PLU (Voir Pièce N°5-1-4 du dossier).
- Dans les espaces repérés aux documents graphiques par la mention «**Zone de risque définie par PPRM**», les occupations et utilisations du sol autorisées dans la présente zone sont soumises aux dispositions du règlement du Plan de Prévention des Risques de Mouvement de terrains et de Retrait gonflement des argiles annexé au présent PLU (Voir Pièce N°5-1-5 du dossier).
- Les constructions à usage d'activités soumises à déclaration ou à autorisation préfectorale au titre du régime des installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées sous réserve :
  - > d'être compatible avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement et de paysage,
  - > de répondre aux besoins des usagers ou habitants de la zone,
  - > que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité ou la salubrité,
  - > que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes,
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
- Dans les couloirs repérés aux documents graphiques par la mention «**Risque de ruissellement identifiés par le Schéma de Gestion des Eaux Pluviales**» (voir pièce n°5-3-1), les occupations et utilisations du sol autorisées dans la présente zone sont soumises aux prescriptions suivantes :
  - > Tout dépôt ou stockage de produits dangereux ou susceptibles de provoquer une pollution en étant mélangés à l'eau ou d'être emportés en cas d'inondation sont interdits.



### 1.2.3 Conditions particulières relatives à la destination des constructions

- Les constructions nouvelles destinées à l'artisanat sous réserve d'être compatibles avec la vocation de la zone en termes de voisinage (nuisances sonores, olfactives,...), d'environnement (pollution de l'air, des eaux, des sols,...) et de paysage (insertion du bâti, insertion des stationnements et zone de stockage,...).
- La réhabilitation, l'extension et la surélévation limitées des constructions existantes destinées à l'industrie ou à la fonction d'entrepôt.

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

- Les **espaces boisés classés** existants ou à créer sont repérés aux documents graphiques. Ce classement interdit notamment tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.
- Dans les espaces repérés aux documents graphiques par la mention «**Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine**», les occupations et utilisations du sol autorisées dans la présente zone sont soumises aux dispositions du règlement de l'AVAP annexé au présent PLU (Voir Pièce N°5-1-5 du dossier).

### 1.2.5 Périmètres d'attente d'un projet d'aménagement global

Sans objet



## 1.3 Mixité fonctionnelle et sociale des constructions

### 1.3.1 Servitude de mixité sociale

Sans objet

### 1.3.2 Secteur de diversité sociale

Sans

### 1.3.3 Secteur de taille de logement

Sans objet

### 1.3.4 Prescriptions applicables aux commerces

Sans objet

### 1.3.5 Prescriptions applicables aux rez-de-chaussée des constructions

> En cas de réhabilitation et d'extension, les rez-de-chaussée des constructions à destination de commerce, de bureaux, d'hébergement hôtelier et d'artisanat, doivent préserver les formes et proportions des éléments structurels de la construction (volumétrie, percements, matériaux et couleurs).

## 2. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGERES.

---

Le présent chapitre définit les droits à bâtir applicables aux terrains et constructions existants et ils fixent pour toute opération de construction et d'aménagement, les règles à respecter au regard des formes urbaines et des caractéristiques architecturales, environnementales et paysagères de la présente zone.

### Définition et principes

Les droits à construire des terrains sont déterminés par l'application cumulée :

- > des marges de retrait par rapport aux voies **(R1)** : le recul (R1) d'une construction est la distance mesurée, perpendiculairement aux voies, qu'elles soient publiques ou privées et aux emprises publiques, existantes ou projetées. Ce recul ne s'applique qu'aux constructions implantées en premier rang, c'est-à-dire les plus proches de la voie ou de l'emprise publique.
- > des marges de retrait par rapport aux limites séparatives **(R2)**: le retrait (R2) d'une construction est la distance mesurée perpendiculairement aux limites séparatives. Celles-ci s'entendent à la fois comme limites séparatives latérales ou comme limites séparatives de fond de terrain, généralement à l'opposé de la voie.
- > des marges de retrait entre deux-constructions **(R3)**: le retrait (R3) est la distance mesurée entre deux constructions au nu du mur.
- > de la hauteur constructible **(H)** : la hauteur H d'une construction est la différence d'altitude mesurée verticalement entre le point haut de la construction d'une part et d'autre part le niveau du sol avant travaux ou, à défaut, le niveau de la voie ou de l'emprise publique. Les constructions doivent respecter une hauteur de façade mesurée soit à la corniche ou à la ligne de l'égout dans le cas d'un toit en pente, soit à l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse ;
- > de l'emprise au sol maximale autorisée pour l'assiette du projet **(ES)**: l'emprise au sol au sens du Code de l'urbanisme est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Pour mémoire, la partie « 2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions » du présent règlement prévoit des dispositions de protection et de traitement des espaces végétalisés qui participent également à la définition des droits à construire.

---

*\* Voir définitions et précisions des termes utilisés du présent chapitre dans les dispositions générales du présent règlement.*

**> Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës (Article R.151-21 du code de l'urbanisme)**

Les dispositions du présent règlement relatives à l'emprise au sol des constructions (ES) et à leur implantation (R1, R2, R3) sont appréciées à l'échelle de l'assiette de l'ensemble du projet et non lot par lot. A l'inverse, les dispositions du présent règlement relatif à la part minimale de surfaces non imperméabilisées (paragraphe 2.3.3) s'appliquent à chaque terrain issu d'une division foncière.

**> Bonus de constructibilité (performances thermiques)**

Les règles d'implantation et de hauteur peuvent être adaptées pour mettre en œuvre une isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes, dans la limite de 0,30 mètre par rapport aux dispositions définies par le présent règlement.

**> Règles applicables aux constructions existantes :**

Les constructions existantes sont soumises aux mêmes dispositions réglementaires que les constructions neuves, suivant les règles fixées ci-après. Toutefois, dans certains cas, des règles spécifiques sont édictées pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, sous le paragraphe "2.1.2 Dispositions réglementaires particulières".

## 2.1. Volumétrie et implantation des constructions

### 2.1.1 Dispositions réglementaires générales

L'ensemble des règles est illustré par des schémas explicatifs à la suite du présent tableau.

CARACTERISTIQUES	REGLES	
Emprise au sol (ES) des constructions	70%	
Hauteur totale (H)	H inférieure ou égale à 10 m (R+2)	
Recul (R1) par rapport aux voies	R1 égal 0m ou R1 inférieur ou égal à 5 m. En dehors des accès et du stationnement, les marges de recul doivent faire l'objet d'un traitement végétal afin valoriser le paysage depuis la rue.	
Retrait (R2) par rapport aux limites séparatives	Bande A (15m)	R2 égal 0m ou R2 égal H/2 avec un mini de 2 m
	Bande B (au delà de 15 m)	R2 supérieur ou égal à 3m ou R2 égal 0m avec H maximum inférieure ou égale à 5,5 m à l'égout et 8 m au faîtage
	Les retraits imposés par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent pas aux piscines.	
Recul (R3) entre constructions sur une même unité foncière	R3 supérieur ou égal à 4 m. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux dépendances des habitations (garages, abris de jardin, ...) d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m <sup>2</sup> , aux piscines.	

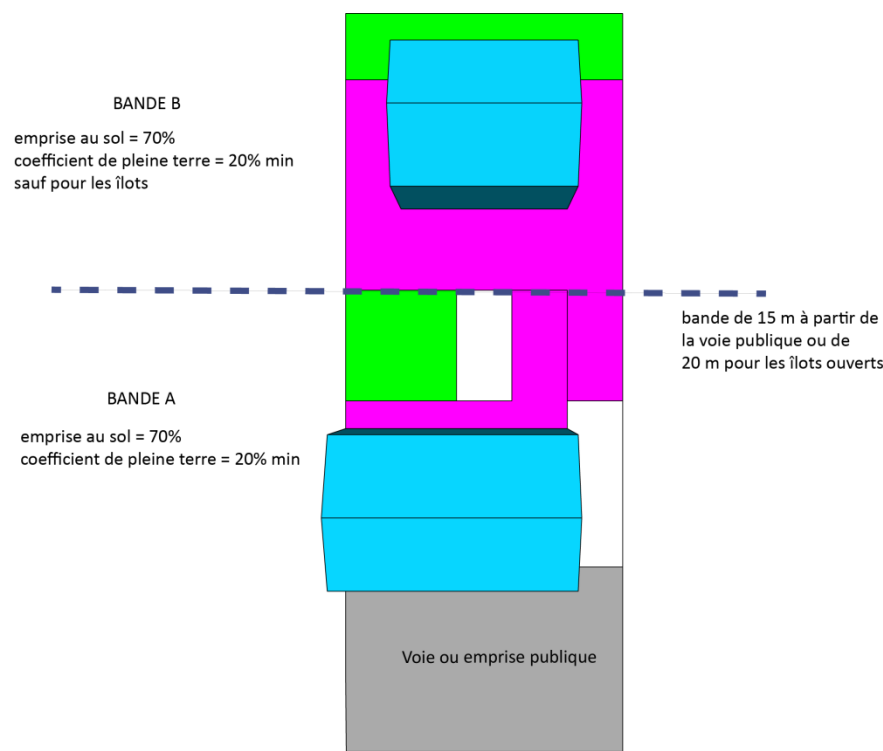


Schéma illustratif : L'emprise au sol et le coefficient de pleine terre en zone UB

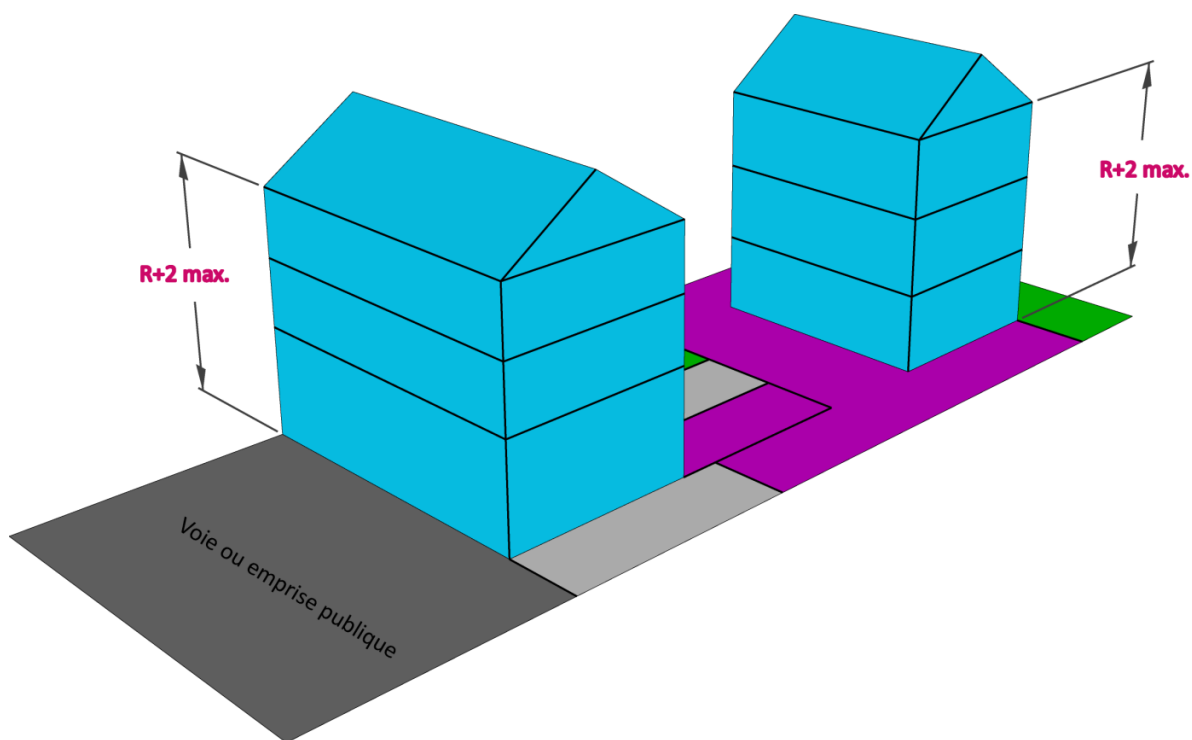


Schéma illustratif : La hauteur en zone UB

bande de 15 m à partir de  
la voie publique ou de  
20 m pour les îlots ouverts

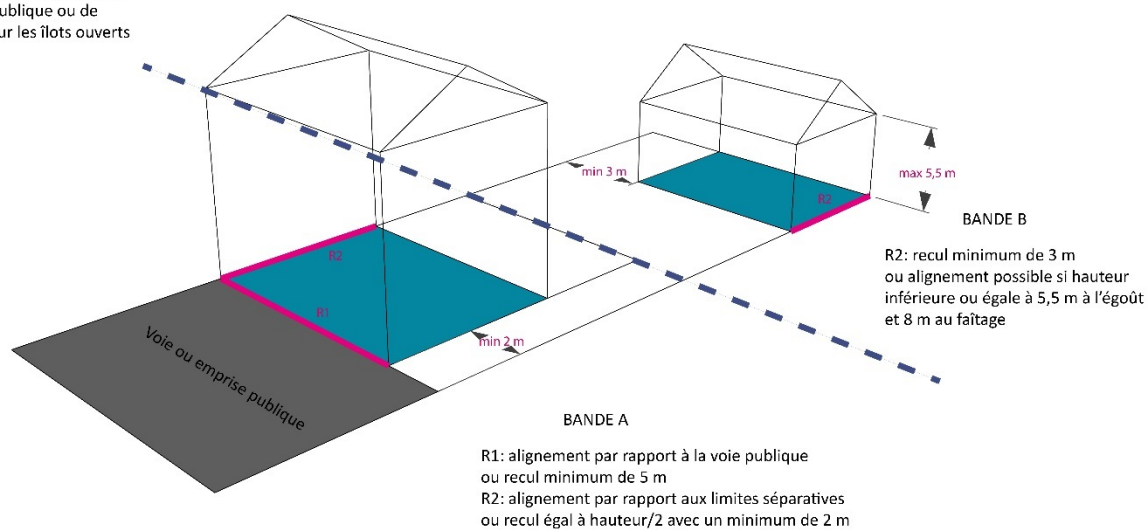


Schéma illustratif : Les implantations en zone UB

### 2.1.2 Dispositions réglementaires particulières

Les dispositions réglementaires suivantes sont autorisées ou imposées, selon le cas, soit en substitution, soit en complément de celles fixées au "2.1. Dispositions réglementaires - cas général".

#### **Constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

Les reculs par rapport aux voies et aux emprises publiques, les retraits, les bandes d'implantation, les emprises bâties, les espaces en pleine terre et la hauteur ne s'appliquent pas aux bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public.

#### **Implantations différentes**

Un recul différent de celui fixé au "2.1. Dispositions réglementaires - cas général" ci-dessus peut être autorisé:

> En vue d'harmoniser l'implantation des constructions d'une séquence le long d'une voie. Dans ce cas, il est tenu compte du recul de fait des constructions existant sur la séquence.

> Des implantations en retrait de l'alignement sont autorisées dans les cas suivants :

- lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots
- lorsque la construction est édifiée sur une unité foncière ayant au moins 20 m de façade sur voie ;
- lorsque le projet de construction doit être implanté sur un terrain présentant des façades sur deux rues, ou plus. Dans ce cas, la possibilité de retrait peut être admise à partir de la seconde façade, à condition que la façade principale de la construction soit implantée à l'alignement de l'une des voies;
- lorsque la construction est édifiée sur une unité foncière ne disposant pas d'une façade sur rue et desservie dans les conditions d'accès définies au paragraphe 3.2 ci-après
- lorsque la construction est implantée à l'arrière d'une construction existante ne disposant que d'un accès sur la voie ou l'emprise publique.

Dans ces cas, le recul sera au moins égal à 3 m par rapport à l'alignement de la voie existante, à modifier ou à créer.

#### **Hauteurs différentes**

Dans le cas d'une construction existante régulièrement édifiée, dont la hauteur est supérieure à la hauteur HT autorisée, toute extension et/ou surélévation peut atteindre cette hauteur différente sans la dépasser.



## Règles particulières relatives aux continuités écologiques, aux zones humides, à la mise en valeur du patrimoine naturel, bâti et paysager

Une implantation différente de celle fixée au "2.1. Dispositions réglementaires - cas général" peut être autorisée lorsque le projet jouxte un Espace Boisé Classé, un arbre isolé, ou une "protection patrimoniale" établie au titre du PLU et repérés au plan de zonage.

Le projet doit être conçu de manière à s'intégrer dans les perspectives urbaines et paysagères, à mettre en valeur les éléments protégés, à conserver ou à renforcer les continuités écologiques repérée et/ou la zone humide....

L'implantation des constructions et installations devra ainsi s'appuyer sur les composantes du site préexistant en tenant compte notamment de l'implantation des constructions avoisinantes, de la topographie, des masses végétales et en particulier des bosquets arborés et des arbres qui participent à la qualité de ce paysage remarquable, et à la morphologie urbaine plus précisément. Par ailleurs, l'organisation du bâti devra permettre de préserver les vues sur les espaces naturels perceptibles depuis la voie.

> Dans les espaces repérés aux documents graphiques par la mention «**Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine**», des règles particulières sont prescrites par le règlement de l'AVAP annexé au présent PLU (Voir Pièce N°5-1-5 du dossier).

## Règles particulières relatives aux risques

> Dans les couloirs repérés aux documents graphiques par la mention «**Risque de ruissellement identifiés par le Schéma de Gestion des Eaux Pluviales** » (voir pièce n°5-3-1), pour les réhabilitations et les extensions de constructions existantes, les ouvertures (notamment les soupiraux et les portes de garages) doivent être situées à au moins 0,50 m du niveau susceptible d'être atteint par les écoulements

> Toute construction doit être implantée à une distance au moins égale à 5 mètres comptés depuis l'axe des talwegs ou des berges des cours d'eau repérés aux documents graphiques par la mention «**Risque de ruissellement identifiés par le Schéma de Gestion des Eaux Pluviales** » (voir pièce n°5-3-1).

## 2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

### 2.2.1 Patrimoine bâti et paysager à conserver, à restaurer et à mettre en valeur

#### Sans objet

### 2.2.2 Insertion et qualité environnementale des constructions

Les constructions doivent être adaptées au site et à l'environnement. Par leur forme et par leurs matériaux, elles doivent s'intégrer au bâti environnant.

Les matériaux et techniques innovantes visant une haute performance environnementale sont autorisés.

#### Performances énergétiques et environnementales des constructions

Les travaux de réhabilitation des constructions existantes et les nouvelles constructions peuvent mettre en œuvre les principes suivants pour une approche globale de la performance environnementale :

- > Créer des accès individualisés, bénéficiant d'un éclairage naturel si possible
- > Favoriser la ventilation naturelle par la création de logements traversants,
- > Mettre en place des équipements utilisant les énergies renouvelables notamment solaires en toiture,
- > Créer des espaces collectifs répondant aux besoins des occupants : locaux vélos/poussettes, bacs de tri sélectif, distribution du courrier, etc.

#### Dispositifs et systèmes de production d'énergie renouvelable

Les matériaux et techniques innovantes visant l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés.

Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le prolongement, dans l'épaisseur de la toiture, alignement sur les ouvertures).

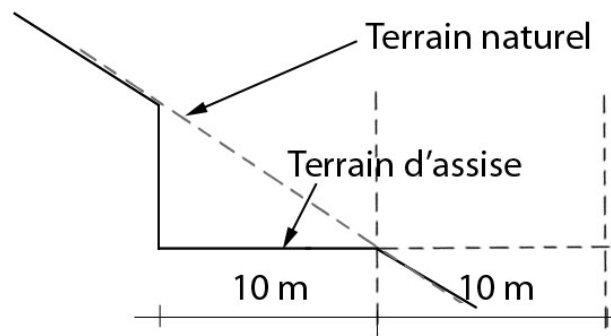
- > Dans les espaces repérés aux documents graphiques par la mention «**Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine**», les règles d'implantation de panneaux solaires et photovoltaïques visibles depuis l'espace public sont prescrites par le règlement de l'AVAP annexé au présent PLU (Voir Pièce N°5-1-5 du dossier).

### Insertion des constructions dans la pente

Les constructions doivent respecter la pente du terrain s'il y a lieu, et leur implantation doit modifier le moins possible par des déblais ou des remblais la topographie naturelle.

- pour les terrains plats, les mouvements de terre importants sont interdits (supérieur à 1,00 mètre au-dessus ou en dessous du terrain naturel),
- pour les terrains en pente (>10%), la construction devra s'adapter à la topographie par des terrassements en escalier et non en une seule plate-forme. Les terrasses d'assise des constructions résultantes des affouillements et exhaussements du sol auront une assiette maximale de 10 mètres.

Les affouillements et les exhaussements du sol naturel doivent être traités de manière à favoriser l'infiltration naturelle des eaux de pluie sur la parcelle pour éviter toute aggravation de l'écoulement naturel sur les fonds voisins. Ils doivent être conçus afin de permettre une bonne insertion dans les perspectives urbaines et paysagères.



- Les enrochements sont interdits.

### 2.2.3 Caractéristiques architecturales des constructions

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes et l'harmonie des paysages environnants.

> Dans les espaces repérés aux documents graphiques par la mention «**Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine**», les caractéristiques architecturales des constructions sont prescrites par le règlement de l'AVAP annexé au présent PLU (Voir Pièce N°5-1-5 du dossier).

Les constructions, situées en dehors du périmètre de l'AVAP, doivent respecter les prescriptions suivantes:

#### **Façades des constructions**

L'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuses, parpaings est interdit.

Les matériaux bruts, non destinés à être enduits, utilisés en façade doivent être laissés dans leur teinte naturelle.

L'utilisation de couleurs vives ne peut être faite que de manière très limitée pour accompagner les tonalités naturelles des matériaux qui doivent dans tous les cas dominer.

Le respect à l'identique des définitions RAL suivantes n'est pas obligatoire dès lors que les teintes et tons choisis sont d'aspect similaire à ceux des échantillons présentés ci-après:

## Palette de couleurs dominante (enduits, parements)

RAL	Pantone	CMYK / CMJN	RGB (hex)
ral 1001 Beige	728	0 18 43 11	ceb487
ral 1013 Perl white, Blanc perl	468	6 9 24 0	e5dfcc
ral 1014 Ivory, Ivoire	467	9 15 34 0	dfcea1
ral 1015 Ivoire clair	726	0 6 18 6	e6d9bd
ral 9001 Cream white, blanc cream	Warm gray, gris chaud 1	5 6 13 0	eee9da
ral 9002 Gray white, blanc gris	420	13 9 13 0	dadb5
ral 9003 Signal white, blanc signalisation	705	2 1 1 0	f8f9fb
ral 9010 Pure white, blanc pur	Cool gray, gris froid 1	3 2 6 0	f4f4ed
ral 9016 Blanc traffic	705	4 1 2 0	f3f6f6
ral 9018 Blanc Papyrus	428	20 10 15 0	cbd2d0

## Palette de couleurs secondaires (menuiseries, occultations)

RAL	Pantone	CMYK / CMJN	RGB (hex)
ral 1001 Beige	728	0 18 43 11	ceb487
ral 1011 Beige brun	723	0 38 94 18	af8552
ral 1019 Gris beige	479	31 43 47 0	a6937b
ral 3003	704	24 100 97 21	870a24
ral 3004	491	30 99 80 37	6c1b2a
ral 3005	490	36 94 73 50	581e29
ral 3007	4975	46 82 67 65	402226
ral 3009	181	31 88 84 37	6d312b
ral 3011	1815	28 99 96 29	791f24
ral 3013	484	21 98 100 12	992a28

ral 6000	568	97 30 70 15	327663
ral 6001	349	100 30 100 21	266d3b
ral 6002	349	100 0 83 47	276230
ral 6004	316	90 53 56 42	004547
ral 6005	3308	100 45 76 52	0e4438
ral 6016	342	100 0 69 43	00664f
ral 6017	364	87 23 100 9	4d8542
ral 6024	348	100 19 89 7	008455
ral 6026	2735	100 94 0 0	005c54
ral 6028	3305	92 43 69 37	2e554b
ral 6029	349	100 28 97 20	006f43
ral 6032	3288	100 0 56 18	00855a

ral 6033	569	92 25 52 5	3f8884
ral 6034	624	66 12 31 0	75adb1
ral 7000	424	58 38 36 4	798790
ral 7001	444	49 34 31 1	8c969f
ral 7004	423	42 34 31 1	999a9f
ral 7005	431	59 46 49 14	6d7270
ral 7006	Warm Gray, Gris chaud	48 51 60 20	766a5d11
ral 7010	5477	65 54 56 30	565957
ral 7011	5477	70 55 50 26	525a60
ral 7012	445	68 53 50 24	575e62
ral 7015	446	71 60 51 32	4c5057
ral 7022	465	14 29 65 0	464644

ral 7023	424	52 49 49 8	7f9279
ral 7024	432	71 61 52 36	484b52
ral 7030	416	0 0 15 51	919089
ral 7031	445	69 50 46 17	5b686f
ral 7035	421	23 14 17 0	c4caca
ral 7036	Cool gray, Gris froid 8	44 37 36 2	949294
ral 7037	424	53 43 42 7	7e9082
ral 7038 Gris ardoise	429	32 23 27 0	b0b3af
ral 7039 Quartz gray	431	56 49 55 19	6d8b64
ral 7040 Gris faune	423	43 31 28 1	9aa0a7
ral 7042 Gris trafic A	430	46 33 35 1	929899
ral 7043 Gris trafic B	446	68 56 55 32	505455

ral 8002 Brun signalisation	478	34 71 78 29	774c3b
ral 8007 Brun cheval	478	36 72 91 37	6b442a
ral 8011 Brun noyer	477	39 74 86 47	5b3927
ral 8012 Red brown, Brun rouge	175	34 85 82 42	64312a
ral 8013 Brun châtaigne	175	37 83 77 49	5a2e2a
ral 8016 Brun acajou	4695	42 75 77 55	4f3128
ral 8017 Brun chocolat	497	48 72 71 60	45302b
ral 8024 Brun beige	4705	0 60 72 47	7b5741
ral 8025 Pale brown, brun pâle	4705	42 59 67 25	765d4d
ral 8028 Earth brown, brun terre	4695	0 79 100 72	4f3b2b

## Palette de couleurs tertiaires (bardages)

ral 7003	431	59 46 49 14	6d7270
ral 7010	5477	65 54 56 30	565957
ral 7011	5477	70 55 50 26	525a60
ral 7022	465	14 29 65 0	494644
ral 7031	445	69 50 46 17	5b685f
ral 7039 Quartz gray	431	56 49 55 19	6d6b54
ral 7043 Gris trafic B	446	68 56 55 32	505455
ral 8013 Brun châtaigne	175	37 83 77 49	5a2e2a
ral 8007	4975	46 82 67 65	402226
ral 8017 Brun chocolat	497	48 72 71 60	45302b

## Toitures des constructions

Les toitures à faible pentes sont autorisées ainsi que les toitures terrasses si elles sont accessibles (prescription applicable uniquement pour les bâtiments dont la hauteur est supérieure à 4 mètres) et si les éléments techniques tels que les gaines de ventilation, les extracteurs, chaufferies et installations de climatisation sont dissimulés par des habillages architecturaux.

Pour les bâtiments inspirés par une architecture contemporaine d'autres formes de toitures sont autorisées (toitures de forme arrondie etc.) sous réserve de leur bonne intégration dans le site.

Dans le cas de toitures terrasses, on s'efforcera de regrouper tous les ouvrages de superstructures en position centrale, leur éloignement du nu de façade diminuant leur impact visuel en vue rapprochée de la rue.

On recherchera une solution de combles partiels ou tout autre élément de superstructure permettant d'intégrer les gaines de ventilations mécaniques au volume général.

Lorsque les constructions sont terminées par des toitures en pente, elles doivent être couvertes soit de tuiles canal, romane ou similaire lorsque la pente est faible, plates ou similaires lorsqu'elle est forte, soit d'ardoises ou de bardeaux d'asphalte.

Toutefois, les prescriptions ci-dessus peuvent ne pas être appliquées dans les cas suivants :

- pour les restaurations à l'identique de toitures existantes, réalisées en matériaux d'une autre nature ;
- pour les parties des toitures couvertes par des capteurs d'énergie solaire.

## Clôtures et portails

- La hauteur des clôtures ne pourra pas excéder 1,30 mètre sur les limites par rapport à la voie et 2 mètres sur les limites séparatives. Elle se mesure par rapport au terrain naturel.
  - Les clôtures en fil barbelé sont interdites.
  - Les clôtures peuvent uniquement être doublées de végétaux.
  - Les clôtures devront être traitées avec le même soin que les façades des bâtiments et ne devront pas constituer, par leurs matériaux, leur aspect ou leur couleur des dissonances architecturales avec le cadre environnant. Elles seront obligatoirement transparentes.
  - Les clôtures sur limites séparatives doivent être constituées soit :
    - par une rambarde de bois teinté avec doublage de plantations côté propriétaire,
    - par des haies vives ou des rideaux d'arbustes doublés ou non de grillage.
    - par des murs bahuts ou clôtures maçonnées.
  - Les clôtures ne doivent comporter ni chaperon, ni décrochement, son sommet doit être légèrement arrondi.
  - Les clôtures doivent suivre la pente du sol.
  - Les portails doivent être traités en harmonie avec les clôtures.
  - Les barreaudages dits à l'espagnole ou à la provençale, ou toute autre fantaisie en fer forgé sont interdits.
- > Dans les couloirs exposés au « **Risque de ruissellement identifiés par le Schéma de Gestion des Eaux Pluviales** » (voir pièce n°5-3-1), les remblais ou clôtures susceptibles d'entraîner une modification non contrôlée du ruissellement et ainsi d'aggraver ailleurs le risque d'inondation sont interdites.



## 2.3 Traitement des espaces non bâtis et abords des constructions

La totalité des espaces non bâtis doivent être aménagés et entretenus de façon à garantir le bon aspect des lieux.

> Dans les espaces repérés aux documents graphiques par la mention «**Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine**», le traitement des espaces non bâtis et abords des constructions sont prescrites par le règlement de l'AVAP annexé au présent PLU (Voir Pièce N°5-1-5 du dossier).

### 2.3.1 Espace Boisé Classé à protéger ou à créer

Les espaces boisés classés existants ou à créer sont repérés aux documents graphiques. La surface minimale de protection à prendre en compte correspond à la projection au sol du houppier. Cette surface doit être maintenue en pleine terre.

### 2.3.2 Secteurs contribuant au maintien ou à la remise en état des continuités écologiques

Sans objet

### 2.3.3 Part minimale de surfaces non imperméabilisées

Les dispositions du présent article s'appliquent à chaque lot issu d'une division foncière.

#### **Pour l'ensemble des terrains dont la superficie est inférieure à 150 m<sup>2</sup>:**

> L'aménagement des terrains doit préserver une surface en pleine terre représentant au minimum 10% de la superficie du terrain d'assiette du projet.

#### **1) Pour l'ensemble des terrains en dehors des espaces repérés aux documents graphiques du règlement par la mention « Familles d'îlots » :**

> L'aménagement des terrains doit préserver une surface en pleine terre représentant au minimum 20% de la superficie du terrain d'assiette du projet.

#### **2) Dans les espaces repérés aux documents graphiques par la mention « Ilots fermés » :**

> Dans la bande A (profondeur de 15 m depuis la voie publique), la surface en pleine terre minimale n'est pas règlementée.

> Dans la bande B (au-delà de la profondeur de 15 m depuis la voie publique), la surface en pleine terre minimale est de 10% de la superficie du terrain d'assiette du projet.

#### **3) Dans les espaces repérés aux documents graphiques par la mention « Ilots semi-ouverts » :**

> Dans la bande A (profondeur de 15 m depuis la voie publique), la surface en pleine terre minimale n'est pas règlementée.

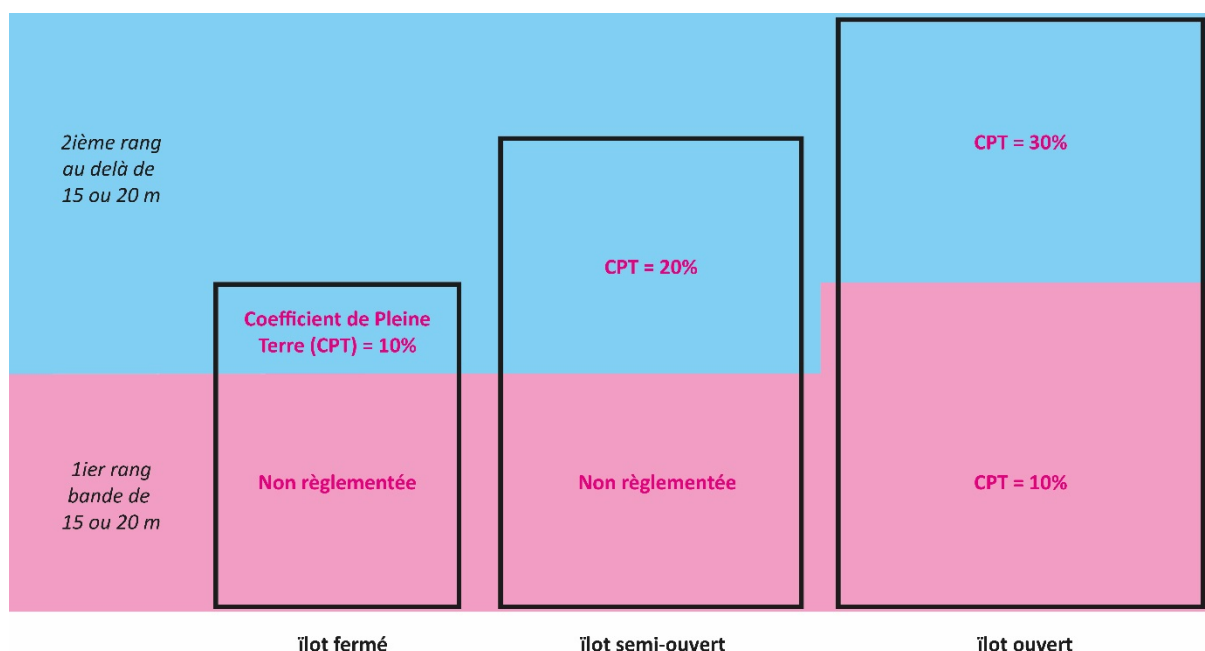
> Dans la bande B (au-delà de la profondeur de 15 m depuis la voie publique), la surface en pleine terre minimale est de 20% de la superficie du terrain d'assiette du projet.

**4) Dans les espaces repérés aux documents graphiques par la mention « Ilots ouverts » :**

> Dans la bande A (profondeur de 20 m depuis la voie publique), la surface en pleine terre minimale est de 10% de la superficie du terrain d'assiette du projet

> Dans la bande B (au-delà de la profondeur de 20 m depuis la voie publique), la surface en pleine terre minimale est de 30% de la superficie du terrain d'assiette du projet.

*Schéma illustratif : Le coefficient de pleine terre suivant les terrains repérés aux documents graphiques du règlement par la mention « Familles d'îlots »*



#### 2.3.4 Aménagement paysager et plantations

Les espaces libres correspondent à la surface de terrain non occupée par les constructions, les aires collectives de stationnement ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès. Ils doivent être aménagés en espaces verts.

La conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre ou qualité équivalente pourra être exigé.

Les jardins ou espaces verts doivent comporter au moins un arbre de haute tige par 100 m<sup>2</sup> de terrain aménagé.

Les plantations réalisées doivent privilégier les essences locales.

Les clôtures végétales doivent être réalisées avec des plantations combinant plusieurs essences différentes.

#### 2.3.5 Traitement des espaces affectés au stationnement

Le traitement des espaces affectés au stationnement, des voiries, des constructions semi-enterrées et des accès doit être soigné. Suivant le contexte urbain et paysager, la gestion des eaux pluviales en surface doit être privilégiée.

Les voies réalisées dans le cadre des opérations et les aires de stationnement doivent recevoir un traitement paysager en harmonie avec l'ensemble du traitement du projet. Elles doivent notamment être conçues de manière à permettre un cheminement facile, sûr et de qualité pour les piétons et les cyclistes.

Il est imposé la plantation d'un arbre par tranche de 4 places de stationnement extérieur, dès lors que l'aire de stationnement aménagée est d'une superficie supérieure ou égale à 100m<sup>2</sup>.

#### 2.3.6 Espaces extérieurs affectés au stockage

Les espaces extérieurs de stockage doivent recevoir un traitement soigné et adapté, afin de ne pas créer d'impact visuel depuis les voies et emprises ouvertes à la circulation publique et depuis les parcelles voisines.



## 2.4. Stationnement des véhicules

### 2.4.1 Modalités de calcul du nombre de places

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (surface de plancher), le calcul s'effectue pour chaque tranche, le nombre total de places exigées étant le cumul du nombre de places exigées par tranche.

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure à 5.

Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat en application des dispositions combinées des articles L.151-35 et R. 111-6 alinéa b du Code de l'urbanisme, le nombre de place de stationnement exigé par logement est compris entre 0 et 1.

Pour la transformation ou l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat ou ayant été subventionnés dans le cadre du Programme Social Thématique ou du logement d'urgence, aucune place de stationnement n'est exigée.

Le nombre d'aires de stationnements exigées pour les constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif notamment dans les domaines de la santé, de l'action sociale (les crèches), de la sécurité, de l'enseignement et de la recherche, des transports, de la culture, du culte, des loisirs et des sports, le nombre de stationnement, leur localisation, le cas échéant à proximité du terrain d'assiette de la construction envisagée, doit correspondre aux besoins de l'établissement à réaliser.

Les règles relatives au stationnement sont différenciées selon les 21 destinations de constructions, le cas échéant en regroupant certaines affectations.

### 2.4.2 Normes de stationnement pour les constructions nouvelles

Pour le stationnement des véhicules automobiles, le nombre de places de stationnement est celui prévu par les alinéas 2.4.8 et 2.4.9 ci-après.

> Dans le cas où un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher et/ou du nombre de chambres et/ou des critères de calcul.

> Dans le cas d'une opération comportant des destinations et activités différentes utilisant des places de stationnement de manière non simultanée, il sera tenu compte du foisonnement, c'est-à-dire de la complémentarité d'usage pour établir le nombre global de places exigé.

> Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, il est possible de réaliser un parc de stationnement commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération, sous réserve qu'il corresponde aux besoins particuliers et justifiés des occupations ou utilisations du sol et qu'il respecte les conditions normales d'utilisation.

### 2.4.3 Normes de stationnement pour les constructions existantes

En cas de travaux portant sur une construction existante à la date d'approbation du PLU, sans création de surface de plancher au sens de l'alinéa précédent, mais impliquant un changement de destination, aucune place de stationnement supplémentaire n'est exigée.

Toutefois dans le cas de changement de destination en vue de la création de logements, le nombre de places de stationnement exigé correspondra aux places supplémentaires générées par le changement (nombre de places exigées pour les nouveaux logements diminué des places réalisées pour la destination précédente).

#### **2.4.4 Aires de stationnement et de livraisons pour les activités**

Pour les activités commerciales, artisanales et industrielles, le calcul de la surface de plancher déterminant le nombre de places de stationnement exigé est réalisé en opérant la déduction, s'il y a lieu, des surfaces affectées aux réserves. Toutefois un commerce est réglementé par la catégorie « entrepôts » lorsque la surface de ses réserves est supérieure ou égale à 50 % de la surface de plancher totale.

Pour les livraisons :

- > si surfaces de réserves égales ou inférieures à 200 m<sup>2</sup> : pas de norme imposée ;
- > si surfaces de réserves comprises entre 200 et 800 m<sup>2</sup> : une aire de stationnement et de livraison de marchandise au moins égale à 10 % minimum et 15 % maximum de la surface de réserves doit être aménagée ;
- > si surfaces de réserves égales ou supérieures à 800 m<sup>2</sup> : une aire de stationnement et de livraison de marchandises au moins égale à 10 % minimum de la surface de réserve doit être aménagée.

#### **2.4.5 Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

Le nombre de places de stationnement à réaliser sera déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.

#### **2.4.6 Modalités techniques de réalisation des places de stationnement**

Les modalités de réalisation des places sont identiques qu'elles soient réalisées sur le terrain d'assiette du projet ou à proximité immédiate.

#### 2.4.7 Normes de stationnement des véhicules motorisés

> Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, il est possible de réaliser un parc de stationnement commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération, sous réserve qu'il corresponde aux besoins particuliers et justifiés des occupations ou utilisations du sol et qu'il respecte les conditions normales d'utilisation.

DESTINATIONS	USAGE DES CONSTRUCTIONS	TRANCHE EN M <sup>2</sup> DE SURFACE DE PLANCHER (SP)	NOMBRE DE PLACES EXIGÉES
Habitation	Habitat	De 0 à 90 m <sup>2</sup> de SP	Pas de norme imposée.
		Au delà de 90 m <sup>2</sup> de SP	Mini 1 place par tranche <u>complète</u> de 90 m <sup>2</sup> de SP
		Les opérations de constructions ou d'aménagement principalement destinés à l'habitation de plus de 450 m <sup>2</sup> de SP devront comprendre :	Mini 1 place par tranche <u>entamée</u> de 90 m <sup>2</sup> de SP Mini 1 place accessible et destinée aux visiteurs par tranche entamée de 200 m <sup>2</sup> de SP. Mini 1 place "handicapés" par tranche entamée de 450 m <sup>2</sup> de SP.
		Les équipements d'accueil pour personnes âgées	1 place pour 5 logements
	Hébergement	Par chambre d'hôte	Mini 1 place
Commerce et activité de service	Hébergement hôtelier	Pour 1 chambre d'hôtel ou en gîte	Mini 1 place
	Commerce, Artisanat, Restauration et Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	De 0 à 49 m <sup>2</sup> de surface de plancher (surface des réserves non comprise)	Pas de normes imposées
		Au-delà de 50 m <sup>2</sup> : par tranche <u>entamée</u> de 50m <sup>2</sup> de SP	Mini 1 place
Equipement d'intérêt public	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : <ul style="list-style-type: none"> <li>• de leur nature,</li> <li>• du taux et du rythme de leur fréquentation,</li> <li>• de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité,</li> <li>• de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.</li> </ul>	
	Équipement recevant du public (Équipement sportif, art et spectacle et autres équipements)		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées		
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées		

DESTINATIONS	USAGE DES CONSTRUCTIONS	TRANCHE EN M <sup>2</sup> DE SURFACE DE PLANCHER (SP)	NOMBRE DE PLACES EXIGÉES
Autres activités secondaire et tertiaire	Bureaux	De 0 à 49 m <sup>2</sup> de surface de plancher	Pas de normes imposées
		Par tranche complète de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher	Mini 2 places
	Entrepôt	Bâtiments de moins de 10 000m <sup>2</sup> : par tranche entamée de 150 m <sup>2</sup> de surface de plancher	Mini 1 place
		Bâtiments de 10 000m <sup>2</sup> et plus : par tranche entamée de 300 m <sup>2</sup> de surface de plancher	Mini 1 place
	Industrie	Par tranche entamée de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher	Mini 1 place
	Centre de congrès et d'exposition	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : <ul style="list-style-type: none"> <li>• de leur nature,</li> <li>• du taux et du rythme de leur fréquentation,</li> <li>• de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité,</li> <li>• de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.</li> </ul>	
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole et forestière	Pas de normes imposées	

#### 2.4.8 Normes de stationnement des deux-roues

Conformément à la réglementation en vigueur, toute opération de rénovation, réhabilitation, extension ou construction collective destiné à l'habitation, aux activités à caractère administratif, de bureaux, commercial, industriel, éducatif doit prendre en compte l'accessibilité et le garage des vélos.

Les espaces et locaux destinés au stationnement des vélos doivent être facilement accessibles depuis l'espace public, et situés au plus près des points d'entrée et d'accès aux constructions.

Les espaces et locaux destinés au stationnement des vélos prendront pour référence le dimensionnement suivant sauf dans le cas d'impossibilité technique nécessitant un ajustement des superficies dédiés :

- > pour les bureaux, activités dont la surface est supérieure ou égale à 100 m<sup>2</sup> : un mètre carré par tranche complète de 50 mètres carrés de surface de plancher ou un emplacement vélo pour cinq employés ;
- > pour les opérations de 2 logements et plus : un mètre carré cinquante par logement ou un emplacement par logement ;
- > pour les établissements d'enseignement et de formation : trente mètres carrés de locaux ou trente emplacements pour cent élèves.



## 3. LES EQUIPEMENTS ET RESEAUX\*

---

### 3.1 Conditions d'accès au terrain d'assiette de la construction

#### 3.1.1 Dispositions réglementaires générales

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Le projet de construction ou d'aménagement peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

#### 3.1.2 Nombre et localisation des accès

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du projet, et être conçus de manière à assurer la sécurité des usagers. Cette adaptation sera appréciée en fonction :

- > du positionnement sécurisé de l'accès : lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès au terrain s'effectuera, sauf impossibilité technique, à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale désignée par l'autorité compétente ;
- > de la largeur de l'accès : les nouveaux accès automobile doivent avoir une largeur minimale de 3 mètres, mesurée au droit de la voie ou de l'emprise publique qui dessert le terrain. Une largeur plus importante pourra être exigée au regard l'importance et du positionnement de l'opération
- > Dans le cas de création de plusieurs accès au sein d'une même opération, les accès seront regroupés dans la mesure du possible.

#### 3.1.3 Dimensions des accès

Pour les accès desservant un seul logement, les accès ont une largeur minimum de 1,40 m pour un accès piéton et 2,5 m minimum pour les accès des véhicules motorisés.

Pour les accès desservant plus d'un logement et pour les constructions affectées aux autres destinations que l'habitat :

- > les accès ont une largeur égale à 3,50 m avec une circulation en sens unique alterné ;
- > les accès ont une largeur égale à 5,50 m avec une circulation à double sens.

---

\* Voir définitions et précisions des termes utilisés du présent chapitre dans les dispositions générales du présent règlement.

#### 3.1.4 Traitement des accès

La conception des accès devra :

- > participer à la limitation de l'imperméabilisation des sols et au ralentissement des ruissellements d'eaux pluviales.

- > maintenir la continuité des fossés ou des dispositifs de collecte des eaux de ruissellement de la voie sur laquelle ils débouchent.

Les accès desservant des activités doivent recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'ils desservent.

## 3.2 Conditions de desserte par la voirie

### 3.2.1 Dispositions réglementaires générales

Les terrains doivent être desservis par une voie (publique ou privée) carrossable et en bon état de viabilité, qui permet notamment d'assurer la circulation et les manœuvres des engins de lutte contre l'incendie, la protection civile, la collecte des ordures ménagères.

### 3.2.2 Conception et dimensionnement des voies

Les dimensions, formes, caractéristiques des voies privées ou publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les emprises imposées ou autorisées pour la création ou la requalification des voies publiques et privées sont appréhendées à partir des conditions de sécurité et de visibilité pour les usagers, de la vocation de la voie et des caractéristiques de l'environnement urbain.

Les voies nouvelles doivent être conçues pour s'intégrer et compléter le maillage du réseau viaire environnement.

Toute voie nouvelle doit avoir une emprise minimale au moins égale à :

> 4,5 mètres en sens unique, avec une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 3,5 mètres.

> 6 mètres en double sens, avec une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 5 mètres.

Pour les opérations desservant jusqu'à de 3 logements, l'emprise minimale pourra être réduite à 3 mètres en sens unique et 4,5 mètres en double sens.

La largeur imposée pourra être supérieure afin d'être suffisante et adaptée à l'importance ou à la destination des constructions ou aménagements envisagés.

### 3.2.3 Voies en impasse

Les voies nouvelles en impasse d'une longueur supérieure à 50 mètres et desservant plus de 2 logements doivent être aménagées dans leurs parties terminales afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour. L'emprise de retournement devra être suffisante et adaptée à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, notamment pour permettre les manœuvres des véhicules de lutte contre l'incendie, la protection civile, la collecte des ordures ménagères

### 3.2.4 Dessertes piétonnes et cyclables

Des emprises destinées à la circulation piétonne et cycliste pourront être imposées pour faciliter et sécuriser l'accès aux différents espaces publics environnants, et améliorer les liaisons entre quartiers.

### 3.3. Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'électricité et les réseaux de communication numérique

#### 3.3.1. Eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau, conformément à la réglementation en vigueur.

#### 3.3.2. Assainissement des eaux usées

Tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

#### 3.3.3. Assainissement des eaux pluviales

Dans le cas de l'impossibilité d'infiltration, le rejet dans le réseau public (fossé ou conduite) pourra être autorisé. Dans ce cas, et pour tout nouveau projet d'urbanisation conduisant à imperméabiliser des terrains, une rétention des eaux pluviales à la parcelle est proposée (les techniques alternatives d'infiltration seront à privilégier pour le rejet d'eaux pluviales). La rétention à la parcelle pourra se faire au moyen de différentes techniques, laissées au choix du pétitionnaire : bassin enterré/citerne, toiture stockante, bassin sec apparent, noue, ...

Le débit de fuite maximal à l'aval de l'aménagement pouvant être rejeté dans le milieu hydraulique superficiel ou dans le réseau public est fixé à 3 l/s/ha pour une pluie décennale.

Tout aménagement permettant le stationnement regroupé de plus de 5 véhicules doit être équipé d'un dispositif permettant un pré-traitement des eaux de surface du type débourbeur/déshuileur installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales.

#### 3.3.4. Alimentation en énergie et réseaux de communications

La création, l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements seront soit souterrains, soit scellés le long des façades de la manière la moins apparente possible.

Dans les opérations groupées, les réseaux électriques, téléphoniques et de câblage seront réalisés en souterrain et regroupés sous trottoir, en concertation avec les organismes publics concernés.

#### 3.3.5. Infrastructures et réseaux de communications électroniques

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



**PÉRIGUEUX**  
capitale du  
PÉRIGORD

Communauté d'Agglomération du Grand Périgueux

**Ville de Périgueux**

# PLAN LOCAL D'URBANISME

PIÈCE N° 3.1

RÈGLEMENT - PIÈCE ÉCRITE

# ZONE UC





# REGLEMENT | ZONE UC

## Caractère dominant de la zone

La zone UC couvre le lotissement dit « du Grand Puy Bernard » ainsi que de l'habitat diffus le long de la route d'Angoulême. Elle se compose d'un tissu bâti peu dense, organisé principalement le long de voirie.

Il s'agit d'une zone urbaine où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

## Vocation générale de la zone

La zone UC est une zone urbaine multifonctionnelle. Elle a vocation à accueillir l'ensemble des destinations, à l'exception des constructions dont les dimensions ou les activités ne seraient pas compatibles avec le caractère résidentielle et la morphologie des tissus bâtis de la zone.

La zone UC est soumise à des risques de mouvement de terrain et de retrait-gonflement des argiles, les modalités d'occupation des sols seront conformes aux prescriptions du **Plan de Prévention du risque de mouvement de terrain et de retrait gonflement des argiles** (voir Pièce n°5-1-4 annexée au présent dossier).



# 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS.

---

## 1.1 Usages, affectations des sols et activités interdites dans la zone

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les installations de stockage ou de traitement des déchets de toute nature (y compris ferrailles et véhicules hors d'usage ainsi que les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux et de déchets) non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les containers mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée.
- Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol.
- La pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet, les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

---

*\* Voir définitions et précisions des termes utilisés du présent chapitre dans les dispositions générales du présent règlement.*

## 1.2 Usages, affectations des sols et activités soumises à des conditions particulières

### 1.2.1 Conditions particulières relatives à la reconstruction à l'identique

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié est autorisée sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment initial.

Toutefois, la reconstruction d'un bâtiment concerné par un risque certain et prévisible, est autorisée sous réserve de ne pas mettre gravement en danger la sécurité des occupants.

### 1.2.2 Conditions particulières relatives aux risques naturels et nuisances

- Dans les espaces repérés aux documents graphiques par la mention «**Zone de risque définie par PPRM**», les occupations et utilisations du sol autorisées dans la présente zone sont soumises aux dispositions du règlement du Plan de Prévention des Risques de Mouvement de terrains et de Retrait gonflement des argiles annexé au présent PLU (Voir Pièce N°5-1-5 du dossier).
- Les constructions à usage d'activités soumises à déclaration ou à autorisation préfectorale au titre du régime des installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées sous réserve :
  - > d'être compatible avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement et de paysage,
  - > de répondre aux besoins des usagers ou habitants de la zone,
  - > que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité ou la salubrité,
  - > que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes,
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
- Les remblais ou travaux gênant l'écoulement des eaux dans les vallons sont interdits, à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'ouvrages de stockage ou de traitement des eaux.
- Dans les couloirs repérés aux documents graphiques par la mention «**Risque de ruissellement identifiés par le Schéma de Gestion des Eaux Pluviales** » (voir pièce n°5-3-1), les occupations et utilisations du sol autorisées dans la présente zone sont soumises aux prescriptions suivantes :
  - > Tout dépôt ou stockage de produits dangereux ou susceptibles de provoquer une pollution en étant mélangés à l'eau ou d'être emportés en cas d'inondation sont interdits.

### 1.2.3 Conditions particulières relatives à la destination des constructions

- La réhabilitation, l'extension et la surélévation limitées des constructions existantes destinées à l'artisanat, à l'industrie ou à la fonction d'entrepôt.

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

- Les **espaces boisés classés** existants ou à créer sont repérés aux documents graphiques. Ce classement interdit notamment tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

### 1.2.5 Périmètres d'attente d'un projet d'aménagement global

Sans objet



## 1.3 Mixité fonctionnelle et sociale des constructions

### 1.3.1 Servitude de mixité sociale

Sans objet

### 1.3.2 Secteur de diversité sociale

Sans

### 1.3.3 Secteur de taille de logement

Sans objet

### 1.3.4 Prescriptions applicables aux commerces

Sans objet

### 1.3.5 Prescriptions applicables aux rez-de-chaussée des constructions

> En cas de réhabilitation et d'extension, les rez-de-chaussée des constructions à destination de commerce, de bureaux, d'hébergement hôtelier et d'artisanat, doivent préserver les formes et proportions des éléments structurels de la construction (volumétrie, percements, matériaux et couleurs).

## 2. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGERES.

---

Le présent chapitre définit les droits à bâtir applicables aux terrains et constructions existants et ils fixent pour toute opération de construction et d'aménagement, les règles à respecter au regard des formes urbaines et des caractéristiques architecturales, environnementales et paysagères de la présente zone.

### Définition et principes

Les droits à construire des terrains sont déterminés par l'application cumulée :

- > des marges de retrait par rapport aux voies **(R1)** : le recul (R1) d'une construction est la distance mesurée, perpendiculairement aux voies, qu'elles soient publiques ou privées et aux emprises publiques, existantes ou projetées. Ce recul ne s'applique qu'aux constructions implantées en premier rang, c'est-à-dire les plus proches de la voie ou de l'emprise publique.
- > des marges de retrait par rapport aux limites séparatives **(R2)**: le retrait (R2) d'une construction est la distance mesurée perpendiculairement aux limites séparatives. Celles-ci s'entendent à la fois comme limites séparatives latérales ou comme limites séparatives de fond de terrain, généralement à l'opposé de la voie.
- > des marges de retrait entre deux-constructions **(R3)**: le retrait (R3) est la distance mesurée entre deux constructions au nu du mur.
- > de la hauteur constructible **(H)** : la hauteur H d'une construction est la différence d'altitude mesurée verticalement entre le point haut de la construction d'une part et d'autre part le niveau du sol avant travaux ou, à défaut, le niveau de la voie ou de l'emprise publique. Les constructions doivent respecter une hauteur de façade mesurée soit à la corniche ou à la ligne de l'égout dans le cas d'un toit en pente, soit à l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse ;
- > de l'emprise au sol maximale autorisée pour l'assiette du projet **(ES)**: l'emprise au sol au sens du Code de l'urbanisme est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Pour mémoire, la partie « 2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions » du présent règlement prévoit des dispositions de protection et de traitement des espaces végétalisés qui participent également à la définition des droits à construire.

---

*\* Voir définitions et précisions des termes utilisés du présent chapitre dans les dispositions générales du présent règlement.*

**> Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës (Article R.151-21 du code de l'urbanisme)**

Les dispositions du présent règlement relatives à l'emprise au sol des constructions (ES) et à leur implantation (R1, R2, R3) sont appréciées à l'échelle de l'assiette de l'ensemble du projet et non lot par lot. A l'inverse, les dispositions du présent règlement relatif à la part minimale de surfaces non imperméabilisées (paragraphe 2.3.3) s'appliquent à chaque terrain issu d'une division foncière.

**> Bonus de constructibilité (performances thermiques)**

Les règles d'implantation et de hauteur peuvent être adaptées pour mettre en œuvre une isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes, dans la limite de 0,30 mètre par rapport aux dispositions définies par le présent règlement.

**> Règles applicables aux constructions existantes :**

Les constructions existantes sont soumises aux mêmes dispositions réglementaires que les constructions neuves, suivant les règles fixées ci-après. Toutefois, dans certains cas, des règles spécifiques sont édictées pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, sous le paragraphe "2.1.2 Dispositions réglementaires particulières".

## 2.1. Volumétrie et implantation des constructions

### 2.1.1 Dispositions réglementaires générales

L'ensemble des règles est illustré par des schémas explicatifs à la suite du présent tableau.

CARACTERISTIQUES	REGLES	
Emprise au sol (ES) des constructions	50%	
Hauteur totale (H)	H inférieure ou égale à 7 m (R+1)	
Recul (R1) par rapport aux voies	R1 égal 0m sur 50% de la limite de l'unité foncière ou R1 supérieur ou égale à 3 m	
Retrait (R2) par rapport aux limites séparatives	Bande A (15m)	R2 égal 0m ou R2 égal H/2 avec un mini de 4 m
	Bande B (au delà de 15 m)	R2 supérieur ou égal à 4 m ou R2 égal 0m avec H maxi supérieur ou égal à 4,5 m à l'égout et 7 m au faitage
	Les retraits imposés par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent pas aux piscines.	
Recul (R3) entre constructions sur une même unité foncière	R3 supérieur ou égale à 4 m. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux dépendances des habitations (garages, abris de jardin, ...) d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m <sup>2</sup> , aux piscines.	

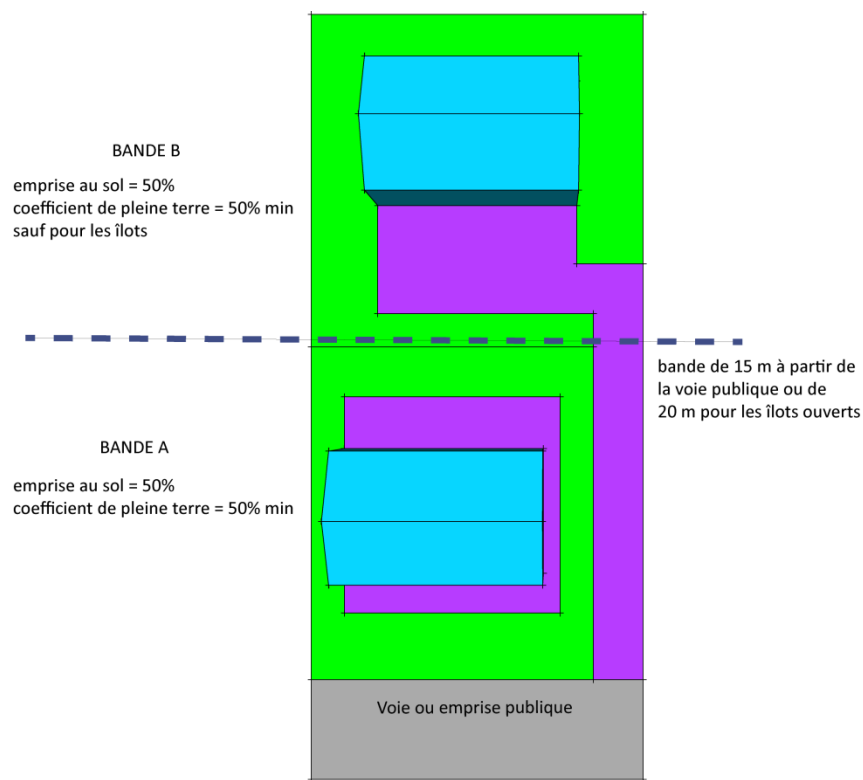


Schéma illustratif : L'emprise au sol et le coefficient de pleine terre en zone UC

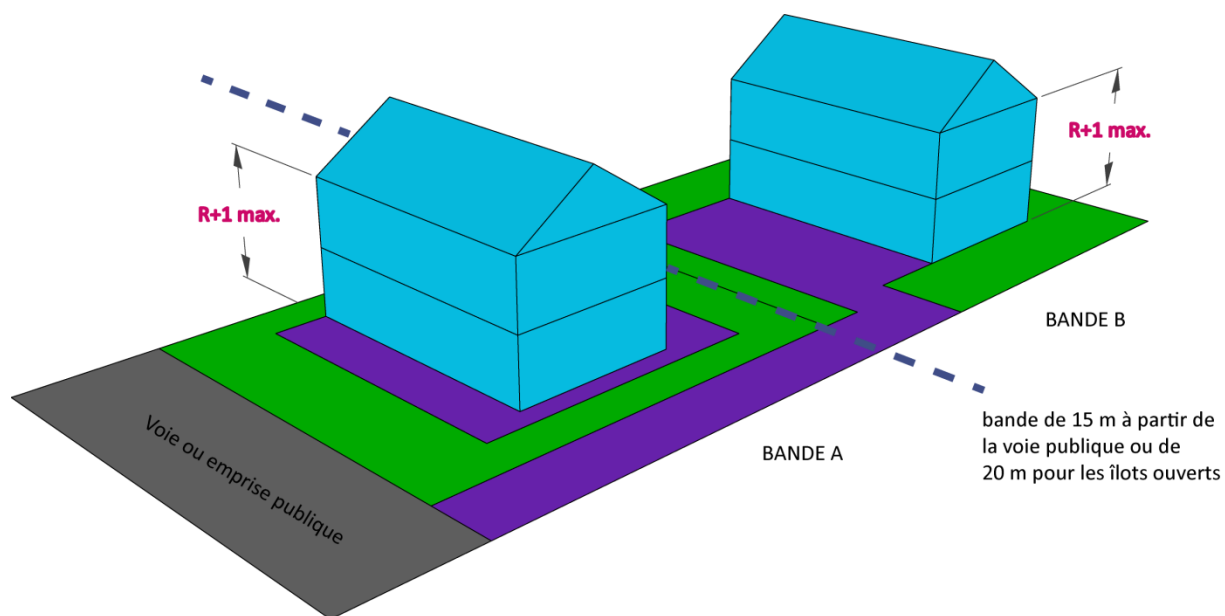


Schéma illustratif : La hauteur en zone UC



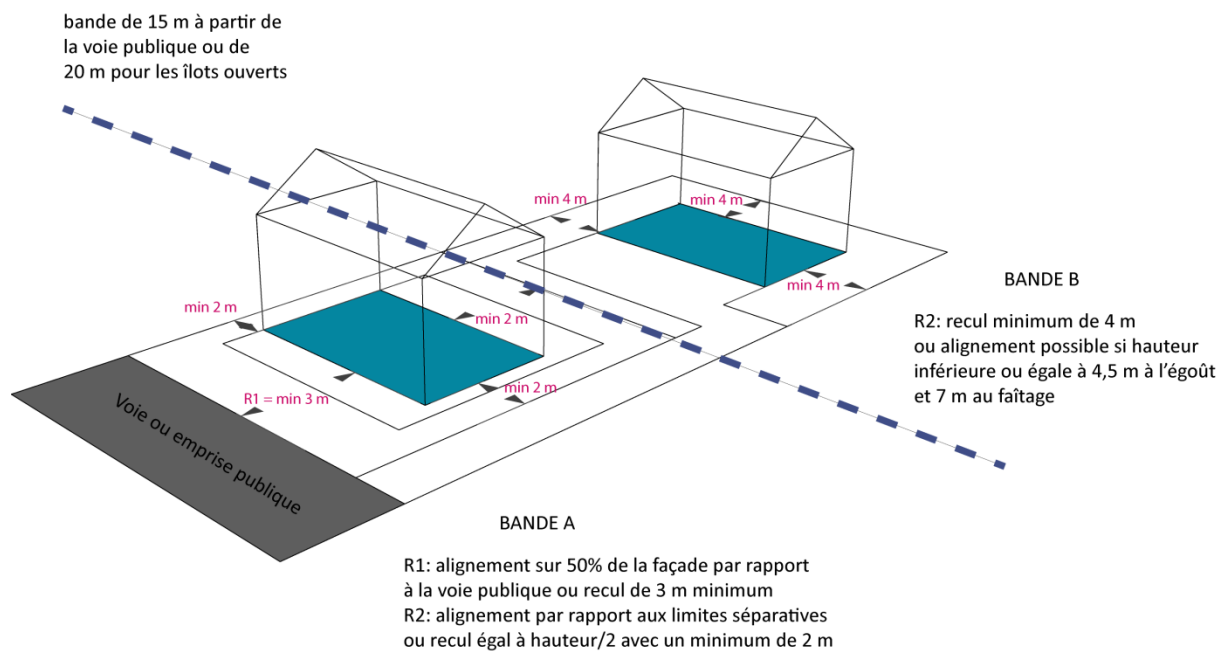


Schéma illustratif : Les implantations en zone UC

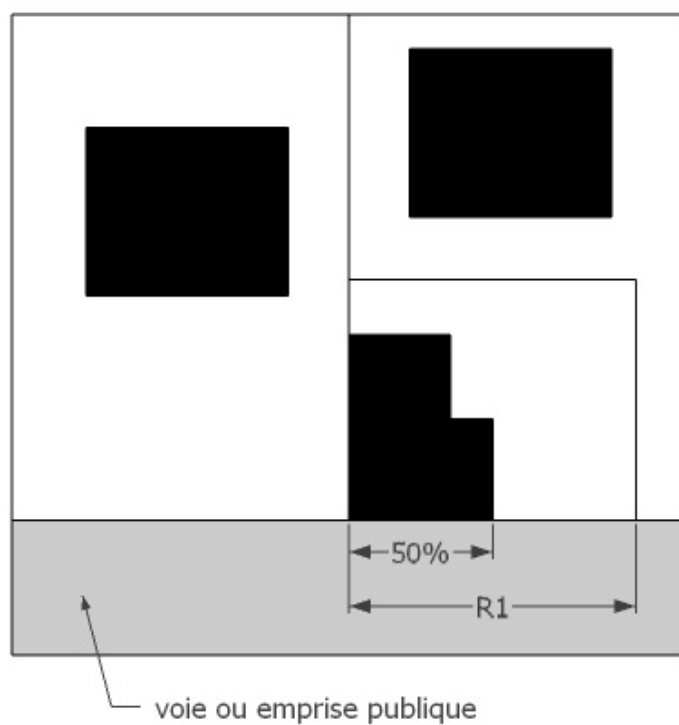


Schéma illustratif : Les implantations en zone UC possibilité de s'implanter à l'alignement sur 50% de la limite R1 (limite sur voie ou emprise publique)

### 2.1.2 Dispositions réglementaires particulières

Les dispositions réglementaires suivantes sont autorisées ou imposées, selon le cas, soit en substitution, soit en complément de celles fixées au "2.1. Dispositions réglementaires - cas général".

#### **Constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

Les reculs par rapport aux voies et aux emprises publiques, les retraits, les bandes d'implantation, les emprises bâties, les espaces en pleine terre et la hauteur ne s'appliquent pas aux bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public.

#### **Implantations différentes**

Un recul différent de celui fixé au "2.1. Dispositions réglementaires - cas général" ci-dessus peut être autorisé:

> En vue d'harmoniser l'implantation des constructions d'une séquence le long d'une voie. Dans ce cas, il est tenu compte du recul de fait des constructions existant sur la séquence.

> Des implantations en retrait de l'alignement sont autorisées dans les cas suivants :

- lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots
- lorsque la construction est édifiée sur une unité foncière ayant au moins 20 m de façade sur voie ;
- lorsque le projet de construction doit être implanté sur un terrain présentant des façades sur deux rues, ou plus. Dans ce cas, la possibilité de retrait peut être admise à partir de la seconde façade, à condition que la façade principale de la construction soit implantée à l'alignement de l'une des voies;
- lorsque la construction est édifiée sur une unité foncière ne disposant pas d'une façade sur rue et desservie dans les conditions d'accès définies au paragraphe 3.2 ci-après

Dans ces cas, le recul sera au moins égal à 3 m par rapport à l'alignement de la voie existante, à modifier ou à créer.

#### **Hauteurs différentes**

Dans le cas d'une construction existante régulièrement édifiée, dont la hauteur est supérieure à la hauteur HT autorisée, toute extension et/ou surélévation peut atteindre cette hauteur différente sans la dépasser.

## Règles particulières relatives aux continuités écologiques, aux zones humides, à la mise en valeur du patrimoine naturel, bâti et paysager

Une implantation différente de celle fixée au "2.1. Dispositions réglementaires - cas général" peut être autorisée lorsque le projet jouxte un Espace Boisé Classé, un arbre isolé, ou une "protection patrimoniale" établie au titre du PLU et repérés au plan de zonage.

Le projet doit être conçu de manière à s'intégrer dans les perspectives urbaines et paysagères, à mettre en valeur les éléments protégés, à conserver ou à renforcer les continuités écologiques repérée et/ou la zone humide....

L'implantation des constructions et installations devra ainsi s'appuyer sur les composantes du site préexistant en tenant compte notamment de l'implantation des constructions avoisinantes, de la topographie, des masses végétales et en particulier des bosquets arborés et des arbres qui participent à la qualité de ce paysage remarquable, et à la morphologie urbaine plus précisément. Par ailleurs, l'organisation du bâti devra permettre de préserver les vues sur les espaces naturels perceptibles depuis la voie.

### Règles particulières relatives aux risques

> Dans les couloirs repérés aux documents graphiques par la mention « **Risque de ruissellement identifiés par le Schéma de Gestion des Eaux Pluviales** » (voir pièce n°5-3-1), pour les réhabilitations et les extensions de constructions existantes, les ouvertures (notamment les soupiraux et les portes de garages) doivent être situées à au moins 0,50 m du niveau susceptible d'être atteint par les écoulements

> Toute construction doit être implantée à une distance au moins égale à 5 mètres comptés depuis l'axe des talwegs ou des berges des cours d'eau repérés aux documents graphiques par la mention « **Risque de ruissellement identifiés par le Schéma de Gestion des Eaux Pluviales** » (voir pièce n°5-3-1).



## 2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

### 2.2.1 Patrimoine bâti et paysager à conserver, à restaurer et à mettre en valeur

**Sans objet**

### 2.2.2 Insertion et qualité environnementale des constructions

Les constructions doivent être adaptées au site et à l'environnement. Par leur forme et par leurs matériaux, elles doivent s'intégrer au bâti environnant.

Les matériaux et techniques innovantes visant une haute performance environnementale sont autorisés.

#### **Performances énergétiques et environnementales des constructions**

Les travaux de réhabilitation des constructions existantes et les nouvelles constructions peuvent mettre en œuvre les principes suivant pour une approche globale de la performance environnementale :

- > Créer des accès individualisés, bénéficiant d'un éclairage naturel si possible
- > Favoriser la ventilation naturelle par la création de logements traversants,
- > Mettre en place des équipements utilisant les énergies renouvelables notamment solaires en toiture,
- > Créer des espaces collectifs répondant aux besoins des occupants : locaux vélos/poussettes, bacs de tri sélectif, distribution du courrier, etc.

#### **Dispositifs et systèmes de production d'énergie renouvelable**

Les matériaux et techniques innovantes visant l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés.

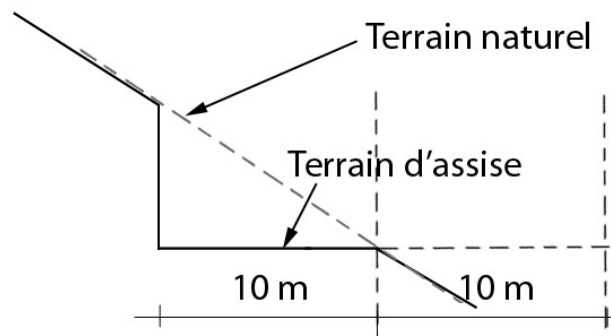
Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le prolongement, dans l'épaisseur de la toiture, alignement sur les ouvertures).

### Insertion des constructions dans la pente

Les constructions doivent respecter la pente du terrain s'il y a lieu, et leur implantation doit modifier le moins possible par des déblais ou des remblais la topographie naturelle.

- pour les terrains plats, les mouvements de terre importants sont interdits (supérieur à 1,00 mètre au-dessus ou en dessous du terrain naturel),
- pour les terrains en pente (>10%), la construction devra s'adapter à la topographie par des terrassements en escalier et non en une seule plate-forme. Les terrasses d'assise des constructions résultantes des affouillements et exhaussements du sol auront une assiette maximale de 10 mètres.

Les affouillements et les exhaussements du sol naturel doivent être traités de manière à favoriser l'infiltration naturelle des eaux de pluie sur la parcelle pour éviter toute aggravation de l'écoulement naturel sur les fonds voisins. Ils doivent être conçus afin de permettre une bonne insertion dans les perspectives urbaines et paysagères.



- Les enrochements sont interdits.

### 2.2.3 Caractéristiques architecturales des constructions

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes et l'harmonie des paysages environnants.

#### **Façades des constructions**

L'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuses, parpaings est interdit.

Les matériaux bruts, non destinés à être enduits, utilisés en façade doivent être laissés dans leur teinte naturelle.

L'utilisation de couleurs vives ne peut être faite que de manière très limitée pour accompagner les tonalités naturelles des matériaux qui doivent dans tous les cas dominer.

Le respect à l'identique des définitions RAL suivantes n'est pas obligatoire dès lors que les teintes et tons choisis sont d'aspect similaire à ceux des échantillons présentés ci-après:

## Palette de couleurs dominante (enduits, parements)

RAL	Pantone	CMYK / CMJN	RGB (hex)
ral 1001 Beige	728	0 18 43 11	ceb487
ral 1013 Perl white, Blanc perl	468	6 9 24 0	e5dfcc
ral 1014 Ivory, Ivoire	467	9 15 34 0	dfcea1
ral 1015 Ivoire clair	726	0 6 18 6	e6d9bd
ral 9001 Cream white, blanc cream	Warm gray, gris chaud 1	5 6 13 0	eee9da
ral 9002 Gray white, blanc gris	420	13 9 13 0	dadb5
ral 9003 Signal white, blanc signalisation	705	2 1 1 0	f8f9fb
ral 9010 Pure white, blanc pur	Cool gray, gris froid 1	3 2 6 0	f4f4ed
ral 9016 Blanc traffic	705	4 1 2 0	f3f6f6
ral 9018 Blanc Papyrus	428	20 10 15 0	cbd2d0

## Palette de couleurs secondaires (menuiseries, occultations)

RAL	Pantone	CMYK / CMJN	RGB (hex)
ral 1001 Beige	728	0 18 43 11	ceb487
ral 1011 Beige brun	723	0 38 94 18	af8552
ral 1019 Gris beige	479	31 43 47 0	a6937b
ral 3003	704	24 100 97 21	870a24
ral 3004	491	30 99 80 37	6c1b2a
ral 3005	490	36 94 73 50	581e29
ral 3007	4975	46 82 67 65	402226
ral 3009	181	31 88 84 37	6d312b
ral 3011	1815	28 99 96 29	791f24
ral 3013	484	21 98 100 12	992a28

ral 6000	568	97 30 70 15	327663
ral 6001	349	100 30 100 21	266d3b
ral 6002	349	100 0 83 47	276230
ral 6004	316	90 53 56 42	004547
ral 6005	3308	100 45 76 52	0e4438
ral 6016	342	100 0 69 43	00664f
ral 6017	364	87 23 100 9	4d8542
ral 6024	348	100 19 89 7	008455
ral 6026	2735	100 94 0 0	005c54
ral 6028	3305	92 43 69 37	2e554b
ral 6029	349	100 28 97 20	006f43
ral 6032	3288	100 0 56 18	00855a

ral 6033	569	92 25 52 5	3f8884
ral 6034	624	66 12 31 0	75adb1
ral 7000	424	58 38 36 4	798790
ral 7001	444	49 34 31 1	8c969f
ral 7004	423	42 34 31 1	999a9f
ral 7005	431	59 46 49 14	6d7270
ral 7006	Warm Gray, Gris chaud	48 51 60 20	766a5d11
ral 7010	5477	65 54 56 30	565957
ral 7011	5477	70 55 50 26	525a60
ral 7012	445	68 53 50 24	575e62
ral 7015	446	71 60 51 32	4c5057
ral 7022	465	14 29 65 0	464644

ral 7023	424	52 49 49 8	7f9279
ral 7024	432	71 61 52 36	484b52
ral 7030	416	0 0 15 51	919089
ral 7031	445	69 50 46 17	5b686f
ral 7035	421	23 14 17 0	c4caca
ral 7036	Cool gray, Gris froid 8	44 37 36 2	949294
ral 7037	424	53 43 42 7	7e9082
ral 7038 Gris ardoise	429	32 23 27 0	b0b3af
ral 7039 Quartz gray	431	56 49 55 19	6d8b64
ral 7040 Gris faune	423	43 31 28 1	9aa0a7
ral 7042 Gris trafic A	430	46 33 35 1	929899
ral 7043 Gris trafic B	446	68 56 55 32	505455

ral 8002 Brun signalisation	478	34 71 78 29	774c3b
ral 8007 Brun cheval	478	36 72 91 37	6b442a
ral 8011 Brun noyer	477	39 74 86 47	5b3927
ral 8012 Red brown, Brun rouge	175	34 85 82 42	64312a
ral 8013 Brun châtaigne	175	37 83 77 49	5a2e2a
ral 8016 Brun acajou	4695	42 75 77 55	4f3128
ral 8017 Brun chocolat	497	48 72 71 60	45302b
ral 8024 Brun beige	4705	0 60 72 47	7b5741
ral 8025 Pale brown, brun pâle	4705	42 59 67 25	765d4d
ral 8028 Earth brown, brun terre	4695	0 79 100 72	4f3b2b



## Palette de couleurs tertiaires (bardages)

ral 7003	431	59 46 49 14	6d7270
ral 7010	5477	65 54 56 30	565957
ral 7011	5477	70 55 50 26	525a60
ral 7022	465	14 29 65 0	494644
ral 7031	445	69 50 46 17	5b686f
ral 7039 Quartz gray	431	56 49 55 19	6d6b64
ral 7043 Gris trafic B	446	68 56 55 32	505455
ral 8013 Brun châtaine	175	37 83 77 49	5a2e2a
ral 8007	4975	46 82 67 65	402226
ral 8017 Brun chocolat	497	48 72 71 60	45302b

## Toitures des constructions

Les toitures à faible pentes sont autorisées ainsi que les toitures terrasses si elles sont accessibles (prescription applicable uniquement pour les bâtiments dont la hauteur est supérieure à 4 mètres) et si les éléments techniques tels que les gaines de ventilation, les extracteurs, chaufferies et installations de climatisation sont dissimulés par des habillages architecturaux.

Pour les bâtiments inspirés par une architecture contemporaine d'autres formes de toitures sont autorisées (toitures de forme arrondie etc.) sous réserve de leur bonne intégration dans le site.

Dans le cas de toitures terrasses, on s'efforcera de regrouper tous les ouvrages de superstructures en position centrale, leur éloignement du nu de façade diminuant leur impact visuel en vue rapprochée de la rue.

On recherchera une solution de combles partiels ou tout autre élément de superstructure permettant d'intégrer les gaines de ventilations mécaniques au volume général.

Lorsque les constructions sont terminées par des toitures en pente, elles doivent être couvertes soit de tuiles canal, romane ou similaire lorsque la pente est faible, plates ou similaires lorsqu'elle est forte, soit d'ardoises ou de bardeaux d'asphalte.

Toutefois, les prescriptions ci-dessus peuvent ne pas être appliquées dans les cas suivants :

- pour les restaurations à l'identique de toitures existantes, réalisées en matériaux d'une autre nature ;
- pour les parties des toitures couvertes par des capteurs d'énergie solaire.

## Clôtures et portails

- La hauteur des clôtures ne pourra pas excéder 1,30 mètre sur les limites par rapport à la voie et 2 mètres sur les limites séparatives. Elle se mesure par rapport au terrain naturel.
  - Les clôtures en fil barbelé sont interdites.
  - Les clôtures peuvent uniquement être doublées de végétaux.
  - Les clôtures devront être traitées avec le même soin que les façades des bâtiments et ne devront pas constituer, par leurs matériaux, leur aspect ou leur couleur des dissonances architecturales avec le cadre environnant. Elles seront obligatoirement transparentes.
  - Les clôtures sur limites séparatives doivent être constituées soit :
    - par une rambarde de bois teinté avec doublage de plantations côté propriétaire,
    - par des haies vives ou des rideaux d'arbustes doublés ou non de grillage.
    - par des murs bahuts ou clôtures maçonnées.
  - Les clôtures ne doivent comporter ni chaperon, ni décrochement, son sommet doit être légèrement arrondi.
  - Les clôtures doivent suivre la pente du sol.
  - Les portails doivent être traités en harmonie avec les clôtures.
  - Les barreaudages dits à l'espagnole ou à la provençale, ou toute autre fantaisie en fer forgé sont interdits.
- > Dans les couloirs exposés au « **Risque de ruissellement identifiés par le Schéma de Gestion des Eaux Pluviales** » (voir pièce n°5-3-1), les remblais ou clôtures susceptibles d'entraîner une modification non contrôlée du ruissellement et ainsi d'aggraver ailleurs le risque d'inondation sont interdites.

## 2.3 Traitement des espaces non bâtis et abords des constructions

La totalité des espaces non bâtis doivent être aménagés et entretenus de façon à garantir le bon aspect des lieux.

### 2.3.1 Espace Boisé Classé à protéger ou à créer

Les espaces boisés classés existants ou à créer sont repérés aux documents graphiques. La surface minimale de protection à prendre en compte correspond à la projection au sol du houppier. Cette surface doit être maintenue en pleine terre.

### 2.3.2 Secteurs contribuant au maintien ou à la remise en état des continuités écologiques

Sans objet

### 2.3.3 Part minimale de surfaces non imperméabilisées

Les dispositions du présent article s'appliquent à chaque lot issu d'une division foncière.

#### **Pour l'ensemble des terrains dont la superficie est inférieure à 150 m<sup>2</sup>:**

> L'aménagement des terrains doit préserver une surface en pleine terre représentant au minimum 10% de la superficie du terrain d'assiette du projet.

#### **1) Pour l'ensemble des terrains en dehors des espaces repérés aux documents graphiques du règlement par la mention « Familles d'îlots » :**

> L'aménagement des terrains doit préserver une surface en pleine terre représentant au minimum 50% de la superficie du terrain d'assiette du projet.

#### **2) Dans les espaces repérés aux documents graphiques par la mention « Ilots fermés » :**

> Dans la bande A (profondeur de 15 m depuis la voie publique), la surface en pleine terre minimale n'est pas règlementée.

> Dans la bande B (au-delà de la profondeur de 15 m depuis la voie publique), la surface en pleine terre minimale est de 10% de la superficie du terrain d'assiette du projet.

#### **3) Dans les espaces repérés aux documents graphiques par la mention « Ilots semi-ouverts » :**

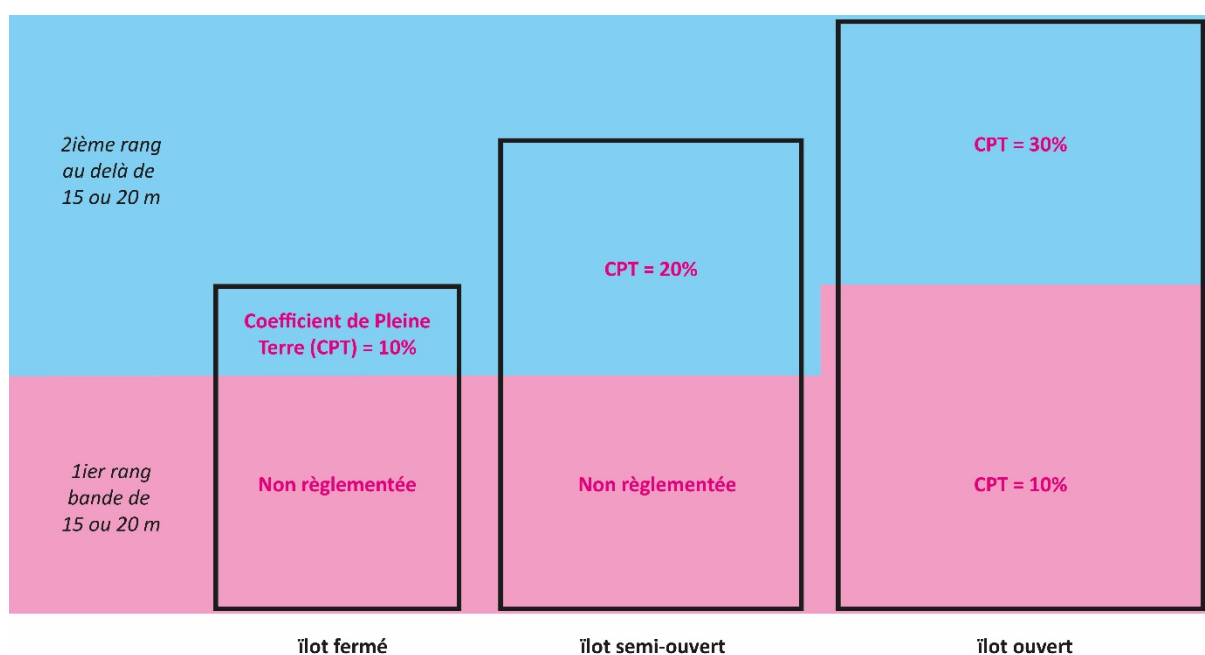
> Dans la bande A (profondeur de 15 m depuis la voie publique), la surface en pleine terre minimale n'est pas règlementée.

> Dans la bande B (au-delà de la profondeur de 15 m depuis la voie publique), la surface en pleine terre minimale est de 20% de la superficie du terrain d'assiette du projet.

#### 4) Dans les espaces repérés aux documents graphiques par la mention « Ilots ouverts » :

- > Dans la bande A (profondeur de 20 m depuis la voie publique), la surface en pleine terre minimale est de 10% de la superficie du terrain d'assiette du projet
- > Dans la bande B (au-delà de la profondeur de 20 m depuis la voie publique), la surface en pleine terre minimale est de 30% de la superficie du terrain d'assiette du projet.

*Schéma illustratif : Le coefficient de pleine terre suivant les terrains repérés aux documents graphiques du règlement par la mention « Familles d'îlots »*



#### 2.3.4 Aménagement paysager et plantations

Les espaces libres correspondent à la surface de terrain non occupée par les constructions, les aires collectives de stationnement ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès. Ils doivent être aménagés en espaces verts.

La conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre ou qualité équivalente pourra être exigé.

Les jardins ou espaces verts doivent comporter au moins un arbre de haute tige par 100 m<sup>2</sup> de terrain aménagé.

Les plantations réalisées doivent privilégier les essences locales.

Les clôtures végétales doivent être réalisées avec des plantations combinant plusieurs essences différentes.

#### 2.3.5 Traitement des espaces affectés au stationnement

Le traitement des espaces affectés au stationnement, des voiries, des constructions semi-enterrées et des accès doit être soigné. Suivant le contexte urbain et paysager, la gestion des eaux pluviales en surface doit être privilégiée.

Les voies réalisées dans le cadre des opérations et les aires de stationnement doivent recevoir un traitement paysager en harmonie avec l'ensemble du traitement du projet. Elles doivent notamment être conçues de manière à permettre un cheminement facile, sûr et de qualité pour les piétons et les cyclistes.

Il est imposé la plantation d'un arbre par tranche de 4 places de stationnement extérieur, dès lors que l'aire de stationnement aménagée est d'une superficie supérieure ou égale à 100m<sup>2</sup>.

#### 2.3.6 Espaces extérieurs affectés au stockage

Les espaces extérieurs de stockage doivent recevoir un traitement soigné et adapté, afin de ne pas créer d'impact visuel depuis les voies et emprises ouvertes à la circulation publique et depuis les parcelles voisines.



## 2.4. Stationnement des véhicules

### 2.4.1 Modalités de calcul du nombre de places

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (surface de plancher), le calcul s'effectue pour chaque tranche, le nombre total de places exigées étant le cumul du nombre de places exigées par tranche.

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure à 5.

Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat en application des dispositions combinées des articles L.151-35 et R. 111-6 alinéa b du Code de l'urbanisme, le nombre de place de stationnement exigé par logement est compris entre 0 et 1.

Pour la transformation ou l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat ou ayant été subventionnés dans le cadre du Programme Social Thématique ou du logement d'urgence, aucune place de stationnement n'est exigée.

Le nombre d'aires de stationnements exigées pour les constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif notamment dans les domaines de la santé, de l'action sociale (les crèches), de la sécurité, de l'enseignement et de la recherche, des transports, de la culture, du culte, des loisirs et des sports, le nombre de stationnement, leur localisation, le cas échéant à proximité du terrain d'assiette de la construction envisagée, doit correspondre aux besoins de l'établissement à réaliser.

Les règles relatives au stationnement sont différenciées selon les 21 destinations de constructions, le cas échéant en regroupant certaines affectations.

### 2.4.2 Normes de stationnement pour les constructions nouvelles

Pour le stationnement des véhicules automobiles, le nombre de places de stationnement est celui prévu par les alinéas 2.4.8 et 2.4.9 ci-après.

Dans le cas où un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher et/ou du nombre de chambres et/ou des critères de calcul.

Dans le cas d'une opération comportant des destinations et activités différentes utilisant des places de stationnement de manière non simultanée, il sera tenu compte du foisonnement, c'est-à-dire de la complémentarité d'usage pour établir le nombre global de places exigé.

### 2.4.3 Normes de stationnement pour les constructions existantes

En cas de travaux portant sur une construction existante à la date d'approbation du PLU, sans création de surface de plancher au sens de l'alinéa précédent, mais impliquant un changement de destination, aucune place de stationnement supplémentaire n'est exigée.

Toutefois dans le cas de changement de destination en vue de la création de logements, le nombre de places de stationnement exigé correspondra aux places supplémentaires générées par le changement (nombre de places exigées pour les nouveaux logements diminué des places réalisées pour la destination précédente).

#### 2.4.4 Aires de stationnement et de livraisons pour les activités

Pour les activités commerciales, artisanales et industrielles, le calcul de la surface de plancher déterminant le nombre de places de stationnement exigé est réalisé en opérant la déduction, s'il y a lieu, des surfaces affectées aux réserves. Toutefois un commerce est réglementé par la catégorie « entrepôts » lorsque la surface de ses réserves est supérieure ou égale à 50 % de la surface de plancher totale.

Pour les livraisons :

- > si surfaces de réserves égales ou inférieures à 200 m<sup>2</sup> : pas de norme imposée ;
- > si surfaces de réserves comprises entre 200 et 800 m<sup>2</sup> : une aire de stationnement et de livraison de marchandise au moins égale à 10 % minimum et 15 % maximum de la surface de réserves doit être aménagée ;
- > si surfaces de réserves égales ou supérieures à 800 m<sup>2</sup> : une aire de stationnement et de livraison de marchandises au moins égale à 10 % minimum de la surface de réserve doit être aménagée.

#### 2.4.5 Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Le nombre de places de stationnement à réaliser sera déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.

#### 2.4.6 Modalités techniques de réalisation des places de stationnement

Les modalités de réalisation des places sont identiques qu'elles soient réalisées sur le terrain d'assiette du projet ou à proximité immédiate.

## 2.4.7 Normes de stationnement des véhicules motorisés

DESTINATIONS	USAGE DES CONSTRUCTIONS	TRANCHE EN M <sup>2</sup> DE SURFACE DE PLANCHER (SP)	NOMBRE DE PLACES EXIGÉES
Habitation	Habitat	De 0 à 70 m <sup>2</sup> de SP	Pas de norme imposée.
		Au delà de 70 m <sup>2</sup> de SP	Mini 1 place par tranche <u>complète</u> de 70 m <sup>2</sup> de SP
		Les opérations de constructions ou d'aménagement principalement destinés à l'habitation de plus de 450 m <sup>2</sup> de SP devront comprendre :	Mini 1 place par tranche <u>entamée</u> de 70 m <sup>2</sup> de SP Mini 1 place accessible et destinée aux visiteurs par tranche entamée de 200 m <sup>2</sup> de SP. Mini 1 place "handicapés" par tranche entamée de 450 m <sup>2</sup> de SP.
		Les équipements d'accueil pour personnes âgées	1 place pour 5 logements
	Hébergement	Par chambre d'hôte	Mini 1 place
Commerce et activité de service	Hébergement hôtelier	Pour 1 chambre d'hôtel ou en gîte	Mini 1 place
	Commerce, Artisanat, Restauration et Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	De 0 à 49 m <sup>2</sup> de surface de plancher (surface des réserves non comprise)	Pas de normes imposées
		Au-delà de 50 m <sup>2</sup> : par tranche <u>entamée</u> de 50m <sup>2</sup> de SP	Mini 1 place
Équipement d'intérêt public	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : <ul style="list-style-type: none"> <li>• de leur nature,</li> <li>• du taux et du rythme de leur fréquentation,</li> <li>• de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité,</li> <li>• de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.</li> </ul>	
	Équipement recevant du public (Équipement sportif, art et spectacle et autres équipements)		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées		
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées		



DESTINATIONS	USAGE DES CONSTRUCTIONS	TRANCHE EN M <sup>2</sup> DE SURFACE DE PLANCHER (SP)	NOMBRE DE PLACES EXIGÉES
Autres activités secondaire et tertiaire	Bureaux	De 0 à 49 m <sup>2</sup> de surface de plancher	Pas de normes imposées
		Par tranche complète de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher	Mini 2 places
	Entrepôt	Bâtiments de moins de 10 000m <sup>2</sup> : par tranche entamée de 150 m <sup>2</sup> de surface de plancher	Mini 1 place
		Bâtiments de 10 000m <sup>2</sup> et plus : par tranche entamée de 300 m <sup>2</sup> de surface de plancher	Mini 1 place
	Industrie	Par tranche entamée de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher	Mini 1 place
	Centre de congrès et d'exposition	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : <ul style="list-style-type: none"> <li>• de leur nature,</li> <li>• du taux et du rythme de leur fréquentation,</li> <li>• de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité,</li> <li>• de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.</li> </ul>	
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole et forestière	Pas de normes imposées	

#### 2.4.8 Normes de stationnement des deux-roues

Conformément à la réglementation en vigueur, toute opération de rénovation, réhabilitation, extension ou construction d'établissement destiné à l'habitation, aux activités à caractère administratif, de bureaux, commercial, industriel, éducatif doit prendre en compte l'accessibilité et le garage des vélos.

Les espaces et locaux destinés au stationnement des vélos doivent être facilement accessibles depuis l'espace public, et situés au plus près des points d'entrée et d'accès aux constructions.

Les espaces et locaux destinés au stationnement des vélos prendront pour référence le dimensionnement suivant sauf dans le cas d'impossibilité technique nécessitant un ajustement des superficies dédiés :

- > pour les bureaux, activités dont la surface est supérieure ou égale à 100 m<sup>2</sup> : un mètre carré par tranche complète de 50 mètres carrés de surface de plancher ou un emplacement vélo pour cinq employés ;
- > pour les opérations de 2 logements et plus : un mètre carré cinquante par logement ou un emplacement par logement ;
- > pour les établissements d'enseignement et de formation : trente mètres carrés de locaux ou trente emplacements pour cent élèves.

## 3. LES EQUIPEMENTS ET RESEAUX\*

---

### 3.1 Conditions d'accès au terrain d'assiette de la construction

#### 3.1.1 Dispositions réglementaires générales

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Le projet de construction ou d'aménagement peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

#### 3.1.2 Nombre et localisation des accès

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du projet, et être conçus de manière à assurer la sécurité des usagers. Cette adaptation sera appréciée en fonction :

- > du positionnement sécurisé de l'accès : lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès au terrain s'effectuera, sauf impossibilité technique, à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale désignée par l'autorité compétente ;
- > de la largeur de l'accès : les nouveaux accès automobile doivent avoir une largeur minimale de 3 mètres, mesurée au droit de la voie ou de l'emprise publique qui dessert le terrain. Une largeur plus importante pourra être exigée au regard l'importance et du positionnement de l'opération
- > Dans le cas de création de plusieurs accès au sein d'une même opération, les accès seront regroupés dans la mesure du possible.

#### 3.1.3 Dimensions des accès

Pour les accès desservant un seul logement, les accès ont une largeur minimum 2,5 m pour les accès des véhicules motorisés.

Pour les accès desservant plus d'un logement et pour les constructions affectées aux autres destinations que l'habitat :

- > les accès ont une largeur égale à 3,50 m avec une circulation en sens unique alterné ;
- > les accès ont une largeur égale à 5,50 m avec une circulation à double sens.

---

\* Voir définitions et précisions des termes utilisés du présent chapitre dans les dispositions générales du présent règlement.

#### 3.1.4 Traitement des accès

La conception des accès devra :

- > participer à la limitation de l'imperméabilisation des sols et au ralentissement des ruissellements d'eaux pluviales.

- > maintenir la continuité des fossés ou des dispositifs de collecte des eaux de ruissellement de la voie sur laquelle ils débouchent.

Les accès desservant des activités doivent recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'ils desservent.

## 3.2 Conditions de desserte par la voirie

### 3.2.1 Dispositions réglementaires générales

Les terrains doivent être desservis par une voie (publique ou privée) carrossable et en bon état de viabilité, qui permet notamment d'assurer la circulation et les manœuvres des engins de lutte contre l'incendie, la protection civile, la collecte des ordures ménagères.

### 3.2.2 Conception et dimensionnement des voies

Les dimensions, formes, caractéristiques des voies privées ou publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les emprises imposées ou autorisées pour la création ou la requalification des voies publiques et privées sont appréhendées à partir des conditions de sécurité et de visibilité pour les usagers, de la vocation de la voie et des caractéristiques de l'environnement urbain.

Les voies nouvelles doivent être conçues pour s'intégrer et compléter le maillage du réseau viaire environnement.

Toute voie nouvelle doit avoir une emprise minimale au moins égale à :

> 4,5 mètres en sens unique, avec une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 3,5 mètres.

> 6 mètres en double sens, avec une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 5 mètres.

Pour les opérations desservant jusqu'à de 3 logements, l'emprise minimale pourra être réduite à 3 mètres en sens unique et 4,5 mètres en double sens.

La largeur imposée pourra être supérieure afin d'être suffisante et adaptée à l'importance ou à la destination des constructions ou aménagements envisagés.

### 3.2.3 Voies en impasse

Les voies nouvelles en impasse d'une longueur supérieure à 50 mètres et desservant plus de 2 logements doivent être aménagées dans leurs parties terminales afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour. L'emprise de retournement devra être suffisante et adaptée à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, notamment pour permettre les manœuvres des véhicules de lutte contre l'incendie, la protection civile, la collecte des ordures ménagères.

### 3.2.4 Dessertes piétonnes et cyclables

Des emprises destinées à la circulation piétonne et cycliste pourront être imposées pour faciliter et sécuriser l'accès aux différents espaces publics environnants, et améliorer les liaisons entre quartiers.

### 3.3. Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'électricité et les réseaux de communication numérique

#### 3.3.1. Eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau, conformément à la réglementation en vigueur.

#### 3.3.2. Assainissement des eaux usées

Tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

#### 3.3.3. Assainissement des eaux pluviales

Dans le cas de l'impossibilité d'infiltration, le rejet dans le réseau public (fossé ou conduite) pourra être autorisé. Dans ce cas, et pour tout nouveau projet d'urbanisation conduisant à imperméabiliser des terrains, une rétention des eaux pluviales à la parcelle est proposée (les techniques alternatives d'infiltration seront à privilégier pour le rejet d'eaux pluviales). La rétention à la parcelle pourra se faire au moyen de différentes techniques, laissées au choix du pétitionnaire : bassin enterré/citerne, toiture stockante, bassin sec apparent, noue, ...

Le débit de fuite maximal à l'aval de l'aménagement pouvant être rejeté dans le milieu hydraulique superficiel ou dans le réseau public est fixé à 3 l/s/ha pour une pluie décennale.

Tout aménagement permettant le stationnement regroupé de plus de 5 véhicules doit être équipé d'un dispositif permettant un pré-traitement des eaux de surface du type débourbeur/déshuileur installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales.

#### 3.3.4. Alimentation en énergie et réseaux de communications

La création, l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements seront soit souterrains, soit scellés le long des façades de la manière la moins apparente possible.

Dans les opérations groupées, les réseaux électriques, téléphoniques et de câblage seront réalisés en souterrain et regroupés sous trottoir, en concertation avec les organismes publics concernés.

#### 3.3.5. Infrastructures et réseaux de communications électroniques

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



# PLAN LOCAL D'URBANISME

PIÈCE N° 3.1

RÈGLEMENT - PIÈCE ÉCRITE

# ZONE UD





# REGLEMENT | ZONE UD

## Caractère dominant de la zone

La zone UD s'étend sur la majeure partie du territoire périphérique de la zone centrale UA. Elle couvre la majeure partie :

- des terrains équipés ou à équiper destinés aux équipements et services publics de la Ville (administrations, équipements scolaires et universitaires, hôpital) dès lors qu'ils ne sont pas situés dans un secteur caractéristique du centre-ville
- des terrains équipés ou à équiper destinés aux implantations ou extensions de constructions et installations à usage de services, d'activité commerciale, artisanale, ou industrielle.

Elle présente également un caractère résidentiel permettant d'accueillir des immeubles de logements collectifs comprenant un ensemble de logements sur plusieurs niveaux.

Leur implantation est caractérisée par la discontinuité et l'aération des tissus bâtis.

Il s'agit d'une zone urbaine où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

## Vocation générale de la zone

La zone UD est une zone urbaine multifonctionnelle. Elle a vocation à accueillir l'ensemble des destinations, à l'exception des constructions dont les dimensions ou les activités ne seraient pas compatibles avec le caractère résidentielle et la morphologie des tissus bâtis de la zone.

La zone UD est concernée par le risque d'inondation. Les terrains sont repérés aux documents graphiques du règlement par une trame spécifique où s'appliquent les dispositions du **Plan de Prévention des Risques Inondation** (voir Pièce n°5-1-3 annexée au présent dossier).

La zone UD est soumise à des risques de mouvement de terrain et de retrait-gonflement des argiles, les modalités d'occupation des sols seront conformes aux prescriptions du **Plan de Prévention du risque de mouvement de terrain et de retrait gonflement des argiles** (voir Pièce n°5-1-4 annexée au présent dossier).

La zone UD est concernée par une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP). Les terrains et les bâtis concernés sont repérés aux documents graphiques du règlement par une trame spécifique où s'appliquent les dispositions de l'**AVAP** (voir Pièce n°5-1-5 annexée au présent dossier).

La zone UD est concernée par un périmètre immédiat de protection du captage d'eau potable (source du Toulon). Les terrains et les bâtis concernés sont repérés aux documents graphiques du règlement par une trame spécifique où s'appliquent les dispositions de la servitude **Périmètre immédiat de captage d'eau potable** (voir Pièce n°5-1-2 annexée au présent dossier).

# 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS\*

---

## 1.1 Usages, affectations des sols et activités interdites dans la zone

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Dans les espaces repérés aux documents graphiques par la mention «**Zone inondable définie par le PPRI - zone rouge**», sont interdites les occupations et utilisations du sol spécifiées par le PPRI (Voir Pièce N°5-1-3 du présent dossier).
- Les installations de stockage ou de traitement des déchets de toute nature (y compris ferrailles et véhicules hors d'usage ainsi que les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux et de déchets) non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les containers mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée.
- Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol.
- La pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet, les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

---

\* Voir définitions et précisions des termes utilisés du présent chapitre dans les dispositions générales du présent règlement.

## 1.2 Usages, affectations des sols et activités soumises à des conditions particulières

### 1.2.1 Conditions particulières relatives à la reconstruction à l'identique

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié est autorisée sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment initial.

Toutefois, la reconstruction d'un bâtiment concerné par un risque certain et prévisible, est autorisée sous réserve de ne pas mettre gravement en danger la sécurité des occupants.

### 1.2.2 Conditions particulières relatives aux risques naturels et nuisances

- Dans les espaces repérés aux documents graphiques par la mention «**Zone inondable définie par le PPRI - zone bleue**», les occupations et utilisations du sol autorisées dans la présente zone sont soumises aux dispositions du règlement du Plan de Prévention des Risques Inondation annexé au présent PLU (Voir Pièce N°5-1-4 du dossier).
- Dans les espaces repérés aux documents graphiques par la mention «**Zone de risque définie par PPRM**», les occupations et utilisations du sol autorisées dans la présente zone sont soumises aux dispositions du règlement du Plan de Prévention des Risques de Mouvement de terrains et de Retrait gonflement des argiles annexé au présent PLU (Voir Pièce N°5-1-5 du dossier).
- Les constructions à usage d'activités soumises à déclaration ou à autorisation préfectorale au titre du régime des installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées sous réserve :
  - > d'être compatible avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement et de paysage,
  - > de répondre aux besoins des usagers ou habitants de la zone,
  - > que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité ou la salubrité,
  - > que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes,
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
- Pour les terrains repérés au plan de zonage par la mention «**Périmètre immédiat de captage d'eau potable**», des précautions particulières doivent être prises pour l'implantation des constructions nouvelles et les caractéristiques des dispositifs d'assainissement individuel, notamment aux abords des dépressions ou dolines.
- Dans les couloirs repérés aux documents graphiques par la mention «**Risque de ruissellement identifiés par le Schéma de Gestion des Eaux Pluviales**» (voir pièce n°5-3-1), les occupations et utilisations du sol autorisées dans la présente zone sont soumises aux prescriptions suivantes :
  - > Tout dépôt ou stockage de produits dangereux ou susceptibles de provoquer une pollution en étant mélangés à l'eau ou d'être emportés en cas d'inondation sont interdits.

### 1.2.3 Conditions particulières relatives à la destination des constructions

Sans Objet

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

- Les **espaces boisés classés** existants ou à créer sont repérés aux documents graphiques. Ce classement interdit notamment tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.
- Dans les espaces repérés aux documents graphiques par la mention «**Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine**», les occupations et utilisations du sol autorisées dans la présente zone sont soumises aux dispositions du règlement de l'AVAP annexé au présent PLU (Voir Pièce N°5-1-5 du dossier).

### 1.2.5 Périmètres d'attente d'un projet d'aménagement global

Sans objet

## 1.3 Mixité fonctionnelle et sociale des constructions

### 1.3.1 Servitude de mixité sociale

Sans objet

### 1.3.2 Secteur de diversité sociale

Sans

### 1.3.3 Secteur de taille de logement

Sans objet

### 1.3.4 Prescriptions applicables aux commerces

Sans objet

### 1.3.5 Prescriptions applicables aux rez-de-chaussée des constructions

> En cas de réhabilitation et d'extension, les rez-de-chaussée des constructions à destination de commerce, de bureaux, d'hébergement hôtelier et d'artisanat, doivent préserver les formes et proportions des éléments structurels de la construction (volumétrie, percements, matériaux et couleurs).

## 2. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGERES.

---

Le présent chapitre définit les droits à bâtir applicables aux terrains et constructions existants et ils fixent pour toute opération de construction et d'aménagement, les règles à respecter au regard des formes urbaines et des caractéristiques architecturales, environnementales et paysagères de la présente zone.

### Définition et principes

Les droits à construire des terrains sont déterminés par l'application cumulée :

- > des marges de retrait par rapport aux voies **(R1)** : le recul (R1) d'une construction est la distance mesurée, perpendiculairement aux voies, qu'elles soient publiques ou privées et aux emprises publiques, existantes ou projetées. Ce recul ne s'applique qu'aux constructions implantées en premier rang, c'est-à-dire les plus proches de la voie ou de l'emprise publique.
- > des marges de retrait par rapport aux limites séparatives **(R2)**: le retrait (R2) d'une construction est la distance mesurée perpendiculairement aux limites séparatives. Celles-ci s'entendent à la fois comme limites séparatives latérales ou comme limites séparatives de fond de terrain, généralement à l'opposé de la voie.
- > des marges de retrait entre deux-constructions **(R3)**: le retrait (R3) est la distance mesurée entre deux constructions au nu du mur.
- > de la hauteur constructible **(H)** : la hauteur H d'une construction est la différence d'altitude mesurée verticalement entre le point haut de la construction d'une part et d'autre part le niveau du sol avant travaux ou, à défaut, le niveau de la voie ou de l'emprise publique. Les constructions doivent respecter une hauteur de façade mesurée soit à la corniche ou à la ligne de l'égout dans le cas d'un toit en pente, soit à l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse ;
- > de l'emprise au sol maximale autorisée pour l'assiette du projet **(ES)**: l'emprise au sol au sens du Code de l'urbanisme est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Pour mémoire, la partie « 2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions » du présent règlement prévoit des dispositions de protection et de traitement des espaces végétalisés qui participent également à la définition des droits à construire.

---

*\* Voir définitions et précisions des termes utilisés du présent chapitre dans les dispositions générales du présent règlement.*

**> Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës (Article R.151-21 du code de l'urbanisme)**

Les dispositions du présent règlement relatives à l'emprise au sol des constructions (ES) et à leur implantation (R1, R2, R3) sont appréciées à l'échelle de l'assiette de l'ensemble du projet et non lot par lot. A l'inverse, les dispositions du présent règlement relatif à la part minimale de surfaces non imperméabilisées (paragraphe 2.3.3) s'appliquent à chaque terrain issu d'une division foncière.

**> Bonus de constructibilité (performances thermiques)**

Les règles d'implantation et de hauteur peuvent être adaptées pour mettre en œuvre une isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes, dans la limite de 0,30 mètre par rapport aux dispositions définies par le présent règlement.

**> Règles applicables aux constructions existantes :**

Les constructions existantes sont soumises aux mêmes dispositions réglementaires que les constructions neuves, suivant les règles fixées ci-après. Toutefois, dans certains cas, des règles spécifiques sont édictées pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, sous le paragraphe "2.1.2 Dispositions réglementaires particulières".



## 2.1. Volumétrie et implantation des constructions

### 2.1.1 Dispositions réglementaires générales

L'ensemble des règles est illustré par des schémas explicatifs à la suite du présent tableau.

CARACTERISTIQUES	REGLES
Emprise au sol (ES) des constructions	60% Non règlementée pour les équipements publics, le commerce et les activités économiques
Hauteur totale (H)	H supérieure ou égale à 13 m (R+3) H supérieure ou égale à 22 m (R+6) pour les équipements publics, le commerce et les activités économiques
Recul (R1) par rapport aux voies	R1 égal 0 ou R1 supérieur ou égale à 5 m
Retrait (R2) par rapport aux limites séparatives	R égal 0 m ou R2 égal H/2 avec un minimum de 4 m R2 égal H/2 ou R2 supérieur à 4 m ou R2 égal 0m avec H maxi supérieur à 10 m pour les équipements publics, le commerce et les activités économiques
Recul (R3) entre constructions sur une même unité foncière	R3 supérieur ou égal à 4 m. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux dépendances des habitations (garages, abris de jardin, ...) d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m <sup>2</sup> , aux piscines.

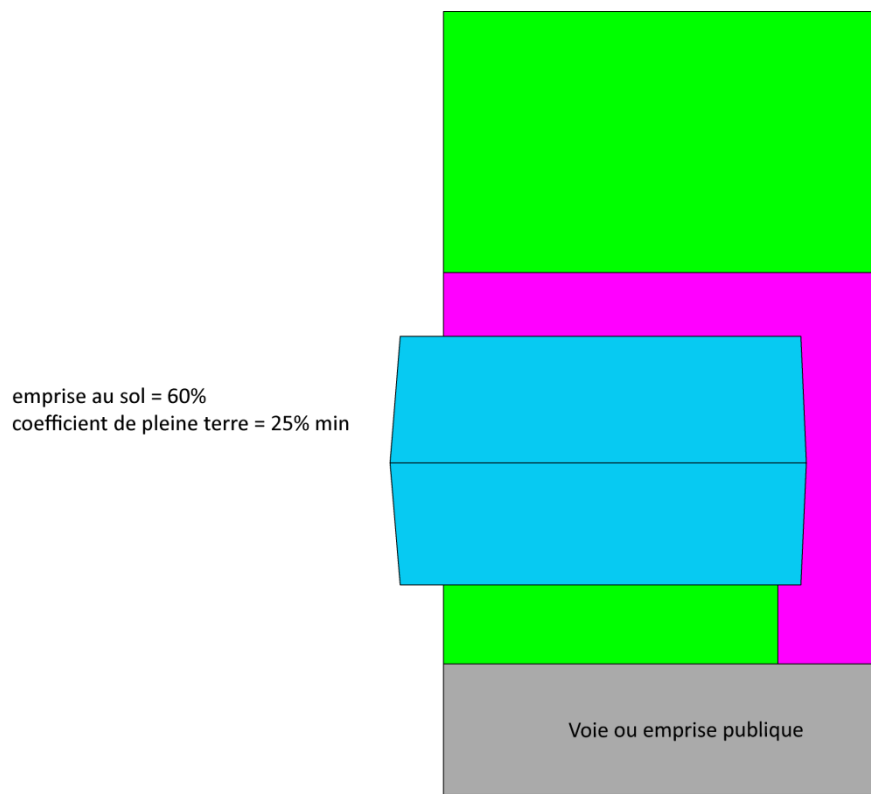


Schéma illustratif : L'emprise au sol et le coefficient de pleine terre en zone UD

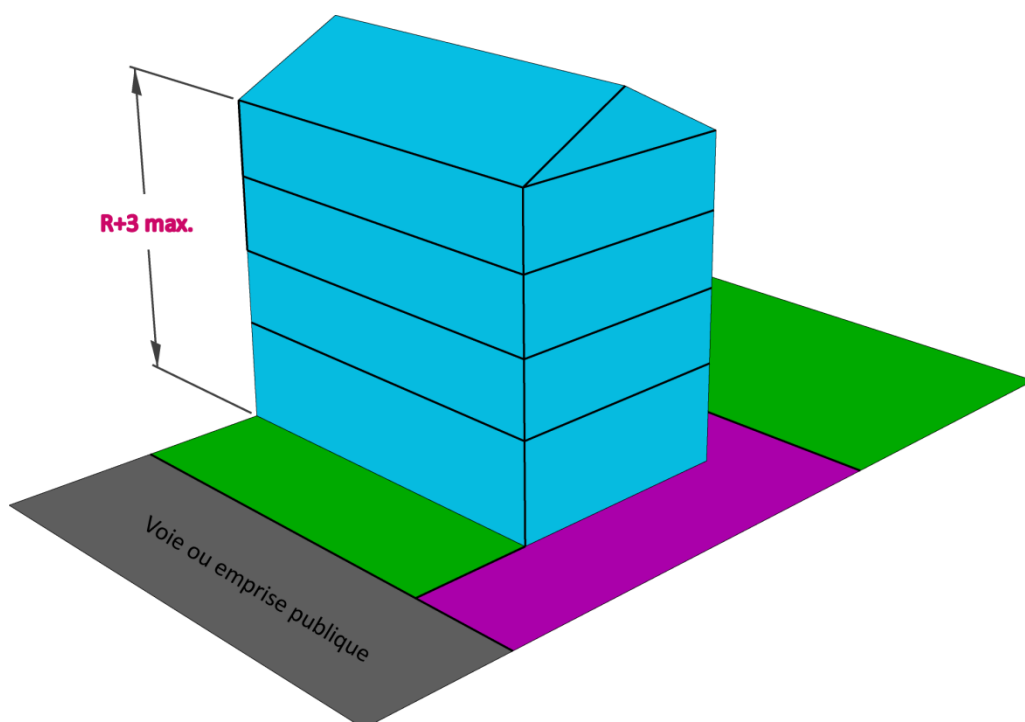


Schéma illustratif : La hauteur en zone UD

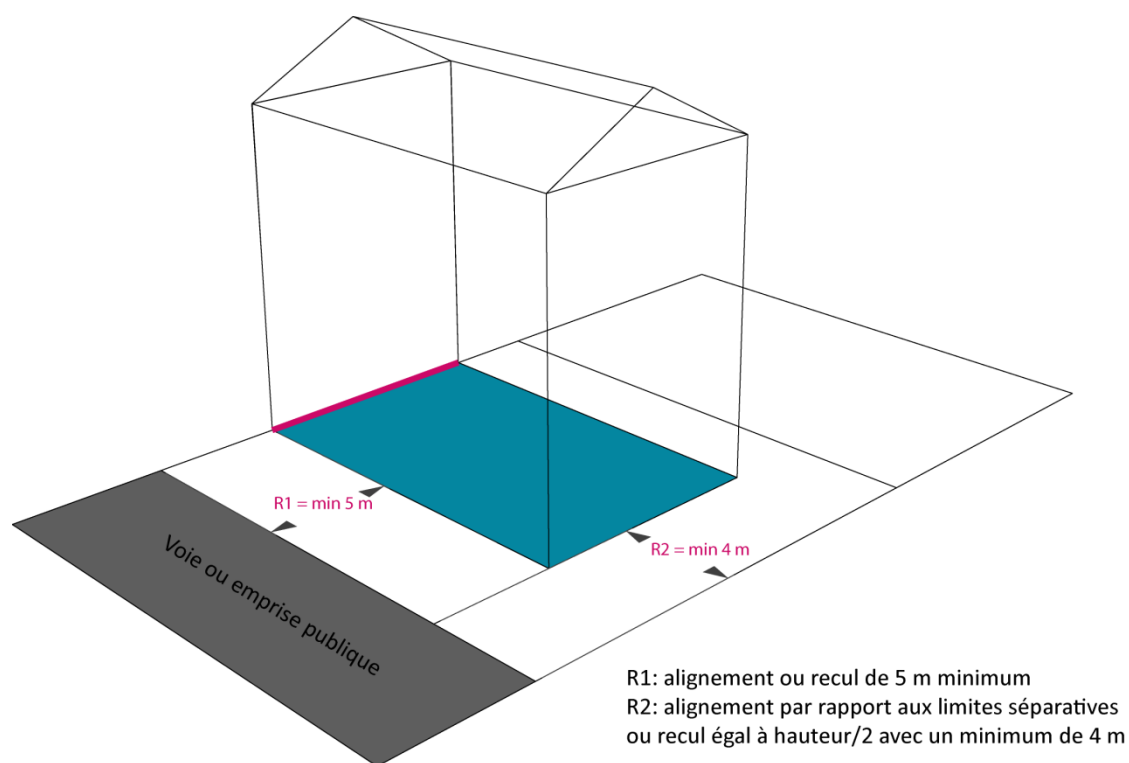


Schéma illustratif : Les implantations en zone UD

### 2.1.2 Dispositions réglementaires particulières

Les dispositions réglementaires suivantes sont autorisées ou imposées, selon le cas, soit en substitution, soit en complément de celles fixées au "2.1. Dispositions réglementaires - cas général".

#### **Constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

Les reculs par rapport aux voies et aux emprises publiques, les retraits, les bandes d'implantation, les emprises bâties, les espaces en pleine terre et la hauteur ne s'appliquent pas aux bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public.

#### **Implantations différentes**

Un recul différent de celui fixé au "2.1. Dispositions réglementaires - cas général" ci-dessus peut être autorisé:

> En vue d'harmoniser l'implantation des constructions d'une séquence le long d'une voie. Dans ce cas, les nouvelles constructions et les extensions peuvent être implantées sur la ligne des constructions existantes.

> Des implantations en retrait de l'alignement sont autorisées dans les cas suivants :

- lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots
- lorsque la construction est édifiée sur une unité foncière ayant au moins 20 m de façade sur voie ;
- lorsque le projet de construction doit être implanté sur un terrain présentant des façades sur deux rues, ou plus. Dans ce cas, la possibilité de retrait peut être admise à partir de la seconde façade, à condition que la façade principale de la construction soit implantée à l'alignement de l'une des voies;
- lorsque la construction est édifiée sur une unité foncière ne disposant pas d'une façade sur rue et desservie dans les conditions d'accès définies au paragraphe 3.2 ci-après

Dans ces cas, le recul sera au moins égal à 3 m par rapport à l'alignement de la voie existante, à modifier ou à créer.

#### **Hauteurs différentes**

Dans le cas d'une construction existante régulièrement édifiée, dont la hauteur est supérieure à la hauteur HT autorisée, toute extension et/ou surélévation peut atteindre cette hauteur différente sans la dépasser.

## Règles particulières relatives aux continuités écologiques, aux zones humides, à la mise en valeur du patrimoine naturel, bâti et paysager

Une implantation différente de celle fixée au "2.1. Dispositions réglementaires - cas général" peut être autorisée lorsque le projet jouxte un Espace Boisé Classé, un arbre isolé, ou une "protection patrimoniale" établie au titre du PLU et repérés au plan de zonage.

Le projet doit être conçu de manière à s'intégrer dans les perspectives urbaines et paysagères, à mettre en valeur les éléments protégés, à conserver ou à renforcer les continuités écologiques repérée et/ou la zone humide....

L'implantation des constructions et installations devra ainsi s'appuyer sur les composantes du site préexistant en tenant compte notamment de l'implantation des constructions avoisinantes, de la topographie, des masses végétales et en particulier des bosquets arborés et des arbres qui participent à la qualité de ce paysage remarquable, et à la morphologie urbaine plus précisément. Par ailleurs, l'organisation du bâti devra permettre de préserver les vues sur les espaces naturels perceptibles depuis la voie.

> Dans les espaces repérés aux documents graphiques par la mention «**Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine**», des règles particulières sont prescrites par le règlement de l'AVAP annexé au présent PLU (Voir Pièce N°5-1-5 du dossier).

## Règles particulières relatives aux risques

> Dans les couloirs repérés aux documents graphiques par la mention «**Risque de ruissellement identifiés par le Schéma de Gestion des Eaux Pluviales** » (voir pièce n°5-3-1), pour les réhabilitations et les extensions de constructions existantes, les ouvertures (notamment les soupiraux et les portes de garages) doivent être situées à au moins 0,50 m du niveau susceptible d'être atteint par les écoulements

> Toute construction doit être implantée à une distance au moins égale à 5 mètres comptés depuis l'axe des talwegs ou des berges des cours d'eau repérés aux documents graphiques par la mention «**Risque de ruissellement identifiés par le Schéma de Gestion des Eaux Pluviales** » (voir pièce n°5-3-1).



## 2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

### 2.2.1 Patrimoine bâti et paysager à conserver, à restaurer et à mettre en valeur

#### Sans objet

### 2.2.2 Insertion et qualité environnementale des constructions

Les constructions doivent être adaptées au site et à l'environnement. Par leur forme et par leurs matériaux, elles doivent s'intégrer au bâti environnant.

Les matériaux et techniques innovantes visant une haute performance environnementale sont autorisés.

#### Performances énergétiques et environnementales des constructions

Les travaux de réhabilitation des constructions existantes et les nouvelles constructions peuvent mettre en œuvre les principes suivant pour une approche globale de la performance environnementale :

- > Créer des accès individualisés, bénéficiant d'un éclairage naturel si possible
- > Favoriser la ventilation naturelle par la création de logements traversants,
- > Mettre en place des équipements utilisant les énergies renouvelables notamment solaires en toiture,
- > Créer des espaces collectifs répondant aux besoins des occupants : locaux vélos/poussettes, bacs de tri sélectif, distribution du courrier, etc.

#### Dispositifs et systèmes de production d'énergie renouvelable

Les matériaux et techniques innovantes visant l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés.

Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le prolongement, dans l'épaisseur de la toiture, alignement sur les ouvertures).

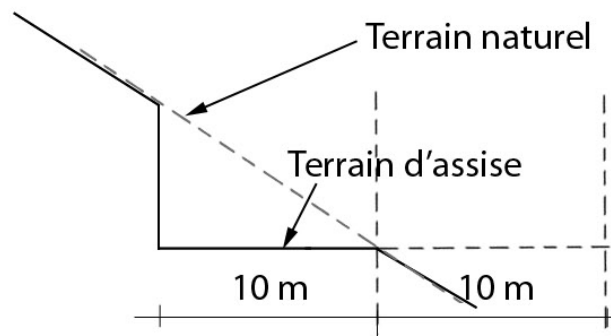
- > Dans les espaces repérés aux documents graphiques par la mention «**Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine**», les règles d'implantation de panneaux solaires et photovoltaïques visibles depuis l'espace public sont prescrites par le règlement de l'AVAP annexé au présent PLU (Voir Pièce N°5-1-5 du dossier).

### Insertion des constructions dans la pente

Les constructions doivent respecter la pente du terrain s'il y a lieu, et leur implantation doit modifier le moins possible par des déblais ou des remblais la topographie naturelle.

- pour les terrains plats, les mouvements de terre importants sont interdits (supérieur à 1,00 mètre au-dessus ou en dessous du terrain naturel),
- pour les terrains en pente (>10%), la construction devra s'adapter à la topographie par des terrassements en escalier et non en une seule plate-forme. Les terrasses d'assise des constructions résultantes des affouillements et exhaussements du sol auront une assiette maximale de 10 mètres.

Les affouillements et les exhaussements du sol naturel doivent être traités de manière à favoriser l'infiltration naturelle des eaux de pluie sur la parcelle pour éviter toute aggravation de l'écoulement naturel sur les fonds voisins. Ils doivent être conçus afin de permettre une bonne insertion dans les perspectives urbaines et paysagères.



- Les enrochements sont interdits.

### 2.2.3 Caractéristiques architecturales des constructions

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes et l'harmonie des paysages environnants.

> Dans les espaces repérés aux documents graphiques par la mention «**Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine**», les caractéristiques architecturales des constructions sont prescrites par le règlement de l'AVAP annexé au présent PLU (Voir Pièce N°5-1-5 du dossier).

Les constructions, situées en dehors du périmètre de l'AVAP, doivent respecter les prescriptions suivantes:

#### Façades des constructions

L'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuses, parpaings est interdit.

#### Règles particulières pour les bâtiments à usage d'activités ou de commerce

La forme des bâtiments sera simple et extérieurement justifiée par les impératifs techniques liés à la nature de la construction. L'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuses, parpaings, est interdit.

L'implantation des constructions sera étudiée pour que les terrassements liés à la construction et aux accès respectent le terrain naturel et la végétation existante.

Les façades latérales et postérieures des constructions seront traitées avec le même soin que les façades principales.

Si elles ne sont pas intégrées dans le bâtiment d'activités pour des raisons de sécurité, les constructions destinées à l'habitation devront présenter le même traitement (forme, matériaux) le bâtiment destiné à l'activité.

#### Couleurs

Les matériaux bruts, non destinés à être enduits, utilisés en façade doivent être laissés dans leur teinte naturelle.

L'utilisation de couleurs vives ne peut être faite que de manière très limitée pour accompagner les tonalités naturelles des matériaux qui doivent dans tous les cas dominer.

#### Règles particulières pour les bâtiments à usage d'activités ou de commerce

L'utilisation de couleurs sombres est recommandée pour les façades. L'emploi de couleurs vives sur de grandes surfaces est interdit. Elles ne pourront être utilisées que pour des éléments de détail.

Le respect à l'identique des définitions RAL suivantes n'est pas obligatoire dès lors que les teintes et tons choisis sont d'aspect similaire à ceux des échantillons présentés ci-après:



## Palette de couleurs dominante (enduits, parements)

RAL	Pantone	CMYK / CMJN	RGB (hex)
ral 1001 Beige	728	0 18 43 11	ceb487
ral 1013 Perl white, Blanc perl	468	6 9 24 0	e5dfcc
ral 1014 Ivory, Ivoire	467	9 15 34 0	dfcea1
ral 1015 Ivoire clair	726	0 6 18 6	e6d9bd
ral 9001 Cream white, blanc cream	Warm gray, gris chaud 1	5 6 13 0	eee9da
ral 9002 Gray white, blanc gris	420	13 9 13 0	dadb5
ral 9003 Signal white, blanc signalisation	705	2 1 1 0	f8f9fb
ral 9010 Pure white, blanc pur	Cool gray, gris froid 1	3 2 6 0	f4f4ed
ral 9016 Blanc traffic	705	4 1 2 0	f3f6f6
ral 9018 Blanc Papyrus	428	20 10 15 0	cbd2d0

## Palette de couleurs secondaires (menuiseries, occultations)

RAL	Pantone	CMYK / CMJN	RGB (hex)
ral 1001 Beige	728	0 18 43 11	ceb487
ral 1011 Beige brun	723	0 38 94 18	af8552
ral 1019 Gris beige	479	31 43 47 0	a6937b
ral 3003	704	24 100 97 21	870a24
ral 3004	491	30 99 80 37	6c1b2a
ral 3005	490	36 94 73 50	581e29
ral 3007	4975	46 82 67 65	402226
ral 3009	181	31 88 84 37	6d312b
ral 3011	1815	28 99 96 29	791f24
ral 3013	484	21 98 100 12	992a28
ral 6000	568	97 30 70 15	327663
ral 6001	349	100 30 100 21	266d3b
ral 6002	349	100 0 83 47	276230
ral 6004	316	90 53 56 42	004547
ral 6005	3308	100 45 76 52	0e4438
ral 6016	342	100 0 69 43	00664f
ral 6017	364	87 23 100 9	4d8542
ral 6024	348	100 19 89 7	008455
ral 6026	2735	100 94 0 0	005c54
ral 6028	3305	92 43 69 37	2e554b
ral 6029	349	100 28 97 20	006f43
ral 6032	3288	100 0 56 18	00855a

ral 6033	569	92 25 52 5	3f8884
ral 6034	624	66 12 31 0	75adb1
ral 7000	424	58 38 36 4	798790
ral 7001	444	49 34 31 1	8c969f
ral 7004	423	42 34 31 1	999a9f
ral 7005	431	59 46 49 14	6d7270
ral 7006	Warm Gray, Gris chaud	48 51 60 20	766a5d11
ral 7010	5477	65 54 56 30	565957
ral 7011	5477	70 55 50 26	525a60
ral 7012	445	68 53 50 24	575e62
ral 7015	446	71 60 51 32	4c5057
ral 7022	465	14 29 65 0	464644

ral 7023	424	52 49 49 8	7f9279
ral 7024	432	71 61 52 36	484b52
ral 7030	416	0 0 15 51	919089
ral 7031	445	69 50 46 17	5b686f
ral 7035	421	23 14 17 0	c4caca
ral 7036	Cool gray, Gris froid 8	44 37 36 2	949294
ral 7037	424	53 43 42 7	7e9082
ral 7038 Gris ardoise	429	32 23 27 0	b0b3af
ral 7039 Quartz gray	431	56 49 55 19	6d8b64
ral 7040 Gris faune	423	43 31 28 1	9aa0a7
ral 7042 Gris trafic A	430	46 33 35 1	929899
ral 7043 Gris trafic B	446	68 56 55 32	505455

ral 8002 Brun signalisation	478	34 71 78 29	774c3b
ral 8007 Brun cheval	478	36 72 91 37	6b442a
ral 8011 Brun noyer	477	39 74 86 47	5b3927
ral 8012 Red brown, Brun rouge	175	34 05 82 42	64312a
ral 8013 Brun châtaigne	175	37 83 77 49	5a2e2a
ral 8016 Brun acajou	4695	42 75 77 55	4f3128
ral 8017 Brun chocolat	497	48 72 71 60	45302b
ral 8024 Brun beige	4705	0 60 72 47	7b5741
ral 8025 Pale brown, brun pâle	4705	42 59 67 25	765d4d
ral 8028 Earth brown, brun terre	4695	0 79 100 72	4f3b2b

## Palette de couleurs tertiaires (bardages)

ral 7003	431	59 46 49 14	6d7270
ral 7010	5477	65 54 56 30	565957
ral 7011	5477	70 55 50 26	525a60
ral 7022	465	14 29 65 0	494644
ral 7031	445	69 50 46 17	5b685f
ral 7039 Quartz gray	431	56 49 55 19	6d6b64
ral 7043 Gris trafic B	446	68 56 55 32	505455
ral 8013 Brun châtaine	175	37 83 77 49	5a2e2a
ral 8007	4975	46 82 67 65	402226
ral 8017 Brun chocolat	497	48 72 71 60	45302b

## Toitures des constructions

Les toitures à faible pentes sont autorisées ainsi que les toitures terrasses si elles sont accessibles (prescription applicable uniquement pour les bâtiments dont la hauteur est supérieure à 4 mètres) et si les éléments techniques tels que les gaines de ventilation, les extracteurs, chaufferies et installations de climatisation sont dissimulés par des habillages architecturaux.

Pour les bâtiments inspirés par une architecture contemporaine d'autres formes de toitures sont autorisées (toitures de forme arrondie etc.) sous réserve de leur bonne intégration dans le site.

Dans le cas de toitures terrasses, on s'efforcera de regrouper tous les ouvrages de superstructures en position centrale, leur éloignement du nu de façade diminuant leur impact visuel en vue rapprochée de la rue.

On recherchera une solution de combles partiels ou tout autre élément de superstructure permettant d'intégrer les gaines de ventilations mécaniques au volume général.

### Règles particulières pour les bâtiments à usage d'activités ou de commerce

La hauteur des enseignes publicitaires ne doit pas dépasser l'acrotère du bâtiment.

Les installations techniques (tels que conduits et gaines de ventilation ou climatisation) installées en toiture ou en façade doivent être traitées de manière à réduire leur impact visuel depuis le sol.

Le recours aux toitures végétalisées est recommandé.

Lorsque les constructions sont terminées par des toitures en pente, elles doivent être couvertes soit de tuiles canal, romane ou similaire lorsque la pente est faible, plates ou similaires lorsqu'elle est forte, soit d'ardoises ou de bardeaux d'asphalte.

Toutefois, les prescriptions ci-dessus peuvent ne pas être appliquées dans les cas suivants :

- pour les restaurations à l'identique de toitures existantes, réalisées en matériaux d'une autre nature ;
- pour les parties des toitures couvertes par des capteurs d'énergie solaire.

### **Clôtures et portails**

- La hauteur des clôtures ne pourra pas excéder 1,30 mètre sur les limites par rapport à la voie et 2 mètres sur les limites séparatives. Elle se mesure par rapport au terrain naturel.
- Les clôtures en fil barbelé sont interdites.
- Les clôtures peuvent uniquement être doublées de végétaux.
- Les clôtures devront être traitées avec le même soin que les façades des bâtiments et ne devront pas constituer, par leurs matériaux, leur aspect ou leur couleur des dissonances architecturales avec le cadre environnant. Elles seront obligatoirement transparentes.
- Les clôtures sur limites séparatives doivent être constituées soit :
  - par une rambarde de bois teinté avec doublage de plantations côté propriétaire,
  - par des haies vives ou des rideaux d'arbustes doublés ou non de grillage.
  - par des murs bahuts ou clôtures maçonnées.
- Les clôtures ne doivent comporter ni chaperon, ni décrochement, son sommet doit être légèrement arrondi.
- Les clôtures doivent suivre la pente du sol.
- Les portails doivent être traités en harmonie avec les clôtures.
- Les barreaudages dits à l'espagnole ou à la provençale, ou toute autre fantaisie en fer forgé sont interdits.

#### **Règles particulières pour les bâtiments à usage d'activités ou de commerce**

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres.

Les clôtures seront constituées d'un grillage à larges mailles verticales, accompagné d'une haie vive. Les murs pleins sont interdits en dehors de ceux nécessaires à la réalisation du portail d'accès à la parcelle ou ceux liés à la réalisation de murs de soutènement.

Sauf impératif technique s'y opposant, les coffrets de branchement aux différents réseaux desservant le terrain devront obligatoirement être intégrés dans l'épaisseur de la clôture.

> Dans les couloirs exposés au « **Risque de ruissellement identifiés par le Schéma de Gestion des Eaux Pluviales** » (voir pièce n°5-3-1), les remblais ou clôtures susceptibles d'entraîner une modification non contrôlée du ruissellement et ainsi d'aggraver ailleurs le risque d'inondation sont interdites.



## 2.3 Traitement des espaces non bâtis et abords des constructions

La totalité des espaces non bâtis doivent être aménagés et entretenus de façon à garantir le bon aspect des lieux.

> Dans les espaces repérés aux documents graphiques par la mention «**Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine**», le traitement des espaces non bâtis et abords des constructions sont prescrites par le règlement de l'AVAP annexé au présent PLU (Voir Pièce N°5-1-5 du dossier).

### 2.3.1 Espace Boisé Classé à protéger ou à créer

Les espaces boisés classés existants ou à créer sont repérés aux documents graphiques. La surface minimale de protection à prendre en compte correspond à la projection au sol du houppier. Cette surface doit être maintenue en pleine terre.

### 2.3.2 Secteurs contribuant au maintien ou à la remise en état des continuités écologiques

Sans objet

### 2.3.3 Part minimale de surfaces non imperméabilisées

Les dispositions du présent article s'appliquent à chaque lot issu d'une division foncière.

#### **Pour l'ensemble des terrains dont la superficie est inférieure à 150 m<sup>2</sup>:**

> L'aménagement des terrains doit préserver une surface en pleine terre représentant au minimum 10% de la superficie du terrain d'assiette du projet.

#### **1) Pour l'ensemble des terrains en dehors des espaces repérés aux documents graphiques du règlement par la mention « Familles d'îlots » :**

> L'aménagement des terrains doit préserver une surface en pleine terre représentant au minimum 25% de la superficie du terrain d'assiette du projet pour les habitations,

> L'aménagement des terrains doit préserver une surface en pleine terre représentant au minimum 15% de la superficie du terrain d'assiette du projet pour les constructions à usage d'activités ou de commerce,

> La surface en pleine terre de la superficie du terrain d'assiette du projet pour les équipements publics n'est pas règlementée,

#### **2) Dans les espaces repérés aux documents graphiques par la mention « Ilots fermés » :**

> Dans la bande A (profondeur de 15 m depuis la voie publique), la surface en pleine terre minimale n'est pas règlementée.

> Dans la bande B (au-delà de la profondeur de 15 m depuis la voie publique), la surface en pleine terre minimale est de 10% de la superficie du terrain d'assiette du projet.

### 3) Dans les espaces repérés aux documents graphiques par la mention « Ilots semi-ouverts » :

> Dans la bande A (profondeur de 15 m depuis la voie publique), la surface en pleine terre minimale n'est pas règlementée.

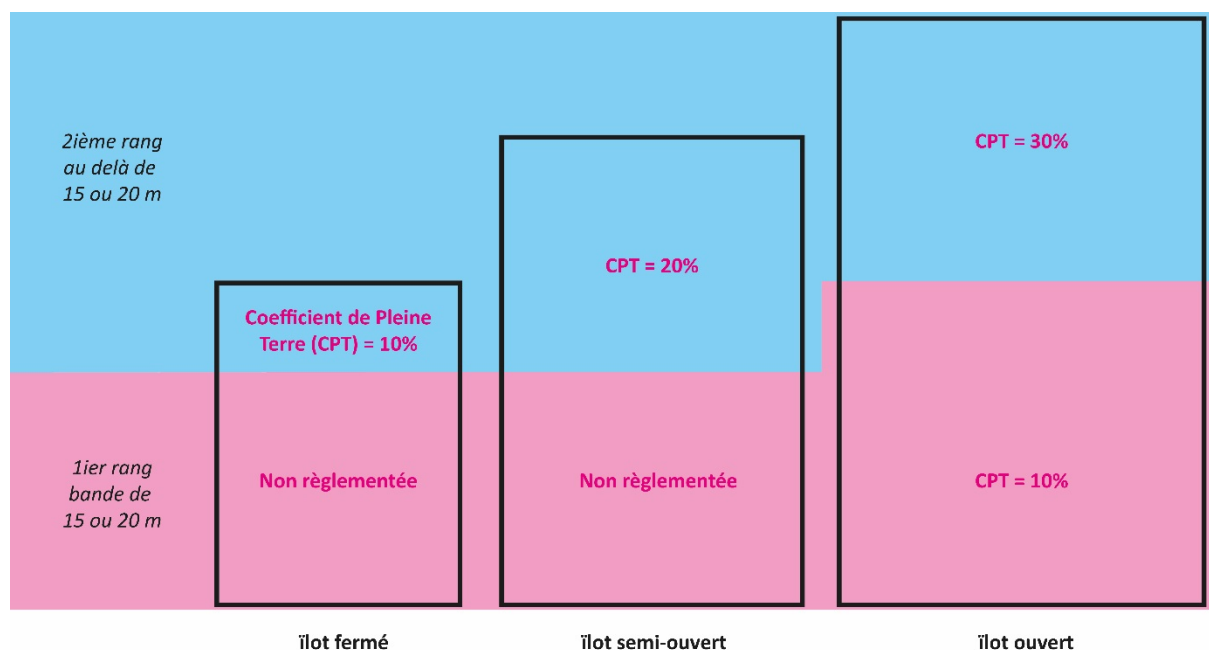
> Dans la bande B (au-delà de la profondeur de 15 m depuis la voie publique), la surface en pleine terre minimale est de 20% de la superficie du terrain d'assiette du projet.

### 4) Dans les espaces repérés aux documents graphiques par la mention « Ilots ouverts » :

> Dans la bande A (profondeur de 20 m depuis la voie publique), la surface en pleine terre minimale est de 10% de la superficie du terrain d'assiette du projet

> Dans la bande B (au-delà de la profondeur de 20 m depuis la voie publique), la surface en pleine terre minimale est de 30% de la superficie du terrain d'assiette du projet.

*Schéma illustratif : Le coefficient de pleine terre suivant les terrains repérés aux documents graphiques du règlement par la mention « Familles d'îlots »*



#### 2.3.4 Aménagement paysager et plantations

Les espaces libres correspondent à la surface de terrain non occupée par les constructions, les aires collectives de stationnement ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès. Ils doivent être aménagés en espaces verts.

La conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre ou qualité équivalente pourra être exigé.

Les jardins ou espaces verts doivent comporter au moins un arbre de haute tige par 100 m<sup>2</sup> de terrain aménagé.

Les plantations réalisées doivent privilégier les essences locales.

Les clôtures végétales doivent être réalisées avec des plantations combinant plusieurs essences différentes.

#### 2.3.5 Traitement des espaces affectés au stationnement

Le traitement des espaces affectés au stationnement, des voiries, des constructions semi-enterrées et des accès doit être soigné. Suivant le contexte urbain et paysager, la gestion des eaux pluviales en surface doit être privilégiée.

Les voies réalisées dans le cadre des opérations et les aires de stationnement doivent recevoir un traitement paysager en harmonie avec l'ensemble du traitement du projet. Elles doivent notamment être conçues de manière à permettre un cheminement facile, sûr et de qualité pour les piétons et les cyclistes.

Il est imposé la plantation d'un arbre par tranche de 4 places de stationnement extérieur, dès lors que l'aire de stationnement aménagée est d'une superficie supérieure ou égale à 100m<sup>2</sup>.

#### 2.3.6 Espaces extérieurs affectés au stockage

Les espaces extérieurs de stockage doivent recevoir un traitement soigné et adapté, afin de ne pas créer d'impact visuel depuis les voies et emprises ouvertes à la circulation publique et depuis les parcelles voisines.

Les aires de stockage et de dépôts doivent être dissimulées sur leur périphérie par des palissades de taille proportionnelle au stockage. Si ces palissades ne sont pas végétales, leur aspect sera en harmonie avec le bâtiment principal. Les palissades végétales présenteront un aspect de buissons, mélangeant des arbustes et des arbres d'essences locales, suffisamment denses pour être opaques.



## 2.4. Stationnement des véhicules

### 2.4.1 Modalités de calcul du nombre de places

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (surface de plancher), le calcul s'effectue pour chaque tranche, le nombre total de places exigées étant le cumul du nombre de places exigées par tranche.

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure à 5.

Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat en application des dispositions combinées des articles L.151-35 et R. 111-6 alinéa b du Code de l'urbanisme, le nombre de place de stationnement exigé par logement est compris entre 0 et 1.

Pour la transformation ou l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat ou ayant été subventionnés dans le cadre du Programme Social Thématique ou du logement d'urgence, aucune place de stationnement n'est exigée.

Le nombre d'aires de stationnements exigées pour les constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif notamment dans les domaines de la santé, de l'action sociale (les crèches), de la sécurité, de l'enseignement et de la recherche, des transports, de la culture, du culte, des loisirs et des sports, le nombre de stationnement, leur localisation, le cas échéant à proximité du terrain d'assiette de la construction envisagée, doit correspondre aux besoins de l'établissement à réaliser.

Les règles relatives au stationnement sont différenciées selon les 21 destinations de constructions, le cas échéant en regroupant certaines affectations.

### 2.4.2 Normes de stationnement pour les constructions nouvelles

Pour le stationnement des véhicules automobiles, le nombre de places de stationnement est celui prévu par les alinéas 2.4.8 et 2.4.9 ci-après.

> Dans le cas où un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher et/ou du nombre de chambres et/ou des critères de calcul.

> Dans le cas d'une opération comportant des destinations et activités différentes utilisant des places de stationnement de manière non simultanée, il sera tenu compte du foisonnement, c'est-à-dire de la complémentarité d'usage pour établir le nombre global de places exigé.

> Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, il est possible de réaliser un parc de stationnement commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération, sous réserve qu'il corresponde aux besoins particuliers et justifiés des occupations ou utilisations du sol et qu'il respecte les conditions normales d'utilisation.

### 2.4.3 Normes de stationnement pour les constructions existantes

En cas de travaux portant sur une construction existante à la date d'approbation du PLU, sans création de surface de plancher au sens de l'alinéa précédent, mais impliquant un changement de destination, aucune place de stationnement supplémentaire n'est exigée.

Toutefois dans le cas de changement de destination en vue de la création de logements, le nombre de places de stationnement exigé correspondra aux places supplémentaires générées par le changement (nombre de places exigées pour les nouveaux logements diminué des places réalisées pour la destination précédente).

#### **2.4.4 Aires de stationnement et de livraisons pour les activités**

Pour les activités commerciales, artisanales et industrielles, le calcul de la surface de plancher déterminant le nombre de places de stationnement exigé est réalisé en opérant la déduction, s'il y a lieu, des surfaces affectées aux réserves. Toutefois un commerce est réglementé par la catégorie « entrepôts » lorsque la surface de ses réserves est supérieure ou égale à 50 % de la surface de plancher totale.

Pour les livraisons :

- > si surfaces de réserves égales ou inférieures à 200 m<sup>2</sup> : pas de norme imposée ;
- > si surfaces de réserves comprises entre 200 et 800 m<sup>2</sup> : une aire de stationnement et de livraison de marchandise au moins égale à 10 % minimum et 15 % maximum de la surface de réserves doit être aménagée ;
- > si surfaces de réserves égales ou supérieures à 800 m<sup>2</sup> : une aire de stationnement et de livraison de marchandises au moins égale à 10 % minimum de la surface de réserve doit être aménagée.

#### **2.4.5 Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

Le nombre de places de stationnement à réaliser sera déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.

#### **2.4.6 Modalités techniques de réalisation des places de stationnement**

Les modalités de réalisation des places sont identiques qu'elles soient réalisées sur le terrain d'assiette du projet ou à proximité immédiate.

### 2.4.7 Normes de stationnement des véhicules motorisés

> Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, il est possible de réaliser un parc de stationnement commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération, sous réserve qu'il corresponde aux besoins particuliers et justifiés des occupations ou utilisations du sol et qu'il respecte les conditions normales d'utilisation.

DESTINATIONS	USAGE DES CONSTRUCTIONS	TRANCHE EN M <sup>2</sup> DE SURFACE DE PLANCHER (SP)	NOMBRE DE PLACES EXIGÉES
Habitation	Habitat	De 0 à 70 m <sup>2</sup> de SP	Pas de norme imposée.
		Au delà de 70 m <sup>2</sup> de SP	Mini 1 place par tranche <u>complète</u> de 70 m <sup>2</sup> de SP
		Les opérations de constructions ou d'aménagement principalement destinés à l'habitation de plus de 450 m <sup>2</sup> de SP devront comprendre :	Mini 1 place par tranche <u>entamée</u> de 70 m <sup>2</sup> de SP Mini 1 place accessible et destinée aux visiteurs par tranche entamée de 200 m <sup>2</sup> de SP. Mini 1 place "handicapés" par tranche entamée de 450 m <sup>2</sup> de SP.
		Les équipements d'accueil pour personnes âgées	1 place pour 5 logements
	Hébergement	Par chambre d'hôte	Mini 1 place
Commerce et activité de service	Hébergement hôtelier	Pour 1 chambre d'hôtel ou en gîte	Mini 1 place
	Commerce, Artisanat, Restauration et Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	De 0 à 49 m <sup>2</sup> de surface de plancher (surface des réserves non comprise)	Pas de normes imposées
		Au-delà de 50 m <sup>2</sup> : par tranche <u>entamée</u> de 50m <sup>2</sup> de SP	Mini 1 place
Equipement d'intérêt public	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : <ul style="list-style-type: none"> <li>• de leur nature,</li> <li>• du taux et du rythme de leur fréquentation,</li> <li>• de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité,</li> <li>• de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.</li> </ul>	
	Équipement recevant du public (Équipement sportif, art et spectacle et autres équipements)		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées		
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées		

DESTINATIONS	USAGE DES CONSTRUCTIONS	TRANCHE EN M <sup>2</sup> DE SURFACE DE PLANCHER (SP)	NOMBRE DE PLACES EXIGÉES
Autres activités secondaire et tertiaire	Bureaux	De 0 à 49 m <sup>2</sup> de surface de plancher	Pas de normes imposées
		Par tranche complète de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher	Mini 2 places
	Entrepôt	Bâtiments de moins de 10 000m <sup>2</sup> : par tranche entamée de 150 m <sup>2</sup> de surface de plancher	Mini 1 place
		Bâtiments de 10 000m <sup>2</sup> et plus : par tranche entamée de 300 m <sup>2</sup> de surface de plancher	Mini 1 place
	Industrie	Par tranche entamée de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher	Mini 1 place
	Centre de congrès et d'exposition	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : <ul style="list-style-type: none"> <li>• de leur nature,</li> <li>• du taux et du rythme de leur fréquentation,</li> <li>• de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité,</li> <li>• de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.</li> </ul>	
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole et forestière	Pas de normes imposées	

#### 2.4.8 Normes de stationnement des deux-roues

Conformément à la réglementation en vigueur, toute opération de rénovation, réhabilitation, extension ou construction d'établissement destiné à l'habitation, aux activités à caractère administratif, de bureaux, commercial, industriel, éducatif doit prendre en compte l'accessibilité et le garage des vélos.

Les espaces et locaux destinés au stationnement des vélos doivent être facilement accessibles depuis l'espace public, et situés au plus près des points d'entrée et d'accès aux constructions.

Les espaces et locaux destinés au stationnement des vélos prendront pour référence le dimensionnement suivant sauf dans le cas d'impossibilité technique nécessitant un ajustement des superficies dédiés :

- > pour les bureaux, activités dont la surface est supérieure ou égale à 100 m<sup>2</sup> : un mètre carré par tranche complète de 50 mètres carrés de surface de plancher ou un emplacement vélo pour cinq employés ;
- > pour les opérations de 2 logements et plus : un mètre carré cinquante par logement ou un emplacement par logement ;
- > pour les établissements d'enseignement et de formation : trente mètres carrés de locaux ou trente emplacements pour cent élèves.

## 3. LES EQUIPEMENTS ET RESEAUX\*

---

### 3.1 Conditions d'accès au terrain d'assiette de la construction

#### 3.1.1 Dispositions réglementaires générales

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Le projet de construction ou d'aménagement peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

#### 3.1.2 Nombre et localisation des accès

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du projet, et être conçus de manière à assurer la sécurité des usagers. Cette adaptation sera appréciée en fonction :

- > du positionnement sécurisé de l'accès : lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès au terrain s'effectuera, sauf impossibilité technique, à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale désignée par l'autorité compétente ;
- > de la largeur de l'accès : les nouveaux accès automobile doivent avoir une largeur minimale de 3 mètres, mesurée au droit de la voie ou de l'emprise publique qui dessert le terrain. Une largeur plus importante pourra être exigée au regard l'importance et du positionnement de l'opération
- > Dans le cas de création de plusieurs accès au sein d'une même opération, les accès seront regroupés dans la mesure du possible.

#### 3.1.3 Dimensions des accès

Pour les accès desservant un seul logement, les accès ont une largeur minimum 3 m pour les accès des véhicules motorisés.

Pour les accès desservant plus d'un logement et pour les constructions affectées aux autres destinations que l'habitat :

- > les accès ont une largeur égale à 3,50 m avec une circulation en sens unique alterné ;
- > les accès ont une largeur égale à 5,50 m avec une circulation à double sens.

---

\* Voir définitions et précisions des termes utilisés du présent chapitre dans les dispositions générales du présent règlement.

Pour les activités et le commerce:

- > les accès ont une largeur égale à 4 m avec une circulation en sens unique alterné ;
- > les accès ont une largeur égale à 6 m avec une circulation à double sens.

#### **3.1.4 Traitement des accès**

La conception des accès devra :

- > participer à la limitation de l'imperméabilisation des sols et au ralentissement des ruissellements d'eaux pluviales.
- > maintenir la continuité des fossés ou des dispositifs de collecte des eaux de ruissellement de la voie sur laquelle ils débouchent.

Les accès desservant des activités doivent recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'ils desservent.



## 3.2 Conditions de desserte par la voirie

### 3.2.1 Dispositions réglementaires générales

Les terrains doivent être desservis par une voie (publique ou privée) carrossable et en bon état de viabilité, qui permet notamment d'assurer la circulation et les manœuvres des engins de lutte contre l'incendie, la protection civile, la collecte des ordures ménagères.

### 3.2.2 Conception et dimensionnement des voies

Les dimensions, formes, caractéristiques des voies privées ou publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les emprises imposées ou autorisées pour la création ou la requalification des voies publiques et privées sont appréhendées à partir des conditions de sécurité et de visibilité pour les usagers, de la vocation de la voie et des caractéristiques de l'environnement urbain.

Les voies nouvelles doivent être conçues pour s'intégrer et compléter le maillage du réseau viaire environnement.

Toute voie nouvelle doit avoir une emprise minimale au moins égale à :

> 4,5 mètres en sens unique, avec une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 3,5 mètres.

> 6 mètres en double sens, avec une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 5 mètres.

#### Pour les activités et le commerce:

Toute voie nouvelle doit avoir une emprise minimale au moins égale à :

> 6 mètres en sens unique, avec une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 4 mètres.

> 8 mètres en double sens, avec une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 6 mètres.

### 3.2.3 Voies en impasse

Les voies nouvelles en impasse d'une longueur supérieure à 50 mètres et desservant plus de 2 logements doivent être aménagées dans leurs parties terminales afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour. L'emprise de retournement devra être suffisante et adaptée à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, notamment pour permettre les manœuvres des véhicules de lutte contre l'incendie, la protection civile, la collecte des ordures ménagères.



#### 3.2.4 Dessertes piétonnes et cyclables

Des emprises destinées à la circulation piétonne et cycliste pourront être imposées pour faciliter et sécuriser l'accès aux différents espaces publics environnants, et améliorer les liaisons entre quartiers.



### 3.3. Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'électricité et les réseaux de communication numérique

#### 3.3.1. Eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau, conformément à la réglementation en vigueur.

#### 3.3.2. Assainissement des eaux usées

Tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

#### 3.3.3. Assainissement des eaux pluviales

Dans le cas de l'impossibilité d'infiltration, le rejet dans le réseau public (fossé ou conduite) pourra être autorisé. Dans ce cas, et pour tout nouveau projet d'urbanisation conduisant à imperméabiliser des terrains, une rétention des eaux pluviales à la parcelle est proposée (les techniques alternatives d'infiltration seront à privilégier pour le rejet d'eaux pluviales). La rétention à la parcelle pourra se faire au moyen de différentes techniques, laissées au choix du pétitionnaire : bassin enterré/citerne, toiture stockante, bassin sec apparent, noue, ...

Le débit de fuite maximal à l'aval de l'aménagement pouvant être rejeté dans le milieu hydraulique superficiel ou dans le réseau public est fixé à 3 l/s/ha pour une pluie décennale.

Tout aménagement permettant le stationnement regroupé de plus de 5 véhicules doit être équipé d'un dispositif permettant un pré-traitement des eaux de surface du type débourbeur/déshuileur installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales.

#### 3.3.4. Alimentation en énergie et réseaux de communications

La création, l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements seront soit souterrains, soit scellés le long des façades de la manière la moins apparente possible.

Dans les opérations groupées, les réseaux électriques, téléphoniques et de câblage seront réalisés en souterrain et regroupés sous trottoir, en concertation avec les organismes publics concernés.

#### 3.3.5. Infrastructures et réseaux de communications électroniques

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



**PÉRIGUEUX**  
capitale du  
PÉRIGORD

Communauté d'Agglomération du Grand Périgueux

# Ville de Périgueux

## PLAN LOCAL D'URBANISME

PIÈCE N° 3.1

RÈGLEMENT - PIÈCE ÉCRITE

# ZONE UL





# REGLEMENT | ZONE UL

## Caractère dominant de la zone

La zone **UL** s'étend sur les terrains riverains de l'Isle où sont implantées les installations de sports et de loisirs de la ville, qu'elles soient communales ou associatives

Il s'agit d'une zone urbaine où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

## Vocation générale de la zone

La zone UL est une zone urbaine spécialisée. Elle a vocation à accueillir des installations de sports et de loisirs, à l'exception des constructions dont les dimensions ou les activités ne seraient pas compatibles avec le caractère et la morphologie des tissus bâtis de la zone.

La zone UL est concernée par le risque d'inondation. Les terrains sont repérés aux documents graphiques du règlement par une trame spécifique où s'appliquent les dispositions du **Plan de Prévention des Risques Inondation** (voir Pièce n°5-1-3 annexée au présent dossier).

La zone UL est soumise à des risques de mouvement de terrain et de retrait-gonflement des argiles, les modalités d'occupation des sols seront conformes aux prescriptions du **Plan de Prévention du risque de mouvement de terrain et de retrait gonflement des argiles** (voir Pièce n°5-1-4 annexée au présent dossier).

La zone UL est concernée par une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP). Les terrains et les bâtis concernés sont repérés aux documents graphiques du règlement par une trame spécifique où s'appliquent les dispositions de l'**AVAP** (voir Pièce n°5-1-5 annexée au présent dossier).

# 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS\*

---

## 1.1 Usages, affectations des sols et activités interdites dans la zone

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Dans les espaces repérés aux documents graphiques par la mention «**Zone inondable définie par le PPRI - zone rouge**», sont interdites les occupations et utilisations du sol spécifiées par le PPRI (Voir Pièce N°5-1-3 du présent dossier).
- Toute occupation ou utilisation du sol non citée à l'article UL 1.2 est interdite.

---

\* Voir définitions et précisions des termes utilisés du présent chapitre dans les dispositions générales du présent règlement.

## 1.2 Usages, affectations des sols et activités soumises à des conditions particulières

### 1.2.1 Conditions particulières relatives à la reconstruction à l'identique

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié est autorisée sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment initial.

Toutefois, la reconstruction d'un bâtiment concerné par un risque certain et prévisible, est autorisée sous réserve de ne pas mettre gravement en danger la sécurité des occupants.

### 1.2.2 Conditions particulières relatives aux risques naturels et nuisances

- Dans les espaces repérés aux documents graphiques par la mention «**Zone inondable définie par le PPRI - zone bleue**», les occupations et utilisations du sol autorisées dans la présente zone sont soumises aux dispositions du règlement du Plan de Prévention des Risques Inondation annexé au présent PLU (Voir Pièce N°5-1-4 du dossier).
- Dans les espaces repérés aux documents graphiques par la mention «**Zone de risque définie par PPRM**», les occupations et utilisations du sol autorisées dans la présente zone sont soumises aux dispositions du règlement du Plan de Prévention des Risques de Mouvement de terrains et de Retrait gonflement des argiles annexé au présent PLU (Voir Pièce N°5-1-5 du dossier).
- Les constructions à usage d'activités soumises à déclaration ou à autorisation préfectorale au titre du régime des installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées sous réserve :
  - > d'être compatible avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement et de paysage,
  - > de répondre aux besoins des usagers ou habitants de la zone,
  - > que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité ou la salubrité,
  - > que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes,
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
- Dans les couloirs repérés aux documents graphiques par la mention «**Risque de ruissellement identifiés par le Schéma de Gestion des Eaux Pluviales**» (voir pièce n°5-3-1), les occupations et utilisations du sol autorisées dans la présente zone sont soumises aux prescriptions suivantes :
  - > Tout dépôt ou stockage de produits dangereux ou susceptibles de provoquer une pollution en étant mélangés à l'eau ou d'être emportés en cas d'inondation sont interdits.



### 1.2.3 Conditions particulières relatives à la destination des constructions

- Les constructions, installations et équipements liés aux activités sportives, de loisirs et de plein air ;
- Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement ou la surveillance des établissements et installations implantés dans la zone ;
- Les bâtiments annexes des constructions et installations autorisées ci-dessus, tels que garages, remises, abris ;
- Les aires de stationnement;
- Les antennes d'émission et de réception des signaux radioélectriques ;
- Les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure (ouvrages techniques et travaux exemptés du permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux) ;

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

- Les **espaces boisés classés** existants ou à créer sont repérés aux documents graphiques. Ce classement interdit notamment tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.
- Dans les espaces repérés aux documents graphiques par la mention «**Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine**», les occupations et utilisations du sol autorisées dans la présente zone sont soumises aux dispositions du règlement de l'AVAP annexé au présent PLU (Voir Pièce N°5-1-5 du dossier).

### 1.2.5 Périmètres d'attente d'un projet d'aménagement global

Sans objet

## 1.3 Mixité fonctionnelle et sociale des constructions

### 1.3.1 Servitude de mixité sociale

Sans objet

### 1.3.2 Secteur de diversité sociale

Sans

### 1.3.3 Secteur de taille de logement

Sans objet

### 1.3.4 Prescriptions applicables aux commerces

Sans objet

### 1.3.5 Prescriptions applicables aux rez-de-chaussée des constructions

Sans objet

## 2. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGERES.

---

Le présent chapitre définit les droits à bâtir applicables aux terrains et constructions existants et ils fixent pour toute opération de construction et d'aménagement, les règles à respecter au regard des formes urbaines et des caractéristiques architecturales, environnementales et paysagères de la présente zone.

### Définition et principes

Les droits à construire des terrains sont déterminés par l'application cumulée :

- > des marges de retrait par rapport aux voies **(R1)** : le recul (R1) d'une construction est la distance mesurée, perpendiculairement aux voies, qu'elles soient publiques ou privées et aux emprises publiques, existantes ou projetées. Ce recul ne s'applique qu'aux constructions implantées en premier rang, c'est-à-dire les plus proches de la voie ou de l'emprise publique.
- > des marges de retrait par rapport aux limites séparatives **(R2)**: le retrait (R2) d'une construction est la distance mesurée perpendiculairement aux limites séparatives. Celles-ci s'entendent à la fois comme limites séparatives latérales ou comme limites séparatives de fond de terrain, généralement à l'opposé de la voie.
- > des marges de retrait entre deux-constructions **(R3)**: le retrait (R3) est la distance mesurée entre deux constructions au nu du mur.
- > de la hauteur constructible **(H)** : la hauteur H d'une construction est la différence d'altitude mesurée verticalement entre le point haut de la construction d'une part et d'autre part le niveau du sol avant travaux ou, à défaut, le niveau de la voie ou de l'emprise publique. Les constructions doivent respecter une hauteur de façade mesurée soit à la corniche ou à la ligne de l'égout dans le cas d'un toit en pente, soit à l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse ;
- > de l'emprise au sol maximale autorisée pour l'assiette du projet **(ES)**: l'emprise au sol au sens du Code de l'urbanisme est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Pour mémoire, la partie « 2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions » du présent règlement prévoit des dispositions de protection et de traitement des espaces végétalisés qui participent également à la définition des droits à construire.

---

*\* Voir définitions et précisions des termes utilisés du présent chapitre dans les dispositions générales du présent règlement.*

**> Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës (Article R.151-21 du code de l'urbanisme)**

Les dispositions du présent règlement relatives à l'emprise au sol des constructions (ES) et à leur implantation (R1, R2, R3) sont appréciées à l'échelle de l'assiette de l'ensemble du projet et non lot par lot. A l'inverse, les dispositions du présent règlement relatif à la part minimale de surfaces non imperméabilisées (paragraphe 2.3.3) s'appliquent à chaque terrain issu d'une division foncière.

**> Bonus de constructibilité (performances thermiques)**

Les règles d'implantation et de hauteur peuvent être adaptées pour mettre en œuvre une isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes, dans la limite de 0,30 mètre par rapport aux dispositions définies par le présent règlement.

**> Règles applicables aux constructions existantes :**

Les constructions existantes sont soumises aux mêmes dispositions réglementaires que les constructions neuves, suivant les règles fixées ci-après. Toutefois, dans certains cas, des règles spécifiques sont édictées pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, sous le paragraphe "2.1.2 Dispositions réglementaires particulières".

## 2.1. Volumétrie et implantation des constructions

### 2.1.1 Dispositions réglementaires générales

L'ensemble des règles est illustré par des schémas explicatifs à la suite du présent tableau.

CARACTERISTIQUES	REGLES
Emprise au sol (ES) des constructions	Non réglementée
Hauteur totale (H)	Non réglementé H inférieure ou égale à 7 m (R+1) pour les habitations
Recul (R1) par rapport aux voies	Non réglementée
Retrait (R2) par rapport aux limites séparatives	R2 égal 0 ou R2 égal H/2 avec un minimum de 4 m
Recul (R3) entre constructions sur une même unité foncière	R3 supérieur ou égal à 4 m. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux dépendances des habitations (garages, abris de jardin, ...) d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m <sup>2</sup> , aux piscines.

### 2.1.2 Dispositions réglementaires particulières

Les dispositions réglementaires suivantes sont autorisées ou imposées, selon le cas, soit en substitution, soit en complément de celles fixées au "2.1. Dispositions réglementaires - cas général".

#### **Constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

Les reculs par rapport aux voies et aux emprises publiques, les retraits, les bandes d'implantation, les emprises bâties, les espaces en pleine terre et la hauteur ne s'appliquent pas aux bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public.

#### **Implantations différentes**

Un recul différent de celui fixé au "2.1. Dispositions réglementaires - cas général" ci-dessus peut être autorisé:

> En vue d'harmoniser l'implantation des constructions d'une séquence le long d'une voie. Dans ce cas, il est tenu compte du recul de fait des constructions existant sur la séquence.

> Des implantations en retrait de l'alignement sont autorisées dans les cas suivants :

- lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots
- lorsque la construction est édifiée sur une unité foncière ayant au moins 20 m de façade sur voie ;
- lorsque le projet de construction doit être implanté sur un terrain présentant des façades sur deux rues, ou plus. Dans ce cas, la possibilité de retrait peut être admise à partir de la seconde façade, à condition que la façade principale de la construction soit implantée à l'alignement de l'une des voies;
- lorsque la construction est édifiée sur une unité foncière ne disposant pas d'une façade sur rue et desservie dans les conditions d'accès définies au paragraphe 3.2 ci-après

Dans ces cas, le recul sera au moins égal à 3 m par rapport à l'alignement de la voie existante, à modifier ou à créer.

#### **Hauteurs différentes**

Dans le cas d'une construction existante régulièrement édifiée, dont la hauteur est supérieure à la hauteur HT autorisée, toute extension et/ou surélévation peut atteindre cette hauteur différente sans la dépasser.

## Règles particulières relatives aux continuités écologiques, aux zones humides, à la mise en valeur du patrimoine naturel, bâti et paysager

Une implantation différente de celle fixée au "2.1. Dispositions réglementaires - cas général" peut être autorisée lorsque le projet jouxte un Espace Boisé Classé, un arbre isolé, ou une "protection patrimoniale" établie au titre du PLU et repérés au plan de zonage.

Le projet doit être conçu de manière à s'intégrer dans les perspectives urbaines et paysagères, à mettre en valeur les éléments protégés, à conserver ou à renforcer les continuités écologiques repérée et/ou la zone humide....

L'implantation des constructions et installations devra ainsi s'appuyer sur les composantes du site préexistant en tenant compte notamment de l'implantation des constructions avoisinantes, de la topographie, des masses végétales et en particulier des bosquets arborés et des arbres qui participent à la qualité de ce paysage remarquable, et à la morphologie urbaine plus précisément. Par ailleurs, l'organisation du bâti devra permettre de préserver les vues sur les espaces naturels perceptibles depuis la voie.

> Dans les espaces repérés aux documents graphiques par la mention «**Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine**», des règles particulières sont prescrites par le règlement de l'AVAP annexé au présent PLU (Voir Pièce N°5-1-5 du dossier).

## Règles particulières relatives aux risques

> Dans les couloirs repérés aux documents graphiques par la mention «**Risque de ruissellement identifiés par le Schéma de Gestion des Eaux Pluviales** » (voir pièce n°5-3-1), pour les réhabilitations et les extensions de constructions existantes, les ouvertures (notamment les soupiraux et les portes de garages) doivent être situées à au moins 0,50 m du niveau susceptible d'être atteint par les écoulements

> Toute construction doit être implantée à une distance au moins égale à 5 mètres comptés depuis l'axe des talwegs ou des berges des cours d'eau repérés aux documents graphiques par la mention «**Risque de ruissellement identifiés par le Schéma de Gestion des Eaux Pluviales** » (voir pièce n°5-3-1).



## 2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

### 2.2.1 Patrimoine bâti et paysager à conserver, à restaurer et à mettre en valeur

**Sans objet**

### 2.2.2 Insertion et qualité environnementale des constructions

Les constructions doivent être adaptées au site et à l'environnement. Par leur forme et par leurs matériaux, elles doivent s'intégrer au bâti environnant.

Les matériaux et techniques innovantes visant une haute performance environnementale sont autorisés.

#### **Performances énergétiques et environnementales des constructions**

Les travaux de réhabilitation des constructions existantes et les nouvelles constructions peuvent mettre en œuvre les principes suivant pour une approche globale de la performance environnementale :

- > Créer des accès individualisés, bénéficiant d'un éclairage naturel si possible
- > Favoriser la ventilation naturelle par la création de logements traversants,
- > Mettre en place des équipements utilisant les énergies renouvelables notamment solaires en toiture,
- > Créer des espaces collectifs répondant aux besoins des occupants : locaux vélos/poussettes, bacs de tri sélectif, distribution du courrier, etc.

#### **Dispositifs et systèmes de production d'énergie renouvelable**

Les matériaux et techniques innovantes visant l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés.

Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le prolongement, dans l'épaisseur de la toiture, alignement sur les ouvertures).

- > Dans les espaces repérés aux documents graphiques par la mention «**Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine**», les règles d'implantation de panneaux solaires et photovoltaïques visibles depuis l'espace public sont prescrites par le règlement de l'AVAP annexé au présent PLU (Voir Pièce N°5-1-5 du dossier).

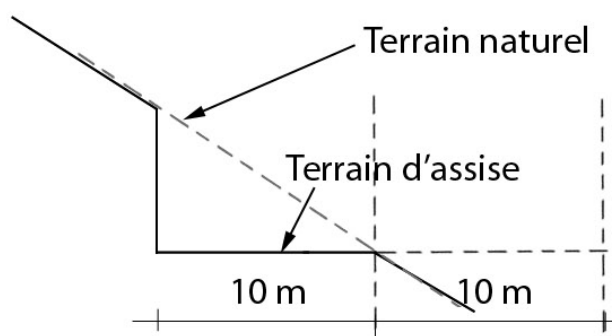


### Insertion des constructions dans la pente

Les constructions doivent respecter la pente du terrain s'il y a lieu, et leur implantation doit modifier le moins possible par des déblais ou des remblais la topographie naturelle.

- pour les terrains plats, les mouvements de terre importants sont interdits (supérieur à 1,00 mètre au-dessus ou en dessous du terrain naturel),
- pour les terrains en pente (>10%), la construction devra s'adapter à la topographie par des terrassements en escalier et non en une seule plate-forme. Les terrasses d'assise des constructions résultantes des affouillements et exhaussements du sol auront une assiette maximale de 10 mètres.

Les affouillements et les exhaussements du sol naturel doivent être traités de manière à favoriser l'infiltration naturelle des eaux de pluie sur la parcelle pour éviter toute aggravation de l'écoulement naturel sur les fonds voisins. Ils doivent être conçus afin de permettre une bonne insertion dans les perspectives urbaines et paysagères.



- Les enrochements sont interdits.

### 2.2.3 Caractéristiques architecturales des constructions

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes et l'harmonie des paysages environnants.

> Dans les espaces repérés aux documents graphiques par la mention «**Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine**», les caractéristiques architecturales des constructions sont prescrites par le règlement de l'AVAP annexé au présent PLU (Voir Pièce N°5-1-5 du dossier).

Les constructions, situées en dehors du périmètre de l'AVAP, doivent respecter les prescriptions suivantes:

#### **Façades des constructions**

L'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuses, parpaings est interdit.

Les matériaux bruts, non destinés à être enduits, utilisés en façade doivent être laissés dans leur teinte naturelle.

L'utilisation de couleurs vives ne peut être faite que de manière très limitée pour accompagner les tonalités naturelles des matériaux qui doivent dans tous les cas dominer.

Le respect à l'identique des définitions RAL suivantes n'est pas obligatoire dès lors que les teintes et tons choisis sont d'aspect similaire à ceux des échantillons présentés ci-après:

## Palette de couleurs dominante (enduits, parements)

RAL	Pantone	CMYK / CMJN	RGB (hex)
ral 1001 Beige	728	0 18 43 11	ceb487
ral 1013 Perl white, Blanc perl	468	6 9 24 0	e5dfcc
ral 1014 Ivory, Ivoire	467	9 15 34 0	dfcea1
ral 1015 Ivoire clair	726	0 6 18 6	e6d9bd
ral 9001 Cream white, blanc cream	Warm gray, gris chaud 1	5 6 13 0	eee9da
ral 9002 Gray white, blanc gris	420	13 9 13 0	dadb5
ral 9003 Signal white, blanc signalisation	705	2 1 1 0	f8f9fb
ral 9010 Pure white, blanc pur	Cool gray, gris froid 1	3 2 6 0	f4f4ed
ral 9016 Blanc traffic	705	4 1 2 0	f3f6f6
ral 9018 Blanc Papyrus	428	20 10 15 0	cbd2d0

## Palette de couleurs secondaires (menuiseries, occultations)

RAL	Pantone	CMYK / CMJN	RGB (hex)
ral 1001 Beige	728	0 18 43 11	ceb487
ral 1011 Beige brun	723	0 38 94 18	af8552
ral 1019 Gris beige	479	31 43 47 0	a6937b
ral 3003	704	24 100 97 21	870a24
ral 3004	491	30 99 80 37	6c1b2a
ral 3005	490	36 94 73 50	581e29
ral 3007	4975	46 82 67 65	402226
ral 3009	181	31 88 84 37	6d312b
ral 3011	1815	28 99 96 29	791f24
ral 3013	484	21 98 100 12	992a28

ral 6000	568	97 30 70 15	327663
ral 6001	349	100 30 100 21	266d3b
ral 6002	349	100 0 83 47	276230
ral 6004	316	90 53 56 42	004547
ral 6005	3308	100 45 76 52	0e4438
ral 6016	342	100 0 69 43	00664f
ral 6017	364	87 23 100 9	4d8542
ral 6024	348	100 19 89 7	008455
ral 6026	2735	100 94 0 0	005c54
ral 6028	3305	92 43 69 37	2e554b
ral 6029	349	100 28 97 20	006f43
ral 6032	3288	100 0 56 18	00855a

ral 6033	569	92 25 52 5	3f8884
ral 6034	624	66 12 31 0	75adb1
ral 7000	424	58 38 36 4	798790
ral 7001	444	49 34 31 1	8c969f
ral 7004	423	42 34 31 1	999a9f
ral 7005	431	59 46 49 14	6d7270
ral 7006	Warm Gray, Gris chaud	48 51 60 20	766a5d11
ral 7010	5477	65 54 56 30	565957
ral 7011	5477	70 55 50 26	525a60
ral 7012	445	68 53 50 24	575e62
ral 7015	446	71 60 51 32	4c5057
ral 7022	465	14 29 65 0	464644

ral 7023	424	52 49 49 8	7f9279
ral 7024	432	71 61 52 36	484b52
ral 7030	416	0 0 15 51	919089
ral 7031	445	69 50 46 17	5b686f
ral 7035	421	23 14 17 0	c4caca
ral 7036	Cool gray, Gris froid 8	44 37 36 2	949294
ral 7037	424	53 43 42 7	7e9082
ral 7038 Gris ardoise	429	32 23 27 0	b0b3af
ral 7039 Quartz gray	431	56 49 55 19	6d8b64
ral 7040 Gris faune	423	43 31 28 1	9aa0a7
ral 7042 Gris trafic A	430	46 33 35 1	929899
ral 7043 Gris trafic B	446	68 56 55 32	505455

ral 8002 Brun signalisation	478	34 71 78 29	774c3b
ral 8007 Brun cheval	478	36 72 91 37	6b442a
ral 8011 Brun noyer	477	39 74 86 47	5b3927
ral 8012 Red brown, Brun rouge	175	34 05 82 42	64312a
ral 8013 Brun châtaigne	175	37 83 77 49	5a2e2a
ral 8016 Brun acajou	4695	42 75 77 55	4f3128
ral 8017 Brun chocolat	497	48 72 71 60	45302b
ral 8024 Brun beige	4705	0 60 72 47	7b5741
ral 8025 Pale brown, brun pâle	4705	42 59 67 25	765d4d
ral 8028 Earth brown, brun terre	4695	0 79 100 72	4f3b2b

## Palette de couleurs tertiaires (bardages)

ral 7003	431	59 46 49 14	6d7270
ral 7010	5477	65 54 56 30	565957
ral 7011	5477	70 55 50 26	525a60
ral 7022	465	14 29 65 0	494644
ral 7031	445	69 50 46 17	5b686f
ral 7039 Quartz gray	431	56 49 55 19	6d6b64
ral 7043 Gris trafic B	446	68 56 55 32	505455
ral 8013 Brun châtaine	175	37 83 77 49	5a2e2a
ral 8007	4975	46 82 67 65	402226
ral 8017 Brun chocolat	497	48 72 71 60	45302b

## Toitures des constructions

Les toitures à faible pentes sont autorisées ainsi que les toitures terrasses si elles sont accessibles (prescription applicable uniquement pour les bâtiments dont la hauteur est supérieure à 4 mètres) et si les éléments techniques tels que les gaines de ventilation, les extracteurs, chaufferies et installations de climatisation sont dissimulés par des habillages architecturaux.

Pour les bâtiments inspirés par une architecture contemporaine d'autres formes de toitures sont autorisées (toitures de forme arrondie etc.) sous réserve de leur bonne intégration dans le site.

Dans le cas de toitures terrasses, on s'efforcera de regrouper tous les ouvrages de superstructures en position centrale, leur éloignement du nu de façade diminuant leur impact visuel en vue rapprochée de la rue.

On recherchera une solution de combles partiels ou tout autre élément de superstructure permettant d'intégrer les gaines de ventilations mécaniques au volume général.

Lorsque les constructions sont terminées par des toitures en pente, elles doivent être couvertes soit de tuiles canal, romane ou similaire lorsque la pente est faible, plates ou similaires lorsqu'elle est forte, soit d'ardoises ou de bardeaux d'asphalte.

Toutefois, les prescriptions ci-dessus peuvent ne pas être appliquées dans les cas suivants :

- pour les restaurations à l'identique de toitures existantes, réalisées en matériaux d'une autre nature ;
- pour les parties des toitures couvertes par des capteurs d'énergie solaire.

## Clôtures et portails

- La hauteur des clôtures ne pourra pas excéder 1,30 mètre sur les limites par rapport à la voie et 2 mètres sur les limites séparatives. Elle se mesure par rapport au terrain naturel.
  - Les clôtures en fil barbelé sont interdites.
  - Les clôtures peuvent uniquement être doublées de végétaux.
  - Les clôtures devront être traitées avec le même soin que les façades des bâtiments et ne devront pas constituer, par leurs matériaux, leur aspect ou leur couleur des dissonances architecturales avec le cadre environnant. Elles seront obligatoirement transparentes.
  - Les clôtures sur limites séparatives doivent être constituées soit :
    - par une rambarde de bois teinté avec doublage de plantations côté propriétaire,
    - par des haies vives ou des rideaux d'arbustes doublés ou non de grillage.
    - par des murs bahuts ou clôtures maçonnées.
  - Les clôtures ne doivent comporter ni chaperon, ni décrochement, son sommet doit être légèrement arrondi.
  - Les clôtures doivent suivre la pente du sol.
  - Les portails doivent être traités en harmonie avec les clôtures.
  - Les barreaudages dits à l'espagnole ou à la provençale, ou toute autre fantaisie en fer forgé sont interdits.
- > Dans les couloirs exposés au « **Risque de ruissellement identifiés par le Schéma de Gestion des Eaux Pluviales** » (voir pièce n°5-3-1), les remblais ou clôtures susceptibles d'entraîner une modification non contrôlée du ruissellement et ainsi d'aggraver ailleurs le risque d'inondation sont interdites.

## 2.3 Traitement des espaces non bâtis et abords des constructions

La totalité des espaces non bâtis doivent être aménagés et entretenus de façon à garantir le bon aspect des lieux.

> Dans les espaces repérés aux documents graphiques par la mention «**Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine**», le traitement des espaces non bâtis et abords des constructions sont prescrites par le règlement de l'AVAP annexé au présent PLU (Voir Pièce N°5-1-5 du dossier).

### 2.3.1 Espace Boisé Classé à protéger ou à créer

Les espaces boisés classés existants ou à créer sont repérés aux documents graphiques. La surface minimale de protection à prendre en compte correspond à la projection au sol du houppier. Cette surface doit être maintenue en pleine terre.

### 2.3.2 Secteurs contribuant au maintien ou à la remise en état des continuités écologiques

Sans objet

### 2.3.3 Part minimale de surfaces non imperméabilisées

Les dispositions du présent article s'appliquent à chaque lot issu d'une division foncière.

> L'aménagement des terrains doit préserver une surface en pleine terre représentant au minimum 25% de la superficie du terrain d'assiette du projet.

### 2.3.4 Aménagement paysager et plantations

Les espaces libres correspondent à la surface de terrain non occupée par les constructions, les aires collectives de stationnement ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès. Ils doivent être aménagés en espaces verts.

La conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre ou qualité équivalente pourra être exigé.

Les jardins ou espaces verts doivent comporter au moins un arbre de haute tige par 100 m<sup>2</sup> de terrain aménagé.

Les plantations réalisées doivent privilégier les essences locales.

Les clôtures végétales doivent être réalisées avec des plantations combinant plusieurs essences différentes.

### 2.3.5 Traitement des espaces affectés au stationnement

Le traitement des espaces affectés au stationnement, des voiries, des constructions semi-enterrées et des accès doit être soigné. Suivant le contexte urbain et paysager, la gestion des eaux pluviales en surface doit être privilégiée.

Les voies réalisées dans le cadre des opérations et les aires de stationnement doivent recevoir un traitement paysager en harmonie avec l'ensemble du traitement du projet. Elles doivent notamment être conçues de manière à permettre un cheminement facile, sûr et de qualité pour les piétons et les cyclistes.

Il est imposé la plantation d'un arbre par tranche de 4 places de stationnement extérieur, dès lors que l'aire de stationnement aménagée est d'une superficie supérieure ou égale à 100m<sup>2</sup>.

### 2.3.6 Espaces extérieurs affectés au stockage

Les espaces extérieurs de stockage doivent recevoir un traitement soigné et adapté, afin de ne pas créer d'impact visuel depuis les voies et emprises ouvertes à la circulation publique et depuis les parcelles voisines.



## 2.4. Stationnement des véhicules

### 2.4.1 Modalités de calcul du nombre de places

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (surface de plancher), le calcul s'effectue pour chaque tranche, le nombre total de places exigées étant le cumul du nombre de places exigées par tranche.

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure à 5.

Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat en application des dispositions combinées des articles L.151-35 et R. 111-6 alinéa b du Code de l'urbanisme, le nombre de place de stationnement exigé par logement est compris entre 0 et 1.

Pour la transformation ou l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat ou ayant été subventionnés dans le cadre du Programme Social Thématique ou du logement d'urgence, aucune place de stationnement n'est exigée.

Le nombre d'aires de stationnements exigées pour les constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif notamment dans les domaines de la santé, de l'action sociale (les crèches), de la sécurité, de l'enseignement et de la recherche, des transports, de la culture, du culte, des loisirs et des sports, le nombre de stationnement, leur localisation, le cas échéant à proximité du terrain d'assiette de la construction envisagée, doit correspondre aux besoins de l'établissement à réaliser.

Les règles relatives au stationnement sont différenciées selon les 21 destinations de constructions, le cas échéant en regroupant certaines affectations.

### 2.4.2 Normes de stationnement pour les constructions nouvelles

Pour le stationnement des véhicules automobiles, le nombre de places de stationnement est celui prévu par les alinéas 2.4.8 et 2.4.9 ci-après.

Dans le cas où un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher et/ou du nombre de chambres et/ou des critères de calcul.

Dans le cas d'une opération comportant des destinations et activités différentes utilisant des places de stationnement de manière non simultanée, il sera tenu compte du foisonnement, c'est-à-dire de la complémentarité d'usage pour établir le nombre global de places exigé.

### 2.4.3 Normes de stationnement pour les constructions existantes

En cas de travaux portant sur une construction existante à la date d'approbation du PLU, sans création de surface de plancher au sens de l'alinéa précédent, mais impliquant un changement de destination, aucune place de stationnement supplémentaire n'est exigée.

Toutefois dans le cas de changement de destination en vue de la création de logements, le nombre de places de stationnement exigé correspondra aux places supplémentaires générées par le changement (nombre de places exigées pour les nouveaux logements diminué des places réalisées pour la destination précédente).

#### 2.4.4 Aires de stationnement et de livraisons pour les activités

Pour les activités commerciales, artisanales et industrielles, le calcul de la surface de plancher déterminant le nombre de places de stationnement exigé est réalisé en opérant la déduction, s'il y a lieu, des surfaces affectées aux réserves. Toutefois un commerce est réglementé par la catégorie « entrepôts » lorsque la surface de ses réserves est supérieure ou égale à 50 % de la surface de plancher totale.

Pour les livraisons :

- > si surfaces de réserves égales ou inférieures à 200 m<sup>2</sup> : pas de norme imposée ;
- > si surfaces de réserves comprises entre 200 et 800 m<sup>2</sup> : une aire de stationnement et de livraison de marchandise au moins égale à 10 % minimum et 15 % maximum de la surface de réserves doit être aménagée ;
- > si surfaces de réserves égales ou supérieures à 800 m<sup>2</sup> : une aire de stationnement et de livraison de marchandises au moins égale à 10 % minimum de la surface de réserve doit être aménagée.

#### 2.4.5 Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Le nombre de places de stationnement à réaliser sera déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.

#### 2.4.6 Modalités techniques de réalisation des places de stationnement

Les modalités de réalisation des places sont identiques qu'elles soient réalisées sur le terrain d'assiette du projet ou à proximité immédiate.

## 2.4.7 Normes de stationnement des véhicules motorisés

DESTINATIONS	USAGE DES CONSTRUCTIONS	TRANCHE EN M <sup>2</sup> DE SURFACE DE PLANCHER (SP)	NOMBRE DE PLACES EXIGÉES
Habitation	Habitat	De 0 à 70 m <sup>2</sup> de SP	Pas de norme imposée.
		Au delà de 70 m <sup>2</sup> de SP	Mini 1 place par tranche <u>complète</u> de 70 m <sup>2</sup> de SP
		Les opérations de constructions ou d'aménagement principalement destinés à l'habitation de plus de 450 m <sup>2</sup> de SP devront comprendre :	Mini 1 place par tranche <u>entamée</u> de 70 m <sup>2</sup> de SP Mini 1 place accessible et destinée aux visiteurs par tranche entamée de 200 m <sup>2</sup> de SP. Mini 1 place "handicapés" par tranche entamée de 450 m <sup>2</sup> de SP.
		Les équipements d'accueil pour personnes âgées	1 place pour 5 logements
	Hébergement	Par chambre d'hôte	Mini 1 place
Commerce et activité de service	Hébergement hôtelier	Pour 1 chambre d'hôtel ou en gîte	Mini 1 place
	Commerce, Artisanat, Restauration et Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	De 0 à 49 m <sup>2</sup> de surface de plancher (surface des réserves non comprise)	Pas de normes imposées
		Au-delà de 50 m <sup>2</sup> : par tranche <u>entamée</u> de 50m <sup>2</sup> de SP	Mini 1 place
Équipement d'intérêt public	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : <ul style="list-style-type: none"> <li>de leur nature,</li> <li>du taux et du rythme de leur fréquentation,</li> <li>de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité,</li> <li>de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.</li> </ul>	
	Équipement recevant du public (Équipement sportif, art et spectacle et autres équipements)		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées		
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées		

DESTINATIONS	USAGE DES CONSTRUCTIONS	TRANCHE EN M <sup>2</sup> DE SURFACE DE PLANCHER (SP)	NOMBRE DE PLACES EXIGÉES
Autres activités secondaire et tertiaire	Bureaux	De 0 à 49 m <sup>2</sup> de surface de plancher	Pas de normes imposées
		Par tranche complète de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher	Mini 2 places
	Entrepôt	Bâtiments de moins de 10 000m <sup>2</sup> : par tranche entamée de 150 m <sup>2</sup> de surface de plancher	Mini 1 place
		Bâtiments de 10 000m <sup>2</sup> et plus : par tranche entamée de 300 m <sup>2</sup> de surface de plancher	Mini 1 place
	Industrie	Par tranche entamée de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher	Mini 1 place
	Centre de congrès et d'exposition	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : <ul style="list-style-type: none"> <li>• de leur nature,</li> <li>• du taux et du rythme de leur fréquentation,</li> <li>• de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité,</li> <li>• de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.</li> </ul>	
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole et forestière	Pas de normes imposées	

#### 2.4.8 Normes de stationnement des deux-roues

Conformément à la réglementation en vigueur, toute opération de rénovation, réhabilitation, extension ou construction d'établissement destiné à l'habitation, aux activités à caractère administratif, de bureaux, commercial, industriel, éducatif doit prendre en compte l'accessibilité et le garage des vélos.

Les espaces et locaux destinés au stationnement des vélos doivent être facilement accessibles depuis l'espace public, et situés au plus près des points d'entrée et d'accès aux constructions.

Les espaces et locaux destinés au stationnement des vélos prendront pour référence le dimensionnement suivant sauf dans le cas d'impossibilité technique nécessitant un ajustement des superficies dédiés :

- > pour les bureaux, activités dont la surface est supérieure ou égale à 100 m<sup>2</sup> : un mètre carré par tranche complète de 50 mètres carrés de surface de plancher ou un emplacement vélo pour cinq employés ;
- > pour les opérations de 2 logements et plus : un mètre carré cinquante par logement ou un emplacement par logement ;
- > pour les établissements d'enseignement et de formation : trente mètres carrés de locaux ou trente emplacements pour cent élèves.

## 3. LES EQUIPEMENTS ET RESEAUX\*

---

### 3.1 Conditions d'accès au terrain d'assiette de la construction

#### 3.1.1 Dispositions réglementaires générales

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Le projet de construction ou d'aménagement peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

#### 3.1.2 Nombre et localisation des accès

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du projet, et être conçus de manière à assurer la sécurité des usagers. Cette adaptation sera appréciée en fonction :

- > du positionnement sécurisé de l'accès : lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès au terrain s'effectuera, sauf impossibilité technique, à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale désignée par l'autorité compétente ;
- > de la largeur de l'accès : les nouveaux accès automobile doivent avoir une largeur minimale de 3 mètres, mesurée au droit de la voie ou de l'emprise publique qui dessert le terrain. Une largeur plus importante pourra être exigée au regard l'importance et du positionnement de l'opération
- > Dans le cas de création de plusieurs accès au sein d'une même opération, les accès seront regroupés dans la mesure du possible.

#### 3.1.3 Dimensions des accès

Pour les accès desservant un seul logement, les accès ont une largeur minimum 3 m pour les accès des véhicules motorisés.

Pour les accès desservant plus d'un logement et pour les constructions affectées aux autres destinations que l'habitat :

- > les accès ont une largeur égale à 3,50 m avec une circulation en sens unique alterné ;
- > les accès ont une largeur égale à 5,50 m avec une circulation à double sens.

---

\* Voir définitions et précisions des termes utilisés du présent chapitre dans les dispositions générales du présent règlement.

#### 3.1.4 Traitement des accès

La conception des accès devra :

- > participer à la limitation de l'imperméabilisation des sols et au ralentissement des ruissellements d'eaux pluviales.
- > maintenir la continuité des fossés ou des dispositifs de collecte des eaux de ruissellement de la voie sur laquelle ils débouchent.

Les accès desservant des activités doivent recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'ils desservent.



## 3.2 Conditions de desserte par la voirie

### 3.2.1 Dispositions réglementaires générales

Les terrains doivent être desservis par une voie (publique ou privée) carrossable et en bon état de viabilité, qui permet notamment d'assurer la circulation et les manœuvres des engins de lutte contre l'incendie, la protection civile, la collecte des ordures ménagères.

### 3.2.2 Conception et dimensionnement des voies

Les dimensions, formes, caractéristiques des voies privées ou publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les emprises imposées ou autorisées pour la création ou la requalification des voies publiques et privées sont appréhendées à partir des conditions de sécurité et de visibilité pour les usagers, de la vocation de la voie et des caractéristiques de l'environnement urbain.

Les voies nouvelles doivent être conçues pour s'intégrer et compléter le maillage du réseau viaire environnement.

Toute voie nouvelle doit avoir une emprise minimale au moins égale à :

> 4,5 mètres en sens unique, avec une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 3 mètres.

> 6 mètres en double sens, avec une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 4,5 mètres.

### 3.2.3 Voies en impasse

Les voies nouvelles en impasse d'une longueur supérieure à 50 mètres et desservant plus de 2 logements doivent être aménagées dans leurs parties terminales afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour. L'emprise de retournement devra être suffisante et adaptée à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, notamment pour permettre les manœuvres des véhicules de lutte contre l'incendie, la protection civile, la collecte des ordures ménagères.

### 3.2.4 Dessertes piétonnes et cyclables

Des emprises destinées à la circulation piétonne et cycliste pourront être imposées pour faciliter et sécuriser l'accès aux différents espaces publics environnants, et améliorer les liaisons entre quartiers.



### 3.3. Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'électricité et les réseaux de communication numérique

#### 3.3.1. Eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau, conformément à la réglementation en vigueur.

#### 3.3.2. Assainissement des eaux usées

Tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

#### 3.3.3. Assainissement des eaux pluviales

Dans le cas de l'impossibilité d'infiltration, le rejet dans le réseau public (fossé ou conduite) pourra être autorisé. Dans ce cas, et pour tout nouveau projet d'urbanisation conduisant à imperméabiliser des terrains, une rétention des eaux pluviales à la parcelle est proposée (les techniques alternatives d'infiltration seront à privilégier pour le rejet d'eaux pluviales). La rétention à la parcelle pourra se faire au moyen de différentes techniques, laissées au choix du pétitionnaire : bassin enterré/citerne, toiture stockante, bassin sec apparent, noue, ...

Le débit de fuite maximal à l'aval de l'aménagement pouvant être rejeté dans le milieu hydraulique superficiel ou dans le réseau public est fixé à 3 l/s/ha pour une pluie décennale.

Tout aménagement permettant le stationnement regroupé de plus de 5 véhicules doit être équipé d'un dispositif permettant un pré-traitement des eaux de surface du type débourbeur/déshuileur installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales.

#### 3.3.4. Alimentation en énergie et réseaux de communications

La création, l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements seront soit souterrains, soit scellés le long des façades de la manière la moins apparente possible.

Dans les opérations groupées, les réseaux électriques, téléphoniques et de câblage seront réalisés en souterrain et regroupés sous trottoir, en concertation avec les organismes publics concernés.

#### 3.3.5. Infrastructures et réseaux de communications électroniques

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